

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第519號

上訴人 沈國欽（即沈王白領之承受訴訟人）  
沈玉琴（即沈王白領之承受訴訟人）  
沈玉英（兼沈王白領之承受訴訟人）  
沈玉珍（兼沈王白領之承受訴訟人）  
沈菊英  
梁世光

上四人共同

訴訟代理人 王泓鑫律師

被上訴人 臺北市市場處

法定代理人 黃宏光

訴訟代理人 葉建廷律師

葉人中律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國112年9月21日臺灣臺北地方法院111年度訴更一字第1號第一審判決提起上訴，本院於114年2月12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

壹、程序方面：

一、原審原告沈王白領（下逕稱其名）於原審判決前之民國111年10月20日死亡，沈王白領於原審之訴訟代理人李亦庭律師於原審判決後代理沈王白領提起上訴，有民事聲明上訴狀暨陳報狀可稽（見本院卷(一)第51-53頁），原審復於112年12月8日依職權裁定命沈王白領之繼承人即上訴人沈國欽、沈玉琴、沈玉英、沈玉珍（下分稱其名，合稱沈國欽等4人）承受訴訟，有原審111年度訴更一字第1號裁定可按（見原審訴更卷(四)第209-212頁），核無不合，應由上開4人續行訴訟。

01 又被上訴人之法定代理人於訴訟進行中變更為黃宏光，有臺  
02 北市政府113年7月18日派令為憑（見本院卷(一)第181-182  
03 頁），經黃宏光具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第177-178  
04 頁），應予准許。

05 二、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提  
06 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否  
07 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
08 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最  
09 高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。經查，沈國  
10 欽等4人、上訴人沈菊英、梁世光（下分稱其名，與沈國欽  
11 等4人合稱上訴人）主張被上訴人為拆遷中華商場，提供原  
12 承租戶配租於臺北市○○路地下街（下稱系爭地下街）之店  
13 舖，自89年2月10日起，依約將系爭地下街店舖點交予各安  
14 置戶，完成租賃物之交付，沈玉英、沈玉珍再自訴外人即沈  
15 富鏗、簡弘富、張陳瑪蓮、陳瑪莉、馮光、廖國師（下稱沈  
16 富鏗等人）輾轉取得租賃權，兩造間存有租賃關係，為被上  
17 訴人所否認，是兩造間就有無租賃關係之存在即有不明，致  
18 使上訴人在私法上地位有受侵害之危險，而該不確定狀態得  
19 以本確認判決加以除去，揆諸前開說明，上訴人自有提起本  
20 件訴訟之確認利益，合先敘明。

21 三、沈國欽、沈玉琴經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民  
22 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由  
23 其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、上訴人主張：沈王白領、沈菊英、梁世光原為中華商場店舖  
26 承租戶，臺北市政府為興建捷運，擬於81年10月20日起拆遷  
27 中華商場，提供安置方案通知中華商場全體承租戶，沈王白  
28 領於81年10月20日辦領救濟金並申請安置於系爭地下街，於  
29 舊租賃契約仍存在之時即與臺北市政府合意更改租賃標的為  
30 系爭地下街而成立債之更改。梁世光、沈菊英於中華商場拆  
31 除前之租賃契約已屆期，乃分別於81年10月19日、81年11月

01 13日辦理完成申請安置而自斯時起與臺北市政府就系爭地下  
02 街成立不定期租賃契約，且被上訴人於87年10月6日與安  
03 置戶議定租金、於88年12月10日核定○○路地下街租金減免  
04 方案。縱認上開情況未成立債之更改，至遲於88年8月24日  
05 完成系爭地下街店舖配租之時起，被上訴人與原中華商場安  
06 置戶間即已成立租賃關係。被上訴人復於89年2月10日起，  
07 依約將系爭地下街店舖點交予各安置戶，完成租賃物之交  
08 付，沈王白領配租系爭地下街之000號店舖（下稱系爭000號  
09 店舖）、沈菊英配租000號店舖（下稱系爭000號店舖）、梁  
10 世光配租000號店舖（下稱系爭000號店舖）。沈玉珍於90年  
11 間輾轉受讓配租000號店舖1戶、系爭000號店舖2戶、000號  
12 店舖2戶、000號店舖1戶（下合稱000號等6間店舖）。沈玉  
13 英於90、95-96年間受讓配租00號店舖2戶、系爭000號店舖1  
14 戶、000號店舖1戶（下合稱00號等4間店舖，與系爭000號店  
15 舖、系爭000號店舖、000號等6間店舖，合稱系爭店舖）。  
16 詎被上訴人於89年1月29日擅定「臺北市○○路地下街出租  
17 管理暫行要點（下稱系爭暫行要點）」，強迫安置戶須與聚  
18 寶成實業股份有限公司（下稱聚寶成公司）、一六八聯合股  
19 份有限公司（下稱一六八公司）簽訂聯合經營契約，致使安  
20 置戶淪為該公司之次承租人，違背原始安置目的，爰請求確  
21 認兩造間就系爭店舖有租賃關係存在。

