

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第21號

上訴人 茵必盛有限公司

法定代理人 楊玉瑛

訴訟代理人 陳建三律師

郭文程律師

被上訴人 臺中市政府經濟發展局

法定代理人 張揆源

訴訟代理人 李易璋

周宗旻

李佳哲

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國108年11月29日本院沙鹿簡易庭108年度沙簡字第463號第一審判決提起上訴，本院於民國109年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

（一）兩造於民國102年5月31日簽訂臺中市清水第二公有零售市場²樓攤位區（系爭攤位）現況標租契約（下稱系爭租約），由被上訴人將系爭攤位出租予上訴人使用，每月租金新臺幣（下同）3萬5,000元，租賃期間自102年5月1日至107年4月30日止。然上訴人於租期屆滿後，仍繼續使用而未返還系爭攤位，被上訴人乃依系爭租約第2條第4款規定沒入履約保證金²¹萬元。又上訴人無權繼續使用系爭攤位至108年2月28日騰空搬遷止，就107年5月1日至108年2月28日上訴人無權使用期間，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，以每月3萬5,000元計算，總計³⁵萬元。爰依民法第179條規定，請求上訴人給付³⁵萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

01 (二) 於本院上訴補充：因上訴人經營模式難以提昇市場經營績
02 效，為擇最符合需要廠商投資經營，被上訴人依「臺中市
03 公有零售市場出租及委託經營管理辦理」第⁴條及第⁶條
04 規定，改採公開評審方式辦理委託經營管理，並於投標須
05 知及補充投標須知訂有審查程序，非僅以投標月租金競標
06 ，與公開標租以價高者得標之出租方式不同，上訴人主張
07 有優先承租權，即無理由。另「臺中市市有不動產標租作
08 業要點」為臺中市市有不動產以標租方式辦理時方有適用
09 ，系爭攤位既以委託經營方式為之，自無上開要點之適用
10 。縱認系爭攤位於系爭租約屆期前以委託經營方式辦理得
11 以決標之月租金優先承租，惟優先承租權之存在，須以出
12 租人於租期屆滿仍將標的物出租時，原承租人始得主張，
13 系爭攤位經評審結果並未決標，上訴人自無法以決標之月
14 租金優先承租。是系爭租約並無優先承租權之適用，租賃
15 關係於租期屆滿時消滅，上訴人於租賃關係消滅後，仍繼
16 續使用系爭攤位，被上訴人依系爭租約第²條第⁴款沒入
17 履約保證金²¹萬元，並請求上訴人給付無權使用期間相當
18 於租金之不當得利合計³⁵萬元，自屬有據。至上訴人引用
19 之「零售市場管理條例」第⁹條第¹項第¹款規定，係在
20 攤（鋪）位使用之情形才有適用。

21 二、上訴人則以：

22 (一) 上訴人得標後從未違規，且曾於¹⁰⁶年詢問被上訴人招標
23 事宜，被上訴人答覆流程還在進行，直至¹⁰⁷年²月²¹日
24 突然告訴上訴人公司未具提升市場整體營運績效不能繼續
25 承租，惟系爭租約沒有註明上訴人公司要提升市場整體營
26 運績效，上訴人公司亦不知有何違規造成不能優先承租，
27 且上訴人公司於合約結束前¹年營業額增加^{1,000}萬元，
28 並無不符合優先承租權之事由，如果場地不能租給上訴人
29 公司，應該要盡早通知，讓上訴人有時間找地方搬遷，被
30 上訴人稱上訴人公司沒有優先承租權，實不合理。上訴人
31 不知道招標條件有改，被上訴人也沒有提示，招標截止日

是¹⁰⁷年³月¹³日，作業時間太短，同年³月¹³日開標現場評審完文件後，要上訴人公司參加同年³月²³日的評審會議，而不是當天開標，上訴人始知投標方式改變為有利標，所以上訴人拒絕參加³月²³日的評審會議。上訴人公司也有發律師函給被上訴人，重申上訴人公司有優先承租權。被上訴人於⁴月¹¹日來函只說上訴人公司沒有優先承租權，但沒有告訴上訴人公司有何缺失。⁴月¹⁷日收到公文表示要在⁴月³⁰日點交，上訴人公司復以存證信函重申有優先承租權，同意於¹⁰⁸年²月²⁸日點交，被上訴人後來陸續一直發函要上訴人搬遷，上訴人只好對被上訴人起訴，重申有優先承租權。被上訴人本件請求金額應扣除履約保證金²¹萬元，上訴人只要補繳¹⁴萬元，上訴人於¹⁰⁸年⁸月²¹日已經繳清該¹⁴萬元，現在有爭議的就是剩餘的²¹萬元。

