臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上更二字第12號

上訴人即變
更之訴原告　紅典建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊國裕
訴訟代理人　梁乃文律師
複 代理 人　王平成律師
被上訴人即
變 更之 訴
被　　告　臺中市政府
000000000000000000
法定代理人　盧秀燕
訴訟代理人　游雅鈴律師
複 代理 人　余翊榛

上列當事人間請求確認優先承租權事件，上訴人對於中華民國108年4月25日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第567號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，經最高法院第二次發回更審，本院於111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認上訴人就被上訴人所有之門牌號碼臺中市○區○○路0段00號「臺中市自由一期立體停車場」有得優先承租停車設備併予營運之權利。

上訴人其餘變更之訴駁回。

第二審（即變更之訴）及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。又在第二審為訴

之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年度台上字第3746號判決意旨參照）。本件上訴人於原審起訴聲明為：被上訴人應就門牌號碼臺中市○區○○路0段00號「臺中市自由一期立體停車場」與上訴人訂立如附件所示之「臺中市自由一期立體停車場委託經營案契約書」（見原審卷一145頁，附件內容見原審卷一第151至157頁）。嗣於本院108年度重上字第112號（下稱本院上訴審）變更聲明為：確認上訴人就被上訴人所有之門牌號碼臺中市○區○○路0段00號「臺中市自由一期立體停車場」有優先承租停車設備併予營運之權利（下稱系爭優先承租營運權）（見本院上訴審卷第33頁），雖為被上訴人所不同意（見本院上訴審卷第57頁），然上訴人據以請求之基礎事實，係本於前臺灣省政府於民國77年12月8日以77府建四字第163277號函文（下稱77年省府函文）所示獎勵事項（下稱系爭獎勵事項）第2項規定：「投資人得優先承租第一期工程停車設備，併予營運」（見原審卷一第1至2頁、第5頁、第6頁）而為主張，主要爭點亦在於上訴人得否依系爭獎勵事項第2項主張其為投資人，並得優先承租第一期工程停車設備，併予營運，兩者間之基礎事實在社會生活上可認為具有相當之關連性，兩造於本件所提出之證據資料亦可援用，堪認上訴人於第二審變更之訴與原起訴部分之基礎事實應屬同一，揆諸上開規定，應准上訴人為訴之變更。又上訴人所為訴之變更既為合法，原訴可認已因撤回而終結，本院即應專就新訴裁判。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決

之法律上利益。本件上訴人依系爭獎勵事項第2項規定主張其為投資人，並有優先承租「臺中市自由一期立體停車場」停車設備，併予營運，已為被上訴人所否認，並由被上訴人所屬臺中市停車管理處於107年8月27日以中市停規字第0000000059號函，命上訴人於107年8月31日辦理一期停車場點交，導致上訴人無法繼續就上開一期停車場予以承租營運，是兩造間對於上訴人是否有系爭優先承租營運權存在之法律關係即陷於不明，而上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，得以本件確認判決將之除去。依前揭說明，應認上訴人有即受確認判決之法律上利益，自得提起本件確認之訴。

貳、實體方面：

一、上訴人變更之訴主張：坐落臺中市○區○○0○段000○0000○0000地號土地上之門牌號碼臺中市○區○○路0段00號建物1至6層，為被上訴人所有臺中市自由一期立體停車場（下稱一期停車場），7至13層原為被上訴人委由訴外人○○建設開發股份有限公司（下稱○○公司）投資興建之「臺中市自由二期立體停車場」（下稱二期停車場），依系爭獎勵事項第2項之規定，二期停車場之投資者有系爭優先承租營運權。○○公司取得二期停車場所有權及系爭優先承租營運權後，嗣轉讓予長霆實業有限公司（下稱長霆公司）繼受，惟長霆公司營運虧損不斷，遭被上訴人向法院聲請強制執行拍賣求償，上訴人於92年間經由法院拍定取得二期停車場所有權，並繼受系爭優先承租營運權，且被上訴人於93年9月1日會議（下稱93年會議）及94年4月25日府交停字第0940068570號函（下稱94年函文）均肯認上訴人有系爭優先承租營運權。被上訴人於107年5月25日及同年6月22日，提出一期停車場之委託經營公開招標案，未註明上訴人有系爭優先承租營運權，經上訴人異議，被上訴人仍否認之，更與得標廠商即訴外人○○停車場設備股份有限公司（下稱○○公司）訂立委託經營案契約，爰依系爭獎勵事項第2項之規定，求為