22 二、被上訴人則以：81年10月間為安置中華商場之承租戶，承諾  
23 凡自動配合搬遷者，除原定地下街安置或符合國民住宅條例  
24 規定者優先配售國宅列入等候名冊方式外，尚可選擇專案國  
25 （住）宅（以上各種安置任選一種），另外發給救濟金新臺  
26 幣（下同）50萬元補助，可知地下街安置僅是原中華商場承  
27 租戶可以選擇不同安置方式之選項之一，伊乃逐步統整有意  
28 願至地下街安置之人數，並委請專業顧問公司就整體建管、  
29 消防及地下街空間大小、安置戶人數等予以規劃評估，確認  
30 安置人數高達810人，無法以舊有傳統單一戶數個別安置方  
31 式為之，經多次召開說明會及會議討論，與原中華商場承租

01 戶間有多次意見交流過程，然此均僅係伊形成決策前之討論  
02 內容，並非正式定案之政策，最終係依88年7月2日公告之臺  
03 北市○○路地下街商場聯合經營安置作業程序（下稱系爭安  
04 置作業程序）及89年1月29日訂頒之系爭暫行要點等規定辦  
05 理即安置戶須組成聯合經營團隊向伊承租地下街店舖。伊自  
06 89年起，依據系爭暫行要點之規範，分別與聚寶成公司、一  
07 六八公司就系爭店舖成立租賃契約，將系爭店舖分別出租予  
08 聚寶成公司、一六八公司使用收益，並於89年2月18日下午2  
09 時將系爭店舖點交予聚寶成公司，而因一六八公司斯時尚未  
10 完成公司登記，故係通知其法定代理人即訴外人吳鴻玉於前  
11 揭時、地辦理系爭店舖點交事宜，從未將系爭店舖點交予原  
12 安置戶。至聚寶成公司、一六八公司與其股東或承租人間如  
13 何約定租金支付方式，非伊所能置論，不得以安置戶曾於97  
14 年12月間將應支付予聚寶成公司之租金逕匯款予伊即率爾主  
15 張兩造間有締結租賃契約之關係。沈玉珍與沈玉英固受讓沈  
16 富鏗等人所持有之聚寶成公司之股權，然此與租賃權不同，  
17 自無所謂併同移轉租賃權之餘地，自不得僅以渠等受讓、持  
18 有聚寶成公司、一六八公司之股權，即認兩造間存在有租賃  
19 關係。又伊於107年1月11日分別與聚寶成公司、一六八公司  
20 簽訂租賃契約，由聚寶成公司租用系爭00至000號店舖，一  
21 六八公司租用系爭00至00號店舖，該二份租賃契約已於109  
22 年12月31日屆滿，伊與聚寶成公司、一六八公司間就系爭店  
23 舖之租賃關係均已消滅等語，資為抗辯。

24 三、沈玉琴、沈國欽未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任  
25 何聲明或陳述。

26 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其上訴聲  
27 明為：

28 (一)原判決廢棄。

29 (二)確認沈國欽等4人（即承受沈王白領部分）與被上訴人間就  
30 系爭000號店舖租賃關係存在。

31 (三)確認沈玉珍與被上訴人間就系爭000號店舖、000號店舖（2

01 戶)、000號店舖(2戶)、000號店舖租賃關係存在。

02 (四)確認沈玉英與被上訴人間就系爭00號店舖(2戶)、000號店  
03 舖、000號店舖租賃關係存在。

04 (五)確認沈菊英與被上訴人間就系爭000號店舖租賃關係存在。

05 (六)確認梁世光與被上訴人間就系爭000號店舖租賃關係存在。

06 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

07 五、上訴人主張其等就系爭店舖與被上訴人間存有租賃關係云  
08 云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查，自89年3月8  
09 日起至109年12月31日止，臺北市政府或被上訴人分別與聚  
10 寶成公司簽訂租賃契約，約定聚寶成公司使用系爭地下街第  
11 00-000號店舖；與一六八公司簽訂租賃契約，約定一六八公  
12 司使用系爭地下街第00-00號店舖，有公證書、系爭地下街  
13 商場店舖租賃契約書、系爭地下街商場店舖使用行政契約等  
14 件可按(見原審北簡卷第443-505頁、原審訴更卷(二)第411-49  
15 1頁)，堪認被上訴人所辯並未與上訴人就系爭店舖成立租賃  
16 契約等語，尚非無稽，則上訴人主張其等與被上訴人間存有  
17 租賃關係云云，已有可議，且查：

18 (一)當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即  
19 為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之  
20 點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之  
21 點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民  
22 法第153條定有明文。又所謂債之更改，乃當事人間互相同  
23 意以新債務替代舊債務之契約(最高法院79年度台上字第16  
24 18號判決意旨參照)。且債之內容變更，有僅發生不失同一  
25 性之債之變更者，亦得為債之更改，即使舊債關係消滅而成  
26 立新債關係。以契約為債之變更時，究為不失同一性之內容  
27 變更，抑為更改，應依當事人之意思及變更之經濟的意義定  
28 之，倘於債之內容之給付發生重要部分之變更，依一般交易  
29 觀念已失債之同一性者，為債之要素有變更，即應認為債之  
30 更改(最高法院86年度台上字第2753號判決意旨參照)。是  
31 當事人締結以不動產為標的之租賃契約，固非要式契約，惟

