臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度重上字第4號

上　訴　人　東來汽車事業股份有限公司
法定代理人　邱進丁
訴訟代理人　吳依蓉律師
被上訴　人　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　林奕翔律師
　　劉家榮律師
上　一　人
複代理　人　洪杰律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國108年11月14日臺灣臺南地方法院108年度重訴字第163號第一審判決提起上訴，本院於109年4月15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、上訴人主張：坐落臺南市○區○○○段○○○○○○○○號○○區○○○○段○○○○○號（重測前為○○○段000-00地號）、0000地號（重測前為○○○段000-00地號）土地（上開3筆土地，下合稱系爭土地）○○○區○○段0000建號房屋（重測前為○○○段000建號，門牌號碼：臺南市○區○○路0段000號，下稱系爭房屋；連同系爭土地，下合稱系爭房地）為被上訴人所管理。上訴人向被上訴人承租系爭房地，於105年12月28日簽訂國有房地租賃契約書（契約文號：92國房租字第FZ0 000000000號，下稱系爭租約），約定租期自106年1月1日起至110年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）253,320元，上訴人均按時支付。詎被上訴人於108年4月25日發函，以系爭房地位於臺南市第126期仁和㈡自辦市地重劃區（下稱系爭重劃區）內，有收回必要為由，終止系爭租約。然上訴人自80餘年間起與被上訴人開始簽立租約，且經歷多次續

約，早已在系爭房地上經營多年，並有自建廠房等地上物。再系爭房屋之面積為522.06㎡，系爭土地之面積為2,017.28㎡，故其中有1,495.22㎡面積為租地建屋之情形，占承租總面積約75%，應有土地法第103條規定之適用。被上訴人依系爭租約第5點其他約定事項第16款第2目之約定（下稱系爭約定），以欲參與自辦市地重劃（下稱自辦重劃）為由而終止租約，然系爭約定核屬增列土地法第103條所無之限制，依民法第71條規定，及土地法保護基地承租人之法理，自屬無效，被上訴人所為終止契約之意思表示，自不生終止之效力。又自辦重劃與公辦市地重劃（下稱公辦重劃）之法源依據不同，被上訴人應僅限於公辦重劃才可終止系爭租約。如為自辦重劃，須經兩造協調，且由被上訴人補償上訴人後，始可註銷系爭租約，然本件上訴人迄未收受任何補償金，該條件既未成就，則系爭租約應仍有效存在。爰依系爭約定，請求確認兩造間系爭租約存在。原判決駁回上訴人之訴，實有未當，爰提起上訴等語。並上訴聲明：

㈠原判決廢棄。㈡確認兩造間就系爭房地所成立之國有房地租賃關係（系爭租約），對上訴人繼續存在。

二、被上訴人則辯以：系爭租約之租賃標的為系爭房地，兩造尚且約定上訴人不得修建、增建、改建房屋，乃至於修繕系爭房屋，亦須取得被上訴人之同意，足見系爭租約之目的顯然並非為興建房屋，自與承租土地係以建屋為目的之租地建屋契約要件不符，更與租賃建物占租賃土地多少比例無關。本件並非租地建屋之租約，自無土地法第103條規定之適用，兩造仍應受系爭約定之拘束。再兩造簽訂系爭租約時，法令對於土地重劃已有自辦與公辦兩種態樣，並非不能預見將來有自辦重劃之情形，兩造既未特別限定於公辦重劃時始得終止租約，解釋上當然包含自辦重劃之情形亦得終止租約，上訴人單方片面解釋為僅限於公辦重劃才可終止系爭租約云云，並無可採。系爭房地既屬臺南市政府辦理自辦重劃範圍，本件確實因土地重劃有收回系爭房地之必要，故被上訴人依

系爭約定而終止系爭租約，自屬有據。原判決駁回上訴人之請求，並無不合等語。並聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭房地為被上訴人所管理（原為臺灣省物資局南區業務處管理，90年7月11日移由被上訴人管理至今）。上訴人有先後與臺灣省物資局南區業務處、被上訴人就系爭房地簽立如本院卷第117-133、143-161頁之定期租賃契約，另就續租部分，並有經濟部90年7月11日經（90）二辦字第00000000000號函、91年6月19日經總字第09102917830號函、91年12月18日經總字第09100292920號函作為換文續約依據，最後1份即系爭租約之租賃期間為106年1月1日起至110年12月31日，每月租金253,391元。

㈡被上訴人以財政部國有財產署南區分署臺南辦事處108年4月25日台財產南南三字第10832015380號函通知上訴人系爭房地位於系爭重劃區範圍內，系爭房地有收回之必要，被上訴人爰依系爭約定終止系爭租約，並要求上訴人於108年5月31日前拆除搬遷，上訴人於108年4月底有接獲上開信函。

