臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第119號

上　訴　人　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
被上訴人　王元亨實業有限公司
法定代理人　王元亨
訴訟代理人　陳彥仰律師
　　劉邦繡律師

上列當事人間請求給付地租事件，上訴人對於民國108年4月26日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第466號第一審判決提起上訴，本院於108年11月5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

壹、上訴人主張：

一、上訴人與訴外人○○建設股份有限公司（下稱○○公司）於民國86年11月26日簽訂「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），約定由上訴人提供雲林縣○○鎮○○段○○○○號土地（於92年2月26日逕行分割為同段000、000-1地號土地，下稱系爭土地）及訴外人○○○○○所有同段000地號土地供○○公司興建住宅商業大樓（即龍華富貴市場大樓，下稱系爭大樓）以經營市場、出租管理營利，並設定地上權予○○公司，而○○公司則應依系爭契約第13條約定給付租金予上訴人，租金數額依法令規定最低標準繳納。惟○○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，上訴人前已訴請○○公司給付租金，經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【第一審為臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）97年度重訴字第63號】判決○○公司應給付上訴人新臺幣（下同）14,347,279元確定在案；○○公司另積欠

97年10月21日起至102年12月31日止之租金28,997,134元部分，亦經上訴人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。

二、嗣○○公司因積欠房屋稅，經法務部行政執行署嘉義分署以99年度房稅執字第61792號房屋稅條例執行事件拍賣○○公司就系爭大樓地上1樓、地下1、2樓（下稱系爭3層建物）之經營權（下稱系爭經營權），被上訴人於103年12月10日以3489萬元拍定買受，並取得權利移轉證書。而依系爭契約之約定，系爭經營權與系爭契約係不可分割之權利義務關係，前開拍賣事件之拍賣公告亦載明「…（略）係依據『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』第6條規定而取得經營權，相關權利義務，拍定後由拍定人逕洽雲林縣北港鎮公所」等語，足見被上訴人於拍定前即已知悉其取得系爭經營權係依據系爭契約所生，且拍定後，系爭經營權之權利移轉證書亦副知上訴人，行政執行署執行官於104年2月12日召開之○○建設強制管理經營權移交說明會中並曾表示：「就○○建設與鎮公所簽定之BOT契約內容而言，拍定人應該承受○○建設在BOT契約上的權利義務…（略）」等語，被上訴人法定代理人代表公司到場與會，亦未表示相反之意見。則被上訴人拍定買受系爭經營權後，應已繼受○○公司與上訴人間關於系爭契約之權利義務，自應依系爭契約之上開約定，自103年12月11日取得權利之日起繳納租金，惟被上訴人自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，請求被上訴人給付上訴人13,526,930元，及自原法院107年度司促字第8482號支付命令送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

三、上開拍賣公告所稱之「相關權利義務」，應係指被上訴人除取得系爭經營權外，仍應依系爭契約第13條約定內容，負有繳納土地租金之義務。被上訴人主張拍賣公告所稱之「相關權利義務」係指「換訂使用契約」之義務，與拍賣公告之文

義不符，且該換訂使用契約部分，應是屬系爭大樓地上2至7樓、地下3樓部分，與被上訴人取得經營權之系爭3層建物不同。又○○公司依系爭契約經營、使用建物所占系爭大樓應有部分比例為100000分之98533，包括系爭3層建物及地上2至7樓暨地下3樓等部分，故○○公司就系爭3層建物之經營權部分雖經拍賣，仍有繼續繳納土地租金之義務。

貳、被上訴人抗辯：

一、被上訴人係經由法務部行政執行署嘉義分署拍賣而取得○○公司原依系爭契約第6條約定所取得之系爭經營權，並非取得○○公司，或繼受○○公司之地位，自無須承受○○公司之債權債務。

二、上訴人因系爭大樓原址之市場燒毀，因此提供系爭土地予○○公司興建系爭大樓作為市場使用，並約定系爭3層建物由○○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○○公司出資興建，上訴人並未出資，惟上訴人於○○公司前開經營權期限屆滿時，取得系爭3層建物之所有權，顯見依系爭契約第6條約定，○○公司享系爭3層建物之經營權36年，係以將系爭3層建物之所有權移轉予上訴人為對價。至於系爭契約第13條係約定○○公司使用系爭土地所應支付之租金數額，與○○公司取得系爭3層建物36年之經營權，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○○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3層建物之對價。上訴人主張○○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3層建物之租金，即屬無據。況且，被上訴人是由法務部行政執行署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，自無須就系爭大樓之經營管理權支付上訴人租金。

