

# 臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第734號

上訴人 中規開發股份有限公司

法定代理人 廖昭名

訴訟代理人 廖俊斌

李永然律師

陳淑芬律師

黃志國律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 陳水勝

複代理人 張漢榮律師

游文愷律師

參加人 交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景管理處

法定代理人 張振乾

訴訟代理人 郭俊廷律師

林志強律師

上一人

複代理人 譚百年律師

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106年8月2日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1173號第一審判決提起上訴，本院於108年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序方面：

被上訴人財政部國有財產署北區分署之法定代理人於本院審理中變更為郭曉蓉，有財政部107年12月5日台財人字第0000000000號令在卷可參（本院卷二第113頁），並據其具狀聲明承受訴訟（本院卷二第125至126頁），合於民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條等規定，應予准許。

貳、實體方面

一、本件上訴人主張：訴外人海洋世界開發股份有限公司（下稱海洋公司）於民國70年間申請填海造陸新北市○○區○○里○○段○○段0000地號國有土地（下稱0-00地號土地），再向財政部國有財產局承租0-00地號土地作為興建新北市○○區0000000縣○○里鄉○○○段○○○○○○○○○○○○○○○號建物（門牌號碼為新北市○○區○○路○○○○○號，下稱系爭建物）之建築基地，以經營「野柳海洋世界」遊樂園之用。嗣海洋公司經營不善，伊於72年間經拍賣取得系爭建物所有權，系爭建物結構本體所坐落0-00地號土地位置又分割出同段0-00地號土地（下稱0-00地號土地），再分割出同段0-00地號土地（下稱0-00地號土地）作為遊樂園之避難、通行使用，伊並於74年間與管理機關即被上訴人（改制前財政部國有財產局台灣北區辦處）簽訂國有土地租賃契約，由伊承租0-00、0-00地號土地，租賃期間至111年3月10日止，00-0、00-0地號土地並經地籍重測○○里區○○段00、00地號土地，00地號土地嗣再分割為00及00-1至00-7地號土地（下逕以土地號數稱之）。然交通部觀光局於97年間申請撥用00-3、00-4、00-5地號土地，兩造再於98年5月26日簽訂國有土地租賃契約，減租租賃標的為00、00、00-1、00-2、00-6、00-7地號土地，租賃期限回溯自97年10月1日起至111年3月10日止（下稱系爭租約）。詎行政院於105年2月17日逕予核准參加人申請撥用00-1、00-2、00-6、00-7地號土地（下稱系爭4筆土地），被上訴人遽於105年5月3日以台財產北基二字第10505027270號函片面通知伊已於105年2月終止系爭4筆土地租賃關係，惟系爭4筆土地屬系爭建物建築基地之法定空地，並含法定停車位在內，被上訴人逕將土地撥付參加人，又逕予終止該部分租約，違反土地法第103條、建築法第11條、建築基地法定空地分割辦法第3、4、6條、建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1項等規定，且未依民法第453條、第450條第3項規定先期通知，其終止系爭4筆土地租

01 賃關係應屬無效。又系爭4筆土地租賃關係若遭終止，將使  
02 原合法使用之法定停車空間遭剝奪、系爭建物逃生避難空間  
03 不足、建蔽率亦將不符法令規定，系爭4筆土地並非參加人  
04 實施野柳風景特定區計畫所必要，被上訴人佯以公共利益為  
05 名強行終止系爭4筆土地租賃關係，亦有違反誠信原則及權  
06 利濫用之情形，不應准許。爰依系爭租約及民事訴訟法第24  
07 7條規定提起本件訴訟。並於原審聲明：確認兩造間就系爭4  
08 筆土地租賃關係存在。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人  
09 不服提起上訴）並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開  
10 廢棄部分，確認兩造間就系爭4筆土地租賃關係存在。

