

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第310號

原告 模甸科技股份有限公司

法定代理人 蘇建彰

訴訟代理人 洪千琪律師

陳湧玲律師

上一人

複代理人 高宥翔律師

被告 經濟部

法定代理人 王美花

訴訟代理人 林世勳律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於中華民國112年2月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告訴之聲明原為：「被告應以新臺幣
（下同）3,226萬2,544元之價格，將坐落臺南市○○區○○
段000號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）出售予原
告」（見南司調卷第11頁），嗣原告於民國111年11月底完
成申購程序而取得系爭土地，並於111年12月5日具狀變更聲
明（見本院卷第197頁），核原告所為訴之變更，前後聲明
之基礎事實同一，均係基於原告於109年12月11日向被告承
購系爭土地之事實，在社會生活上具有共通性或關連性，且

01 訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，揆諸前揭規
02 定，於法尚無不合，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：被告為系爭土地之管理者，原告為適用91年5月
05 起實施之「工業區土地租金優惠調整措施006688專案」（下
06 稱系爭優惠專案）之廠商，被告依系爭優惠專案自93年4月2
07 7日起將系爭土地出租並設定地上權予原告，兩造簽訂台南
08 科技工業區東區土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約），租
09 期共計20年。依系爭租賃契約第25條第2項約定及產業創新
10 條例及產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法（下
11 稱系爭處分辦法）第23條第1項規定，承租人於租賃期限屆
12 滿前得向主管機關提出承購申請，主管機關得核准承租人優
13 先承購，承購價金以申請承購當時之土地或建築物價金為
14 準，但該土地或建築物為適用工業區土地租金優惠調整措施
15 承租，且為該措施實施後由中央主管機關取得所有權者，應
16 以申請承租當時之土地或建築物價金作為承購價金。惟原告
17 於109年12月11日向被告提出願以109年度審定價格即每平方
18 公尺18,223元申請承租轉承購時，被告於同年月24日突然表
19 示，原告未達兩項標準即「1. 使用執照總樓地板面積符合當
20 時申租設廠計畫書、2. 使用執照建蔽率大於30%」，而拒絕
21 原告承購系爭土地，致原告無法以109年之審定價格進行承
22 購，嗣於111年11月底以每平方公尺25,700元承購系爭土
23 地，而受有價差損害，爰依民法第231條、第227條規定提起
24 本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告4,029萬8,542
25 元，並自民事變更聲明暨準備理由（四）狀繕本送達翌日起
26 至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假
27 執行。

28 二、被告則以：原告雖於109年12月11日向被告申請承購系爭土
29 地，然依系爭租賃契約第25條約定及系爭處分辦法第23條規
30 定可知，被告得核准原告之申請，亦即，被告並未因原告申
31 請承購，即負有核准並出售系爭土地之義務，原告並無請求

01 被告出售系爭土地之權利，被告仍得依產業園區之相關法律
02 規定及政策為審查標準，依私法上契約自由原則，自由決定
03 是否成立契約。且原告曾於110年3月26日發函被告，表明其
04 無法於期限內補正其申請資格，無法適用109年度審定價格
05 購買系爭土地，經被告函覆及檢還原告之申請書，顯見買賣
06 之意思表示自始即未為合致，故原告主張應按109年度審定
07 價格承購系爭土地，顯無依據。並聲明：(一)原告之訴駁回；
08 (二)如受不利判決，願供擔保，請准予提供現金或等值有價證
09 券為擔保，免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第220至221頁）

11 (一)坐落於台南科技工業區內之系爭土地為中華民國之國有土
12 地，面積為5713.39平方公尺，被告為該土地之管理者（見
13 南司調卷第23至25頁）。

14 (二)原告為適用系爭優惠專案之廠商，被告依系爭優惠專案自93
15 年4月27日起將系爭土地出租予原告，兩造簽訂系爭租賃契
16 約，租期至113年4月26日，共計20年，被告並設定地上權予
17 原告（見南司調卷第27至57頁）。

18 (三)原告於109年12月11日向被告申請承租轉承購，經經濟部工
19 業局台南科技工業區服務中心110年3月30日函拒絕並檢還申
20 請文件（見南司調卷第81至84頁）。

21 (四)原告109年12月申購時，原告興建建物之樓地板面積為2716.
22 66平方公尺，建蔽率為23.5%（見本院卷第154頁）。

23 (五)原告起訴後，於111年8月23日向經濟部工業局申請承租轉承
24 購系爭土地，經濟部工業局於111年9月20日審查會議決議准
25 予承租轉承購，承購價格為每平方公尺25,700元。

26 四、得心證之理由：

27 (一)被告依系爭租賃契約第25條約定、系爭處分辦法第23條規
28 定，並無負有核准原告109年12月11日申購系爭土地之義
29 務：

30 1.依系爭租賃契約第25條第2項約定：「本租約若有未盡事
31 宜，悉依促進產業升級條例暨其施行細則、工業區土地或建

01 築物租售辦法、台南科技工業區東區設廠用地出租要點及其
02 他相關法令規定辦理」（見南司調卷第41頁），以及系爭處
03 分辦法第23條第1項規定：「承租人於租賃期限屆滿前得向
04 主管機關提出承購申請，主管機關『得』核准承租人優先承
05 購」（見南司調卷第64頁），可知兩造簽訂之系爭租賃契約
06 並未約定被告負有核准原告申請承租轉承購之義務，而系爭
07 處分辦法第23條第1項亦係規定被告「得」核准承租人優先
08 承購，並未排除被告作為主管機關之審查權限。是原告於10
09 9年12月11日向被告申請承租轉承購系爭土地，應係提出買
10 賣契約之要約意思表示，被告於受理申請後，仍得審查原告
11 所提出之相關文件，非謂一經原告提出承購之要約，被告即
12 負有承諾出售之義務。