㈢系爭約定記載：「租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止契約：…2.政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。」

㈣系爭房地位於系爭重劃區範圍內。

四、本院得心證之理由：

㈠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。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。上訴人主張被上訴人違法終止系爭租約，應屬無效，兩造間系爭房地租賃關係仍存在等情，為被上訴人所否認，則兩造間就系爭房地租賃關係存否即不明確，並涉兩造間系爭租約權利義務之糾紛，因此致上訴人在私法上之地位陷於不安之狀態，且此不安之狀

態，能以確認判決將之除去，是上訴人提起本件確認訴訟自有即受確認判決之法律上利益。

㈡系爭租約之性質為一般租賃契約，而非租地建屋之基地租賃契約：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以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，先予敘明。

2.上訴人承租系爭房地及兩造簽訂租約之情形，如不爭執事項㈠所整理，且有被上訴人提出87年6月11日臺灣省物資局南區業務處富強倉庫（土地）契約書、臺灣省物資局富強倉庫位置圖、經濟部90年7月11日經（90）二辦字第00000000000號函、經濟部91年6月19日經總字第09102917830號函、經濟部91年12月18日經總字第09100292920號函、92年12月31日切結書、94年6月6日國有房地租賃契約書、95年10月20日國有房地租賃契約書、100年12月27日國有房地租賃契約書及附圖、105年12月28日國有房地租賃契約書及附圖（見本院卷第117-161頁）可稽，堪信為真實。

3.依上，系爭租約標題載明「國有房地租賃契約書」，第1點並載明租賃房地標示，包含系爭房屋及系爭土地。且系爭房屋為中華民國所有，建築完成日期為55年12月30日，主要用途為倉庫，面積522.06㎡，有被上訴人提出系爭房屋之土地建物查詢資料（見原審重訴字卷第101頁）可稽，堪信為真實。則系爭房屋係國有建物，在興建完成後始出租予上訴人。是上訴人於承租時，即已明知租賃標的包含系爭房屋及系爭土地。上訴人固主張系爭房屋之面積為522.06㎡，系爭土地之面積為2,017.28㎡，故其中有1,495.22㎡面積為租地建屋之情形云云。惟查，依系爭租約第5點其他約定事項第10款約定：「租賃房屋，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得出租機關之同意，其費用

由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。」即明文限制上訴人除租賃之系爭房屋外，不得有修建、增建、改建或拆除重建等行為，甚至修繕系爭房屋，亦須取得被上訴人之同意。是就上訴人承租之系爭房屋及其坐落之基地範圍而言，本即非屬租地建屋性質，固不待言。再自兩造特別明文約定排除上訴人自行增建、改建建物等行為，顯見兩造間簽訂系爭租約，並無使上訴人在系爭房屋基地以外之其餘土地上建築房屋或有房屋，而租用基地之目的。上訴人之主張，並無足採。

4.復觀以系爭租約第2點載明本租約為定期租賃契約，且歷年租約均僅定為3年，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，上訴人如有意續租，應於租期屆滿前3個月內，申請換約續租，逾期未換約者，即為無意續租，房地由被上訴人收回。如謂上訴人係以在系爭土地上建築房屋或有房屋為目的而租用基地者，焉會租期1次僅定為3年，且約定租期屆滿時，租賃關係即行消滅；反以續租須另行事先提出申請換約續租，否則視為無意續租，房地即由被上訴人收回。此與租地建屋契約通常會就承租人在基地上有房屋之情形為特別之考量，而約定較長期之租期或以續租為原則、不續租為例外等情，均顯有不同。益徵系爭租約並無使上訴人在系爭土地上建築房屋或有房屋之目的而簽訂。

5.綜合考量上情，應認系爭租約之性質為一般租賃契約，而非租地建屋之基地租賃契約。本件既非屬租用建築房屋之基地之租約，自無土地法第103條規定之適用，從而上訴人主張被上訴人未依土地法第103條規定終止租約應屬無效一節，即非可採。

㈢被上訴人依系爭約定終止與上訴人間就系爭房地之租賃關係，業生合法終止之效力：

1.系爭約定記載之內容，如不爭執事項㈡所示，且有被上訴人上開所提系爭租約可稽，堪信為真實。

2.上訴人主張：系爭約定核屬增列土地法第103條所無之限制

，依民法第71條規定，及土地法保護基地承租人之法理，自屬無效。又自辦重劃與公辦重劃之法源依據不同，被上訴人應僅限於公辦重劃才可終止系爭租約。如為自辦重劃，須經兩造協調，且由被上訴人補償上訴人後，始可註銷系爭租約，然上訴人迄未收受任何補償金，該條件既未成就，則系爭租約應仍有效存在云云。惟查：

