

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第307號

上訴人 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

被上訴人 經濟部

法定代理人 王美花

訴訟代理人 林世勳律師

複代理人 蔡長勛律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年3月10日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第310號第一審判決提起上訴，本院於112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國93年4月27日向被上訴人承租台南市○○區○○段000號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地），簽訂為期20年之土地租賃契約書（下稱系爭租約）。系爭租約第25條第2項約定「本租約若有未盡事宜，悉依...及其他相關法令規定辦理」及產業創新條例及產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法（下稱系爭處分辦法）第23條第1項規定「承租人於租賃期限屆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先承購」，故伊得於租賃期限屆滿前向被上訴人申請承購系爭土地。詎伊於109年12月11日向被上訴人申請以109年度審定價格即每平方公尺新臺幣（下同）1萬8,223元承購系爭土地時，遭被上訴人於同年月24日以伊「未達使用執照總樓地板面積符合當時申租設廠計畫書」（下稱建廠計畫標準）及「建物使用執照建

01 蔽率大於30%」（下稱建蔽率標準，與建廠計畫標準合稱系
02 爭標準），而拒絕伊承購系爭土地，迄於111年9月20日始與
03 其簽訂承租轉承購系爭土地契約。被上訴人遲延依系爭租約
04 之附件即台南科技工業區土地出租要點（下稱系爭要點）第
05 27條、第28條等約定，與伊簽訂109年度之承購契約，應負
06 給付遲延責任。且其與未符合系爭標準之訴外人臺鹽公司生
07 技工廠（下稱臺鹽公司）簽訂該年度承購契約，亦違反司法
08 院大法官釋字（下逕稱釋字）第457號、行政程序法第4條、
09 第6條之規定，致伊受有承購價差之損害4,029萬8,542元（7
10 2,561,086-32,262,544=40,298,542）。爰依民法第231條第
11 1項規定，請求被上訴人給付4,029萬8,542元本息。（原審
12 判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）並於本院聲明：
13 （一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人4,029萬8,542元，
14 及自民事變更聲明暨準備理由（四）狀繕本送達翌日（即111年1
15 2月7日，見原審卷第218頁）起至清償日止，按年息5%計算
16 之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被上訴人則以：上訴人109年12月11日申請案因不符系爭標
18 準，故伊並無依系爭要點第27條、第28條約定與上訴人簽訂
19 109年度承購契約之義務，伊不負給付遲延責任。且縱認伊
20 有與上訴人簽訂該承購契約之義務，該給付義務並未訂有期
21 限，且未經上訴人催告，亦不生遲延責任等語，資為抗辯。
22 並答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）如受不利判決，願以現金或同
23 額之金融機構無記名轉讓定期存單預供擔保，請准宣告免為
24 假執行。

25 三、查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
26 地，面積為5713.39平方公尺，被上訴人為該土地之管理
27 者。上訴人於93年4月27日向被上訴人承租系爭土地，租期2
28 0年。上訴人於109年12月11日向被上訴人申請承購系爭土
29 地，經被上訴人於110年3月30日拒絕等情，有土地登記第二
30 類謄本、系爭租約、被上訴人工業局台南科技工業區服務中
31 心函（下稱南科服務中心）、上訴人公司函在卷可稽（見臺

01 灣臺南地方法院臺南簡易庭111年度南司調字第3號卷，下稱
02 南司調卷，第23至25頁、第27至45頁、第81頁，原審卷第20
03 1頁），且為兩造所不爭執（見原審卷第220、221頁），堪
04 信為真實。

05 四、上訴人主張被上訴人依系爭要點第27條、第28條約定，負有
06 與其簽訂109年度承購系爭土地契約之義務，然遲至111年9
07 月20日始同意其承購系爭土地，致其受有承購價差4,029萬
08 8,542元之損害，爰依民法第231條第1項請求賠償因遲延而
09 生之損害等語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯。查：

