

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度鳳簡字第95號

原告 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

複代理人 陳彥姍律師

被告 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，本院於民國108年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前於民國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），約定原告支付權利金予國產署，國產署將其所經營座落在高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○號（原為192地號）二筆土地委託原告經營（下合稱委託經營土地），雙方並約定原告不得將上開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。原告公司向原告法定代理人盧昱吉承租所有與前開192之2號土地相鄰之同段191地號土地（下稱系爭土地）後，即於前開192之2號土地上建築門牌號碼高雄市○○區○○路○段00號、88號等建物。被告嗣於104年2月26日向原告承租前開建物，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，被告明確知悉租賃物基地為國有土地，委託原告經營，且對於委託經營契約之約定內容，亦應受其拘束；並於第6條第1項後段約定被告如未經原告同意自行興建者，除同意該建築物自始即

屬原告所有外，若因而致原告權益受損，被告應賠償原告損失。詎被告於簽訂系爭契約後，未經原告同意，即將所承租之建物全部拆除，並將系爭土地與委託經營土地合併使用，在其上自行興建未領有建築執照及使用執照之宴會廳對外營業使用。經國產署發現上開違約情形，通知原告轉知被告改善，惟迄今仍未改善，置若罔聞，爰依系爭契約第1條第2項及第6條第1項後段約定，聲明：(一)被告應將座落在高雄市○○區○○段○○○ ○號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、被告則以：兩造簽訂系爭契約承租之標的為門牌號碼高雄市○○區○○路○段○○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號部分房屋等如契約附圖斜線範圍所示之房屋。當時原告告知租賃房屋座落基地為國產署委託其管理之國有土地，有權出租予被告並保證租賃房屋可變更為餐廳使用，始於系爭契約第6條約定原告應無條件配合被告辦理房屋使用執照變更或重新申請建造為餐廳使用。詎原告刻意隱瞞附圖斜線範圍所示之房屋，其座落基地除委託經營土地外，尚有系爭土地，且未告知原告已將委託經營土地併同系爭土地合併建築違規使用之事。原告為變更建物供餐廳使用，亦依約經由原告同意進行整建，而整建期間原告之法定代理人均經常出入該址，如未同意，何以未曾阻止，且一再收取租金，未曾要求拆除。被告既依約經原告同意後整建及增建，原告訴請拆除系爭土地上之建物，自屬無據。故聲明：(一)原告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、原告主張於100年7月29日與國產署委託經營契約，約定由原告支付權利金，國產署將委託經營土地委由原告經營，雙方並約定原告不得將上開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；原告公司向原告法定代理人盧昱吉承租所有與前開192之2號土地相鄰之同

段191地號土地（下稱系爭土地）後，即於前開192之2號土地上建築門牌號碼高雄市○○區○○路○段00號、88號等建物；兩造於104年2月26日簽訂系爭契約，由被告向原告承租委託經營土地、系爭土地及其上建物，系爭契約第1條2項約定，被告明確知悉租賃物基地為國有土地，委託原告經營，且對於委託經營契約之約定內容，亦應受其拘束；並於第6條第1項後段約定被告如未經原告同意自行興建者，除同意該建築物自始即屬原告所有外，若因而致原告權益受損，被告應賠償原告損失，嗣被告於系爭土地上興建宴會廳營業使用；經國產署發現上開違約情形，通知原告轉知被告改善，惟迄今仍未改善等情，業據提出委託經營契約、土地登記謄本、土地租賃合約書、系爭契約、高雄市○○區○○路○段00號、88號建物建築設計圖暨位置圖、系爭契約及認證書、建物外觀現況照片、國產署106年9月30日、12月19日之台財產南改字第10625011890號、第000000000000號函及存證信函2份為證（見卷第10頁至第55頁），且為被告所不爭（見卷第125頁），堪信為真實。