01 對於契約締約對象、必要之點之意思必須一致，租賃契約係  
02 以租賃標的物、承租期間、租金為其要素，苟當事人對此兩  
03 者意思未能一致，其契約即難謂已成立。

04 (二)查中華商場原承租戶共計1710戶，臺北市政府為興建捷運，  
05 於81年10月拆遷中華商場，原承租戶除可領行政救濟金50萬  
06 元外，並提供優先等候國宅、專案國宅及安置地下街等安置  
07 方案，其中選取捷運地下街安置者共計1102戶(系爭地下  
08 街：810戶，○○地下街：254戶，○○○○地下街：38  
09 戶)，並於83年10月間辦理安置選項重新選擇之意願調查及  
10 登記，有臺北市中華商場間位租賃契約、臺北市政府捷運工  
11 程局(下稱捷運工程局)81年10月14日、87年2月24日函、  
12 臺北市政府83年11月8日函、被上訴人87年12月1日、88年1  
13 月22日函、安置意願調查表、安置說明會會議紀錄等件可按  
14 (見原審北簡卷第71-81、91-105、137-139頁)。且有下列  
15 各情可佐：1.捷運工程局於79年5月11日為安置計畫綱要之  
16 結論為「①依本案安置計畫中華商場現租戶全部安置於○○  
17 路段地下街為可行。②為確保○○路段地下街興建完成後，  
18 該地下街之營運管理能維持原規畫之構想，故安置戶須遵守  
19 專業顧問所提出地下街之業種、業態及營運管理辦法等有關  
20 規定。③中華商場現租戶住家符合規定者，配售市府之國民  
21 住宅。」等內容，有上述會議之開會通知單、中華商場現租  
22 戶安置計畫綱要等件可稽(見原審訴更卷(一)第313、411-425  
23 頁)。2.行政院公共建設督導會報第九次會議於80年5月9日  
24 召開之會議記錄，院長指示請臺北市政府加強與中華商場承  
25 租戶多做溝通，對於自動遷出之承租戶優先給予地下街分配  
26 等語(見原審訴更卷(二)第185-187頁)，嗣臺北市政府財政  
27 局(下稱財政局)80年8月21日之函文中記載，就安置原則  
28 建議修正為「對於凡依限自動遷出之承租戶，優先給予地下  
29 街配租或依規定配售國民住宅」等內容(見原審訴更卷(二)第  
30 193頁)，及捷運工程局81年6月9日之函文所檢送之住戶意  
31 見分項綜整表上記載該局表示「依本府財政局調查資料，凡

01 合於地下街優先安置規定之承租戶均可確保承租資格」等語  
02 （見原審訴更卷(二)第201-203頁）；3.捷運工程局於81年10  
03 月6日之簽文上記載「地下街完工後之安置等問題：由於地  
04 下街完工後之經營管理單位尚未定案，有關簽約安置、分  
05 配、押金、租金、經營業種等問題都引起承租戶疑慮，因此  
06 以市府名義出面處理有關地下街安置事宜，可釋其疑慮」等  
07 語（見原審訴更卷(二)第219-229頁）。4.捷運工程局81年10  
08 月14日北市捷權字第124236號函文說明：「……。二本府於  
09 81年10月20日起拆除中華商場計忠、孝、仁、愛、信、義、  
10 和、平等8棟建築物，因臺端係屬與本府簽約之承租戶，凡  
11 自動配合搬遷者，除原定地下街安置或符合國民住宅條例規  
12 定者，以優先配售國宅列入等候名冊方式外，尚可選擇專案  
13 國（住）宅（以上各種安置任選一種）。另外並發給救濟金  
14 新臺幣50萬元整，以資補助。三有關中華商場拆遷安置作業  
15 為便民起見，自81年10月15日起將由工務局、財政局、捷運  
16 局共同成立聯合作業小組，受理相關搬遷補助安置救濟辦領  
17 手續，……」等語（見原審訴更卷(二)第231-233頁）。5.系  
18 爭地下街商場營運籌備委員會曾於87年10月13日函知各安置  
19 戶檢送該會會員成立大會紀錄，並於其中案由之「如何整合  
20 達成聯合經營案」之說明中係以「為促進商場繁榮，維護安  
21 置戶共同利益，必須達到共識，精誠團結，發揮整體合作精  
22 神，使地下街整體繁榮發展，達到聯合經營，利益共享目  
23 的」等語，並作成決議為「授權委員會統籌研究辦理聯合經  
24 營暨合作與加盟規劃」等情，有該會議記錄可稽（見原審訴  
25 更卷(一)第55-58頁）。

26 (三)為使安置戶於地下街經營店鋪之目標早日完成，被上訴人依  
27 專業顧問公司之建議將地下街規劃為服飾、百貨、電子及輕  
28 食四區，惟囿於消防、建築法規相關規範及土地面積之限  
29 制，系爭地下街僅能規劃187間店鋪(包括無人銀行及提款機  
30 各1間)，空間不足劃分為810間店鋪，無法以舊有傳統單一  
31 戶數個別安置方式（即一戶對一店鋪），中華商場間位承租