⑴按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。查兩造間就終止租約既定有系爭約定之特別約定，且本件非屬租用建築房屋之基地之租約，並無土地法第103條規定之適用，已如前述，系爭約定又無其他無效之情事，基於契約自由原則，兩造即應受其拘束。是以被上訴人依系爭約定，行使終止租約之權利，自屬合法。上訴人主張系爭約定為無效云云，並無足採。

⑵系爭約定所載之「土地重劃」並未限制何種類之重劃，其既未排除自辦重劃之情形，即應包含之。且依系爭租約第5點其他約定事項第16款第1-3目約定，租賃房地有因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時、被上訴人因開發利用或另有處分計畫有收回必要時等情形，被上訴人均得終止租約。足見被上訴人就上開約定事項，係為保留得收回系爭房地之彈性，而市地重劃不論公辦或自辦，均會面臨土地重新分配而有收回土地必要之問題。是以自上開約定之全文及契約目的觀之，所謂土地重劃自不論公辦或自辦重劃之情形均屬之，較符合契約之文義解釋及當事人之真意。

⑶至於市地重劃實施辦法係依平均地權條例第56條第4項規定訂定之，獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法則係依平均地權條例第58條第2項規定訂定之，此分據上開2辦法之首條明定之，二者之法源依據雖有不同。然依平均地權條例第56條

至第58條規定，都市土地重劃，有由各級主管機關報經上級主管機關核准後辦理者，有由土地所有權人自行組織重劃會經主管機關核准後實施者。不論公辦或自辦重劃均屬土地重劃，已如前述，尚難以上開2辦法之法源依據不同，遽認系爭約定所載之土地重劃係排除自辦重劃之適用，而僅限於公辦重劃方可適用。上訴人此部分之主張，無足憑採。

⑷另上訴人援引最高法院104年度台上字第82號民事判決、最高法院100年度台上字第852號民事判決理由，主張如為自辦重劃，須經兩造協調，且由被上訴人補償上訴人後，始可註銷系爭租約云云。惟上訴人所引上開2判決之個案事實均為耕地租約之租佃爭議事件，與本件非屬耕地租約之情，有所不同。上開案例均與本件之案例事實不同，復為個案見解，自不得逕予比附援引，亦無拘束本院之效力，併予敘明。再上訴人所援引之市地重劃實施辦法第48條、平均地權條例第63條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第37條等規定，均係針對耕地租約之耕地經重劃後，承租人得請求補償之相關規範，亦與本件非屬耕地租約，並不相符，自無上開規定適用之餘地。

⑸是以上訴人之主張，均不可採。

3.又系爭房地位於系爭重劃區範圍內。被上訴人並已依系爭約定發函通知上訴人終止系爭租約，如不爭執事項㈡、㈣所示。且有上訴人提出財政部國有財產署南區分署臺南辦事處108年4月25日台財產南南三字第10832015380號函（見原審補字卷第23-25頁）及被上訴人提出系爭重劃區重劃計畫書、財政部國有財產署107年5月1日台財產署接字第00000000000號函、國有非公用土地參與自辦市地重劃作業手冊、108年2月22日簽、臺南市政府地政局109年3月20日南市地劃字第10903682 53號函（見原審重訴字卷第53-87頁、本院卷第257頁）為證，復經原審依上訴人聲請函調土地重劃相關資料，有臺南市政府地政局108年9月16日南市地劃字第1081079422號函及檢附相關資料（見原審重訴字卷第104-113頁）可稽，

堪信為真實。

4.是本件因土地重劃有收回系爭房地之必要，自有符合系爭約定。又兩造間就終止租約既定有系爭約定之特別約定，自應受其拘束。從而，被上訴人依系爭約定，有終止系爭租約之權利。被上訴人已發函終止與上訴人間就系爭房地之租賃關係，並於函文到達上訴人時已生終止租約之法律效力，上訴人前開主張均無可採，其主張系爭房地租賃關係仍繼續存在云云，即無理由。

五、綜上所述，上訴人依系爭約定，請求確認兩造間就系爭房地所成立之國有房地租賃關係（系爭租約），對上訴人繼續存在，尚屬無據，不能准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、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。

七、據上論結，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　　109　　年　　5　　月　　13　　日

民事第二庭　審判長法　官　高榮宏

法　官　林富郎

法　官　黃瑪玲

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　許雅華

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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。