臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第466號

原　　告　雲林縣北港鎮公所
法定代理人　蕭永義
訴訟代理人　張宗存律師
被　　告　王元亨實業有限公司
法定代理人　王元亨
訴訟代理人　劉邦繡律師
複代理人　　陳彥仰

上列當事人間請求給付地租事件，本院於108年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序部分：

法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人已由張勝智變更為蕭永義，有當選證書附卷可佐（本院卷第68頁），原告於108年2月15日以蕭永義為法定代理人具狀聲明承受訴訟，並經本院將該書狀當庭送達於被告，是本件承受訴訟合於上開法律規定之程序。

二、原告起訴主張：

㈠、原告與訴外人長展建設股份有限公司（下稱長展公司），於民國86年1月16日依中央政府促進民間參與公共建設等政策辦法，簽訂「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」（下稱系爭契約），約定由原告提供雲林縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地）供長展公司建築商業大樓經營市場、出租管理營利，並設定地上權予長展公司，而長展公司則應依系爭契約第13條約定

給付租金與原告，租金數額則依法令規定最低標準繳納，惟長展公司自92年10月21日起至97年10月21日積欠5年之租金未繳納，原告前已訴請長展公司給付租金，經臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）以97年度重訴字第63號、臺灣高等法院臺南分院以99年度重上字第27號判決原告部分勝訴確定，又長展公司積欠97年10月21日起至102年12月31日止之租金新臺幣（下同）28,997,134元部分，原告已另向雲林地院聲請核發102年度司促字第8576號支付命令確定在案。

㈡、嗣法務部行政執行署嘉義分署（下稱嘉義分署）因長展公司積欠房屋稅，而拍賣長展公司依系爭契約就北港鎮第一公有零售市場大樓（下稱系爭大樓）地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，被告於103年12月10日以3489萬元拍定買受，並由嘉義分署核發權利移轉證書與被告，由被告取得系爭大樓地上1樓及地下1、2樓之經營管理權。被告既因拍賣而取得系爭大樓地上1樓及地下1、2樓之經營管理權，即應繼受長展公司與原告間之權利義務，並自103年12月11日取得權利之日起依系爭契約之約定繳納租金，惟被告自103年12月11日起至105年12月31日止尚積欠13,526,930元之租金未繳納，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告13,526,930元，及自本院107年度司促字第8482號支付命令送達之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告則以：

㈠、被告經由嘉義分署拍賣而取得長展公司原依系爭契約第6條約定而取得系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營權（自90年1月1日至125年12月31日止36年），被告係拍定取得長展公司原有之經營權，並非取得長展公司，或繼受長展公司之地位，自無承受原債務人長展公司之債權債務。

㈡、原告因系爭大樓原址之市場燒毀而提供系爭土地與長展公司興建系爭大樓作為市場之用，並約定系爭大樓之地上1樓、地下1、2樓由長展公司取得36年之經營權，但應由原本攤商

繼續承租使用，而系爭大樓悉由長展公司出資興建，原告並未出資，惟原告於長展公司之經營權期限屆滿時，取得系爭大樓之地上1樓、地下1、2樓之所有權，顯見依系爭契約第6條約定，長展公司享系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營權36年，係將系爭大樓地上1樓、地下1、2樓所有權移轉與原告為對價。至系爭契約第13條係約定長展公司使用系爭土地所應支付之租金數額，與長展公司取得系爭大樓地上1樓、地下1、2樓36年經營權，分別規定於不同條文，互不相涉，足認系爭契約第13條僅就使用系爭土地部分為租金約定，依該條繳納土地租金，為長展公司所管理之系爭大樓使用系爭土地之對價。因此，未繳納土地租金，僅係未繳納使用土地之對價，非等同未給付使用系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之對價，原告主張長展公司應依系爭契約第13條支付租金之對價包括系爭土地及系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之租金，即屬無據。況被告由嘉義分署核發之經營管理權利移轉證書取得經營權，並非取得系爭大樓所有權，自無需就系爭大樓之經營管理權支付原告租金等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、法院之判斷：

原告主張與訴外人長展公司簽訂「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」，約定由原告提供系爭土地供長展公司建築商業大樓經營市場、出租管理營利，並設定地上權予長展公司，而長展公司則依約定給付租金與原告，惟長展公司前已積欠5年之租金未繳納，經原告訴請展公司給付租金（部分）勝訴確定，嗣嘉義分署因長展公司積欠房屋稅，而拍賣長展公司就系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，被告於103年12月10日以3489萬元拍定買受，並取得權利移轉證書等事實，業據提出臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）99年度重上字第27號民事判決、本院102年度司促字第8576號支付命令、法務部行政執行署嘉義分署拍賣東告及權利移轉證書等件為證，且為被告所

不爭執，堪信原告上開主張為真實。本件兩造有爭執者，為被告經拍賣程序取得長展公司就系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，是否應繼受長展公司與原告間系爭契約中關於給付租金之義務。

