最高法院民事判決

109年度台上字第2978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　郭玉瑾律師

被 上訴 人　臺中市政府

法定代理人　盧秀燕

訴訟代理人　游雅鈴律師

上列當事人間請求確認優先承租權存在事件，上訴人對於中華民國108年10月29日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108年度重上字第112號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、上訴人於原審為訴之變更，主張：

㈠坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○○○○○○○○○號地號土地上門牌號碼臺中市○區○○路0段00號建物1至6層為被上訴人所有臺中市自由一期立體停車場（下稱一期停車場），7至13層為被上訴人委由訴外人頴記建設開發股份有限公司（下稱頴記公司）投資興建之「臺中市自由二期立體停車場」（下稱二期停車場），並依前臺灣省政府於民國77年12月8日以77府建四字第163277號函知被上訴人之公告獎勵事項（下稱系爭獎勵事項），二期停車場之投資者有優先承租營運一期停車場之權利（下稱系爭優先承租權）。頴記公司取得二期停車場所有權及系爭優先承租權後，嗣轉讓予長霆實業有限公司（下稱長霆公司）繼受，惟長霆公司營運虧損不斷，遭被上訴人向法院聲請強制執行拍賣求償，上訴人經由法院拍定取得二期停車場所有權，並繼受系爭優先承租權。

㈡兩造於98年6月17日簽訂二期停車場土地租約（下稱系爭二期土地租約），契約期限98年9月1日起至108年6月30日止，依第2條及同約附件二獎勵事項欄第2項「投資人得優先承租第一期工程停車設備併予營運」（下稱系爭獎勵事項第2項

）約定，上訴人有系爭優先承租權，被上訴人於107年5月25日及同年6月22日，提出一期停車場之委託經營公開招標案，未註明伊有系爭優先承租權，經伊異議，被上訴人仍否認之，更與得標廠商即訴外人力揚停車場設備股份有限公司（下稱力揚公司）訂立系爭委託經營案契約，爰依系爭獎勵事項第2項，求命確認伊有系爭優先承租權存在之判決。

二、被上訴人答辯理由如下：

㈠長霆公司擁有系爭優先承租權，是透過行政機關所為「投資許可」之授益行政處分，無法透過私法上強制執行拍賣程序而當然繼受取得行政上核准之「投資人地位」。

㈡兩造雖簽訂系爭二期土地租約，因上訴人非投資人，且系爭獎勵事項第2項違反被上訴人於100年6月所發布「臺中市公有停車場委託民間經營自治條例」（下稱公有停車場委託經營自治條例）第4條及停車場法第29條規定，應不再適用。況一期停車場之委外公開招標案是委託經營標（委任加上土地租賃），並採取最有利標之評審機制，上訴人未參與公開招標審核，無法就經營時機、能力、財務狀況等條件下行使系爭優先承租權。

三、原審判決駁回上訴人上開變更之訴，理由如下：

㈠長霆公司於89年間自頴記公司繼受取得二期停車場所有權及系爭優先承租權後，因經營不善，遭法院執行拍賣，由上訴人於92年間拍定取得二期停車場所有權，惟長霆公司所有系爭優先承租權，業因拍賣而消滅。兩造於93年12月15日簽訂系爭二期土地租約時，租期至98年8月31日屆滿，並於該約第2條約定：「出租人與長霆公司間89年6月20日訂立之台灣省台中市公有土地租賃契約，除其附件一獎勵事項欄內第四項及其他與本契約約定不相容之約定外，均為本契約之內容，雙方均應受拘束。」等語，再依法院拍賣公告、93年9月1日討論會紀錄及94年4月25日被上訴人第0000000000號函文，堪認斯時被上訴人已核准上訴人為投資人，且對上訴人之「投資人」資格設有申請期限之限制，是系爭優先承租權之

行使期限自應同樣受限。上訴人於該約屆滿前行使系爭優先承租權，兩造遂於97年8 月28日簽訂系爭一期停車場租約，並約定租賃期間自97年9月1日至102年8月31日，期滿並得續租5 年，斯時並無被上訴人與第三人另訂租約情形，故系爭優先承租權應指兩造於一期停車場租約屆滿時，上訴人得依原租約有優先承租權，並非就被上訴人與第三人訂定租約時，上訴人有以同一條件優先承租權。

㈡兩造嗣於98年6月17日簽訂系爭二期土地租約，租約自98年9月1日起至108 年6月30日止，堪認被上訴人已再為核准上訴人為「投資人」之授益行政處分，且該授益行政處分之終期應至108年6月30日為止，惟上訴人自承並未與被上訴人簽訂台中市獎勵投資興建公共設施契約書，迄於本案言詞辯論終結前，亦未提出兩造就二期停車場再簽訂土地租賃契約，足見上訴人之「投資人」資格已於108年6月30日屆滿時失其效力，上訴人即非系爭獎勵事項第2 項所稱「投資人」，其請求確認其有系爭優先承租權，為無理由，不應准許。

四、本院判斷：

㈠按判決理由矛盾者，為判決當然違背法令，民事訴訟法第469條第6款定有明文。原審先認兩造於98年6 月17日簽訂系爭二期土地租約，應認被上訴人已再為核准上訴人為「投資人」之授益行政處分，且該授益行政處分之終期應至108年6月30日為止，則被上訴人107年5月25日及同年6 月22日，提出一期停車場之委託經營公開招標案時，系爭二期土地租約租期尚未屆滿，上訴人應仍有投資人身分，原審逕認定上訴人因租期屆滿而失去投資人資格，已有判決理由矛盾之違法。

㈡次查系爭二期土地租約第2 條約定：「本契約附件二內容除獎勵事項欄內第4 項及其他與本契約約定不相容之約定外，均為本契約之內容，雙方均應受拘束。惟獎勵事項欄內第 2 項，須依現行法令辦理。」，為兩造所不爭，倘認上訴人業經被上訴人為授益行政處分而具有投資人資格，則被上訴人主張100年6月已依停車場法第29條授權發布公有停車場委託

經營自治條例，依該條例第4 條規定，公有停車場委託民間經營，應以公開招標方式辦理，系爭獎勵事項第2 項應不再適用等情，即屬被上訴人重要防禦方法，案經發回，應併予注意及之，附此敘明。

㈢原判決既有上開違背法令之處，上訴人求予廢棄，為有理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　25　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　李　文　賢

法官　林　玉　珮

法官　陳　毓　秀

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日