11 二、被上訴人則以：行政院於105年2月17日核准參加人申請撥用  
12 系爭4筆土地，乃政府基於公法上之權力，使需用土地之機  
13 關取得該土地之管理使用權利，且上開核定撥用之行政處分  
14 未經撤銷，系爭4筆土地之管理者已由伊變更為參加人，上  
15 訴人無訴請確認租賃關係存在之確認利益。系爭4筆土地既  
16 經行政院因舉辦公共公用事業所需而撥付予參加人，伊依系  
17 爭契約第13條第5款、國有財產法施行細則第74條授權頒訂  
18 之國有非公用不動產租賃作業程序第51點第1項規定終止系  
19 爭4筆土地租賃關係於法有據等語，資為抗辯。並於本院答  
20 辯聲明：上訴駁回。

21 三、參加人陳述略以：伊因實施「變更野柳風景特定區計畫（配  
22 合野柳地質公園核心區建設計畫）案」所需，合法申請行政  
23 院撥付系爭4筆土地獲准，無論兩造間就系爭4筆土地租賃關  
24 係是否繼續存續，上訴人已無得使用系爭4筆土地，自無確  
25 認利益可言。至伊有無依撥用目的使用系爭4筆土地，僅係  
26 行政裁量問題，倘認行政院之撥用有違法之虞，應另行提起  
27 行政救濟，與本件兩造間確認租賃關係無涉。並為參加聲明  
28 ：上訴駁回。

29 四、兩造及參加人不爭執事項（本院卷一第357至358頁）：

30 （一）上訴人與被上訴人於74年簽訂國有土地租賃契約，由上訴  
31 人承租坐落0-00、0-00地號土地，租賃期間自74年8月27

01 日至91年3月10日止。

02 (二) 於91年租賃契約期限屆滿前，上訴人向被上訴人基隆分處  
03 申請續租，並簽訂國有土地租賃契約，租賃期間自91年3  
04 月11日起至111年3月10日止，上訴人承租之國有土地因地  
05 籍重測改為00、00地號土地，而00地號土地再分割為46及  
06 00-1至00-7等地號土地。

07 (三) 交通部觀光局於97年5月13日申請撥用00-3、00-4、00-5  
08 地號等3筆國有土地，上訴人97年5月16日發文回覆同意，  
09 經行政院於97年10月29日函知交通部核定准予撥用，再由  
10 被上訴人基隆分處配合辦理撥用程序。被上訴人基隆分處  
11 遂於97年12月26日通知上訴人配合辦理減租，兩造另於98  
12 年5月26日簽訂系爭租約，租賃標的物減為00、00、00-1  
13 、00-2、00-6、00-7地號等6筆土地，租賃期限回溯自97  
14 年10月1日起至111年3月10日止（即系爭租約）。

15 (四) 行政院於105年2月17日核准參加人申請撥用00-1、00-2、  
16 00-6、00-7地號土地（即系爭4筆土地），被上訴人於105  
17 年5月3日以台財產北基二字第10505027270號函通知上訴  
18 人依系爭契約第13條第5款及國有非公用不動產租賃作業  
19 程序第51點第1項之規定，已將系爭4筆土地依行政院上開  
20 函令撥用予參加人使用，並自105年2月起即終止與上訴人  
21 間就系爭4筆土地之租賃契約。

22 (五) 系爭4筆土地自105年2月25日起地籍登記上之管理者由被  
23 上訴人異動登記為參加人。

24 (六) 上訴人承租系爭土地以經營「野柳海洋世界」，00地號土  
25 地上現有上訴人所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○  
26 號建物（即系爭建物，領有69萬建字第4312號建造執照、  
27 70萬使字第2665號使用執照），分為地下層（建號250）  
28 、1層（建號251）、夾層（建號272）及2層（建號274）  
29 ，總面積7,343.46平方公尺（原審卷(二)第6頁）。