13 2.原告雖主張兩造間之法律關係性質為私法關係，並不存在被
14 告以行政審查的權利拒絕履約，在原告無違規或欠繳管理費
15 用之情形下，被告應同意原告之申購請求等語。然原告於10
16 9年12月11日向被告申請承購系爭土地時，兩造間僅有系爭
17 租賃契約存在，並未就系爭土地簽訂買賣契約，則依私法契
18 約自治原則，被告本得自由決定是否接受原告之買賣契約要
19 約，並無核准原告之申請而與原告簽訂買賣契約之義務，是
20 原告此部分主張，尚難憑採。

21 3.又被告雖曾於109年7月3日發函原告，請原告於109年底價格
22 審查前申請承租轉承購，然觀諸函文內容略以：「因多數土
23 地之市場價格已逾簽約時售價，達重審標準，經濟部工業局
24 將於109月底前進行110年之價格審定作業，建請貴公司儘速於
25 於109年底價格審查前申請承租轉承購，得以適用今年度之
26 審定價格承購…」、「依本局於101年11月7日簽奉本部核
27 定，其中針對承購之價格認定，定義『市價』與『簽約時價
28 格』比較，以20%為合理變動區間，超過20%即為顯不合
29 理，亦即審定價格大於簽約時價格1.2倍，以審定時價格出
30 售…」（見南司調卷第71頁），可知上開函文僅係通知適用
31 系爭優惠專案之承租廠商申請承租轉承購，促請廠商注意自

01 身權益，以享有以109年度審定價格承購土地之優惠，尚難
02 認有向原告為買賣契約要約之意思表示。則原告執上開函文
03 認被告有核准原告109年12月11日申購系爭土地之義務，亦
04 屬無據。

05 (二)被告以原告未達兩項標準即「1. 使用執照總樓地板面積符合
06 當時申租設廠計畫書、2. 使用執照建蔽率大於30%」拒絕原
07 告109年12月11日申購系爭土地，不構成不完全給付或給付
08 遲延：

09 1.被告並無負有核准原告109年12月11日申購系爭土地之義
10 務，業如前述，則被告接受原告申請後，因審查考量後拒絕
11 原告申購系爭土地，自難認有何不完全給付或給付遲延之情
12 事。

13 2.原告雖稱系爭租賃契約並未記載關於使用執照總樓地板面積
14 之要求等語。然系爭租賃契約所附經濟部工業局工業區土地
15 或建築物租售審查小組第327次審查會議決議，其中審查結
16 論第2項已明載「依承租本工業區土地相關承諾書辦理」
17 （見南司調卷第43頁），而原告於92年12月4日承租系爭土
18 地所提出之建廠計畫書，記載預計興建總樓地板面積為3,42
19 8平方公尺（見本院卷第142頁），可知被告所稱其審查標準
20 第一項為「使用執照總樓地板面積符合當時申租設廠計畫
21 書」，尚非無據。

22 3.原告另稱被告創設「使用執照建蔽率大於30%」之要求等
23 語。然查，該項標準並未約定於系爭租賃契約，而是經濟部
24 工業局為鼓勵廠商使用土地，如廠商未符合承租時建廠計
25 劃，即未達成上開第一項標準，可以「使用執照建蔽率大於
26 30%」作為承租轉承購條件，經濟部工業局台南科技公業區
27 服務中心並有發函區內承租廠商，並向原告說明租轉購認定
28 標準，此有109年12月24日函文及110年2月8日說明附卷可參
29 （見南司調卷第77至79頁）。而原告於109年12月申購時，
30 原告興建建物之樓地板面積為2716.66平方公尺，建蔽率為2
31 3.5%（見本院卷第154頁），此為原告所不爭執，而未符合

上開兩項標準之任一項，原告復於110年3月26日發函略以：
「本公司所提供建物使用執照之建蔽率低於30%，因無法於
規定期限內取得政府核發使用證明，暨日前貴服務中心提出
土地分割建議辦法過於嚴苛，故無法於109年底審定價格上
漲前購買土地。本公司會在合約書期限到期前依約解決建蔽
率超過30%並達成購買土地計劃」（見本院卷第71頁），堪
認原告知悉此兩項標準，並表明其無法於期限內補正其申請
資格，而無法適用109年度審定價格購買系爭土地，則原告
主張被告未核准原告申購系爭土地，構成債務不履行等語，
即無從憑採。

4.原告主張上開兩項標準違反契約精神、誠實信用原則或法律
保留原則等語。然被告本得自由決定是否核准原告申購之申
請，並無違反兩造間系爭租賃契約之情事，亦難認被告有何
違反誠實信用原則之情形，又本件既為私法上買賣契約，自
無行政法上法律保留原則之適用，是原告此部分主張，亦屬
無據。

五、綜上所述，原告依民法第231條、第227條規定，請求被告給
付4,029萬8,542元，並自民事變更聲明暨準備理由（四）狀
繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
由，應予駁回。原告之請求既經駁回，其假執行之聲請即失
所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
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，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 10 日

民事第七庭 法 官 許筑婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 3 月 10 日

