# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第112號

上　訴　人
即變更之訴
原　　告　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　李依玲律師
　　郭玉瑾律師
　　羅閎逸律師
複代理人　　陳小華
被上訴人即
變更　之訴
被　　告　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108年4月25日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第567號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於108年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴人變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但請求之基礎事實同一，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定自明。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力。第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判例意旨參照）。本件上訴人即變更之訴原告（下稱原告）於原審起訴時係請求：「被上訴人即變更之訴被告（

下稱被告）應就門牌號碼臺中市○區○○路○段00號『臺中市○○路○期立體停車場』（下稱○期停車場）與原告訂立『臺中市○○○期立體停車場委託經營案契約書』（下稱系爭委託經營案契約）」等語，經原審判決全部敗訴，原告不服提起上訴後，於民國（下同）108年10月8日當庭以言詞變更聲明為確認原告就被告所有○期停車場有優先承租停車設備併予營運之權利等語（下稱系爭優先承租權），雖為被告所不同意，然原告上開變更前、後之聲明，均係本於前臺灣省政府於77年12月8日以77府建四字第000000號函文（下稱系爭前臺灣省政府函文）所示獎勵事項（下稱系爭獎勵事項）第2點規定：「投資人得優先承租第○期工程停車設備，併予營運」（見原審卷㈠第5、6頁）為請求，其請求基礎事實應屬同一，揆諸首開規定，程序上應予准許。再本院既認原告上開變更之訴合法，揆之前開說明，即應專就變更後之新訴裁判，無庸再就上開訴之聲明變更前原訴有無理由加以審理論斷，合先敘明。

二、再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項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1237號判例意旨參照）。查原告主張依系爭獎勵事項第2點規定，其就被告所有○期停車場有系爭優先承租權，已為被告所否認，並由被告所屬臺中市停車管理處於107年8月27日以中市停規字第0000000000號函（下稱系爭第0000000000號函），命原告於107年8月31日辦理○期停車場點交，導致原告無法繼續就○期停車場予以承租營運，是兩造間對於原告是否有系爭優先承租權之法律關係即有不明之處，而原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，原告得以本

件確認判決將之除去。依前揭說明，應認原告有即受確認判決之法律上利益，故原告提起本訴，自有確認利益，合先說明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：被告依系爭獎勵事項第2點規定，給予訴外人○○建設開發股份有限公司（下稱○○公司）投資獎勵，使○○公司投資興建「臺中市○○○期立體停車場」（下稱○期停車場，位於○期停車場之上方7至13樓），除由○○公司除取得○期停車場之所有權並自為經營管理外，另賦予○○公司承租營運○期停車場之優先權，且系爭優先承租權沒有期間限制。嗣長霆實業有限公司（下稱○○公司）繼受取得○○公司之○期停車場、商場之所有權及經營管理，並有○期停車場之承租營運權利。然因○○公司經營不善，遭被告拍賣求償，其乃拍定取得○期停車場及商場之所有權，並依執行法院之拍賣公告記載，繼受取得○○公司所有就○期停車場之系爭優先承租權（最高法院60年台上字第4615號民事判例意旨參照）。兩造復於97年8月28日簽訂「臺中市○○○期立體停車場租賃契約」（下稱系爭○期停車場租約），約定由其承租○期停車場並營運。詎系爭○期停車場租約期滿後，兩造除系爭○期停車場租約之續租權利而爭訟外，被告竟於107年5月25日及同年6月22日，提出○期停車場的委託經營公開招標案，且未註明其有系爭優先承租權存在，雖經其提出異議，被告卻否認其有系爭優先承租權，更與得標廠商即訴外人○○停車場設備股份有限公司（下稱○○公司）訂立系爭委託經營案契約，並由臺中市停車管理處以系爭中市停規字函命原告於107年8月31日辦理○期停車場點交，致其無法管理使用○期停車場，以共同經營一、○期停車場。其既為○期停車場之「投資人」，且繼受取得系爭優先承租權，而被告復已於多項書證中（尤其是被告所召開93年9月1日討論會紀錄及94年4月25日府交停字第0000000000號函【系爭第0000000000號函】）肯認其有系爭優先承租權