30 (七) 系爭4筆土地原屬「野柳海洋世界」建物建築基地之一部  
31 分，屬該執照申請範圍之建築基地（法定空地）（原審卷

二第50頁、本院卷一第337至338頁）。

五、法院之判斷：

上訴人主張系爭4筆土地撥付參加人非法，被上訴人單方終止兩造間系爭4筆土地租賃關係無效，且違反誠信原則及權力濫用等情，為被上訴人及參加人所否認，並以前詞置辯。茲查：

（一）上訴人本件起訴有確認利益：

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（最高法院52年度台上字第1240號判例意旨參照）。上訴人主張被上訴人片面違法終止系爭4筆土地租賃關係，應屬無效，兩造間系爭4筆土地租賃關係仍存等情，為被上訴人所否認，則兩造間就系爭4筆土地租賃關係存否即不明確，並涉兩造間租賃契約關係權利義務之糾紛，上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，是本件上訴人提起確認之訴，應有確認利益，合先敘明。

（二）被上訴人依系爭契約第13條第5款、國有財產法第44條第1項、國有財產法施行細則第74條、國有非公用不動產租賃作業程序第51點第1項終止與上訴人間就系爭4筆土地租賃關係，業已合法終止之效力：

- 1、按各級政府機關因舉辦土地法第208條所列公共事業需用公有土地，經依同法第26條規定由該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用者，乃政府基於公法上之權力，使需用土地之機關取得該土地之權利，則該土地原承租人租賃需用土地之原有權利，即因土地經撥用後而不能並存，應歸於消滅（最高法院52年台上字第4031號判例、104年度台上字第2247號判決要旨參照）。次按國有財產之取

得、保管、使用、收益及處分，應依國有財產法之規定，該法未規定者，方適用其他法律；又非公用財產類之不動產出租後，除依其他法律規定得予終止租約收回外，遇有左列情形之一者，亦得解約收回：一、基於國家政策需要，變更為公用財產時。二、承租人變更約定用途時。三、因開發、利用或重行修建，有收回必要時。國有財產法第1條、第44條第1項定有明文。而有關國有非公用不動產之出租、限制及解約收回等事項，立法者僅於國有財產法第42條至第45條為原則性之規範，為符合實際需求及公共利益，乃於國有財產法第76條授權行政院訂定施行細則，行政院再於國有財產法施行細則第74條授權財政部國有財產署訂定「國有非公用不動產租賃作業程序」（下稱租賃作業程序），該租賃作業程序第51點第1項規定「租賃關係存續期間，除適用耕地三七五減租條例之養地租約無效或終止另依該條例規定辦理外，有下列情形之一時，出租機關得終止租約：(一)舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。(二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。(三)出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。...(四)依其他法令規定得終止租約時」，亦即在國有財產法及施行細則授權範圍內，以租賃作業程序之規定，對國有非公用不動產之租賃事宜再為細節性、技術性之作業規範，蓋國有財產法之立法目的在於有效使用、收益、管理國有財產，基於財產資源物盡其用、挹注國家收入之目的，固於國有財產法第42條規定國有非公用不動產得逕予出租，但國有財產仍以國家管理為原則，出租私人使用為例外，倘國家嗣有因舉辦公共、公用事業或實施國家政策、開發利用而有使用國有土地之必要，則國有非公用不動產之租賃契約即應退讓，允由出租機關終止租約，使國有土地回歸國家管理、使用之原則，方符合國有財產法之立法目的，至承租人因上開規定所受租約終止之損害，則得依國有財產法第44條第2、3項規定請求補償，以資

