

最高法院民事判決

110年度台上字第3229號

上訴人 紅典建設開發股份有限公司

法定代理人 楊國裕

訴訟代理人 梁乃文律師

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事件，上訴人對於中華民國110年4月28日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（110年度重上更一字第4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、本件於第三審上訴程序中，上訴人之法定代理人於民國110年7月16日由楊秀光變更為楊國裕，有臺北市政府函、股份有限公司變更登記表、楊國裕聲明承受訴訟狀可稽，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、本件上訴人變更之訴主張：坐落臺中市○區○○段00段000000000000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層為訴外人穎記建設開發股份有限公司（下稱穎記公司）投資興建之臺中市自由二期立體停車場（下稱二期停車場），依臺灣省政府77年12月8日77府建四字第163277號函文所示獎勵事項（下稱系爭獎勵事項）第2項規定：「投資人得優先承租第一期工程停車設備，併予營運」（下稱系爭優先承租營運權）。穎記公司取得二期停車場所有權及系爭優先承租營運權後，轉讓予長霆實業有限公司（下稱長霆公司）繼受，惟長霆公司因營運虧損遭被上訴人聲請強制執行，伊於93年間經由法院拍賣取得二

期停車場所有權，並繼受系爭優先承租營運權，且被上訴人於93年9月1日會議（下稱93年會議）及94年4月25日回覆財政部國有財產局（已改制為國有財產署）臺灣中區辦事處函（下稱94年回覆函文）均肯認伊有系爭優先承租營運權，惟經被上訴人於107年5、6月間辦理一期停車場委託經營公開招標案時所否認，並與得標廠商即訴外人力揚停車場設備股份有限公司訂立委託經營案契約等情。爰依系爭獎勵事項第2項，求為確認伊就一期停車場有系爭優先承租營運權存在之判決。

三、被上訴人抗辯：長霆公司擁有系爭優先承租營運權，係透過行政機關所為「投資許可」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。上訴人非投資人，且系爭獎勵事項第2項違反伊於100年6月15日公布之「臺中市公有停車場委託民間經營自治條例」（下稱100年6月停車場自治條例）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，無法就經評選為最優廠商所提出同一得標條件下行使系爭優先承租營運權等語。

四、原審駁回上訴人上開變更之訴，理由如下：

（一）上訴人經被上訴人許可投資二期停車場，成為系爭獎勵事項第2項所稱之「投資人」：

查二期停車場所有權人原為穎記公司，後讓與長霆公司，長霆公司因經營不順，經拍賣後由上訴人取得，經被上訴人於93年會議結論表示「本府同意紅典建設開發股份有限公司繼續投資自由二期立體停車場，並承租本案國有土地」、「有關承租廠商容許使用項目及獎勵事項，依本府與長霆公司土地租約附表內容（除獎勵事項欄內第4項外）辦理」；且於94年回覆函文稱：有關長霆公司所有自由二期立體停車場，業於93年4月經臺灣臺中地方法院拍賣予紅典建設開發股份有限公司，本府亦於同年12月與該公司

01 簽訂土地租賃契約，除原核准長霆公司「五年內得減收租
02 金 1/2」、「及其他與本契約約定不相容之約定」外，其
03 餘容許及獎勵項目均延續長霆公司之投資契約內容，故本
04 案之投資許可仍屬有效等語。堪認被上訴人已同意上訴人
05 繼續投資二期停車場，且獎勵事項與長霆公司相同，成為
06 系爭獎勵事項第 2 項所稱之「投資人」。

