臺灣高等法院高雄分院民事判決

106年度上字第252號

上　訴　人　澎湖海洋開發股份有限公司
法定代理人　蕭文碩
訴訟代理人　蕭越
　　徐秀蘭律師
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　許文贊律師

上列當事人間請求確認租賃權存在事件，上訴人對於民國106 年8 月31日臺灣澎湖地方法院104 年度訴字第79號第一審判決提起上訴，本院於107 年12月17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、上訴人起訴主張：上訴人向被上訴人承租坐落重測前澎湖縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○ ○號（重測後為中西段977 地號）等如附表所示28筆中華民國所有，由被上訴人管理之土地（下稱系爭土地），作為青島開發股份有限公司海洋公園與海底城開發經營計畫（下稱系爭開發經營計畫）使用，約定租賃期間自民國98年1 月1 日起至107 年12月31日止，共計10年，每月租金新臺幣（下同）6 萬2052元（下稱系爭租約）。嗣因系爭土地經地政機關辦理重測，土地面積更正，租金亦隨同更正為每月6 萬6192元。上訴人已於系爭土地進行規劃設計，花費鉅資聘用國際團隊、開發建設、填海造陸，並於系爭土地上設魚塭、護岸、排水道、堤防等。已確實依系爭開發經營計畫使用系爭土地。詎被上訴人竟於102 年12月4 日發函上訴人，以系爭土地上建物及設施已遭法院拍賣，認為上訴人無法依原核准開發計畫繼續使用為由，表示終止兩造租賃契約。惟系爭租約之標的物為系爭土地，並非地上物。因之被上訴人以地上物遭拍賣為由，認定與原開發計畫

不符，作為終止租約之理由，顯然對於事實有所誤認，並非合法。又系爭開發經營計畫原由澎湖縣政府、陸軍澎湖防衛指揮部、澎湖海軍司令部、交通部觀光局、台灣省漁業局、財政部國有財產局、澎湖縣湖西鄉公所等6個單位（下合稱澎湖縣政府等6單位）共同會勘，並由被上訴人核准，且系爭租約係以開發計畫及特許事業為成立之條件，上訴人之特許事業資格與開發計畫既尚未經有關單位廢棄，仍為合法有效存在之行政處分，被上訴人僅依據交通部觀光局澎湖國家風景區管理處（下稱澎管處）一個單位之意見，逕自認定系爭土地之使用不符合開發計畫，未會同有關單位會勘後認定，其程序上顯有瑕疵，所為終止租約之意思表示應屬無效。爰依法提起本件訴訟。並聲明：確認兩造間就系爭土地自102年12月5日起至107年12月31日止之系爭租約存在。

二、被上訴人則以：上訴人向被上訴人承租如附表所示28筆系爭土地中之21筆土地（即如附表備註欄記載「Ｖ」符號之中西段978地號等21筆土地，下稱系爭21筆土地）上建物及設施之權利全部，業經原法院民事執行處（下稱執行法院）以99年度司執字第316號強制執行事件執行拍賣程序（下稱系爭拍賣程序）後，由訴外人大觀園區股份有限公司（下稱大觀園區公司）於102年9月3日得標買受取得上開建物及設施之所有權。系爭土地中75%之土地上建物及設施，既均由他人合法取得，則上訴人就系爭開發經營計畫顯已無法繼續進行。此亦經目的事業機關澎管處函覆略以：上訴人無法依原有核准開發經營計畫繼續使用，現況實際情形與原核准開發計畫已不相符等語。足認上訴人已違反系爭租約第16條特約事項第2款規定。因而被上訴人依系爭租約第9條第4款規定終止系爭租約，於法有據。又系爭租約之成立與系爭開發經營計畫之核准案係兩事，並無契約上成立之停止條件可言。上訴人尚不能將行政處分與民事契約混為一談等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴人之訴駁回。

三、本件原審判決：㈠上訴人之訴駁回。㈡訴訟費用由上訴人負

擔。上訴人聲明不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造就系爭土地自102 年12月5 日起至107 年12月31日止之定期租賃關係存在。㈢第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執之事項如下：

㈠上訴人向被上訴人承租系爭土地作為系爭開發經營計畫使用，約定租賃期間自98年1 月1 日起至107 年12月31日止，共計10年，每月租金6 萬2052元。嗣因系爭土地經地政機關辦理重測，土地面積更正，租金亦隨同更正為每月6 萬6192元。

㈡被上訴人於102 年12月4 日以台財產南澎二字第1022501034 0 號函通知上訴人，因系爭土地中之系爭21筆土地上建物及設施之權利全部，業經執行法院拍賣，由大觀園區公司於102 年9 月3 日得標買受取得其上建物及設施之所有權，因而以上訴人無法依原核准開發計畫繼續使用系爭土地為由，表示終止系爭租約。

㈢系爭租約第9 條第4 款、第16條第2 款分別約定：「出租土地遇有左列情事之一者，出租機關得終止租約……4.承租人違背本租約規定時。」、「特約事項：…2.本案土地應確實依照原開發經營計畫及租約約定使用完成開發。」