01 衡平、填補承租人於承租國有非公用不動產所需承擔之不  
02 利益風險及所受損害。

- 03 2、經查系爭契約標題載明「國有土地租賃契約」，系爭契約  
04 第1條載明「出租土地標示：甲方（即被上訴人）願將下  
05 列國有土地出租與乙方（即上訴人）」（北補字卷第46頁  
06 ），足見上訴人於承租系爭土地時，已明知系爭土地屬國  
07 有土地，而國有土地本係以促進公共利益為主要目的，雖  
08 可出租私人使用，但若為公共、公用事業或政策開發利用  
09 所需，依前述法規及行政命令之規定，出租機關即有權終  
10 止租約收回國有土地，系爭契約第13條第5款既已明文約  
11 定「租約之終止：租賃權存續期間，有下列情事之一者，  
12 甲方得終止本契約：...(五)其他合於民法或國有財產法或  
13 土地法律規定，得終止契約者」等文字（北補字卷第46頁  
14 背面），則上訴人於承租系爭土地時，對於系爭土地之國  
15 有非公用財產之屬性、使用目的及出租機關得因公共公用  
16 需求終止租約收回土地之可能，應可預見；又前揭租賃作  
17 業程序第51點第1項規定係基於國有財產法及施行細則授  
18 權而頒訂，其內容係為補充國有財產法第44條規定，且未  
19 脫逸母法之授權範圍，自屬系爭契約第13條第5款所指之  
20 國有財產法之廣義法律範圍，上訴人主張系爭契約上開約  
21 定僅侷限於民法、國有財產法及土地法之法律條文本文，  
22 尚非可取。

- 23 3、次查「野柳風景特定區」自91年5月劃入北海岸國家風景  
24 區範圍以來，10年間遊客數成長已超過5倍，衍生遊客服  
25 務與環境教育設施質量不敷需求、現有土地使用管制無法  
26 符合現況遊客人數之負荷量、遊憩與觀光服務設施不足、  
27 原有停車場空間供給量已達飽和、核心區多處遊客人車動  
28 線交織與景觀衝突、缺乏都市防災計畫等問題，為因應國  
29 際觀光與國民旅遊快速成長及環境教育實施需求，並提供  
30 遊客舒適旅遊環境，參加人於105年3月完成「變更野柳風  
31 景特定區計畫（配合野柳地質公園核心區建設計畫）案」

（下稱系爭計畫案，原審卷一第73至145頁），並於105年3月25日起依法公開展覽30日，於105年4月15日辦理公開展覽說明會，刻進行都市計畫審議程序中（原審卷一第261頁新北市政府城鄉發展局106年3月20日新北城都字第1060515217號函參照），又系爭計畫係整體規劃、闢建旅遊服務中心、國際觀光展售中心與大小客車停車場，所需變更使用之土地多達60餘筆（原審卷一第141至145頁，含系爭4筆土地在內），其中預定在系爭建物西南側鄰地闢建旅遊服務中心及規劃停車空間等部分，有收編、管理、使用系爭4筆土地以綜合規劃之需要（原審卷一第115至120、128、131頁），而系爭00-1、00-2、00-6、00-7地號土地環繞坐落系爭建物周圍（原審卷二第15頁、本院卷二第91頁地籍圖謄本參照），原編定分區使用類別各為道路用地、停車場用地、海洋遊樂區用地（前揭新北市政府城鄉發展局106年3月20日函、本院卷一第269頁新北府城都字第0000000000號證明書參照），原供上訴人作為系爭建物旁通道、系爭建物前空地及劃設平面停車格使用（原審卷一第234頁現況照片參照），系爭計畫擬將00-1地號土地依使用現況仍保留為道路用地，至00-2、00-6、00-7地號土地則分別變更為旅遊服務中心用地及停車場用地（前揭新北市政府城鄉發展局106年3月20日函參照），參加人並依法向行政院申請撥用系爭4筆土地，經行政院於105年2月17日以院授財產公字第10500041870號函准予參加人為辦理系爭計畫所申請無償撥用系爭4筆土地（原審卷一第35頁），參加人並於105年2月25日異動登記為系爭4筆土地之管理者（北補字卷第39頁背面、40、42頁土地登記謄本、本院卷一第241至247頁異動索引查詢資料），可見被上訴人抗辯系爭4筆土地有前揭國有財產法第44條第1項、租賃作業程序第51點第1項所規定因國家政策需要變更為公用財產，因舉辦公共、公用事業需要而有收回開發利用之必要等情，確屬有據。從而，被上訴人依系爭契約第13