確認上訴人就被上訴人所有之門牌號碼臺中市○區○○路0段00號「臺中市自由一期立體停車場」有優先承租停車設備併予營運之權利（見本院卷第242頁）。

二、被上訴人則以：長霆公司擁有系爭優先承租營運權，是透過行政機關所為「投資許可」之授益行政處分，無法透過私法上法院強制執行拍賣程序，而當然繼受取得行政上核准之「投資人地位」，故上訴人並非投資人。且系爭獎勵事項第2項違反被上訴人前於85年8月2日公布（嗣於97年1月16日及100年6月15日修正）發布「臺中市公有停車場委託民間經營自治條例」（下稱停車場自治條例）第4條及停車場法第29條之規定，應不再適用。況一期停車場之委外公開招標案是委託經營標（委任加上土地租賃），並採取最有利標之評審機制，上訴人未參與公開招標審核，且未提出服務建議書參與評選，無法就經評選為最優廠商所提出經營時機、能力、財務狀況等同一得標條件下，行使系爭優先承租營運權等語，資為抗辯。並答辯聲明：變更之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第207至208頁）：

㈠被上訴人於74年間興建坐落臺中市○區○○0○段000○0000○0000地號土地上之一期停車場。其後因一期停車場不敷使用，被上訴人委由○○公司於一期停車場上方7至13樓投資興建二期停車場。

㈡臺灣省政府以系爭獎勵事項，給予○○公司投資獎勵。系爭獎勵事項記載：「1.第一期已完成工程之樓地板面積可提供投資人併入總樓地板計算多目標使用項目面積。2.投資人得優先承租第一期工程停車設備，併予營運。3.獎勵興建公共設施之公有土地由本府提供給投資人租賃使用，租賃期限為9年10個月。4.租賃公有土地租金依規計收，惟5年內得減收租金2分之1。5.建築物歸投資人所有，租賃公有土地期滿時，該建築物由本府依照資產重估價額予以補償。若本府未編列預算辦理補償時，租賃公有土地之期限得辦理續約。6.稅捐之獎勵依有關稅法規定辦理」（見原審卷一第5至6

頁）。

㈢○○公司原投資興建之二期停車場，於89年間轉由長霆公司繼受取得所有權。長霆公司因經營不善，於92年間其所有之二期停車場，經被上訴人拍賣求償後，由上訴人拍定取得二期停車場之所有權。兩造於93年12月15日就二期停車場簽訂「臺中市公有土地租賃契約」（下稱93年土地租約），約定由上訴人承租二期停車場基地（見原審卷一10至12頁）。

㈣兩造於98年6月17日就二期停車場訂立土地租賃契約（下稱98年土地租約），契約期限98年9月1日起至108年6月30日止（見原審卷一180至185頁）。

㈤被上訴人於107年5月25日及同年6月22日就一期停車場委託經營為公開招標，上訴人均提出異議，其後由○○公司以新臺幣2,400萬元得標，契約期限為107年9月1日至110年8月31日止（見原審卷一第27至35頁、第116至122頁）。

㈥臺中市停車管理處於107年8月27日以中市停規字第0000000059號函，命上訴人於107年8月31日辦理一期停車場點交（見原審卷一88頁）。

㈦兩造於111年1月20日就二期停車場訂立土地租賃契約，契約期限109年11月2日起至119年9月1日止（見本院卷第85至97頁）。

四、本院得心證之理由：

(一)上訴人是否為系爭獎勵事項第2項所稱之「投資人」：

①上訴人主張依77年省府函文主旨記載「所報貴市都市計畫停(34)自由路立體停車場(第二期)---暨依『台灣省獎勵興辦公共設施辦法』獎勵私人興辦之公告事項，准予核定，--」（見原審卷一第1至2頁、第5頁），是上開函文所指獎勵私人興辦之法律依據，為台灣省獎勵興辦公共設施辦法。又上開辦法係依都市計畫法第30條制定，而77年間之都市計畫法第30條係規定：「都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一