(二) 於本院上訴補充：

1. 上訴人依系爭租約第²條第²款、第¹⁹條約定及「臺中市市有不動產標租作業要點」第¹⁷點規定享有優先承租權，惟被上訴人竟於¹⁰⁷年²月²¹日致函上訴人稱因上訴人經營模式未見具體提升市場整體營運績效，無法由上訴人優先承租等語，恣意增加系爭租約所無之限制，以不正當行為阻止上訴人優先承租權之條件成就，嗣上訴人於¹⁰⁷年³月²⁰日以律師函向被上訴人表示願按決標之金額優先承租，詎被上訴人於¹⁰⁷年⁴月⁹日致函上訴人稱上訴人迄未改善，惟上訴人從未接獲限期改善之通知，上訴人再於¹⁰⁷年⁴月²⁰日致函被上訴人為行使優先承租權之意思表示，然被上訴人竟於¹⁰⁷年⁵月¹⁵日發函表示沒人履約保證金，被上訴人違反系爭租約第²條第²款所訂「優先承租權」協議在先，自不得依系爭租約第²條第⁴款規定沒人履約保證金²¹萬元。被上訴人原審請求相當於租金之不當得利³⁵萬元，縱有理由，應扣除上訴人於¹⁰⁸年⁸月²¹日匯款之¹⁴萬元，且如前所述，被上訴人並無沒人履約保

證金²¹萬元之權利，上訴人於原審主張以履約保證金²¹萬元抵銷被上訴人請求之金額，應屬有據。

2. 被上訴人辦理公有零售市場出租或委託經營均需公開招標，所謂價高者得或公開評審，僅係決標方式有所不同，且依「零售市場管理條例」第⁹條第¹項第¹款規定，亦肯認原攤位使用人得優先承租，並未限於出租或委託經營方式，另依系爭攤位現況租賃投標須知第²⁰條可知，委託經營仍須與投標人簽訂租賃契約書，顯見委託經營本質上仍為租賃，與公開標租之性質並無不同，故上訴人依約主張優先承租權，自屬有理。倘認委託經營非屬系爭租約第²條第²款所訂之公開招標，惟被上訴人不依約辦理公開招標，改以委託經營方式辦理，即係以消極不辦理公開招標之不正當行為阻止前揭條件成就，依民法第¹⁰¹條第¹項規定，視為公開招標之條件已然成就，佐以上訴人並無違約之情事，上訴人自得於租期屆滿時，享有優先承租權；且縱該委託經營案事後未經決標，亦無礙被上訴人應與上訴人締約之義務等語置辯。

三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，判命上訴人應給付被上訴人²¹萬元，及自¹⁰⁸年⁸月²⁰日起至清償日止，按週年利率^{5%}計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴，並就被上訴人勝訴部分依職權宣告假執行。上訴人就其敗訴部分提起上訴，並上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人之部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人請求逾²¹萬元本息部分，經原審判決駁回後，未據被上訴人上訴，業已確定）。

四、得心證之理由：

（一）被上訴人主張兩造於¹⁰²年⁵月³¹日簽訂系爭租約，由被上訴人將系爭攤位出租予上訴人使用，每月租金³萬^{5,000}元，租賃期間自¹⁰²年⁵月¹日至¹⁰⁷年⁴月³⁰日止，上訴人於租期屆滿後，仍繼續使用而未返還系爭攤位，至

01 108 年 2 月 28 日始騰空搬遷交還系爭攤位之事實，為上訴
02 人所不爭執，並有系爭租約、現況點交紀錄附卷可稽（見
03 原審卷第 25 至 31 頁、第 41、51 頁），堪信被上訴人主張上
04 訴人於租期屆滿後無權占用系爭攤位等情，應堪採信。