01 人對於系爭地下街店鋪如何本於安置戶權利辦理配租、經營  
02 管理之方式，乃(甲)捷運工程局於86年7月2日函文檢附會議紀  
03 錄記載：「結論：(一)為確保地下街之安全性、能經營成功及  
04 承租戶之權益，並配合硬體之格局，地下街以區域聯合經營  
05 方式處理，無法採用傳統市場之模式配攤及經營、管理方  
06 式。(二)承租戶代表所提研訂該○○路地下街經營者之資格條  
07 件時，請考慮允許安置戶共組公司……」等語（見本院卷(二)  
08 第379-385頁）。(乙)於87年2月24日捷運工程局正式確定中華  
09 商場安置戶之地下街安置地點為系爭地下街（見原審北簡卷  
10 81頁）。(丙)上開五(二)5.系爭地下街商場營運籌備委員成立大  
11 會紀錄係以「為促進商場繁榮，維護安置戶共同利益，必須  
12 達到共識，……，達到聯合經營，利益共享目的」等語，並  
13 作成決議為「授權委員會統籌研究辦理聯合經營暨合作與加  
14 盟規劃」等情，有該會議記錄可稽（見原審訴更卷(一)第55-5  
15 8頁）。被上訴人再於88年7月2日公告系爭安置作業程序，  
16 將選擇安置系爭地下街之安置戶分為三階段辦理配租，其中  
17 配租程序第一點已記載「符合各階段區塊編定人數之聯合經  
18 營團體，由代表人檢附申請書、所有申請人之聯合經營配租  
19 回條、身分證正反面影本及代表人身分證正本、印章，於各  
20 階段各梯次規定時間內向本處辦理配租申請登記」等內容，  
21 並明訂協調及抽籤區塊舖位之方式等情，業據被上訴人陳述  
22 明確（見原審訴更卷(一)第48-52頁、本院卷(二)第351頁、卷(三)  
23 第173頁），且有被上訴人88年7月2日函、配租回條、申請  
24 書等件可佐（見原審訴更卷(一)第59-65頁），堪認前開討論  
25 過程中，各相關單位即一再宣導聯合經營之必要性及作法，  
26 且各安置戶於填載配租回條時均已知悉並同意其等係經由聯  
27 合經營團體提出配租申請，且願依照被上訴人揭示之聯合經  
28 營管理之方式，參與該次配租經營，並非以其個人為店鋪承  
29 租人完成配租。佐以被上訴人於89年1月29日以臺北市政府  
30 (89)府建字第8901331900號函訂頒系爭暫行要點，該要點  
31 第3點第1項規定「店鋪承租人：指依地下街店鋪配租作業程

01 序推選代表人辦理抽籤配置並於完成商業登記或公司登記  
02 後，與本府簽訂租賃契約之獨資商號、合夥或公司」等情，  
03 有該要點可按（見原審北簡卷第511-514頁），該要點嗣經9  
04 2年8月14日、97年9月8日修正後，均無變更上開第3點第1項  
05 之規定，亦有上開修正後之要點為憑（見原審北簡卷第507-  
06 510、515-518頁）。審酌中華商場拆遷後，對於自動遷出之  
07 原承租戶固予以地下街配租或依規定配售國民住宅為其安置  
08 方式之事實，然考量整體規劃及安置戶之戶數遠大於系爭地  
09 下街店鋪之數量，為顧及所有安置戶之權益，最終決定選擇  
10 系爭地下街配租之安置戶需辦理商業登記或公司登記之獨資  
11 商號、合夥或公司向被上訴人承租系爭地下街之店鋪，並由  
12 渠等選擇自行經營、專櫃經營或聯合經營之方式(詳如後  
13 述)，而非以安置戶個人之身分進行配租、抽籤或選定店  
14 鋪，以解決所有安置戶均能享有配租權利之困境，難認有何  
15 罔顧安置戶權利可言。

16 (四)上訴人雖主張租賃權存在各安置戶與被上訴人之間，其等及  
17 沈王白領、沈富鏗未曾同意聚寶成公司之設立，也未同意聚  
18 寶成公司與被上訴人簽立租約云云，並提出系爭地下街商場  
19 雜項區公司籌備會出席人員簽到名單為證（見本院卷(三)第81  
20 -83頁、原審北簡卷第243-247頁）。惟查，依公司法規定，  
21 沈王白領、沈富鏗應已提出身分證及印章授權許錫倫發起設  
22 立聚寶成公司，此情業據監察院調查屬實，有監察院審核意  
23 見可按（見原審北簡卷第520頁）。又若非如此，沈王白  
24 領、沈富鏗即可與其他安置戶另行成立新公司或於86年10月  
25 8日前辦理申請轉業輔導金50萬元，有臺北市政府98年6月6  
26 日函可按（見原審北簡卷第255-257頁），然其等卻未為  
27 之。嗣沈王白領、沈富鏗移轉聚寶成公司股權予沈玉珍、沈  
28 玉英，而與聚寶成公司仍屬股東關係，98年7月3日包含沈玉  
29 英在內之21戶脫離聚寶成公司，另行成立大英國際實業有限  
30 公司欲向被上訴人承租系爭地下街，惟因沈玉英等21戶與聚  
31 寶成公司間有債權債務尚待釐清，被上訴人乃通知其等與聚

