

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度簡上字第234號

上訴人 永基租賃實業有限公司

法定代理人 盧昱吉

訴訟代理人 吳晉賢律師

被上訴人 連興和樂開發有限公司鳳山分公司

法定代理人 莊育棟

訴訟代理人 趙家光律師

陳姿樺律師

上列當事人間拆除建物事件，上訴人對於民國108年8月27日鳳山簡易庭108年度鳳簡字第95號第一審判決提起上訴，經本院於民國109年11月12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：上訴人於民國100年7月29日與財政部國有財產署台灣南區辦事處（下稱國產署）簽訂國有非公用財產委託經營契約（下稱委託經營契約），約定上訴人支付權利金予國產署，國產署將其所經管座落在高雄市○○區○○段○○○○ ○○○○ ○○ ○號（原為192地號）二筆土地委託上訴人經營（下合稱委託經營土地），雙方並約定上訴人不得將該土地供作建築區分所有建物、法定空地、建築通路或併同私有土地建築使用。上訴人承租委託經營土地後，即於委託經營土地及座落在高雄市○○區○○段○○○○ ○號（上訴人法定代理人盧昱吉所有，上訴人於105年12月31日始向盧昱吉承租，下稱系爭土地）上興建門牌號碼高雄市○○區○○路○○段00號部分房屋、88、88之1號房屋、90號部分房屋、高雄市○○區○○路○○巷○號、5號、5之1號房屋、77巷7號部分之鐵皮建物（如原審卷第43頁背面所示附圖斜線範圍及如原審卷第121-123頁照片所示，下稱系爭房屋）。被上訴人嗣於104年2月26日向上訴人承租系爭房屋，並簽

訂不動產租賃合約書（下稱系爭契約），依系爭契約第1條
2項明確約定，被上訴人明確知悉其承租之委託經營土地為
國有土地，是國產署委託上訴人經營，兩造間之系爭契約亦
應受委託經營契約之拘束；系爭契約第6條第1項後段並約
定被上訴人如未經上訴人同意自行興建者，除同意該建築物
自始即屬上訴人所有外，若因而致上訴人權益受損，被上訴
人應賠償損失。詎被上訴人簽訂系爭契約後，未經上訴人同
意，即將所承租之系爭房屋全部拆除，並將系爭土地與委託
經營土地合併使用，在其上自行興建宴會廳（下稱系爭改建
建物）對外營業使用迄今。經國產署發現上開違約情形，通
知上訴人轉知被上訴人改善，迄今仍未改善。為此，爰依系
爭契約第1條第2項及第6條第1項後段約定提起本件訴訟
等語。並於原審聲明：（一）被上訴人應將座落在系爭土地
如附圖所示紅色部分（面積139平方公尺）之建物拆除。（
二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造於104年2月26日簽訂系爭契約，承租
之標的為系爭房屋。委託經營土地既為國產署委託上訴人經
營管理之國有土地，上訴人自有權出租予被上訴人，並曾保
證系爭房屋可變更為餐廳使用，始於系爭契約第6條約定上
訴人應無條件配合被上訴人辦理房屋使用執照變更或重新申
請建造為餐廳使用。詎上訴人刻意隱瞞附圖斜線範圍所示之
房屋所座落基地除委託經營土地外，尚有系爭土地，且未告
知其早已將委託經營土地併同系爭土地合併建築違規使用之
事。被上訴人為變更系爭房屋供餐廳使用，亦依約經由上訴
人同意進行整建，而整建期間上訴人之法定代理人經常出入
該址，如未同意，何以未曾阻止，且一再收取租金，未曾要
求拆除。被上訴人既依約經上訴人同意後興建宴會廳使用，
上訴人訴請拆除系爭土地上之建物，並無理由等語資為抗辯
。並於原審聲明：（一）上訴人之訴及假執行之聲請均駁回
。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明

01 ：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應將座落在系爭土地
02 如附圖所示紅色部分（面積139平方公尺）之建物拆除；（
03 三）如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則
04 答辯聲明：（一）上訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔
05 保請准宣告免為假執行。

06 四、兩造不爭執事項：

07 （一）上訴人於100年7月29日與國產署簽訂委託經營契約，約
08 定上訴人支付權利金予國產署，國產署將其所經營之委託
09 經營土地委託上訴人經營，雙方並約定上訴人不得將該土
10 地供作建築區分所有建物、法定空地、建築通路或併同私
11 有土地建築使用。

12 （二）上訴人承租委託經營土地後，即於委託經營土地及系爭土
13 地上興建系爭房屋。

14 （三）被上訴人於104年2月26日與上訴人簽訂系爭契約，承租
15 系爭房屋。

16 （四）上訴人於105年12月31日向上訴人法定代理人盧昱吉承租
17 系爭土地。

18 （五）被上訴人於簽訂系爭契約後，即於104年3月至7月間開
19 始將所承租之系爭房屋全部拆除，並將系爭土地與委託經
20 營土地合併使用，在其上興建系爭改建建物，並於105年
21 1月完工，於變更使用執照後，開始對外營業使用。

