臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第672號

原　　告　潛鋸規劃行銷有限公司
法定代理人　紀宇牧
訴訟代理人　朱世璋律師
被　　告　財政部國有財產署南區分署
法定代理人　黃莉莉
訴訟代理人　林秀娟
複 代理 人　溫嘉璁

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國110 年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣1 萬6,900 元，及自民國109 年10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之14，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新台幣1 萬6,900 元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人，於訴訟繫屬中由陳香蘭變更為紀宇牧，其新任法定代理人紀宇牧具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項及第176 條規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊公司於民國109 年3 月5 日向被告承租坐落屏東縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土合稱系爭土地），約定租期自109 年4 月1 日起至129 年3月31日止，每年租金新台幣（下同）5 萬9,470 元（下稱系爭租賃契約），伊公司已依約給付定約權利金58萬7,520 元及履約保證金20萬元。又伊公司因欲將系爭土地作為收費停車場使用，乃以鐵條圈圍系爭土地，詎被告竟於109 年5 月27日以系爭816-58、816-64地號土地經屏東縣政府消防局通

知不得設置地上物為由，對伊公司發函終止系爭租賃契約，惟被告所為終止並不合法，兩造間就系爭土地之租賃關係仍繼續存在，伊公司自得請求確認兩造間之租賃關係存在。其次，倘認被告終止系爭租賃契約合法，兩造間之租賃契約已不復存在，因系爭租賃契約第19條關於伊公司不得向被告要求任何補償之約定，乃要求伊公司預先拋棄權利，而顯失公平，依民法第247 條之1 規定，應屬無效。伊公司為將系爭土地作為停車場使用，已支出11萬4,900 元，被告終止系爭租賃契約，致伊公司受有損害11萬4,900 元，依民法第354 條、第360 條、第227 條第1 項準用第226 條第1 項、第227 條第2 項及類推適用政府採購法第64條規定（請擇一為有利於伊公司之判決），伊公司得請求被告賠償11萬4,900 元等情，先位部分聲明：確認兩造間自109 年4 月1 日起至129 年3 月31日止，就系爭土地有租賃關係存在。備位部分聲明：㈠被告應給付原告11萬4,900 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：伊機關出租系爭土地後，因屏東縣政府消防局會同至系爭土地勘查時表示，原告以鐵條圈圍設置之停車場，影響鄰近之屏東基督教醫院救護車輛進出，並違反消防車輛救災通道應淨空之規定，通知伊機關應淨空系爭816-58、816-64地號土地，伊機關因此依系爭租賃契約第19條第10款約定，合法終止系爭契約。又系爭租賃契約第19條並非定型化契約條款，亦無顯失公平之情形，且伊機關終止系爭契約，並無可歸責之事由，原告請求伊機關賠償11萬4,900 元，於法無據。其次，縱認伊機關應負賠償之責，原告應舉證證明其確受有損害11萬4,900 元，方得請求賠償等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文

。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。查原告主張被告終止系爭租賃契約不合法，兩造間租賃關係仍存在等語，為被告所否認，則兩造間租賃關係是否存在，影響原告能否繼續合法使用系爭土地，此種不安之狀態復得以本件確認判決除去，堪認原告提起本件訴訟具有確認利益。

五、查原告於109 年3 月5 日向被告承租系爭土地，約定租期自109 年4 月1 日起至129 年3 月31日止，每年租金5 萬9,470 元，原告已依約給付定約權利金58萬7,520 元及履約保證金20萬元。原告承租系爭土地後，將系爭土地以鐵條圈圍設置停車場使用，被告於109 年5 月27日以其經屏東縣政府消防局通知系爭土地一部為消防車輛救災通道範圍，應淨空留做救災動線及消防救災活動空間使用為由，發函原告終止系爭租賃契約等情，為兩造所不爭執，並有租賃契約書、公證書及被告109 年5 月27日台財南屏二字第00000000000 函附卷可稽（見本院卷第47-52 、55頁），堪信為實在。