01 寶成公司達成協議作成相關會議書面決議後再提出申請，有  
02 臺北市政府98年7月3日函、被上訴人98年7月29日函、陳情  
03 書、98年10月1日函等件可稽（見原審北簡卷第259、263-27  
04 1頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷(二)第34頁）。益徵  
05 上訴人始終知悉並同意系爭地下街之店鋪經營採聯合經營團  
06 隊之方式，則上訴人主張沈王白領、沈菊英、梁世光及沈富  
07 鏗等人與被上訴人以變更租賃標的及成立新租約等債之更改  
08 方式完成配租事宜云云，不但悖於過往事實脈絡，且未慮及  
09 全體安置戶之權益，核屬無稽，亦非公允。至上訴人所執沈  
10 王白領、沈菊英、梁世光及沈富鏗等人當初係以自然人身分  
11 抽籤、參與配租，並以抽籤過程照片及被上訴人於88年9月2  
12 日之函文記載已完成第三階段抽籤名單為據（見原審北簡卷  
13 第123-125頁、原審訴更卷(-)第59-65、383頁），然上開抽  
14 籤之過程及結果僅能說明原安置戶如何抽籤配租店鋪之安置  
15 區塊，難以逕此主張各安置戶為承租主體，無法為上訴人有  
16 利之認定。又其聲請調查聚寶成公司、一六八公司與被上訴  
17 人所簽訂之聯合經營契約亦與本件之待證事實無關，無調查  
18 之必要，附此敘明。

19 (五)上訴人再主張被上訴人於87年10月6日、88年12月10日與各  
20 安置戶議定租金、核定租金減免方案，且於89年2月10日  
21 起，依約將系爭地下街店鋪點交予各安置戶，聚寶成公司、  
22 一六八公司之功能僅在於代收代付租金，不影響被上訴人與  
23 安置戶間之租賃關係，被上訴人87年5月13日之函文亦稱伊  
24 等之租賃權可繼承及轉讓云云，經查：

25 1.依第二次安置說明會會議紀錄以觀，被上訴人向安置戶說  
26 明：「地下街為市政建設，市府係依市有土地出租租金計算  
27 基準計算店鋪房地租，本於使用者付費之精神，顧問公司另  
28 規劃推廣基金、公共基金等費用以維持整個地下街商場營  
29 運」等語，僅係就安置戶所提出「地下街並非針對承租戶而  
30 建，而為市政建設，故地下街為公眾使用空間，其水電、維  
31 修、人事、公共基金等（除租金外），市政府應否有所負

01 擔、分攤比例」之問題為回應（見原審北簡卷第137-139  
02 頁），依其全文文義，並非與安置戶「議定」租金，自難以  
03 被上訴人曾向安置戶說明計算租金之基準，而認被上訴人與  
04 安置戶有各別成立租賃契約之意思表示合致。此觀臺北市政  
05 府於89年8月14日函知「○○路地下街租金業奉本府於88年1  
06 2月10日核准：自89年至90年止全免；91年減免50%……依貴  
07 我雙方簽訂之『臺北市○○路地下街商場店舖租賃契約書』  
08 第3條第1項約定租金不予計收……」等語，其受文之對象為  
09 「臺北市○○路地下街(○○路地下街)商場店舖承租人(計4  
10 8家商號、合夥或公司)」，於主旨並已說明：「貴公司  
11 (商號)業與本府完成『臺北市○○路地下街商場店舖租賃  
12 契約書』簽訂暨公證手續……」等語（見原審北簡卷第141-  
13 143頁），亦見被上訴人就系爭店舖簽訂租賃契約之對象為  
14 該48家商號、合夥或公司，減免租金之對象亦為上開48家商  
15 號、合夥或公司，並非個別安置戶，至為明確，縱令被上訴  
16 人另將上情轉知各安置戶，亦不生被上訴人與各安置戶間發  
17 生租賃契約之法律效果，上訴人主張被上訴人與安置戶議定  
18 租金云云，顯屬無稽。

19 2.89年2月10日系爭地下街商場營運籌備會第三次臨時會員大  
20 會議程中，被上訴人固向安置戶說明：「市場處及新工處預  
21 定於89年2月10日起辦理店舖點交」等語（見原審北簡卷第1  
22 27頁），然安置戶本即為向被上訴人承租店舖之公司、合夥  
23 或獨資商號之股東，且上開籌備會議程三業務報告(二)店舖點  
24 交事宜說明「市場處及新工處預定於89.2.10起辦理店舖點  
25 交，請『各店舖代表人(或派人)』於市場處通知之日期，  
26 到現場點交，並接收店舖鑰匙」等語，故上開籌備會由全體  
27 安置戶(即公司股東或合夥人)出席，並無疑義。況被上訴人  
28 嗣於同年月15日已以主旨「請台端等於本(89)年2月18日下午2  
29 時至現場辦理○○路地下街商場店舖點交事宜……」等語發  
30 函通知聚寶成公司於89年2月18日下午2時至現場辦理系爭店  
31 舖點交事宜，並因應一六八公司斯時尚未完成公司登記，而

