臺灣高等法院民事判決

110年度上字第206號

上　　訴　　人
即變更反訴原告　明禧土地開發有限公司

法 定 代 理 人　許景然
訴 訟 代 理 人　林彥廷律師
被　上　訴　人
即變更反訴被告　教育部
法 定 代 理 人　潘文忠
訴 訟 代 理 人　葉建偉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年11月30日臺灣士林地方法院108年度重訴字第86號第一審判決反訴部分提起上訴，並為訴之變更，本院於110年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

反訴變更之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴變更之訴訴訟費用由上訴人即變更反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。查上訴人即變更反訴原告(下稱上訴人)於原審依民法第256條、第259條規定及兩造之學產土地租賃契約書（下稱系爭租約）第5條約定，提起反訴請求被上訴人即變更反訴被告（下稱被上訴人）返還新臺幣(下同)478萬2927元本息。經原審為其敗訴之判決，上訴人就反訴部分提起上訴，並於本院中主張系爭租約有自始給付不能之無效情形，變更依民法第246條第1項、第113條或第179條規定，擇一請求被上訴人返還478萬2927元本息(見本院卷第39頁），核無不合，應予准許。又本

院既認上訴人於第二審程序所為反訴之變更為合法，第一審原反訴之訴訟繫屬即因訴之變更而消滅，原判決就原反訴所為之裁判因訴之變更而失其效力，本院僅得就反訴變更之新訴審判，不得將第一審就原反訴所為之判決維持或廢棄改判（最高法院97年度台上字第430號判決意旨參照），併予敘明。【至原審判決被上訴人勝訴部分，未據上訴人聲明不服提起上訴，非本院審理範圍，於茲不贅】。

貳、實體部分

一、上訴人主張：兩造就臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）簽訂系爭租約，約定租賃期間自民國103年5月20日至108年5月19日，每年租金88萬元，並經公證人完成公證。惟伊於103年7月1日至104年2月20日間，委請益友工程有限公司整地時，發現系爭土地上堆積4公尺高之營建廢棄物，無法為農業使用，致伊於104年8月間向臺北市政府產業發展局(下稱北市產發局)申請搭建農業資材室遭拒，無從進行農業開發，被上訴人既未交付合於租賃目的使用之土地，系爭租約存有自始給付不能之無效情形，爰依民法第246條第1項、第113條或第179條規定，擇一請求被上訴人返還已付租金434萬2927元及履約保證金44萬元，計478萬2927元等語。並為反訴變更之訴聲明：㈠被上訴人應給付上訴人478萬2927元，及自109年6月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造依系爭租約第1條㈢約定，至系爭土地現場進行點交時，並無堆置營建廢棄物而致系爭土地不堪農業使用之情形，上訴人亦無就此為異議。況上訴人早將系爭土地出租予第三人皇冠大車隊企業股份有限公司，由其停放清潔車輛為非農用業務，遭北市產發局否准其聲請搭建農業資材室，上訴人始託稱系爭土地上堆置營建廢棄物云云，自無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠反訴變更之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查上訴人主張兩造就系爭土地簽訂系爭租約，約定租賃期

間自103年5月20日至108年5月19日，每年租金88萬元，並經公證人完成公證，上訴人自承租系爭土地起，已支付租金434萬2927元及履約保證金44萬元，計478萬2927元等情，為兩造所不爭執（本院卷第10至第11頁、第96頁），且有系爭租約、公證書、租金及保證金繳納證明可參（臺北地方法院卷【下稱北院卷】第19至第87頁、第160至173頁），堪屬信實。

四、又上訴人雖主張被上訴人交付之系爭土地上堆置4公尺高之營建廢棄物，致不堪為農業使用，未合於租賃目的使用云云，並提出系爭土地現場照片為證（原審卷一第31至第39頁），然為被上訴人所否認。且查，上訴人提出之上開照片固有一處堆有物品（原審卷一第35頁），惟上訴人自承其所提出之現場照片為103年7月1日至104年2月20日間整地時所攝（原審卷一第27頁），已難認為被上訴人於103年5月20日點交系爭土地予上訴人時之現況。再依系爭租約第1條㈢約定：「租賃標的交付以現況點交，甲方（即被上訴人）依現況將標的物全部點交予乙方（即上訴人）使用，點交後租賃標的若有第三人占用或侵害權益之情形，應由乙方自行排除。」，有系爭租約可參（北院卷第24頁），已明定係依現況點交；又兩造於103年5月20日至系爭土地現場點交結果，並未見有堆置4公尺高之營建廢棄物情形，亦有點交記錄、現場照片及授權書可佐（原審卷一第151至153頁），足認上訴人於103年5月20日受領被上訴人交付系爭土地時，實未有其主張之堆置營建廢棄物情形。況系爭土地於103年間依「學產不動產標租作業要點」辦理公開標租，投標須知第壹點「標租清冊」詳載土地面積、使用分區、租期、底價、押標金，第陸點載明「投標人應於投標前，詳細審慎研閱招標文件，並自行赴標租現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況，倘有疑問或不明之處，得於期限內向本部提出釋疑。...投標後不得提出異議」等語，有被上訴人103年3月14日公告暨公告文件可參（北院卷第43至64頁）。則上訴人於投標前，理

應已依上開投標須知所載，至系爭土地現場勘查作為是否投標評估。倘系爭土地上堆置4公尺高之營建廢棄物，上訴人衡情得一望即知並向被上訴人提出，當無於承租後整地時始知之理，益徵上訴人前開主張，實有違常理。基上，上訴人主張被上訴人交付之系爭土地上堆置4公尺高之營建廢棄物致無法為農業使用，而使系爭租約標的有自始不合於租賃目的之無效情形云云，尚無可取。是上訴人主張系爭租約自始無效，依民法第246條第1項、第113條或第179條規定，擇一請求被上訴人返還已付租金新434萬2927元及履約保證金44萬元，計478萬2927元云云，自有未合，難認有理。

五、綜上所述，上訴人反訴變更之訴依民法第246條第1項、第113條或第179條規定，擇一請求被上訴人給付上訴人478萬2927元，及自109年6月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許，應予駁回。其所為假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊、防禦方法，及提出未援用之證據，經斟酌後認不影響判決基礎，無逐一論述必要，

七、據上論結，本件反訴變更之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　28　　日

民事第十三庭

審判長法　官　　邱景芬

法　官　　林純如

法　官　　柯雅惠

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）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者，

應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　　高婕馨