01 條第5款及國有非公用不動產租賃作業程序第51點第1項之  
02 規定終止兩造間就系爭4筆土地之租賃關係，合於系爭契  
03 約約定及前述法律規定，應屬合法。

- 04 4、上訴人雖主張系爭4筆土地為系爭建物之基地，被上訴人  
05 違反土地法第103條規定，終止租約不生效力云云。惟查  
06 系爭4筆土地固屬系爭建物之建築基地之一部分，屬該建  
07 造執照及使用執照申請範圍之法定空地等情，為兩造及參  
08 加人所不爭執（見前揭不爭執事項（七）），且有新北市政  
09 府工務局106年5月8日新北工建字第1060821921號函、106  
10 年8月1日新北工建字第1061468119號函附卷可參（原審卷  
11 二第50頁、本院卷一第337至338頁）；又土地法第103條  
12 固有規定「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出  
13 租人不得收回。一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地  
14 供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四  
15 、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上  
16 時。五、承租人違反租賃契約時」；然國有財產之取得、  
17 保管、使用、收益及處分既應依國有財產法之規定，該法  
18 未規定者，始適用其他法律（國有財產法第1條規定參照  
19 ），且國有非公用土地具有公共利益屬性，要以國家舉辦  
20 公共公用事業或實施國家政策開發利用為優先，況國有財  
21 產法第44條3項另明文規定承租人若因國家政策需要或開  
22 發利用必要而遭解約收回所承租之國有非公用土地，尚得  
23 請求補償其經許可增建或改良建物之現值，以適度衡平、  
24 彌補租用國有土地建屋而經逕予終止收回時承租人所受之  
25 損失，要與土地法第103條關於終止租約之限制及無補償  
26 機制顯有不同，可見前述國有財產法及其施行細則與租賃  
27 作業程序關於收回出租之國有土地之規定，自應優先於土  
28 地法第103條規定為適用，從而上訴人主張被上訴人未依  
29 土地法第103條規定終止租約應屬無效一節，即非可採。
- 30 5、上訴人又主張系爭4筆土地遭終止租約並撥付參加人，違  
31 反建築法第11條、建築基地法定空地分割辦法第3、4、6

01 條關於法定空地不得與系爭建物分離而另為分割、移轉及  
02 重複使用之規定，亦違反建築技術規則建築設計施工編第  
03 59條之1第1項關於法定停車位變動之規定，將使系爭建物  
04 法定空地及法定退縮空間不足、法定停車空間改變、建蔽  
05 率不合規定、緊急避難空間不足，導致其將無法變更使用  
06 執照而成為實質違建云云，並提出吳富國建築師事務所出  
07 具之限制評估檢討說明及圖說資料為證（本院卷一第373  
08 至378頁）。然查建築基地範圍之調整，非關建築法第73  
09 條第2項、建築物使用類組及變更使用辦法第8條所規定應  
10 申請變更使用執照之指定項目，建築基地之法定空地於建  
11 築基地未改建前，不因部分基地土地受都市○○道路開闢  
12 之因素而改變性質，系爭建物所坐落基地並未改變其性質  
13 ，尚無須申請變更使用等情，有內政部營建署107年3月5  
14 日營署建管字第1070006428號函、新北市政府工務局107  
15 年11月30日新北工建字第1072305569號函在卷可參（本院  
16 卷一第385至387、527至529頁）；又查新北市政府觀光旅  
17 遊局曾於106年3月20日邀集相關單位辦理現場救難逃生通  
18 道會勘，查悉系爭4筆土地將規劃為開放空間，並將依現  
19 行消防法規留設消防救災通道使用，將不影響野柳海洋世  
20 界救難逃生通道等情，亦有新北市政府觀光旅遊局106年3  
21 月31日新北觀管字第1060599622號函在卷可憑（原審卷二  
22 第2頁）；綜上可見系爭4筆土地經終止租約收回後，縱法  
23 定空地、法定退縮空間、緊急避難空間、法定停車空間及  
24 建蔽率或有改變，但尚不影響系爭建物原已取得合法使用  
25 執照之效力，亦非法定申請變更使用執照之事項，尚無須  
26 辦理變更，則上訴人據以主張系爭4筆土地遭終止租約及  
27 撥付參加人，將使系爭建物無法變更使用執照成為實質違  
28 建云云，並非可採。