07 (二)系爭獎勵事項第 2 項與 100 年 6 月停車場自治條例第 4 條第 1
08 項規定抵觸，應不再適用：

09 兩造於 98 年 6 月 17 日簽立之臺中市市有土地租賃契約（下
10 稱 98 年土地租約）第 2 條約定：「本契約附件二內容，除
11 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
12 ，均為本契約之內容，雙方均應受拘束。惟獎勵事項欄內
13 第 2 項，須依現行法令辦理」。嗣被上訴人依停車場法第
14 29 條規定於 100 年 6 月 15 日公布停車場自治條例，依第 4 條
15 第 1 項之規定，被上訴人就一期停車場如欲委託民間經營
16 ，應以公開招標方式為之，而系爭獎勵事項第 2 項規定投
17 資人有系爭優先承租營運權，無庸參與公開招標部分，與
18 上開規定不符，上訴人自不能再據以主張其就一期停車場
19 有系爭優先承租營運權。另 98 年土地租約第 2 條後段記載
20 之「獎勵事項欄內第 2 項，須依現行法令辦理」，應指系
21 爭獎勵事項第 2 項之適用應符合現行法令，並非僅限於辦
22 理一期停車場管理收益部分；且系爭獎勵事項第 2 項規定
23 ，投資人得優先承租一期停車場之停車設備並加以營運，
24 為達一期停車場使用之經濟效益，本不得僅承租停車設備
25 而不營運，亦無法在不承租停車設備情況下加以營運，因
26 而承租停車設備與營運，兩者相互依存，無法獨立存在。
27 故上訴人主張其僅單純承租，不屬 100 年 6 月停車場自治條
28 例第 4 條第 1 項委託民間經營範圍無庸公開招標乙節，忽略
29 系爭獎勵事項第 2 項之委託經營部分，尚非可採。

30 (三)從而，上訴人請求確認就被上訴人所有之一期停車場有系
31 爭優先承租營運權存在，為無理由，不應准許。

01 五、本院廢棄原審判決之理由：

02 (一)查被上訴人固於100年6月15日公布「臺中市公有停車場委
03 託民間經營自治條例」全文12條，並於第4條第1項規定：
04 「公有停車場委託民間經營，應以公開招標方式辦理，由
05 得標者與委託機關訂定委託經營契約後，取得委託經營權
06 」；惟被上訴人前於85年8月2日即曾公布相同名稱之條例
07 （下稱85年2月停車場自治條例；於100年6月17日廢止）
08 ，於第4條第1項亦規定：「公有停車場委託民間經營，應
09 以公開招標方式辦理，由得標者與本府訂定契約後，取得
10 經營權」（見原審前審卷第135、137頁），與100年6月15
11 日公布之第4條第1項規定相去不遠，均有「公有停車場委
12 託民間經營」、「應以公開招標方式辦理」等內容。則兩
13 造於98年6月17日訂定土地租約時，就第2條後段約定「惟
14 獎勵事項欄第2項，須依現行法令辦理」，所指現行法令
15 為何？是否指當時施行之85年2月停車場自治條例？而100
16 年6月公布之第4條第1項規定，與85年2月施行之內容相去
17 不遠，是否會對上訴人造成不利之影響？均有待進一步釐
18 清。原審未詳予調查審認，逕認系爭獎勵事項第2項與100
19 年6月停車場自治條例第4條第1項規定牴觸，應不再適用
20 ，遽為上訴人不利之判決，不免速斷。

21 (二)次查上訴人主張：系爭優先承租營運權包含承租與營運，
22 縱然被上訴人採取公開招標方式，亦得參照其於96、97年
23 間辦理一期立體停車場標租案方式，於招標公告中記載上
24 訴人有系爭優先承租營運權之方式辦理等語（見一審卷一
25 第150頁、原審前審卷第44頁、原審更審卷第93頁）；對
26 照上訴人提出之被上訴人97年2月27日辦理臺中市自由一
27 期立體停車場標租案簽呈、臺中市自由一期立體停車場標
28 租投標須知（更新版；於第拾貳點記載上訴人有優先承租
29 權）及兩造於同年8月28日簽訂之臺中市自由一期立體停
30 車場租賃契約（見一審卷一第20-24、25-26頁、卷二第12
31 - 14頁），被上訴人於前開時間辦理一期立體停車場標租

案時，似承認上訴人之系爭優先承租營運權。原審對上訴人此項重要之攻擊方法，恕置不論，復未於理由項下說明其取捨意見，遽為上訴人不利之判斷，亦有判決不備理由之違法。本件事實既未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

六、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 111 年 1 月 13 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 林 恩 山

法官 吳 青 蓉

法官 黃 麟 倫

法官 謝 說 容

法官 邱 瑞 祥

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 1 月 18 日