，且系爭優先承租權迄今仍有效，爰依系爭獎勵事項第2點，請求確認原告有系爭優先承租權存在等語，並聲明：確認原告就被告所有○期停車場有系爭優先承租權。

二、被告則以：○○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」（參見最高行政法院94年度判字第1177號行政判決意旨）。被告所提出93年9月1日討論會記錄僅係交通局內部討論會議，原告事後並未提出投資計畫及獲得投資許可之行政處分，兩造僅於93年12月15日就原告拍定取得○期停車場簽訂台中市公有土地租賃契約（下稱93年12月15日○期停車場土地租約），約定租期自93年5月1日起至98年8月31日止，足認原告並非投資人地位甚明。雖兩造於98年6月17日就○期停車場另訂立台中市市有土地租賃契約（下稱98年6月17日○期停車場土地租約），約定契約期限98年9月1日起至108年6月30日止，且第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。」，然因原告非投資人，系爭獎勵事項作為稱98年6月17日○期停車場土地租約之附件，僅為私法契約內容，且系爭獎勵事項第2點除已失效外，更違反被告於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」第4條及停車場法第29條規定，而不能再適用。況且，○期停車場的委外公開招標案是委託經營標（委任加上土地租賃），且採取最有利標之評審機制，原告未參與該公開招標審核下，如何就經營時機、能力、財務狀況等條件下行使系爭優先承租權，且○期停車場之公有土地租約，只侷限在租賃合約中，就○期停車場之系爭委託經營案所為公開招標程序，如何能主張系爭優先承租權。從而，原告主張就其所有○期停車場有系爭優先承租權並無理由等語，並答辯聲明：駁回變更之訴。

三、兩造不爭執事項（見原審卷㈡第29、30頁）：

㈠兩造不爭執事項

1.被告於74年間興建○期停車場，其後因○期停車場不敷使用，被告委由○○公司投資興建○期停車場。

2.系爭獎勵事項記載：「1.第○期已完成工程之樓地板面積可提供投資人併入總樓地板計算多目標使用項目面積。2.投資人得優先承租第○期工程停車設備，併予營運。3.獎勵興建公共設施之公有土地由本府提供給投資人租賃使用，租賃期限為9年10個月。4.租賃公有土地租金依規計收，惟5年內得減收租金2分之1。5.建築物歸投資人所有，租賃公有土地期滿時，該建築物由本府依照資產重估價額予以補償。若本府未編列預算辦理補償時，租賃公有土地之期限得辦理延長。6.稅捐之獎勵依有關稅法規定辦理。」（見原審卷㈠第5、6頁）。

3.○○公司於89年間繼受取得○○公司原投資興建○期停車場之所有權及系爭優先承租權。嗣○○公司經營不善，遭被告拍賣○期停車場之所有權求償，復由原告於92年間拍定取得○期停車場及商場之所有權。兩造簽訂93年12月15日○期停車場土地租約（見原審卷㈠第10頁至第17頁），僅約定由原告承租○期停車場基地，且未承租○期停車場，由被告自行營運。

4.兩造於97年8月28日簽訂系爭○期停車場租約（見原審卷㈠第20頁至第24頁），且系爭○期停車場租約第3條第1項約定租賃期間97年9月1日至102年8月31日，期滿並得續租5年。

5.兩造簽訂98年6月17日○期停車場土地租約（見原審卷㈠第180至185頁），契約期限98年9月1日起至108年6月30日止。

6.原告前向原法院提起確認租賃關係存在之訴（前訴訟），請求確認兩造就○期停車場自102年9月1日起至107年8月31日止之租賃關係存在，經原法院以103年度重訴字第269號判決駁回原告之訴。原告不服提起上訴，本院以104年度重上字第65號判決改判原告勝訴。被告不服提起上訴，最高法院以

