最高法院民事判決

108年度台上字第1660號

上　訴　人　紅典建設開發股份有限公司
法定代理人　楊秀光
訴訟代理人　柳正村律師
被 上訴 人　臺中市政府
法定代理人　盧秀燕
訴訟代理人　林國忠律師

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106年6 月21日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（106年度重上更㈠字第10號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人上訴第三審後，被上訴人之法定代理人變更為盧秀燕，據其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，上訴人主張：伊於民國97年8 月28日與被上訴人簽訂「台中市自由一期立體停車場租賃契約」（下稱系爭契約），約定由伊承租坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地之建物即○○○區○○路○ 段○○號「自由一期立體停車場」（下稱系爭停車場）及設備，為經營管理及收益。依系爭契約第3 條約定，租賃期間自被上訴人指定之日起5 年（自97年9月1日起至102年8 月31日止），租金總額為新臺幣（下同）1,680萬元，租期屆滿得續租5年。伊於租期屆滿前之102年5月2日函知被上訴人依原條件續租5 年，被上訴人雖函覆原則同意續約，但卻修正契約租金總額為5,100 萬元，並於同年9月1日接管系爭停車場，致伊無法繼續經營，經伊向法院聲請定暫時狀態處分獲准後，始於102年12月6日核發停車證，伊方得於翌日起重新經營。兩造間自102年9月1日起至107年8 月31日止，就系爭停車場有租賃關係存在，卻為被上訴人所否認，伊自有即受確認判決之法律上利益。又被上訴人未依民法第423 條規定，保持系爭停車場合於系爭契

約之使用收益狀態，致伊受有自102年9月1日起至同年12月6日止無法經營之損害共91萬6,110元，扣除伊期間應付租金89萬4,194元，伊尚得依民法第226 條規定請求被上訴人賠償2萬1,916元等情，求為確認兩造間自102年9月1日起至107年8 月31日止，就系爭停車場有租賃關係存在，及命被上訴人給付2萬1,916元，暨自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭契約係公有停車場之委託經營，非屬建物租賃，上訴人繳納者，包含使用停車場及設備之租金，暨停車場營運權利之對價，實屬權利金性質。上訴人依系爭契約第3條第1項約定，僅取得續約之優先議約權，非謂其提出續約申請，伊即有續約之義務。況系爭契約並無有關續約後履約內容之約定，仍應由雙方就續約之標的物及租金等必要之點達成合意，始能認為成立新契約。上訴人於102年5月2 日行使續約優先議約權，向伊提出續租5年、租金1,680萬元之要約，伊為增加市庫收入，函覆上訴人調整續約之租金總額為5,100 萬元，而擴張上訴人之要約，屬提出新要約，既經上訴人拒絕為承諾，兩造就新契約必要之點因未達成合意而未成立，系爭契約於102年8月31日期間屆滿即告消滅，上訴人負有返還系爭停車場之義務，且依系爭契約第19條約定，不得請求伊損害賠償等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：兩造於97年8 月28日簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人「承租」系爭停車場，經營管理及收益，期間自97年9月1日起至102年8 月31日止（5年），「租金」總額為1,680 萬元，並經民間公證人公證等事實，為兩造所不爭。上訴人主張已於系爭契約屆滿前之102年5月2 日函知被上訴人續租，雙方就該停車場之租約應續延5 年，既為被上訴人所否認，則上訴人訴請確認，自有即受確認判決之法律上利益。系爭契約名稱雖載為系爭停車場「租賃契約」，惟依第2 條，第3條第4項，第6 條，第13條第12、13款，第14條，第15條，第18條及第26條等約定，足認該契約係被上訴人將所有系爭停車場及附屬設備，移轉並授權委託上訴人代為經營停車場，以收取上訴人交付之租金獲利，核屬租賃與委託經營契約之混合契約，