22 五、兩造爭執事項：

23 上訴人得否依系爭契約第1條第2項及第6條第1項後段約
24 定，請求被上訴人將系爭土地如附圖所示紅色部分面積139
25 平方公尺部分之建物拆除？

26 六、本院得心證之理由：

27 （一）上訴人於100年7月29日與國產署簽訂委託經營契約，約
28 定上訴人支付權利金予國產署，國產署將其所經營之委託
29 經營土地委託上訴人經營，雙方並約定上訴人不得將該土
30 地供作建築區分所有建物、法定空地、建築通路或併同私
31 有土地建築使用；上訴人承租委託經營土地後，即於委託

01 經營土地及系爭土地上興建系爭房屋；被上訴人於104年
02 2月26日與上訴人簽訂系爭契約，承租系爭房屋；上訴人
03 於105年12月31日向上訴人法定代理人盧昱吉承租系爭土
04 地；被上訴人於簽訂系爭契約後，即於104年3月至7月
05 間開始將所承租之系爭房屋全部拆除，並將系爭土地與委
06 託經營土地合併使用，在其上興建系爭改建建物，並於10
07 5年1月完工，於變更使用執照後，開始對外營業使用等
08 情，有委託經營契約、土地登記謄本、土地租賃合約書、
09 高雄市○○區○○路○段00號、88號建物建築設計圖暨位
10 置圖、系爭契約及認證書、建物外觀現況照片、高雄市政
11 府工務局109年9月19日高市工務建字第10932136700號
12 函及所附系爭房屋建築執照相關資料、高市工務建字第10
13 932601900號函及所附系爭改建建物變更使用執照相關資
14 料在卷可參（見原審卷第10-48頁，本院卷第103-139頁
15 、第145-175頁），且為兩造所不爭執如上，該等事實堪
16 信屬實。

17 （二）經查，系爭契約第1條第2項約定：「財政部國有財產署
18 所委託甲方（即原告）經營管理，本租賃物係甲方有權轉
19 租乙方（即被告）使用，甲方已善盡告知義務，乙方同意
20 除遵守本租約各項約定外，就附件國有非公用財產委託經
21 營契約中之約定，乙方亦應其約束」，上訴人為以此主張：
22 委託經營契約中關於上訴人不得將委託經營土地併同私有
23 土地建築使用之規定，被上訴人亦應受拘束，被上訴人於
24 簽訂系爭契約時，明知其承租之系爭房屋座落於委託經營
25 土地及屬私有土地之系爭土地上，卻將系爭房屋全部拆除
26 後，將系爭土地與委託經營土地合併使用，並於其上興建
27 系爭改建建物等語，為被上訴人所否認，並辯稱：上訴人
28 告知系爭房屋座落基地為國產署委託其管理之國有土地，
29 有權出租予伊，並保證系爭房屋可改建為餐廳使用，刻意
30 隱瞞系爭房屋座落基地除委託經營土地外，尚有系爭土地
31 ，且未告知上訴人已將委託經營土地併同系爭土地合併建

01 築違規使用之事等詞。然觀諸系爭租約關於出租標的之記
02 載，僅載明系爭房屋之門牌號碼，房屋範圍如契約附圖斜
03 線部分（如原審卷第43頁背面所示），租賃物之基地為國
04 有土地，係國產署委託上訴人經營管理，並未提及出租標
05 的物座落之基地是否包括系爭土地之地號及面積，可見兩
06 造承租之重點在於系爭房屋，至於所座落土地之資訊，均
07 未載明於系爭契約。再者，縱然上開附圖斜線部分應已包
08 含系爭土地，然該附圖與被上訴人所提出上訴人於101年
09 3月19日之二次施工圖（見本院卷第193頁）相同，在斜
10 線部分均未標明地號等資訊，因此，被上訴人抗辯不知系
11 爭契約承租之系爭房屋座落範圍尚包含系爭土地等語，應
12 非無據。至於本院向高雄市政府工務局調取之系爭房屋建
13 築執照等相關資料，當中之第一次設計圖（見本院卷第13
14 3頁）雖於系爭土地處留有空白，未畫有建物，高雄市政
15 府工務局109年9月19日高市工務建字第10932136700號
16 函及所附系爭房屋建築執照等相關資料在卷可稽（本院卷
17 第103-139頁），然系爭土地處亦未標明地號，無從得知
18 是否屬私有土地，且該等資料均為系爭房屋之原始設計圖
19 說，為上訴人興建系爭房屋時向高雄市政府工務局申請建
20 築執照所用，兩造簽訂系爭契約時，並無證據顯示被上訴
21 人曾看過該原始設計圖說，尚無法依該等資料認定被上訴
22 人於簽訂系爭契約時，明知其承租之系爭房屋座落於委託
23 經營土地及屬私有土地之系爭土地上。被上訴人系爭契約
24 訂立時，既不知系爭契約租賃物座落土地範圍尚包含系爭
25 土地，且對於上訴人已委託經營土地已併同系爭土地合併
26 建築使用乙情毫無所悉，自不受依系爭契約第1條第2項
27 約定（即被上訴人明確知悉租賃物基地為國有土地，該土
28 地經國產署委託上訴人經營，且被上訴人應受委託經營契
29 約之約定內容拘束）之拘束，亦即，被上訴人即不應受上
30 訴人與國產署間關於委託經營土地不得併同私有土地建築
31 使用之約定之拘束。從而，上訴人主張被上訴人違反系爭