105年度台上字第2240號判決廢棄二審判決，發回更審，復經本院以106年度重上更㈠字第10號判決駁回原告上訴，原告不服再為上訴，現繫屬最高法院中。

7.原告於前訴訟審理中，另向原法院聲請定暫時狀態處分，請求○期停車場於前訴訟確定前，暫由原告為經營管理及收益，經原法院以102年度裁全字第170、172號裁定准原告供擔保後，於前訴訟確定前，得暫由原告就○期停車場為經營管理及收益。被告不服提起抗告，經本院以103年度抗字第40號裁定駁回抗告，原告並以上開裁定為執行名義，向原法院聲請強制執行。

8.被告於107年5月25日及同年6月22日就○期停車場委託經營為公開招標，原告均提出異議，其後由○○公司以2,400萬元得標，系爭委託經營案契約書之契約期限為107年9月1日至110年8月31日止。

9.臺中市停車管理處以系爭第0000000000號函命上訴人於107年8月31日辦理○期停車場點交（見原審卷㈠第88頁）。

㈡兩造爭執事項

1.系爭獎勵事項第2點所規定系爭優先承租權應如何解釋？其法律效力為何？

2.原告是否仍為系爭獎勵事項第2點所稱之「投資人」？

3.原告就○期停車場有無系爭優先承租權？

四、本院得心證之理由：

原告主張其為○期停車場之「投資人」，且繼受取得系爭優先承租權，自可依系爭獎勵事項第2點規定，就被告所有○期停車場有系爭優先承租權，且系爭優先承租權無期限限制等語，此為被告所否認。經查：

㈠原告主張系爭優先承租權係指租期屆滿後，其得以與○○公司得標契約之同一條件，優先請求被告訂約之權利，並非可採：

1.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一

切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院96年度台上字第2631號民事判決意旨參照）。

2.觀諸原告所提原證一：被告與○○公司之台中市獎勵投資興建公共設施契約書，及上證二：被告與○○公司之台中市獎勵投資興建公共設施契約書，其等契約書前言已分別記載：「…依據『台灣省獎勵興辦公共設施辦法（下稱臺灣省獎勵辦法』核准由投資人○○建設開發股份有限公司…申請投資興建…」、「或…依據『臺灣省獎勵辦法』核准由投資人『長霆實業有限公司』，申請繼續投資興辦…」等語（見原審卷㈠第7頁、本院卷第50頁），足認○○公司及○○公司均經被告核准為「投資人」後，方得以依系爭獎勵事項第2點規定，就被告所有○期停車場行使系爭優先承租權，進而得以承租○期停車場之停車設備，併予營運。

3.又兩造簽訂系爭○期停車場租約之依據為系爭獎勵事項第2點，而系爭獎勵事項之法規依據為臺灣省獎勵辦法（該法雖於91年10月1日廢止，但已由內政部於92年10月13日訂定發布獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法取代之；且被告亦於100年11月24日所發布臺中市獎勵投資興建公共設施辦法第18條規定：「本辦法發布施行前，依臺灣省獎勵辦法規定已獲准獎勵興辦之公共設施，得依其規定辦理。」）。而臺灣省獎勵辦法第5條及土地法第25條復規定：「獎勵興辦公共設施之名稱、位置、面積、土地權屬、使用限制、申請期限、投資及獎勵條件由該管（縣市）政府或鄉（鎮、市）公所公告之。」、「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」，台中市政府乃於系爭獎勵事項第3點同時載明：「…3.獎勵興建公共設施之公有土地由本府提供給投資人租賃使用，租賃期限為9年10個月。…」，顯見被告核定○○公司、○○公司為「投資人

」時，同時對其等「投資人」資格之申請期限設有限制。從而，系爭優先承租權既須由○○公司、○○公司取得「投資人」核定後，方得行使，則被告對「投資人」資格既有限制申請期限，系爭優先承租權之行使期限自應同樣受限，始能合理解釋。原告主張系爭優先承租權沒有期間限制云云，殊違法理，顯非可採。