㈠、經查，依臺南高分院上開民事確定判決認定：系爭合約第6條約定：「地下第二層停車場及地上第一層及地下第一層，依甲方（按為本件原告，下同）原計劃優先配租原承租戶，其租金依台灣省公有零售市場攤（舖）位租金及清掃費計算方式辦法辦理，獎勵民間投資者使用管理年限為36年，到期建物歸公所所有，免捐獻金，以資獎勵投資」。第8條約定「乙方（按為長展公司，下同）興建所得建物，地上三層至七層及地下第三層，由甲方出具土地分戶使用權同意後，俾向地政單位辦理建物第一次登記‧‧」；第13條約定「本大樓由乙方管理，乙方或建築物所有權人在建築物移轉時，出售（租）人及承買（租）人應會同向甲方換訂使用權契約，有關法定稅捐由所有權人負擔，土地租金依法令規定之最低標準繳納，建物完工（依其所佔比例計算）十年內得減收租金最高以二分之一為限」。故依約定，上訴人（按指長展公司，以下均同）興建系爭建物，其中1樓及地下1、2樓部分，由上訴人依系爭合約第6條約定經營、管理，而為使用、收益共計36年，迨36年後該1樓及地下1、2樓之所有、使用、管理、收益權利始移轉被上訴人（按指本件原告，以下均同）所有。至3至7樓、地下3樓部分，上訴人並無期日限制而得即時買賣、租賃與他人，並於買賣、租賃之際，買賣（租賃）雙方應會同被上訴人換訂使用權契約，系爭建物在上訴人經營、管理期間，除非訂有使用權契約，而由買受（承租）人按建物占有比例，而依法令規定之最低標準繳納系爭土地租金外，否則即應由上訴人按其經營、管理占有建物比例部分，依法令規定之最低標準繳納系爭土地租金。系爭建物之1樓及地下1、2樓之所有權雖未依系爭合約第6條約定，待將來上訴人使用管理36年後再移轉登記與被上訴人所有，

而於90年4月18日即移轉登記與被上訴人所有，惟此僅係兩造合意將系爭建物之1樓及地下1、2樓所有權提早於上開時日移轉登記與被上訴人所有而已。並無礙於上訴人經營、管理系爭建物之1樓及地下1、2樓，而為使用、收益共計36年之權利。此參之上訴人自承系爭建物之1樓及地下1、2樓自始由其經營、管理，而為使用、管理之情自明。系爭建物之1樓及地下1、2樓自始既係由上訴人經營、使用、管理，且上訴人亦自承於買賣（租賃）系爭建物之3至7樓、地下3樓之際並未會同買受（承租）人向被上訴人換訂使用權契約之情事，則揆之上開約定，上訴人自應依系爭合約第13條約定按法令規定之最低標準繳納系爭土地租金，殊不因系爭建物之1樓及地下1、2樓所有權是否已移轉登記與被上訴人所有，及系爭建物之3至7樓、地下3樓所有權是否已移轉登記（租賃）與訴外人，而得以減免其應按法令規定之最低標準繳納系爭土地租金之義務。是上訴人辯稱：系爭土地租金應按登記與上訴人建物所有權應有部分之比例即100,000分之53,784計算等情，核與兩造上開約定有違，自不足採信。被上訴人主張系爭土地租金應按上訴人經營、使用、管理之建物占有比例計算，亦即除去兩造均不爭執之訴外人財團法人北港朝天宮所有系爭土地地上權應有部分100,000分之1,467外（詳外放證物卷第35、61頁登記謄本所示），應以100,000分之98,533計算系爭土地租金等情，核屬有據等語（參見本院支付命令）。

㈡、按租賃為一種法律關係，在現行法規範下僅有法定及約定租賃關係兩種，除有法定租賃關係外，以出租人、承租人雙方之合意為租賃成立要件。本件依臺南高分院上開民事確定判決認定，長展公司積欠原告之租金係土地租金，且不因原告與長展公司嗣後設定3000萬元之地上權而有變更。而被告係因嘉義分署拍賣長展公司就系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，而取得系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，原告與長展公司間所簽訂之系爭契約依然有效，

系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之所有權仍為展公司所有，被告既未取得系爭大樓或系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之所有權，嘉義分署亦非拍賣長展公司之租賃權，被告縱因嘉義分署之拍賣而取得系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，亦不因此而繼受長展公司承租人之地位，自不負繳納土地租金之義務。況原告與長展公司簽定之系爭契約並未終止或解除而仍繼續有效存在，如被告亦有向原告給付租金之義務，無異原告就同一標的同時與長展公司及被告各有相同之契約存在，此顯違反經驗法甚明。兩造既無約定租約在，復無法定租賃關係存在，被告亦非繼受長展公司承租人之地位，則原告主張兩造間有租賃關係存在，依民法第421條規定請求被告給付租金，即屬不合，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

據上結論，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　李立傑

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　資念婷