- 29 6、上訴人再主張被上訴人未依民法第453條、第450條第3項  
30 規定先期通知，其終止系爭4筆土地租賃關係無效云云。  
31 按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，應依習慣先期通知，但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之，民法第453條、第450條第3項定有明文，其立法目的在於保護承租人之利益，課予出租人應預留契約終止之期間，使承租人得提前準備，以免承租人措手不及（最高法院87年度台上字第580號判決要旨參照）；參酌民法第478條後段「消費借貸未定返還期限者，貸與人得定1個月以上之相當期限催告返還」之規定，其立法目的在於保護借用人，特設準備猶豫期間，使借用人能有充裕時間便於準備，至所謂貸與人得定1個月以上之相當期限催告返還，非謂貸與人之催告必須定有期限，祇須貸與人有催告之事實，而催告後已逾1個月以上相當期限者，即認借用人有返還借用物之義務（最高法院73年台抗字第413號判例要旨參照），則依此同一法理，應認民法第450條第3項關於出租人終止租約之先期通知，倘出租人確已有通知終止租約之事實，但無預告一定之終止期限之情形時，尚得以民法第450條第3項規定為其補充解釋，亦即以終止租約之意思表示到達承租人後經過至少1星期、半個月或1個月以上之相當期限，以曆定之該星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，以兼顧承租人提前準備之需要及出租人處分收益自有財產之自由。則以本件而言，被上訴人105年5月3日台財產北基二字第10505027270號終止租約之函文雖無先期預告一定之終止期限，但其終止租約之事由既合於系爭租約約定及前述法律規定，且該函至遲已於105年5月19日前到達上訴人（北補字卷第53頁律師函參照），參諸系爭租約係按月計付租金（北補字卷第46頁系爭租約第3條約定），應認自上開終止租約之函文到達上訴人後經1個月之該月末日，即發生終止租約之法律效力，從而被上訴人終止系爭4筆土地之租賃關係，不因未定相當期限而當然無