01 通知其法定代理人即訴外人吳鴻玉於前揭時、地辦理系爭店  
02 舖點交事宜，該函正本受文者均為各獨資商號、合夥或公  
03 司，並已載明點交之標的，如聚寶成公司（雜項區）、訴外  
04 人親朋企業社（電子000店舖）、隆山商店（電子000店  
05 舖）、慶聲科技商行（電子000店舖）等語（見原審訴更卷  
06 (二)第493-495頁），則被上訴人抗辯其係將系爭店舖點交予  
07 簽約對象等語（見本院卷(三)第174頁），核屬有據。至上開  
08 聯合經營團體實際委派股東或合夥人至現場代表公司接受點  
09 交店舖，均不影響被上訴人法律上點交之對象為聯合經營團  
10 體，上訴人主張安置戶實際取得店舖鑰匙及店舖之占有，被  
11 上訴人點交系爭店舖之對象為安置戶云云，委無足採。

12 3.上訴人另主張聚寶成公司、一六八公司之功能僅在於代收代  
13 付租金，不影響被上訴人與安置戶間之租賃關係云云，固提  
14 出匯款人為沈玉英、沈玉珍、沈王白領之匯款委託書、市庫  
15 存款交易明細表、聚寶成公司94年4月15日函文、臺北市議  
16 會市民服務中心96年5月8日協調陳情案會議記錄、原法院98  
17 年度北簡字第31800號返還不當得利事件言詞辯論筆錄、沈  
18 玉英寄發之存證信函、被上訴人101年7月24日函、聚寶成公  
19 司董事會會議紀錄、一六八公司出具之代收付證明等件為據  
20 （見原審北簡卷第145-207頁、原審訴更卷(一)第187-209頁、  
21 卷(二)第35頁）。然查，聚寶成公司、一六八公司為安置戶所  
22 組成之聯合經營團體，被上訴人就系爭店舖與聚寶成公司、  
23 一六八公司間存有租賃關係等節，有公證書、系爭地下街商  
24 場店舖租賃契約書、系爭地下街商場店舖使用行政契約等件  
25 可按（見原審北簡卷第443-505頁、原審訴更卷(二)第411-491  
26 頁），已如前述。則聚寶成公司、一六八公司與分配系爭店  
27 舖之使用人即各安置戶間約定如何繳付租金，不影響租賃關  
28 係存於上開二公司與被上訴人之間，上訴人以其主觀之認知  
29 而認為聚寶成公司、一六八公司僅為被上訴人及各安置戶間  
30 代收代付租金云云，核非可採。又縱聚寶成公司、一六八公  
31 司因內部作業便宜措施而通知由各安置戶逕向被上訴人繳納

01 等節，然參與聯合經營之安置戶之身分若非股東即為合夥  
02 人，其等與公司約定逕向被上訴人給付租金而縮短給付流  
03 程，與租賃關係存於何者之間亦無必然關係。況聚寶成公司  
04 曾於94年4月15日以函文向被上訴人表明其因財務困難，經  
05 商議後暫訂委託合作社代辦租金收付事宜，以每一店舖為單  
06 位繳納店舖租金等情，其已陳明「基於與市府之間租約履  
07 行」等語（見原審北簡卷第159頁），即重申系爭店舖之租  
08 賃契約係存在於其與被上訴人之間。又因應聚寶成公司時任  
09 負責人許錫倫向臺北市議會市民服務中心為陳情後，由該中  
10 心於96年5月8日協調陳情案會議中作成「請聚寶成公司開具  
11 代收市場管理處（即被上訴人）使用費繳納收據予沈玉英等  
12 21戶，促請沈玉英等21戶爾後應按月繳納使用費」之協調內  
13 容等情，有上開協調陳情案記錄可憑（見原審北簡卷第163  
14 頁）。然沈玉珍、沈玉英、沈王白領、沈菊英、梁世光自行  
15 向被上訴人繳租而非由承租人聚寶成公司繳租（見原審北簡  
16 卷第155頁），則係因上開陳情結論所致，自無從以此遽認  
17 系爭店舖之租賃關係因而存於被上訴人與其等之間。再就沈  
18 玉英副本發予被上訴人之存證信函，被上訴人固覆稱：「有  
19 關臺端函送支票予聚寶成實業股份有限公司繳交台北地下街  
20 店舖使用費一案，本處洽悉」等語（見原審訴更卷(一)第198  
21 頁），亦僅表達其知悉沈玉英繳付店舖使用費予聚寶成公司  
22 一事，無足資為聚寶成公司僅代收代付租金之依據，遑論作  
23 為被上訴人與各安置戶間有成立租賃契約關係之證據，上訴  
24 人此部分主張，委無可採。

25 4. 沈玉珍、沈玉英雖以被上訴人87年5月13日(87)北市市一字第8  
26 7605028號函為據，主張其等因繼承及輾轉受讓之權利為租  
27 賃權云云，固據提出被上訴人於87年5月13日函文、86年1月  
28 16日原中華商場承租戶地下街安置計劃及代金辦法協調會議  
29 紀錄、90年4月17日、90年5月18日函復聚寶成公司股東名義  
30 變更同意備查案函文、及95年9月12日、96年6月6日函復一  
31 六八公司股東名義變更同意備查案函文、聚寶成公司股東名