三、被上訴人否認系爭契約之租金給付義務，與系爭經營權係不

可分割之權利義務關係。被上訴人有使用經營市場之權，但不具該建物之所有權，在被上訴人尚未與上訴人換訂使用契約前，不負給付地租之義務。況依臺南高分院99年度重上字第27號、103年度重上字第102號確定判決所認定系爭契約第13條換訂使用契約部分，僅限於○○公司所有之系爭大樓地上3至7樓、地下3樓部分買賣、租賃時，其應會同買賣（租賃）雙方向上訴人換訂使用權契約；至於被上訴人拍賣取得之系爭經營權部分，於移轉時，○○公司與經營權之受讓人並無向上訴人換訂使用契約之義務，且○○公司與上訴人既已就系爭3層建物部分依系爭契約第6條約定經營權，則系爭3層建物之所有權仍為上訴人，被上訴人僅係取得經營權（使用權），而無系爭契約第13條所訂房屋所有權人須負擔地上權租金約定之適用，否則系爭3層建物將產生一屋二租之不當得利情形。是以，法務部行政執行署嘉義分署拍賣公告所謂之「相關權利義務」，應係指取得系爭3層建物之經營權而言，並不包含上訴人所主張系爭契約第13條之換訂使用契約義務。至於行政執行署執行官雖曾於經營權移交說明會中論及拍定人應繼受○○公司之權利義務，惟此為執行官之個人意見，拍定人是否應繼受權利義務，仍應回歸系爭契約第13條與債之相對性探討，且上開說明會召開時間係在被上訴人拍定之後，並無拘束被上訴人之效力。

參、原審認為上訴人之請求無理由而駁回上訴人之訴，上訴人不服原判決提起上訴，其聲明為：原判決廢棄；被上訴人應給付上訴人13,526,930元，及自原法院107年度司促字第8482號支付命令送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、兩造經本院整理及簡化爭點，並告知爭點整理協議與爭點整理結果效力之不同後，同意成立爭點整理協議如下（見本院卷第80至82頁）：

一、兩造不爭執事項：

㈠上訴人與○○公司於86年11月26日簽訂系爭契約，約定由上

訴人提供雲林縣○○鎮○○段○○○○號土地（於92年2月26日逕行分割為同段000、000-1地號土地）及訴外人○○○○○所有同段245地號土地供○○公司興建系爭大樓以經營市場、出租管理營利，並設定地上權予○○公司。

㈡○○公司出資建造之系爭大樓，第2至7層及地下第3層為○○公司取得，並以○○公司為起造人，於完工後為第一次所有權登記；地上第1層及地下第1、2層（即系爭3層建物）則以上訴人為起造人，並於完工後之90年4月18日為第一次所有權登記，但由○○公司管理使用。

㈢系爭契約第13條約定：「本大樓由乙方（指○○公司）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（指上訴人）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（依其所佔比例例計算）十年內得減收租金最高以二分之一為限。」而依行政院82年4月23日台82財字第11153號函頒「國有出租基地租金率調整方案」第1項規定，年地租依申報地價年息百分之5計租，且如係獎勵民間投資興辦者，地租依上金額再減為百分之60，減租優惠期限為10年（迄99年12月31日止）；另○○公司經營、使用建物所佔應有部分比例為100000分之98533。

㈣上訴人對○○公司之租金債權，其中92年10月21日至97年10月21日之5年租金部分，上訴人提起訴訟，經臺南高分院99年度重上字第27號（第一審為雲林地院97年度重訴字第63號）判決○○公司應給付上訴人14,347,279元（此為抵償房屋稅及地價稅之本稅4,937,338元後之金額），○○公司不服提起上訴，經最高法院100年度台上字第2240號裁定駁回上訴而確定。

㈤○○公司應給付上訴人97年10月21日至102年12月31日之租金合計28,997,134元部分，經上訴人向雲林地院聲請核發102年度司促字第8576號支付命令，並已確定。