10 (一)按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生損害，民
11 法第231條第1項定有明文。再按，解釋契約或其他文書，固
12 須探求當事人立約或作成時之真意，不能拘泥於其上之文
13 字，但契約或其他文書之文字業已表示當事人真意，無須別
14 事探求者，即不得反捨該文字而更為曲解。查系爭要點第27
15 條約定：「申請人於租賃期間，以書面向工業局申請承購租
16 賃之土地，其應繳價款包含土地售價與工業區開發管理基
17 金，其計算方式如下：(一)土地售價按原核准承租並簽訂租賃
18 契約時之售價為基準審定之。(二)工業區開發管理基金按總
19 承購價額之百分之一計算」；第28條約定：「申請人經審查核
20 准承購者，其承租期間已繳納之租金及擔保金得無息抵充應
21 繳價款」；第29條第1項約定：「申請人經審查核准承購
22 後，應於接獲本區服務中心書面通知之日起三月內向指定行
23 庫帳戶繳清土地價款及工業區開發管理基金管理基金，逾期
24 未繳款者，視為放棄承購」（見南司調卷第53頁），堪認上
25 訴人依系爭要點第27條(一)所約定之土地價額，向被上訴人申
26 請承購系爭土地時，被上訴人負有「審查上訴人申請事項」
27 之義務，經「審查核准」承購後，被上訴人始有與上訴人簽
28 訂承購契約之義務，上訴人始得依系爭要點第28條、第29條
29 約定方式繳納系爭土地價款。查上訴人於109年12月11日向
30 被上訴人申請承購系爭土地，經被上訴人審查後，認上訴人
31 未符合系爭標準，有南科服務中心函在卷可證（見原審卷第

203頁），且為上訴人所不爭執（見南司調卷第15頁），足窺被上訴人係先審查後，始拒絕上訴人之109年度承購申請，難謂有何違反給付義務情事。準此，上訴人主張被上訴人迄於111年9月20日始同意承購系爭土地，應負給付遲延賠償責任云云，即乏所據。

(二)上訴人雖主張系爭建蔽率應達30%之標準，係被上訴人於其提出申請後之109年12月24日所為之限制，然系爭建蔽率標準未於系爭租約約明，不能拘束上訴人云云，固提出南科服務中心109年12月24日函為憑（見南司調字第77頁）。經審視系爭租約（見南司調卷第33至44頁），並無承租轉承購約定，則系爭租約自無系爭建蔽率之約定可言。上訴人以系爭租約未有建蔽率標準，不得以該標準拘束上訴人云云，即屬無據。又按，國有土地之出售屬私經濟行為，國有財產法第52條之2僅係規定得申請讓售土地之資格、要件，使符合資格、要件之人，取得請求讓售國有土地即為要約之地位而已，至是否讓售，管理機關財政部國有財產局或所屬分支機構仍有審酌及決定之權限，得自行決定是否為承諾之意思表示，並不負有應與申購人訂立買賣契約，讓售國有土地之義務（最高法院107年度台上字第2414號裁定意旨參照）。查系爭土地為國有土地，本件被上訴人係為鼓勵廠商使用土地，如廠商未符合建廠標準時，可以建蔽率標準作為承租轉承購條件，此有南科服務中心函附卷足考（見南司調卷第77至79頁），依前揭說明，被上訴人基於契約自由原則，於上訴人申請承租轉承購系爭土地時，本得自行決定以系爭標準為承購條件，並決定是否為承諾之意思表示。則上訴人徒以系爭建蔽率標準係被上訴人於其提出申請後之109年12月24日所為之限制未約明於系爭租約，故不得拘束上訴人云云，亦無足採。

(三)上訴人再執工業局110年6月28日審查會議紀錄（見本院卷第103頁）主張臺鹽公司於109年度承購土地時，建蔽率未達30%，詎被上訴人以臺鹽公司之產業特殊性核准其承購之申

請，並未說明產業特殊性之標準，對待園區特定廠商，有護航、差別待遇之情事，而有違行政程序法第4條、第6條之規定及釋字第457號所揭示之平等原則、誠信原則云云。查上訴人向被上訴人申請以承租轉承購系爭土地，乃行政機關之私經濟行為，已如前述，且為上訴人所不爭執（見本院卷第139頁）。而被上訴人以承租轉承購之私法型態履行其行政任務之行政行為，核屬私經濟行政中之行政私法行為，行政私法行為因無涉公權力之行使，故不適用行政執行法之規定，則上訴人主張被上訴人違反行政程序法第4、6條規定云云，洵屬無據。至司法院大法官釋字第457號解釋，係就行政院國軍退除役官兵輔導委員會發布之「本會各農場有眷場員就醫、就養或死亡開缺後房舍土地處理要點」第4點第3項規定：「死亡場員之遺眷如改嫁他人而無子者或僅有女兒，其女兒出嫁後均應無條件收回土地及眷舍，如有兒子准由兒子繼承其權利」，闡述「中華民國人民，無分男女，在法律上一律平等；國家應促進兩性地位之實質平等....。國家機關為達成公行政任務，以私法形式所為之行為，亦應遵循上開憲法之規定」之法律見解，與本件係不同之事實或法律問題，自不能比附援引。

五、綜上所述，上訴人依民法第231條第1項規定，請求被上訴人給付4,029萬8,542元，及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，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
民事第五庭

01 審判長法 官 賴劍毅

02 法 官 陳君鳳

03 法 官 洪純莉

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 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
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 9 月 6 日

13 書記官 黃雯琪