01 簿、一六八公司股東名簿等件為據（見原審北簡卷第83-89  
02 頁、原審訴更卷(一)第139-144頁、卷(二)第25-28、33-34、37-  
03 43頁）。而上開86年1月16日原中華商場承租戶地下街安置  
04 計劃及代金辦法協調會議紀錄中市長裁示：「有關地下街  
05 『安置之權利』可否轉讓乙節，既然已可繼承，為解決問題  
06 之權宜措施，個人係傾向於可以辦理，對於是否違背安置計  
07 畫，能否突破與創新，請市場管理處等有關單位也可研究看  
08 看能否考量接受轉讓」等內容（見原審訴更卷(一)第139-142  
09 頁），已可看出轉讓之標的為安置之權利；另被上訴人於87  
10 年5月13日發函予沈王白領、主旨為「有關原中華商場拆遷  
11 戶安置○○路地下街辦理承租繼承、轉讓案」函文固載「有  
12 關原中華商場承租戶安置○○路地下街者辦理轉讓乙節，因  
13 管理規章尚未訂定，考量安置戶實際需要先予同意配偶、二  
14 親等以內血親間親屬之名義變更，俟未來地下街商場管理規  
15 章訂定後再依規定辦理」等語（見原審北簡卷第83-89  
16 頁）。綜合以觀上述會議記錄與函文所述之權利，乃臺北市  
17 政府對中華商場拆遷時，原承租戶所享有之「安置權」得否  
18 轉讓，而與其後安置戶依據系爭暫行要點，透過聯合經營方  
19 式與被上訴人間成立之租賃契約關係，性質迥異。是縱安置  
20 戶受安置之權利或安置戶之股權得繼承轉讓，亦與各安置戶  
21 與被上訴人間是否成立租賃關係當屬二事，自無從以上述會  
22 議記錄與函文內容，逕認各安置戶與被上訴人間有租賃關係  
23 存在。況89年3月8日後臺北市政府陸續與聯合經營團體所成  
24 立之商號、公司完成系爭地下街商場店鋪之租賃契約簽訂  
25 後，安置作業告終，後續公司成員股權之轉讓，要與被上訴  
26 人87年5月13日函文允許安置戶身分得轉讓乙節無涉。審酌8  
27 9年間沈玉珍、沈玉英之父母沈王白領、沈富鏗既同意與許  
28 錫倫等其他安置戶成立聚寶成公司，以公司名義向被上訴人  
29 承租系爭地下街之店鋪，沈玉珍、沈玉英嗣後透過股權轉讓  
30 方式向該公司取得承租資格，卻否認其父母同意成立公司及  
31 轉讓其等股權之事實，悖於事實主張其等自安置戶受讓系爭

01 地下街商場店鋪之租賃權云云，不僅有邏輯上之矛盾，且與  
02 事實不符，實不可取。

03 (六)上訴人復主張被上訴人於88年1月29日第三次安置說明會已  
04 說明安置戶長期委託經營不影響其與被上訴人間之租賃關  
05 係，被上訴人不得以事後擅訂之系爭暫行要點任意曲解其等  
06 依安置程序而有之租賃權，且系爭地下街採聯合經營模式使  
07 安置戶淪為次承租人，監察院101年度內正字第7號糾正案亦  
08 要求檢討系爭地下街管理要點云云；然查：

09 1.捷運工程局自81年10月14日北市捷權字第124236號函即說  
10 明：「……。二本府於81年10月20日起拆除中華商場計忠、  
11 孝、仁、愛、信、義、和、平等8棟建築物，因臺端係屬與  
12 本府簽約之承租戶，凡自動配合搬遷者，除原定地下街『安  
13 置』或符合國民住宅條例規定者，以優先配售國宅列入等候  
14 名冊方式外，尚可選擇專案國（住）宅（以上『各種安置』  
15 任選一種）。另外並發給救濟金新臺幣50萬元整，以資補  
16 助。三有關中華商場拆遷安置作業為便民起見，自81年10月  
17 15日起將由工務局、財政局、捷運局共同成立聯合作業小  
18 組，受理相關搬遷補助安置救濟辦領手續，……」等語（見  
19 原審北簡卷第73-75頁），該函全文意旨在於通知中華商場  
20 原承租戶如配合拆遷，有3種安置選項可供選擇事宜，全無  
21 向中華商場承租戶提出延續或變更租賃標的物為系爭地下街  
22 之店鋪之文義，遑論上訴人所謂其等與被上訴人成立不定期  
23 限租賃云云。又上開安置方式係國家為落實憲法基本國策之  
24 社會安全，解決原中華商場承租戶居住及工作問題而給予之  
25 保障，其方案內容本無一定形式或態樣之限制，臺北市政府  
26 為達成照顧原承租戶之目的，規劃上開各種安置選項供原承  
27 租戶依其自由意志選擇，而關於各安置選項之內容，亦係由  
28 臺北市政府經研討、設計規劃後形成，其所提供安置系爭地  
29 下街之選項，內容固係讓原承租戶享有改配租位於系爭地下  
30 街之店鋪權利，然仍須依臺北市政府所訂定之相關規定為  
31 之。而臺北市政府本於經營管理及全體安置戶之權益等目的