五、兩造爭執之事項為：被上訴人依系爭租約第9 條第4 款、第16條第2 款規定，於102 年12月4 日函主張系爭租約自即日起終止，有無理由？

㈠按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。又定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450 條第3 項之規定

先期通知。民法第450條第2項、第3項、第453條分別定有明文。次按民法第450條第3項所定之出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知，係列舉規定，非謂不動產之租金以一年或半年定其支付之期限者，亦得類推適用該條項之規定。否則，各不動產之租金係以一年或半年定其支付之期限者，出租人終止租約，應於一年或半年前通知承租人，將有違民法第450條第2項所定，各當事人得隨時終止租約之立法精神（最高法院67年台上字第2293號判例要旨參照）。又「法律規定須預行通知，其目的在使相對人得從容準備出租與他人，或另行租用替代之租賃物，以免受不測之損害，故終止契約之通知如未附期間，應解為經過上開第450條第3項所定之相當期間後即發生終止之效果。查本件被上訴人於89年11月30日以答辯狀繕本之送達分別向上訴人表示終止契約，並未附相當期間預行通知，應解為經過民法第450條第3項所規定最長之期間一個月後，即89年12月31日發生契約終止之效力。」（最高法院95年度台上字第1466號判決要旨參照）。

㈡依系爭租約第4條約定：租賃期間自98年1月1日起至107年12月31日止共計10年。第9條第4款、第16條第2款亦分別約定：「出租土地遇有左列情事之一者，出租機關（即被上訴人）得終止租約，……4.承租人（即上訴人）違背本租約規定時。」、「特約事項：，……2.本案土地應確實依照原開發經營計劃及租約約定使用完成開發。」此有系爭租約1份附卷可稽（見原審卷第89頁、第91頁）。是系爭租約係定有期限之租賃契約，且於第9條第4款約定，上訴人承租系爭土地如有違背系爭租約規定時，被上訴人得終止租約，應無疑義。又依上訴人所提出之系爭開發經營計畫書所載計畫內容㈡計畫各項設施設置方式略以：「……⑵海洋公園設施：1.興建海堤及防潮堤。2.觀賞池興建。3.養殖池興建。4.疊山理水造景。5.亭閣榭舫興建。6.興建海豚表演區、海

獸表演池區。7.興建海堤內垂釣區及海堤外放人工漁礁垂釣區。8.興建海洋公園潛水區並供潛水、訓練、教育之用。9.興建海洋公園透明潛艇區、划船區、拖曳傘區。10.興建海中游泳區。11.興建海上兒童遊樂局。12.興建海底城區，設有海中賓館、海中餐廳、音樂廳，以及海洋養殖魚研究及試驗室、海洋博物館及管理辦公室等」，此亦有系爭開發經營計畫書1份在卷足憑（見原審卷第105頁、第107頁）。又被上訴人所辯上訴人承租系爭28筆土地中之系爭21筆土地上建物及地上物，包括加強磚造建物、辦公廳、養魚池、育苗室、警衛室、發電室、魚塭、護岸、排水道、堤防等，已遭執行法院依系爭拍賣程序，由訴外人大觀園區公司於102年9月3日得標，買受取得前揭建物及設施之所有權等情，亦有執行法院102年8月8日澎院倫99司執平316字第7763號通知在卷可參（見原審卷第119頁至第127頁），並為兩造所不爭執，應堪採信。足見上訴人為完成系爭開發經營計劃所需之系爭21筆土地上之各項建物及設施均已遭拍賣，並由大觀園區公司取得所有權，上訴人實難於系爭土地繼續進行開發經營計畫。參以系爭開發經營計畫之目的事業主管機關澎管處函覆被上訴人：「本案澎湖海洋開發股份有限公司（即上訴人），因原有核准開發經營計畫範圍內之國有土地上部分設施已遭法院拍賣，致該公司無法依原有核准開發經營計畫繼續使用，故現況實際情形與原核准開發計畫已不符合」等語，有澎管處102年11月21日觀澎企字第1020100553號函在卷可稽（見原審卷第257頁）。則被上訴人所辯上訴人已無法將系爭土地依照原開發經營計畫及租約約定使用完成開發等情，應屬有據，堪予採信。揆諸前開說明，上訴人即屬違背系爭租約第16條第2款之約定，出租機關即被上訴人自得依系爭租約第9條第4款之約定，終止系爭租約。

㈢至於上訴人雖主張系爭開發經營計畫原由澎湖縣政府等6單位共同會勘並由被上訴人核准，系爭租約係以開發計畫及特許事業為成立之條件。上訴人特許事業資格與開發計畫既尚

未經有關單位廢棄，仍為合法有效存在之行政處分。被上訴人僅依據澎管處一個單位之意見，逕自認定系爭土地之使用不符合開發計畫，未會同有關單位會勘後認定，其程序上顯有瑕疵，所為終止租約之意思表示應屬無效云云。惟查系爭租約有無約定終止之事由（即第9條所約定之情事），本應由系爭租約出租機關即被上訴人依系爭土地遭遇之情事決之，而與其他單位無關，此觀系爭租約第9條約定：「出租土地遇有左列情事之一者，出租機關得終止租約：・・・」自明。況系爭開發經營計畫核准或廢棄與否，亦與該條所列9款出租機關得終止租約之情事無涉。是上訴人前揭主張，應屬無據，不足採信。