六、本件之爭點為：㈠系爭租賃契約第19條第1 款有無民法第247 條之1 所定無效情形？㈡被告終止系爭租賃契約，是否於法有據？㈢原告請求被告賠償損害，是否於法有據？倘然，原告請求之項目及金額，是否適法且相當？茲分別論述如下：

㈠按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247 條之1 定有明文。其立法理由謂：當事人一方預定契約之條款，而由需要訂約之他方，依照該項預定條款簽訂之契約，學說上名之曰「附合契約」（contratd'adh'esion）。此類

契約，通常由工商企業者一方，預定適用於同類契約之條款，由他方依其契約條款而訂定之。預定契約條款之一方，大多為經濟上較強者，而依其預定條款訂約之一方，則多為經濟上之較弱者，故立法防止契約自由之濫用。而附合契約之意義，為依照當事人之一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，此類契約他方每無磋商變更之餘地。為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉四款有關他方當事人利害之約定，如有違反則認該約款無效。又前開各款規定係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言。所謂定型化契約應受衡平原則限制，係指締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱勢之一方無締約之可能，而忍受不締約之不利益，是縱他方接受該條款而締約，亦應認違反衡平原則而無效，俾符平等互惠原則（最高法院93年度台上字第710 號、102 年度台上字第2017號判決意旨參照）。本件原告主張系爭租賃契約為定型化契約，且契約第19條第10款之約定，賦予被告隨時終止之權利，顯失公平，依民法第247 條之1 規定，應屬無效。為被告所否認。經查：

1. 本件被告自承其對外租賃契約之條款，均與系爭租賃契約相同，承租人並無變更契約條款之權利（見本院卷第216 頁），且原告雖為公司組織，惟相較被告為國家機關而言，仍無立於平等地位加以磋商變更條款之餘地，依上開說明，系爭租賃契約自屬民法第247 條之1 所定定型化契約。
2. 系爭租賃契約固屬定型化契約，惟系爭租賃契約第19條第10款約定：租賃基地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：10、經目的事業主關機關查明係屬依法令禁止作建築物、設置雜項工作物、其

他設施使用或不得出租時。關於標租機關得終止租約部分，考其意旨，係因國有土地之位置、面積及性質不一，且承租人使用土地之方法不同，倘出租後經目的事業主關機關通知有違法使用之情形而不得出租時，得由標租機關終止租賃契約，避免違反法令使用之狀態繼續存在，此與民法第438 條所定承租人未依租賃物之性質使用租賃物，得由出租人終止契約之規定相較，對於契約雙方之權利、義務，並無失衡之情形。惟關於約定承租人不得請求補償部分，倘標租機關終止租約之事由係可歸責於標租機關，承租人亦確實因此受有損害，則此一承租人不得請求補償之約定，致可歸責之標租機關獲得利益（免除賠償責任），並使不可歸責之承租人蒙受損失，顯然有所不公。從而，系爭租賃契約第19條第10款之約定，關於標租機關得終止租約部分，並非無效；關於承租人不得請求補償部分，則顯失公平，應屬無效。

㈡原告主張系爭土地成為消防通道，係因屏東基督教醫院違法使用法定空地，且其僅暫時以鐵條圈圍，不必然違反須淨空之規定，且依屏東縣政府消防局回復本院之函文，僅系爭816-58、816-64須淨空，則系爭816-65地號土地，仍得作停車場使用，被告終止系爭租賃契約，或至少關於系爭816-65地號土地部分之終止，為不合法云云。被告則辯稱：原告將系爭土地作為停車場使用，自無淨空系爭土地之可能。又被告係出租系爭土地，而非分成3 筆土地個別出租，被告終止系爭租賃契約，並無不合法之情形等語。經查，經本院以系爭土地是否為消防通道，倘設置停車場是否有礙救災之進行等項，函詢屏東縣政府消防局，據其於110 年1 月11日函復略以：系爭816-58、816-64地號土地緊鄰消防送水口（約1 公尺）且大部分為巷道（巷道寬度約3.6 公尺），且為消防車輛救災通道範圍，該地位處屏東基督教醫院旁，避難弱者眾多，倘設置停車場恐有影響消防救災之虞等語（見本院卷第191 頁）。經本院再詢以上開函復內容之法規依據，據其於110 年3 月25日函復略以：依內政部營建署「劃設消防車輛