定費用；其獎勵辦法及收費標準，由省(市)政府定之」，依上開規定可知系爭獎勵事項，係為獎勵私人或團體投資興辦二期停車場而制定，故系爭獎勵事項第2項規定：「投資人得優先承租第一期工程停車設備，併予營運」，顯然係僅有投資辦理二期停車場（即停(34)）之「投資人」，方享有得優先承租營運一期停車場之優惠獎勵措施。而長霆公司於89年間繼受取得○○公司原投資興建二期停車場之所有權，嗣因經營不善，於92年間遭被上訴人聲請拍賣二期停車場之所有權求償，後由上訴人於92年12月3日得標買受取得二期停車場之所有權等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢）。上訴人雖主張因拍賣，而繼受取得長霆公司之系爭優先承租營運權云云，然為被上訴人所否認。經查，二期停車場所有權人原為○○公司，且依被上訴人與○○公司於78年5月10日簽訂之「台中市獎勵投資興建公共設施契約書」內容觀之（見原審卷一第7至9頁），○○公司除為契約書之乙方外，契約內容更記明○○公司為投資人（見原審卷一第7頁），後○○公司因故讓與長霆公司，再依長霆公司與被上訴人所簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施契約書」內容觀之（見本院上訴審卷第49至50頁），長霆公司除為契約書之乙方外，契約內容更記明長霆公司為投資人（見本院上訴審卷第50頁），嗣長霆公司因經營不順，經法院拍賣後二期停車場所有權始歸上訴人取得，此亦有93年5月13日臺灣臺中地方法院不動產權利移轉證書在卷可稽（見本院上訴審卷第234頁）。惟上訴人雖經拍賣程序取得二期停車場之所有權，然兩造嗣後並未另簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施契約書」，此與○○公司、長霆公司先後取得二期停車場所有權時，均有與被上訴人簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施契約書」不同，故上訴人於拍賣取得二期停車場後，既未與被上訴人簽訂「台中市獎勵投資興建公共設施契約書」，則上訴人自無從僅因法院拍賣程序，而取得系爭優先承租營運權，上訴人此部分主張，尚非可採。

②上訴人依拍賣程序取得二期停車場所有權後，被上訴人就其與長霆公司約定之容許及獎勵事項，是否由上訴人承續乙節，以被上訴人93年會議就「自由二期立體停車場土地租賃契約條款」討論會紀錄之結論所示：「□本府同意紅典建設開發股份有限公司繼續投資自由二期立體停車場，並承租本案國有土地。」「□本案係經臺灣臺中地方法院公告於93年4月1日拍賣本市自由路第二期立體停車場予紅典建設開發股份有限公司，因釐清適用之法源依據及協調契約內容歷經數月辦理，故請紅典建設開發股份有限公司於文到一個月內來府完成簽約程序，俾憑追溯租賃起始時間至93年5月1日起。」「□有關承租廠商容許使用項目及獎勵事項，依本府與長霆公司土地租約附表內容（除獎勵事項欄內第四項外）辦理。」（見本院上訴審卷47至48頁），由上開討論會會議結論□之內容所示，堪認被上訴人已同意上訴人承續長霆公司繼續投資二期停車場，且被上訴人（即承租廠商）容許使用項目及獎勵事項，則依被上訴人與長霆公司土地租約附表內容（除獎勵事項欄內第四項外）辦理。被上訴人雖辯稱：上開討論會紀錄僅為內部會議紀錄，嗣因上訴人並沒有取得投資許可的行政處分，兩造僅訂立土地承租契約云云。然依被上訴人以94年函文回覆財政部國有財產局（已改制為國有財產署）臺灣中區辦事處（下稱國產局中區辦事處）來函所詢問「---本處為明瞭貴府原核准長霆實業股份有限公司之投資許可是否仍屬有效，敬請貴府惠予協助查告--」之事項，被上訴人94年函文回覆稱：「□有關長霆實業股份有限公司所有自由二期立體停車場，業於93年4月經臺灣臺中地方法院拍賣予紅典建設開發股份有限公司，本府亦於同年12月與該公司簽訂土地租賃契約，除原核准長霆實業『五年內得減收租金二分之一』及『及其他與本契約約定不相容之約定』外，其餘容許及獎勵項目均延續長霆實業之投資內容，故本案之投資許可仍屬有效」（見本院上訴審卷第233頁、第235頁）。長霆公司對於二期停車場之所有權於遭被上訴