01 效，兩造間系爭4筆土地租賃關係已於105年6月30日發生  
02 終止之效力，應堪認定。

03 7、上訴人另主張系爭4筆土地於102年間並未納入「野柳地質  
04 公園核心區細部規劃案」之規劃範圍，且參加人未依系爭  
05 計畫開發使用系爭4筆土地，顯見無舉辦公共公用事業需  
06 用系爭4筆土地之必要云云，固提出訴外人行遠國際工程  
07 開發股份有限公司（下稱行遠公司）102年9月製作之野柳  
08 地質公園核心區細部規劃案期末報告節本及期末簡報節本  
09 （本院卷一第159至165頁）、現場照片、發票（本院卷二  
10 第93至97頁）為證。然查上開期末報告及簡報為參加人委  
11 託第三人行遠公司進行初步評估規劃之建議，僅供作為參  
12 加人擬定系爭計畫之參考，並非最終定案核備之計畫內容  
13 ，尚不足以證明系爭4筆土地並無公共公用之需要；又依  
14 系爭計畫擬定徵收、勘測、設計、施工所需時程自103至  
15 109年，耗時經年（原審卷一第138頁），參加人自系爭計  
16 畫公告以來確有持續辦理系爭計畫中，此有協商會議紀錄  
17 及審議資料等附卷可稽（原審卷一第245至322頁、本院卷  
18 一第479至487頁），並無上訴人所指參加人未辦理系爭計  
19 畫之情形；至上訴人提出之現場照片（本院卷二第95至97  
20 頁）為104年8月15日所拍攝，其時系爭4筆土地尚未撥付  
21 參加人管理，顯與系爭計畫之實施無涉，而上訴人所提出  
22 參加人107年1月開立與不詳買受人之統一發票（本院卷二  
23 第93頁），其上僅記載買受品名金額為租金1,000元，買  
24 受人一欄則經上訴人自行挖除無從辨識（本院卷二第93、  
25 106頁），無從認定與系爭4筆土地有何關聯；更何況系爭  
26 4筆土地撥付參加人之行政處分未經撤銷，刻仍合法有效  
27 ，則兩造間就系爭4筆土地租賃關係終止後，縱使都市計  
28 畫審議後變更開發利用計畫，或參加人執行計畫期程因故  
29 拖延，均與系爭4筆土地租賃關係已合法終止無涉，故上  
30 訴人此部分主張，亦非可採。

31 8、末按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要

01 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法  
02 第148條第1項、第2項固有明定。惟所謂誠信原則乃斟酌  
03 事件之特別情形，衡量雙方當事人之利益，使其法律關係  
04 臻於公平妥當之一種法律原則，契約雙方當事人依法行使  
05 自己權利，如權利人因權利行使所能取得之利益，無悖於  
06 公共利益，較諸他方因該權利行使所受損失，亦無輕重失  
07 衡情事，縱行使之結果有礙於他方利益實現，尚難謂有何  
08 違反誠信原則，或權利濫用情事。查被上訴人係因參加人  
09 需用系爭4筆土地舉辦公共、公用事業，依行政院函令移  
10 撥系爭4筆土地予參加人以提升公共利益，並據系爭契約  
11 約定終止系爭4筆土地租賃關係，業如前述，系爭4筆土地  
12 並非建物主體結構所坐落基地，上訴人就該部分土地原依  
13 照系爭租約所獲期限利益（即得租賃至111年間）尚屬有  
14 限，並無顯然優於系爭計畫所帶動之區域利益之情事，且  
15 系爭4筆土地租賃關係之終止，並不影響上訴人繼續合法  
16 使用系爭建物之情形，亦如前述，則上訴人所失利益與系  
17 爭計畫實施之公共利益，兩者相權並無輕重失衡之情事，  
18 足認被上訴人依約終止系爭4筆土地之租賃關係，難認有  
19 權利濫用或違反誠信原則可言，則上訴人此部分主張，亦  
20 非可取。

21 （三）從而，被上訴人以105年5月3日台財產北基二字第1050502  
22 7270號函通知上訴人依系爭契約第13條第5款、國有非公  
23 用不動產租賃作業程序第51點第1項終止與上訴人間就系  
24 爭4筆土地租賃關係，至遲於函文到達上訴人後經1個月之  
25 該月末日已生終止租約之法律效力，上訴人前開主張均無  
26 可採，其主張系爭4筆土地租賃關係仍繼續存在云云，即  
27 無理由。

28 六、綜上所述，上訴人依系爭租約及民事訴訟法第247條規定提  
29 起本件確認訴訟，請求確認兩造間就系爭4筆土地租賃關係  
30 存在，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判  
31 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，

01 為無理由，應駁回其上訴。

02 七、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  
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項  
06 、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 2 月 26 日

08 民事第六庭

09 審判長法官 陶亞琴

10 法官 陳蒨儀

11 法官 廖慧如

12 正本係照原本作成。

13 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  
14 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
15 （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  
16 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  
17 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  
18 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  
19 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 108 年 2 月 27 日

21 書記官 張佳樺

22 附註：

23 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

24 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  
25 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

26 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  
27 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  
28 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。