01 契約第1條第2項，應將系爭土地如附圖所示紅色部分面
02 積139平方公尺部分之建物拆除，為無理由。

03 (二)再查，系爭契約第6條第1項約定：「乙方因經營之須要
04 ，須為變更本租賃物上之用途時，應經甲方同意，由甲方
05 用印、乙方委請專人向主管機關申請，其所有費用由乙方
06 負擔；乙方未經甲方同意而自行興建者，乙方除同意該建
07 築物自始即視為甲方所有外，若因致甲方權益受損，乙方
08 應賠償甲方損失」，可認被上訴人若欲變更租賃物，重新
09 改建建物，應經上訴人同意，對此，上訴人主張：被上訴
10 人簽訂系爭契約後，未經上訴人同意，即將所承租之系爭
11 房屋全部拆除，並將系爭土地與委託經營土地合併使用，
12 在其上自行興建系爭改建建物對外營業使用迄今等語，為
13 被上訴人否認，並以前詞置辯。然查，證人即拆除系爭房
14 屋而興建系爭改建建物之承包商林○雄到庭證陳：依101
15 年1月9日（見原審卷第127頁，筆錄誤載為108年4月
16 2日）建築圖說，第一張圖黃昏市場就是圖面的範圍，我
17 是按原來的範圍拆掉、增高重新建築，沒有增加或減少，
18 施工期間約1年，施工時上訴人法定代理人有去過現場幾
19 次，他並沒有講說靠近○○路的哪個區域不能蓋，當時黃
20 昏市場四邊有頂蓋，旁邊沒有牆，原證五的牆面和牌樓是
21 我蓋的，興建前後沒有人反對或要我拆掉等語（見原審
22 卷第136-138頁）；核與證人鄭○章證稱：我是黃昏市場
23 的水電工程施作者，施工範圍如圖面所示整體○○路與○
24 ○路都是黃昏市場的位置及範圍，沒有缺角情形，都是鐵
25 皮建築物，四周沒有圍牆的結構，○樂宴會廳建造時是沿
26 著黃昏市場原來的建築建造，我認識上訴人法定代理人，
27 他有時會來看，沒有聽他說鄰近○○路的哪部份不能蓋等
28 語（見卷第138頁至第140頁）相符，可見系爭改建建物
29 興建期間，上訴人法定代理人均多次到場關心，亦未阻止
30 被上訴人於系爭土地與委託經營土地上自行興建系爭改建
31 建物，難謂上訴人全然不知被上訴人興建系爭改建建物，

或上訴人事先未同意。尤有甚者，系爭契約第6條第2項約定：「甲方應無條件配合乙方辦理就高雄市○○區○○路○段00號房屋○○○區○○路○○巷○號房屋○○○區○○路○○巷○號房屋使用執照變更或重新申請建照為餐廳使用，費用概由乙方負擔，如需重新申請建照，應以甲方為起造人」，被上訴人若要改建建物作為餐廳使用，上訴人依約應配合辦理相關行政程序，而高雄市政府工務局高市工務建字第10 932601900號函所附資料均為系爭改建建物申請變更使用執照相關資料，且均以上訴人名義向高雄市政府工務局提出，兩造亦不否認（見本院卷第145-175頁、第216頁），再從上開資料中均有上訴人公司及法定代理人用印可知，被上訴人將所承租之系爭房屋全部拆除，並將系爭土地與委託經營土地合併使用，在其上自行興建系爭改建建物等情，上訴人早已知悉，且經同意，故被上訴人並無違反系爭契約第6條第1項約定。因此，上訴人主張被上訴人違反系爭契約第6條第1項，應將系爭土地如附圖所示紅色部分面積139平方公尺部分之建物拆除，亦無理由。

七、綜上所述，上訴人依系爭契約第1條第2項及第6條第1項後段約定，請求被上訴人應將座落在系爭土地如附圖所示紅色部分（面積139平方公尺）之建物拆除，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，尚無不合，本院仍應予以維持。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1第3項、第449條第1項、第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 12 月 25 日

01		民 事 第 四 庭	審 判 長 法 官	鄭 子 文
02			法 官	徐 彩 芳
03			法 官	郭 任 昇
04	以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。			
05	本 判 決 不 得 上 訴 。			
06	中	華	民 國	109 年 12 月 25 日
07			書 記 官	葉 姿 敏