人聲請法院強制執行拍賣時，被上訴人對長霆公司之投資許可應即為終止，惟被上訴人在釐清適用之法源依據及協調契約內容歷經數月後，仍發94年函文向國產局中區辦事處表示二期停車場之投資許可仍有效，即明確認被上訴人許可上訴人繼續投資二期停車場，足見被上訴人於內部會議及對外函文，均已表示許可上訴人繼續投資二期停車場，則被上訴人辯稱僅為內部決定云云，即非可採。又上訴人縱未如○○公司、長霆公司與被上訴人簽訂「臺中市獎勵投資興建公共設施契約書」，惟兩造於93年12月15日就二期停車場所簽訂之「台中市公有土地租賃契約（即93年土地租約）」，該契約第2條已明文約定：「出租人（即被上訴人）與長霆公司間89年6月20日訂立之台灣省台中市公有土地租賃契約，除其附件一獎勵事項欄內第四項及其他與本契約約定不相容之約定外，均為本契約之內容，雙方均應受拘束。」（見原審卷一第10頁），依上開條文之約定可知，被上訴人已表明除減收租金及其他與本契約約定不相容之約定外，其餘容許及獎勵項目均延續長霆公司之投資內容（原審卷一第13頁背面至16頁背面，獎勵事項欄下之備註欄內記載「停34」），兩造自無庸再另行簽立「臺中市獎勵投資興建公共設施契約書」，是被上訴人辯稱：須待上訴人依獎勵投資條例等相關規定提出投資申請及投資事項，供其核准後，始能取得投資許可云云，即屬無據。況再參酌以兩造所訂立之98年土地租約第11條及兩造於111年1月20日就二期停車場所訂立之土地租賃契約（租賃契約期限109年11月2日起至119年9月1日止）第11條之內容，亦均載明「出租人（即被上訴人）同意承租人（即上訴人）繼續投資自由二期立體停車場--」（見原審卷一第182頁、本院卷第89頁），益徵上訴人已得被上訴人許可繼續投資二期停車場，而成為系爭獎勵事項第2項所稱之「投資人」無誤，故被上訴人抗辯上訴人非系爭獎勵事項第2項所稱之「投資人」乙節，自無可採。

③本院既認定上訴人確係屬系爭獎勵事項第2項之投資人，則

上訴人前曾聲請被上訴人提出其與長霆公司簽訂之「臺中市獎勵投資興建公共設施契約書」及93年會議紀錄之完整資料，與被上訴人93年6月16日府交停字第0930094957號函說明欄□所示之相關文件，即無調查必要，併予敘明。

(二)上訴人就被上訴人所有之一期停車場，依系爭獎勵事項第2項之約定，有「得優先承租停車設備併予營運」之權利：

①系爭獎勵事項第2項約定：投資人得優先承租第一期工程停車設備併予營運」，依上開約定文字之用語「得優先承租第一期工程停車設備併予營運」，衡酌停車場之一般使用及營運概況可知，系爭獎勵事項第2項之約定，其內涵本即包括優先「承租停車設備」及「併予營運」二部分，故系爭獎勵事項第2項之約定，本即包括停車場土地租賃部分（因設備之使用本體最重要者即土地，且設備之使用無脫離土地）及營運委任部分二者甚明，是以依系爭獎勵事項第2項之約定：投資人「得」優先之權利，自係指對承租第一期工程停車設備併予營運而言，則該「得」優先之權利本質當已包涵租賃及委任關係在內，是以被上訴人抗辯一期停車場之委外公開招標案，是委託經營標（委任加上土地租賃）乙節，顯與系爭獎勵事項第2項之約定意旨，尚無不合。

②至於臺中市公有停車場委託民間經營自治條例（原名稱：臺中市公有路外停車場委託民間經營辦法、臺中市公有路外停車場委託民間經營自治條例）第4條第1項所為之規定，不論是85年8月2日所制定者（已廢止，見本院上訴審卷135頁，規定內容：公有停車場委託民間經營，應以公開招標方式辦理，由得標者與本府訂定契約後，取得經營權）；或係97年1月16日所修正（已廢止，見最高法院110年度台上字第3229號卷第83至84頁，規定內容：公有停車場委託民間經營，應以公開招標方式辦理，由得標者與本府訂定契約後，取得經營權）；或係100年6月15日所公布（見本院上訴審卷第137頁，規定內容：公有停車場委託民間經營，應以公開招標方