㈣又按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者，即得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴。又確認法律關係成立或不成立之訴，固以確認現在之法律關係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，則不得為確認之訴之標的。惟所謂過去之法律關係，指過去曾經成立或不成立之法律關係，因情事變更，該過去之法律關係現已不復存在之情形而言。若過去成立或不成立之法律關係延續至現在尚存續者，仍不失為現在之法律關係（最高法院84年度台上字第1368號判決要旨參照）。系爭租約係定有期限之租賃契約，上訴人承租系爭土地，因違背系爭租約第16條第2款之約定，被上訴人得依第9條第4款之約定，終止系爭租約等事實，已如前述。是被上訴人自得依民法第453條規定，先期通知後，予以終止契約。而被上訴人嗣於102年12月4日以台財產南澎二字第10225010340號發函上訴人，略以：上訴人承租之系爭28筆土地中之系爭21筆土地上建物及設施，業經法院拍賣執行，所有權變動為他人所有，並經目的事業主管機關審認無法依原有核准開發經營計畫繼續使用，致違反租約約定，故原訂租約自「即日」起終止等語（見原審卷第99頁、第101頁）。核其終止系爭租約雖未預行通知，然因法

律規定預行通知，其目的在使上訴人得從容另行租用替代之租賃物，以免受不測之損害，故被上訴人終止系爭租約未附期間，揆諸首開說明，應解為經過民法第450 條第3 項所定之「相當期間」後，即發生終止之效果。又依系爭租約第6 條約定，「租金應於每年第1 個月內向出租機關繳納。」，即系爭土地之租金，以1 年定其支付之期限，然非謂被上訴人應於1 年前通知上訴人，而係應於相當期間通知即可。查本件被上訴人於102 年12月4 日發函上訴人表示終止契約，並未附相當期間預行通知，應認係經過民法第450 條第3 項所規定最長之期間1 個月後即103 年1 月4 日發生系爭租約終止之效力。上訴人訴請確認兩造間就系爭土地自103 年1 月4 日起至107 年12月31日止之系爭租約存在云云，即屬無理由，不應准許。又系爭租約自102 年12月5 日起至103 年1 月3 日止雖仍有效存在，惟已屬過去之法律關係，且因上訴人違背系爭租約第16條第2 款約定而情事變更，該過去之法律關係現已不復存在，依前開說明，亦不得為確認之訴之標的。上訴人請求確認此過去之法律關係（即102 年12月5 日起至103 年1 月3 日止，系爭租約存在），亦屬無即受確認判決之法律上利益，亦不應准許。

六、綜上所述，系爭租約自103 年1 月4 日發生終止之效力。惟上訴人仍不得以系爭租約自102 年12月5 日至103 年1 月3 日仍有效存在之過去之法律關係為確認之訴之標的。是上訴人請求確認兩造間就系爭土地自102 年12月5 日起至107 年12月31日止之系爭租約存在，即屬無理由，不應准許。原審判決駁回上訴人之訴，理由雖有不同，然其結論尚無不合，仍應予維持。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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決之結果無影響，爰不一一論述。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第2 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　8　　日

民事第一庭

審判長法　官　鄭月霞

法　官　蘇姿月

法　官　吳登輝

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　8　　日

書記官 周青玉

附註：

民事訴訟法第466條之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。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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表

項次	縣市	鄉鎮	重測前地段	重測前地號	重測後地段	重測後地號	備註
1	澎湖縣	○○○鄉○	○○段	0000-0000	中西段	977	
2	澎湖縣	○○○鄉○	○○段	0000-0000	中西段	978	V
3	澎湖縣	○○○鄉○	○○段	0000-0000	中西段	979	
4	澎湖縣	○○○鄉○	○○段	0000-0000	中西段	1105	V
5	澎湖縣	○○○鄉○	○○段	0000-0000	中西段	1106	V
6	澎湖縣	○○○鄉○	○○段	0000-0000	中西段	1116	V

（續上頁）

7	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1117	V
8	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1118	V
9	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1119	V
10	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1120	V
11	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1121	V
12	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1122	V
13	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1123	V
14	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1124	V
15	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1125	V
16	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1126	V
17	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1127	V
18	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1128	V
19	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1129	V
20	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1130	V
21	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1131	V
22	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1132	
23	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1133	V
24	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1134	V
25	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1135	
26	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-0000	中西段	1136	
27	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-000X	中西段	978-X	尚未分割，無土地謄本
28	澎湖縣○○○鄉○ ○○段	0000-000X	中西段	1134-X	尚未分割，無

（續上頁）

							土地謄本