01 之考量，經研討、設計規劃後，於88年7月2日公告系爭安置  
02 作業程序，於89年1月29日訂頒系爭暫行要點等規定作為管  
03 理系爭地下街系爭店舖經營事宜之準則，並無不當。此觀捷  
04 運工程處於79年5月11日中華商場現租戶安置計畫綱要之結  
05 論即佈達：「為確保○○路段地下街興建完成後，該地下街  
06 之營運管理能維持原規畫之構想，故『安置戶須遵守專業顧  
07 問所提出地下街之業種、業態及營運管理辦法等有關規  
08 定』。」等語自明（見原審訴更卷(一)第411-425頁），上訴  
09 人擷取上開討論過程之片段內容作為被上訴人與個別安置戶  
10 間已有租賃關係之舉證，難認有據。

11 2. 況細繹上開88年1月29日第三次安置說明會會議紀錄節本，  
12 臺北市政府完整之回應為：「委託經營係指參與聯合經營  
13 體，並成立公司，成為公司股東，授權執行業務股東處理公  
14 司業務，……只要安置戶認為該公司章程可以接受，即可選  
15 擇加入該聯合經營體成立之公司。安置戶長期委託經營並不  
16 影響其與本府的租賃關係。」等語（見原審北簡卷第105  
17 頁），顯見系爭地下街之店舖於委託經營之情況，由安置戶  
18 組成公司與被上訴人成立租賃關係，則後段雖有「安置戶長  
19 期委託經營並不影響其與本府的租賃關係」等語，衡其前後  
20 文義，當係針對安置戶透過組成公司後與被上訴人間成立之  
21 租賃關係而為說明，並非指臺北市政府與安置戶個人間有成  
22 立何種租賃契約關係甚明。於該次會議中臺北市政府亦提  
23 及：「若安置戶能整合成單一經營體，本府可考量由其委託  
24 管理公司管理，若無法整合成單一經營體，亦無法就管理事  
25 項形成共識，則由本府代為甄選管理公司管理。……」等語  
26 （見原審北簡卷第105頁），更彰顯安置戶須整合成單一之  
27 經營體後與臺北市政府成立租賃關係之旨。況聯合經營之概  
28 念及必要性，於被上訴人與各安置戶間之函文、公告及會議  
29 紀錄均一再出現，有88年1月22日開會通知檢附之安置意願  
30 調查表、安置說明會會議紀錄節本、88年7月2日函檢附公告  
31 系爭安置作業程序、88年9月2日函文等可稽（見原審北簡卷

01 第101-125頁)，已如前五(三)所述，上訴人自不得委為不  
02 知。又各安置戶透過聯合經營團體配租系爭地下街之店鋪，  
03 然過往相關之聯合經營契約書、暫行要點、商場管理公約均  
04 未見各安置戶權益之明文，業據監察院糾正在案，有監察院  
05 101年度內政第7號糾正文可按（見原審北簡卷第279-289  
06 頁），惟監察院調查後亦肯認被上訴人係因系爭地下街店鋪  
07 不足個別安置，於多數安置戶同意之情形下推行聯合經營方  
08 式，且安置權與股權並非相同等語（見原審北簡卷第283  
09 頁），被上訴人因此配合修正系爭暫行要點第20點以資因  
10 應；然此與上訴人所主張租賃契約存於各安置戶與被上訴人  
11 間及可透過股權轉讓而轉讓租賃權云云，核屬不同層次之概  
12 念，是監察院上開糾正文不影響89年3月8日起至109年12月3  
13 1日存於被上訴人與聚寶成公司、一六八公司間之租賃關  
14 係，自無法為上訴人有利之認定，附此敘明。

15 (七)綜上所述，上訴人請求確認沈國欽等4人與被上訴人間就系  
16 爭000號店鋪之租賃關係存在、沈玉珍與被上訴人間就000號  
17 等6間店鋪之租賃關係存在、沈玉英與被上訴人間就00號等4  
18 間店鋪之租賃關係存在、沈菊英與被上訴人間就系爭000號  
19 店鋪之租賃關係存在、梁世光與被上訴人間就系爭000號店  
20 鋪之租賃關係存在，均無理由，不應准許。

21 六、從而，上訴人請求確認(一)沈國欽等4人與被上訴人間就系爭0  
22 00號店鋪租賃關係存在、(二)沈玉珍與被上訴人間就系爭000  
23 號店鋪、000號店鋪(2戶)、000號店鋪(2戶)、000號店  
24 鋪(共6戶)租賃關係存在、(三)沈玉英與被上訴人間就系爭0  
25 0號店鋪2戶、000號店鋪、000號店鋪(共4戶)租賃關係存  
26 在、(四)沈菊英與被上訴人間就系爭000號店鋪租賃關係存  
27 在、(五)梁世光與被上訴人間就系爭000號店鋪租賃關係存  
28 在，均無理由，非屬正當，不應准許。是則，原審所為上訴  
29 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予  
30 廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩  
31 造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認

01 為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

04 民事第二十二庭

05 審判長法官 范明達

06 法官 張嘉芬

07 法官 葉珊谷

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

11 書記官 陳玉敏