㈥○○公司因積欠房屋稅，經法務部行政執行署嘉義分署以99

年度房稅執字第61792號房屋稅條例執行事件拍賣○○公司就系爭3層建物之經營權，被上訴人於103年12月10日以3489萬元拍定買受，並取得權利移轉證書。

二、兩造爭執事項：

㈠被上訴人經拍賣程序取得○○公司就系爭3層建物之經營權，是否應繼受○○公司與上訴人間系爭契約中關於給付租金之義務？

㈡如應繼受，上訴人請求被上訴人給付103年12月11日至105年12月31日之租金13,526,930元，是否有理由？

三、兩造不再提出其他爭點。

伍、本院之判斷：

一、被上訴人經拍賣程序取得○○公司就系爭3層建物之經營權，無須繼受○○公司與上訴人間系爭契約中關於給付租金之義務：

㈠上訴人與○○公司於86年11月26日簽訂系爭契約，約定由上訴人提供雲林縣○○鎮○○段○○○○號土地（於92年2月26日逕行分割為同段000、000-1地號土地）及訴外人○○○○○所有同段245地號土地供○○公司興建系爭大樓以經營市場、出租管理營利，並設定地上權予○○公司（不爭執事項㈠參照）。而○○公司出資建造之系爭大樓，第2至7層及地下第3層為○○公司取得，並以○○公司為起造人，於完工後為第一次所有權登記；系爭3層建物則以上訴人為起造人，並於完工後之90年4月18日為第一次所有權登記，但由○○公司管理使用（不爭執事項㈡參照）。又參照系爭契約第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（指上訴人）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參拾陸年，到期建物歸公所所有，免捐獻金，以資獎勵投資。」（見原審卷第41頁反面），可知○○公司得使用管理系爭3層建物36年（自90年1月1日至125年12月31日），係以將其出資興建之系爭3層

建物所有權移轉予上訴人為對價。而依上開「到期建物歸公所所有」之約定，系爭3層建物本應於○○公司使用管理36年後再移轉登記為上訴人所有，然○○公司於出資建造系爭大樓時，就系爭3層建物部分即以上訴人為起造人，並於完工後之90年4月18日為第一次所有權登記，亦即雙方合意由○○公司提前履行將系爭3層建物所有權移轉登記予上訴人之義務。質言之，○○公司得使用管理系爭3層建物36年所須履行之對價，已於90年4月18日上訴人取得系爭3層建物之所有權時即履行完畢。

㈡系爭契約第13條約定：「本大樓由乙方（指○○公司）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（指上訴人）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（依其所佔比例例計算）十年內得減收租金最高以二分之一為限。」依其內容，可知該約定所稱之租金，係指系爭大樓使用系爭土地之租金。而○○公司經營、使用建物所佔應有部分比例為100000分之98533（不爭執事項㈢參照，此係扣除訴外人財團法人北港○○○所有系爭土地地上權應有部分10000分之1467），其給付土地租金之比例亦為100000分之98533，此為被上訴人所不爭執（見本院卷第109頁）。準此可知，○○公司就使用系爭大樓所支付土地租金之範圍，除有所有權之地上第2至7層及地下第3層外，尚包括有經營權之系爭3層建物。

㈢○○公司依系爭契約取得系爭大樓地上第2至7層及地下第3層之所有權及系爭3層建物之經營權，雖因此亦負有給付土地租金之義務。惟○○公司取得系爭3層建物之經營權，係以將系爭3層建物之所有權移轉登記予上訴人為對價，非以給付系爭3層建物使用系爭土地之租金為對價。而○○公司已提前將系爭3層建物之所有權移轉登記予上訴人，故法務部行政執行署嘉義分署拍賣之系爭經營權，應屬無負擔之權利。易言之，系爭經營權無論原由○○公司享有，或嗣後由

被上訴人拍定取得，上訴人均無從自○○公司或被上訴人處更取得何種權利。亦即，系爭經營權所有人之更迭，核與上訴人已無關連。至於○○公司就有經營權之系爭3層建物須給付土地租金部分，係○○公司依系爭契約第13條應履行之義務，此非拍賣系爭經營權之範圍，自不因被上訴人拍定系爭經營權而應由其承受。是以，被上訴人並不因拍定系爭經營權而承繼○○公司之契約地位。上訴人主張被上訴人經拍賣程序取得○○公司就系爭3層建物之經營權，須繼受○○公司與上訴人間系爭契約中關於給付租金之義務，自非可採。

二、據上所述，上訴人依系爭契約第13條約定，請求被上訴人給付103年12月11日至105年12月31日之租金13,526,930元，及及自原法院107年度司促字第8482號支付命令送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

陸、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　19　　日

民事第五庭　審判長　法　官　許秀芬

法　官　吳崇道

法　官　游文科

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法

第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項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。

書記官　吳麗琴

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　19　　日