4.另依內政部訂定發布獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法第14條規定：「依前條第一項簽訂之契約書內容應載明下列事項：一、投資人變更使用或管理不善時，應定期改善，定期不改善或改善無效者，中止其一部或全部經營權之規定。二、終止契約及其資產補償之規定。三、開發完成之公共設施不得分割，移轉時應整體移轉之。」，○○公司於89年間繼受取得○○公司原投資興建○期停車場之所有權及系爭優先承租權後，因經營不善，遭被告拍賣○期停車場之所有權求償，復由原告於92年間拍定取得○期停車場及商場之所有權等情，為兩造所不爭執，○○公司所有系爭優先承租權，業因被告拍賣○○公司所有○期停車場之所有權求償而消滅。惟兩造簽訂93年12月15日○期停車場土地租約（見原審卷㈠第10頁至第17頁）時，再度將系爭獎勵事項訂入契約第二條，並約定：「出租人與○○公司間89年6月20日訂立之臺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，則此時，關於系爭優先承租權之解釋自應參照89年6月20日臺灣省台中市公有土地租賃契約約定而為判斷，方符合兩造之真意。

5.再對照臺中地院93年3月12日92年度執丑字第37275號拍賣公告備註第4點上載：「拍定人應取得獎勵投資興建公共設施之相關文件，經台中市政府核准繼續投資該停車場，始得過戶承租本案國有土地。」、93年9月1日討論會紀錄上載：「…柒會議結論：一、本府同意紅典建設開發股份有限公司繼續投資○○○期立體停車場，並承租本案國有土地。…三、

本案土地租賃期限至98年8月31日止，承租廠商得於租期屆滿三個月前向本府申請續租，經本府同意後續約…四、有關承租廠商容許使用項目及獎勵事項，依本府與○○公司土地租約附表內容（除獎勵事項欄內第四項外）辦理。…」、系爭第0000000000號函上載：「…本府亦於同年12月與該公司簽訂土地租賃契約，除原核准長霆實業…外，其餘容許及獎勵項目均延續長霆實業之投資內容，故本案之投資許可仍屬有效。」，有原告所提原法院拍賣公告影本、93年9月1日討論會紀錄及被告所提系爭第0000000000號函附卷為憑（見原審卷㈠第194至197頁、本院卷第47、48、235頁），則同前所述，堪認兩造簽訂93年12月15日○期停車場土地租約時，被告已核准原告為「投資人」，且對原告之「投資人」資格設有申請期限限制，是系爭優先承租權之行使期限自應同樣受限。然原告已於該期限內行使系爭優先承租權，兩造遂於97年8月28日簽訂系爭○期停車場租約，並約定租賃期間97年9月1日至102年8月31日，期滿並得續租5年，合計10年（見原審卷㈠第20頁）。

6.承上所述，原告因行使系爭優先承租權而得以承租營運○期停車場，且其與被告議約續租過程，顯然均以系爭○期停車場租約為基礎。蓋此時並無被告與第三人另行訂立之租約出現，自無所謂與第三人同一條件續租之問題，則原告以系爭獎勵事項第2點規定，即謂係指與第三人同一條件承租，而非以原租約內容為基礎而優先繼續承租，顯與文義不符。且如系爭優先承租權確係指原承租人於被告公開招標後，得以被告與第三人合意成立之同一條件優先締約，則系爭委託經營案之招標辦法，及以此為法源而訂立系爭委託經營案契約，即應規定公開招標時，對於得標之處理程序，諸如於招標公告表明有系爭優先承租權存在，並言明開標後雖出現條件最優者，惟仍待將得標條件通知原承租人是否願以同一條件行使系爭優先承租權後，始能決定得標者能否確定成為得標廠商。否則如公開招標時，對於得標者就系爭委託經營案契

約之成立並無特別約定，則基於系爭委託經營案契約僅屬債權契約，於雙方就契約要素意思表示合致即成立，且其契約復無排他性，不因招標機關就同一標的物另與其他人訂立系爭委託經營案契約即影響原已成立之租約效力，將造成被告公開招標而出現得標者，而原承租人復行使系爭優先承租權時，就同一標的物存在2個有效之租賃契約或委託經營契約之情形，而被告勢必就其中之一契約因無法履行而須負擔違約責任之結果，此當非被告訂定系爭委託經營案之招標辦法以及於系爭○期停車場租約中約定系爭優先承租權之真意，至為明顯。