式辦理，由得標者與委託機關訂定委託經營契約後，取得委託經營權），上開歷次新舊條文文字均規定公有停車場委託民間經營，應以公開招標方式辦理，所不同者為「由得標者與本府訂定契約後，取得經營權」及「由得標者與委託機關訂定委託經營契約後，取得委託經營權。故兩造簽立之98年土地租約第2條約定：「本契約附件二內容，除獎勵事項欄內第4項及其他與本契約約定不相容之約定外，均為本契約之內容，雙方均應受拘束。惟獎勵事項欄內第2項，須依現行法令辦理」（見原審卷一181頁背面）。則該現行之法令，依當時有效之97年1月16日所規定內容為：公有停車場委託民間經營，應以公開招標方式辦理，由得標者與本府訂定契約後，取得經營權），然依上開所述，被上訴人就一期停車場，不論係以租賃或以公開招標方式委託民間經營，上訴人均僅有「得」依相同條件為優先承租第一期工程停車設備併予營運之權利，此對照上訴人所提出之被上訴人97年2月27日辦理臺中市自由一期立體停車場標租案簽呈（其中說明欄□記載：「本場因情況特殊---，且紅典公司具有優先承租自由一期設備權，又按97年1月14日協調會議備忘錄意見「公有停車場可歸屬為公有非公用財產」，遂擬依臺中市市有財產管理自治條例第36條規定採標租方式委外經營，並於標租公告載明紅典公司具有優先承租權，開標後，本府得以擬決標價格洽該公司是否優先承攬，倘否再行決標於最高標者。」，見原審卷一第25至26頁）、臺中市自由一期立體停車場標租投標須知（更新版；於第拾貳點決標原則記載「□本案因紅典建設開發股份有限公司具有優先承租權，本府得以擬決標價洽該公司是否優先承租，倘否再行決標原最高標廠商。」「□本案投標廠商僅一家時亦開標。本案因適用前款優先承租規定之採購---1.如紅典建設開發股份有限公司參與投標為最高標，且其標價符合招標文件最高標之決

標原則者，則決標予該公司。2.不論紅典建設開發股份有限公司是否參與投標若其他投標廠商為最高標，且其標價符合招標文件最高標之決標原則者，本府得洽紅典建設開發股份有限公司是否優先承租，倘該公司不願承租，則由最高標之標價者得標。」，見原審卷二第12至14頁），及兩造於97年8月28日簽訂之臺中市自由一期立體停車場租賃契約（見原審卷一第20至24頁），足證被上訴人於前開時間辦理一期停車場標租案時，亦承認上訴人之系爭優先承租營運權，且依上開說明更可印證，被上訴人不論係以租賃或以公開招標方式委託民間經營，上訴人均僅有「得」依相同條件為優先承租第一期工程停車設備併予營運之權利。從而被上訴人抗辯一期停車場之委外公開招標案是委託經營標（委任加上土地租賃），並採取最有利標之評審機制，上訴人未參與公開招標審核，且未提出服務建議書參與評選，無法就經評選為最優廠商所提出經營時機、能力、財務狀況等同一得標條件下，行使系爭優先承租營運權云云，自無足採。

③本件上訴人已得被上訴人許可繼續投資二期停車場，而成為系爭獎勵事項第2項所稱之「投資人」，且投資人之「得」優先之權利，係指對承租第一期工程停車設備併予營運而言，該「得」優先之權利本質已包涵租賃（承租）及委任（營運）關係在內，均已如上述，惟系爭獎勵事項第2項所稱投資人「得」優先之權利，其意涵為投資人(即上訴人)仍有選擇之權利（即非強制性），此由系爭獎勵事項第2項並非約定為「投資人優先承租第一期工程停車設備併予營運」；或「投資人應優先承租第一期工程停車設備併予營運」亦可得到印證，故本件上訴人雖經認定為投資人，然上訴人亦僅有「得」優先承租第一期工程停車設備併予營運之權利，並非約定為上訴人有「優先承租第一期工程停車設備併予營運」；或上訴人「應優先承租第一期工程停車設備併

予營運」，故系爭獎勵事項第2項就一期停車場，並非強制唯投資人（即上訴人）方可承租營運，而不得採取以標租或公開招標方式辦理委託民間經營。從而上訴人對一期停車場既僅有「得優先」之權利，則與一期停車場被上訴人究係以租賃或以公開招標方式委託民間經營之程序無涉。簡言之，即被上訴人就一期停車場不論係以標租方式或以公開招標方式委託民間經營，上訴人均僅有「得」依相同條件為優先承租第一期工程停車設備併予營運之權利。

④綜上，本件上訴人既為投資人，則就被上訴人所有之一期停車場，依系爭獎勵事項第2項之約定，自有「得」優先承租一期停車場設備併予營運之權利。

五、綜上所述，上訴人於本院變更之訴主張依系爭獎勵事項第2項之規定，請求確認上訴人就被上訴人所有之門牌號碼臺中市○區○○路0段00號「臺中市自由一期立體停車場」有得優先承租停車設備併予營運之權利，為有理由，應予准許。惟系爭獎勵事項第2項係約定投資人「得」優先承租第一期工程停車設備併予營運，並非約定為「投資人優先承租第一期工程停車設備併予營運」；或「投資人應優先承租第一期工程停車設備併予營運」，則上訴人變更之訴所為聲明，逾上開請求部分，則為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

七、據上論結，本件變更之訴為一部有理由一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

民事第三庭　審判長法　官　黃玉清

法　官　葛永輝

法　官　許旭聖

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　江丞晏

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日