救災活動空間指導原則」，應確保救災動線及消防救災活動之淨空範圍，並無明確規範不得設置停車場之相關規定等語（見本院卷第255頁）。上開指導原則固無不得設置停車場之具體規定，惟設置停車場當須供人停車使用，且須設置收費設備或避免他人未繳費即進出停車場之阻隔物，顯然有違上開淨空之規定。準此，原告以鐵條圈圍系爭土地，預計設置停車場使用，已違反上開應淨空消防救災活動範圍之規定。又兩造係以系爭土地全部作為租賃標的物，亦以全部土地計算租金，且無被告應為一部終止之約定，則原告主張被告應為一部終止，於法即屬無據。其次，屏東基督教醫院是否違法使用法定空地，係屬行政機關是否裁罰之問題，且本件被告係以屏東縣政府消防局所為上開認定為由，終止系爭租賃契約，難認與屏東基督教醫院有無違法使用法定空地有關。從而，被告以屏東縣政府消防局通知應淨空土地為由，依系爭租賃契約第19條第10款終止系爭租賃契約，於法並無不合。

㈢按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明文。出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。民法第423條亦設有明文，準此，出租人提供未合於約定使用、收益之租賃物者，難謂已依租賃之出租人債務本旨為給付，即具可歸責之事由。又在債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院108年度台上字第2270號判決意旨參照）。經查：

1.依系爭租賃契約第5條約定：「……於租期屆滿或租約終止

時，抵付未繳清之……拆除地上物或騰空租賃物……等費用……」、其他約定事項（十七）條第2項：「有下列情形之一者，租人應負回復原狀之義務：1、堆置雜物。……」、（二十）第1項：「租期屆滿前六個月或終止租約前六個月，標租機關視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：1、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。2、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物」等語，足見系爭租賃契約並未限制原告在系爭土地上堆置雜物或設置地上物，僅在租約屆期或終止時，原告負有回復原狀或無償讓與之義務而已，惟系爭816-58、816-64地號土地，應保持淨空，有如前述，則被告所交付之系爭土地既有上開瑕疵，足認被告未依債之本旨而為給付，而有不完全給付之情形，且被告身為出租人，對於系爭土地之性質應有所瞭解，並負有保持系爭土地合於約定使用、收益之狀態，被告出租附有法規限制之系爭土地，復未能舉證證明其有何不可歸責之事由，依上開說明，自應認被告為可歸責，而負不完全給付之損害賠償責任。又原告因被告終止系爭租賃契約所受損害，乃設置停車場所支出之成本，應認屬原告之固有利益損害，則原告依民法第227條第2項規定，請求被告負損害賠償責任，於法即屬有據。

2.原告主張因被告不完全給付，受有寄件評估及市調、下載標單及製作標單、辦理銀行押標金及手續費、寄送標單、合約製作及文件往來作業費、公證費用、開發前置作業費、架放隔離設施費用、地政人員測量費用、現場測量人事費共11萬4,900元，惟原告僅就其中公證費用4,900元及地政人員測量費用1萬2,000元提出證據以實其說，其餘項目及金額均未提出任何證據加以證明，應認原告得請求被告賠償之金額即為1萬6,900元，原告主張被告應賠償11萬4,900元云云，就超過1萬6,900元部分，即無可採。至原告另依民法第354條、第360條、第227條第1項及類推適用政府採購法第64條規定為請求，核屬選擇的訴之合併，已無再加審究之

必要，併予敘明。

七、綜上所述，本件先位之訴部分，原告請求確認兩造間租賃關係存在，為無理由，應予駁回。備位之訴部分，原告依不完全給付法律關係，請求被告給付11萬4,900元，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年10月23日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於如主文第1項所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。又備位之訴原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行（此部分原告假執行之聲請為無必要），此部分被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　　法　官　林昶燁

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　鄭美雀