7.兩造磋商、訂約之經過，已如前述，原告主張系爭優先承租權就「優先承租併營運」之內涵應解為係以與第三人同一條件優先承租之意云云，尚難遽信。

㈡原告於系爭○期停車場土地租約期滿後，即非系爭獎勵事項第2點所稱「投資人」：

1.按「附終期之法律行為，於期限屆滿時，失其效力。」民法第102條第2項定有明文，此項期限效力可資為行政處分附款之法理，類推適用。又行政處分係行政機關對特定事件所為的規制。每一個行政處分在概念上原皆含有一個不可或缺的規制，惟有時，一個行政處分除該主要規制外，另以附加規定對主要規制予以補充或限制，該附加規定，相對於行政處分之主要規制而言，即行政處分的附款。所謂附款，並不是行政機關必須在文字上表明其為附款始足相當，附款的認定，應適用對意思表示解釋的法則，探求其真意而不拘泥所使用的字樣。至於是否為附款之判斷，當探求受益人原始申請及相對應授益處分之內容定之。

2.如上所述，兩造簽訂93年12月15日○期停車場土地租約時，被告已核准原告為「投資人」，且對原告之「投資人」資格設有申請期限限制，故依據93年12月15日○期停車場土地租約第2、4、7條約定：「出租人與○○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，除其附件一獎勵欄內

第四點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。」、「租賃期限：自民國93年12月15日起至民國98年8月31日止。…」、「租期屆滿時，承租人應於租期屆滿三個月前，向出租人申請續訂租約，承租人無違反本租約規定，經出租人審核同意續約，繼續租用期間每次為9年10月。承租人如未提出續約申請，即視為無意續租，租賃關係即行消滅，出租人無庸再行通知。…」等語，及依89年6月20日臺灣省台中市公有土地租賃契約第3條、第10條約定：「租賃期間自民國88年11月1日起至98年8月31日止」、「本契約租期屆滿，租賃關係即行終止，出租人不另通知承租人，如有意繼續租用，應於租期屆滿前三個月，自動向出租機關申請換訂租賃契約，否則出租機關視為無意續租。…並不得主張民法第451條之適用及其他異議。」等語，揆諸前開說明，足認被告核准原告為「投資人」之授益行政處分，係屬附終期之授益行政處分，於存續期間屆滿時失其效力（原至98年8月31日為止，見原審卷㈠第10頁），惟於前開授益行政處分屆滿前，兩造另簽訂98年6月17日○期停車場土地租約（見原審卷㈠第180至185頁），且約定租賃期限為9年10個月（即契約期限98年9月1日起至108年6月30日止），堪認被告對原告已再為核准「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。

3.但原告於108年6月25日民事訴之變更暨上訴理由狀自承：「…且上訴人就系爭二個停車場坐落之土地前與被上訴人簽訂之土地租賃契約即將於108年6月30日到期，被上訴人因否認上訴人有原證一附件所示獎勵事項至目前雙方對於續約及契約內容均有所爭執，上訴人得否續租該土地尚有未明…」等語，且原告迄於本案言詞辯論終結前，並未提出兩造間已再就○期停車場簽立新的台中市市有土地租賃契約，足見原告之「投資人」資格已於108年6月30日屆滿時失其效力。

㈢綜上所述，兩造於97年8月28日簽訂系爭○期停車場租約時，就系爭獎勵事項第2點規定所達成系爭優先承租權之約定

，應指於系爭○期停車場租約屆滿時，原告得依原租約而優先續租之權，始符合兩造就系爭○期停車場租約訂定時之真意。原告於本件所主張系爭優先承租權係指其得以與○○公司得標之同一條件，請求被告訂約之權利，即非可採。況且，兩造間所簽訂98年6月17日○期停車場土地租約已於108年6月30日期滿，原告即非系爭獎勵事項第2點所稱「投資人」，原告主張依系爭獎勵事項第2點請求確認其有系爭優先承租權，尚屬無據。從而，原告依系爭獎勵事項第2點，請求確認其就被告所有○期停車場有系爭優先承租權，為無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件變更之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日

民事第五庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　游文科

法　官　郭玄義

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

書記官　劉雅玲

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日