05 （二）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益，民法第 179 條定有明文。又無權占有他人土地，可
07 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院 61 年
08 台上字第 1695 號判決要旨參照）。上訴人自系爭租約租期
09 屆滿後之 107 年 5 月 1 日至 108 年 2 月 28 日間，無權占用
10 系爭攤位，顯然受有相當租金之利益，致被上訴人受有無
11 法使用收益系爭攤位之損害，是被上訴人請求上訴人給付
12 上開無權占用期間所受相當於租金之不當得利，自屬有據
13 。本院審酌上訴人係以系爭攤位經營銷售禮品營利，且系
14 爭攤位位於臺中市清水區第二公有零售市場 2 樓，為商業
15 營利處所，而兩造已衡量系爭租約各項重要因素後約定系
16 爭攤位之租金為每月 3 萬 5,000 元，則被上訴人以此金額
17 為計算相當於租金之不當得利數額，尚屬合理。從而，被
18 上訴人請求上訴人給付自 107 年 5 月 1 日至 108 年 2 月 28
19 日之 10 個月期間，每月以 3 萬 5,000 元計算，合計 35 萬元
20 ，核屬有據，惟上訴人已於 108 年 8 月 21 日匯款 14 萬元予
21 被上訴人，有臺灣銀行匯款申請書回條聯為證（見原審卷
22 第 307 頁），且為被上訴人所不爭執（見原審卷第 127 頁
23 、本院卷第 67 頁），自應扣除該 14 萬元，故被上訴人得請
24 求上訴人給付相當於租金之不當得利數額為 21 萬元。

25 （三）上訴人固抗辯：依系爭租約第 2 條第 2 款、第 19 條約定及
26 「臺中市市有不動產標租作業要點」第 17 點、「零售市場
27 管理條例」第 9 條第 1 項第 1 款規定，上訴人享有優先承
28 租權，上訴人並曾於 107 年 3 月 20 日、同年 4 月 20 日致函
29 向被上訴人為行使優先承租權之意思表示，然被上訴人違
30 反系爭租約第 2 條第 2 款所定優先承租權之協議在先，自
31 不得沒入履約保證金 21 萬元，爰以該履約保證金 21 萬元抵

銷被上訴人本件債權²¹萬元等語，並提出¹⁰⁷年³月²⁰日、同年⁴月²⁰日存證信函為據（見原審卷第²¹³至²¹⁷、²²⁵至²³⁵頁），為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第⁴⁵⁰條第¹項定有明文。本件系爭租約第²條第²款約定：「前項租期屆滿，重新辦理公開招標，乙方（即上訴人）無違約之情事時，得享有優先承租權，惟僅限優先一次。」、同條第⁴款約定：「租賃關係於期限屆滿時消滅，甲方（即被上訴人）不另行通知，乙方不得主張不定期租賃，或要求任何補償。租賃期滿，租賃物由甲方收回自行處理，乙方不得異議。乙方如拒不交還，應逕受強制執行並沒入履約保證金。租約屆滿後乙方之設施（動產部分）如不自行搬遷或拆離，任由甲方處理，不得異議，甲方不負任何賠償責任。」（見原審卷一第²⁶、²⁷頁）。是兩造間關於系攤位之租賃契約屬定期租賃性質，依上開規定，上訴人對系爭攤位有優先承租權，須於租期屆滿時，被上訴人重新辦理公開招標，且上訴人無違約情事時，始有優先承租權。而被上訴人已於¹⁰⁷年²月²¹日租期屆滿前通知上訴人，系爭攤位將依據「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」採公開評審方式辦理，有被上訴人¹⁰⁷年²月²¹日中市經市字第¹⁰⁷⁰⁰⁰⁶⁵¹⁵號函可稽（見原審卷第³⁵頁），被上訴人於系爭租約租期屆滿時，並未辦理公開招標，被上訴人並以上開函文通知上訴人租約將於¹⁰⁷年⁴月³⁰日屆期，是兩造間系爭租約之租賃關係已於¹⁰⁷年⁴月³⁰日因租期屆滿而消滅。系爭租約既已消滅，附著於其上之優先承租權，自亦消滅，上訴人主張其有優先承租權，自無理由。

2. 又系爭租約第¹⁹條約定：「本租賃契約如有未盡事宜，依民法、臺中市市有不動產標租作業要點、臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法等相關規定辦理或由雙方協