而非單純之租賃法律關係。至系爭契約第3條第3項約定由上訴人負擔營業稅，與被上訴人將其他停車場委託經營契約，將停車場經營之稅捐及經營管理之費用由承租人負擔之情形，核無不同。上訴人執系爭契約約定由伊負擔營業稅，主張該契約係租賃性質，並無可取。系爭契約之期間，依第3條第1項約定，及被上訴人就系爭停車場案之簽辦文件、開標決標紀錄所載，可知被上訴人以5 年為招標期間，各投標廠商係評估該停車場該期間經營管理獲得之利益作為投標金額。審酌系爭契約第3條第1項係約定「得」而非「應」續租5 年，且就兩造如何洽談續約條件，是否以原契約內容續約，續約之租金如何決定，上訴人應否另提送經營計畫書報被上訴人審核等事項，均無約定，亦未明訂一方當事人願意續約時，雙方即按原契約條件締約之條款等情，衡諸經驗及論理法則，當事人於系爭契約期間屆滿前倘有意續約，應由雙方就新契約之標的物、權利金（或租金），及管理經營等必要之點重行磋商，於達成合致時，始能認成立新契約，非謂上訴人單方為續租之表示即認兩造成立新契約。依兩造於102年5月2日至同年8月29日間往返函文之內容，可知兩造於102年8月31日期限屆滿為止，就新契約之租金（權利金）未達成意思表示之合致。而被上訴人已於102年9月1 日凌晨12時會勘設備並點回接管系爭停車場，於系爭契約同年8 月31日期限屆滿後，上訴人無從為該停車場之使用收益，被上訴人亦反對上訴人繼續使用收益，自無類推適用民法第451 條規定視為以不定期限繼續契約之餘地。則上訴人訴請確認兩造自102年9月1 日起至107年8月31日止，就系爭停車場有租賃關係存在，為無理由。上訴人於系爭契約期限屆滿後，應返還系爭停車場，且該契約第19條約定，不得向被上訴人為任何請求，其請求被上訴人賠償損害2萬1,916元本息，亦屬無理由，為其心證之所由，並說明公證人吳宜勳未參與兩造訂約前協商及訂約之過程，其個人法律意見及證述內容，無法據以認定當事人間協商及締約之真意，及上訴人其餘攻擊方法及舉證，與判決結果不生影響，無須逐一論駁之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

按當事人基於私法自治及契約自由原則，得自行決定契約之種類及內容，以形成所欲發生之權利義務關係。就當事人所訂定契約之定性（契約性質之決定或辨別），法院應依當事人所陳述之原因事實，並綜觀契約之內容及特徵，將契約約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規範，比對其是否與法規範構成要件之連結對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約（有名契約、無名契約、混合契約，或契約之聯立），選擇適用適當之法規，此屬法院之職權，不應拘泥於契約記載之文字或當事人口頭使用之語言，俾解決當事人之糾紛。又取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取捨、認事並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴第三審理由。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜酌系爭契約之約定內容及調查證據之所得，合法認定系爭契約屬租賃與委託經營契約之混合契約，而不能單純以該契約名為「租賃契約」之用詞為斷。被上訴人之招標期間及上訴人評估投標金額，均以5 年為計，系爭契約第3條第1項亦明載契約期間為5年（97年9月1日起至102年8 月31日止）。上訴人於期限屆滿前雖向被上訴人提出續租之要約，惟與被上訴人就租金（權利金）之契約必要之點未達成合意，兩造並未成立自102年9月1日起至107年8月31日止之新契約。系爭契約於102年8 月31日期限屆滿時，上訴人依該契約約定應返還被上訴人系爭停車場，且不得對被上訴人請求賠償，因以上述理由，為不利上訴人之判決，經核於法並無違誤。而遍查系爭契約條款，並無該契約須與上訴人另和被上訴人所簽土地租賃契約有聯立不可分關係之約定，系爭契約之定性及約定條款真意，自無慮及該土地租賃契約之必要。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴
法官　李　寶　堂
法官　滕　允　潔
法官　李　瑜　娟
法官　林　金　吾

本件正本證明與原本無異

書記官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　2　　日