01 議之。」（見原審卷第³⁰頁），故兩造之系爭租約除另有
02 明確約定外，仍應依民法、臺中市市有不動產標租作業要
03 點、臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法等相關
04 規定而為認定。而「臺中市市有不動產標租作業要點」第
05 ¹⁷點固有規定標租之不動產租期屆滿重新標租者，原承租
06 人得以決標之月租金額優先承租（見本院卷第⁵⁵頁），惟
07 「臺中市市有不動產標租作業要點」第¹點已規定，該要
08 點係為使市有不動產標租程序合法及發揮最大使用效益而
09 訂定，顯見「臺中市市有不動產標租作業要點」係規範市
10 有不動產標租之作業程序。而被上訴人已於¹⁰⁷年²月²¹
11 日租期屆滿前通知上訴人，系爭攤位將依據「臺中市公有
12 零售市場出租及委託經營管理辦法」採公開評審方式辦理
13 ，有被上訴人¹⁰⁷年²月²¹日上開函文可稽（見原審卷第
14 ³⁵頁），又「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦
15 法」第⁴條規定：「本市公有零售市場出租者，以公開標
16 租方式辦理；委託經營者，以公開評選方式辦理」、第⁶
17 條規定：「公有市場之公開標租以資格標、價格標二階段
18 辦理。公有市場委託經營之公開評選分資格標、技術標、
19 價格標三階段辦理。」（見原審卷第³³頁），可知行政機
20 關就公有零售市場是否採公開標租或委託經營之方式辦理
21 ，本有裁量權，且委託經營與公開標租固均應簽訂契約，
22 惟其辦理過程不同，其性質亦不相同，而系爭攤位依「臺
23 中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」採取委託經
24 營方式辦理，亦合於系爭租約第¹⁹條之約定，上訴人據此
25 抗辯其有優先承租權，亦難認有據。至上訴人援引之「零
26 售市場管理條例」第⁹條第¹項第¹款規定，係公有市場
27 之攤（鋪）位使用優先順序，與本件系爭租約期滿上訴人
28 有無優先承租權無涉。

29 3. 上訴人另辯稱：被上訴人不依約辦理公開招標，改以委託
30 經營方式辦理，即係以消極不辦理公開招標之不正當行為
31 阻止前揭條件成就，依民法第¹⁰¹條第¹項規定，視為公

01 開招標之條件已然成就，佐以上訴人並無違約之情事，上
02 訴人自得於租期屆滿時，享有優先承租權等語。按因條件
03 成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成
04 就者，視為條件已成就，民法第¹⁰¹條第¹項所明定。兩
05 造間就系爭攤位之租賃關係，為定期租賃契約性質，租賃
06 關係已於¹⁰⁷年⁴月³⁰日期限屆滿而消滅，雖系爭租約第
07 ²條第²款約定上訴人於租期屆滿、重新辦理公開招標、
08 且無違約情事時，得享有優先承租權，惟此係上訴人可提
09 出續訂租約之要約，續約與否尚待被上訴人為承諾之意思
10 表示，難謂一經上訴人為續訂租約之要約，兩造即合意成
11 立租賃契約關係。而被上訴人於¹⁰⁷年²月²¹日租期屆滿
12 前通知上訴人，依「臺中市公有零售市場出租及委託經營
13 管理辦法」改採委託經營方式辦理，並無故意阻其條件成
14 就之情事。上訴人所辯，亦無理由。

15 (四) 上訴人於系爭租約期限屆滿後，仍繼續無權占用系爭攤位
16 ，被上訴人乃依系爭租約第²條第⁴款規定沒入履約保證
17 金²¹萬元，此有現況點交紀錄、被上訴人¹⁰⁷年⁵月¹⁵日
18 中市經市字第¹⁰⁷⁰⁰²⁰²⁵²號函可佐（見原審卷第⁴¹、³⁹頁
19 ），被上訴人依上開規定沒入履約保證金，並無不法，則
20 上訴人抗辯被上訴人並無沒入上開履約保證金之權利，且
21 以履約保證金²¹萬元抵銷被上訴人本件請求之金額，尚屬
22 無據。

23 五、綜上所述，被上訴人依民法第¹⁷⁹條規定，請求上訴人給付
24 ²¹萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即¹⁰⁸年⁸月²⁰日起至清
25 償日止，按週年利率^{5%}計算之利息，為有理由，應予准許。
26 原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並依職權
27 為假執行之宣告，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求
28 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
30 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第⁴³⁶條之¹

第³項、第⁴⁴⁹條第¹項、第⁷⁸條，判決如主文。
中華民國 109 年 5 月 15 日
民事第一庭 審判長法官 李悌愷
法官 劉奐忱
法官 廖欣儀
正本證明與原本無異。
本判決不得上訴。
中華民國 109 年 5 月 15 日
書記官 顏嘉宏