四、原告主張被告於簽訂系爭契約後，未經原告同意，即將所承租之建物全部拆除，並將系爭土地與委託經營土地合併使用乙節，為被告所否認，復以當時原告告知租賃房屋座落基地為國產署委託其管理之國有土地，有權出租予被告並保證租賃房屋可變更為餐廳使用，刻意隱瞞附圖斜線範圍所示之房屋，其座落基地除委託經營土地外，尚有系爭土地，且未告知原告已將委託經營土地併同系爭土地合併建築違規使用之事，原告為變更建物供餐廳使用，亦依約經由原告同意進行整建等詞置辯。故本件應審究者在於（一）被告是否明知系爭契約承租之範圍尚包含系爭土地？（二）系爭契約訂立時，系爭土地是否已有建築物存在？（三）被告於系爭土地上興建建築物時，原告是否同意？（四）原告得否依系爭契約第1條第2項及第6條第1項後段約定，請求被告將系爭土地如附圖所示紅色部分面積139平方公尺部分拆除？茲分述如下：

01 (一)、被告是否明知系爭契約承租之範圍尚包含系爭土地？按解釋
02 意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，
03 民法第98條定有明文，所謂探求當事人之真意，乃在兩造就
04 其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事
05 實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事
06 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
07 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高
08 法院101年度台上字第1965號判決意旨參照）。兩造固於系
09 爭契約第1條第2項明訂被告明確知悉租賃物基地為國有土
10 地，委託原告經營，且對於委託經營契約之約定內容，亦應
11 受其拘束等語，惟此約定是否包括被告明知系爭契約承租之
12 範圍尚包含系爭土地，此攸關該土地若興建建物將致違反委
13 託經營契約之事，首當應予釐清。經查：系爭契約約定之出
14 租標的為門牌號碼高雄市○○區○○路○段00號部分房屋、
15 88號房屋、90號部分房屋、高雄市○○區○○路○○巷○號、
16 5號房屋、77巷7號部分房屋，其房屋範圍如契約附圖斜線
17 部分，該等租賃物之基地為國有土地，係國產署委託原告經
18 營管理，此觀諸系爭契約第1條第1項及第2項自明，並無
19 隻字片語提及出租標的物座落之基地，尚包括原告法定代理
20 人所有之系爭土地地號及面積，甚至未曾出現委託經營土地
21 之地號與面積，故由系爭契約之締約過程及目的觀之，被告
22 承租之標的在於前揭房屋，及其所座落之土地，至於土地所
23 有權範圍及所有權人為何者，則完全未見揭露，可見原告係
24 全然掌握此資訊之優勢，而被告則對此毫不關心，故被告抗
25 辯不知系爭契約承租之範圍尚包含系爭土地等語，應非無據
26 。

27 (二)、系爭契約訂立時，系爭土地是否已有建築物存在？原告固自
28 認曾興建鐵製棚架、活動式攤位桌台（見卷第105頁背面）
29 ，惟仍爭執該工作物為建築物云云。復查，自地形觀察，系
30 爭土地位在委託經營土地南側位置，臨路呈現倒三角形，此
31 觀諸卷附土地位置圖及複丈成果圖至明（見卷第15頁背面及

第156頁），故如系爭土地上未有建築物或工作物存在，或與鄰近建物整體有不一致之情形，於外觀上自屬明顯極易辨識。再由系爭契約已約定承租之標的物除前揭門牌號碼房屋外，「其房屋範圍如契約附圖斜線部分」（見卷第40頁背面），可見系爭契約如附圖斜線部分均屬原有房屋之範圍。然對照系爭契約附圖斜線部分之房屋，已座落在系爭土地之上，此觀諸該附圖至明（見卷第43頁背面），堪認被告抗辯原告有刻意隱瞞附圖斜線範圍所示之房屋，其座落基地除委託經營土地外，尚有系爭土地，且未告知被告原告已將委託經營土地併同系爭土地合併建築違規使用之事，洵非子虛。揆諸前揭說明，系爭契約訂立時，被告既不知系爭契約承租範圍尚包含系爭土地，且對於委託經營土地已併同系爭土地合併建築使用乙情毫無所悉，故自不應依系爭契約第1條2項所約定，即被告明確知悉租賃物基地為國有土地委託原告經營，且對於委託經營契約之約定內容，亦應受其拘束之囿。換言之，被告即不應受原告與國產署間所約定，原告不得將委託經營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之拘束。

(三)、被告於系爭土地上興建建築物時，原告是否同意？繼查，證人即拆除興建之承包商林文雄到庭證陳：依101年1月9日（見卷第127頁，筆錄誤載為108年4月2日）建築圖說，第一張圖黃昏市場就是圖面的範圍，我是按原來的範圍拆掉、增高重新建築，沒有增加或減少，施工期間約1年，施工時原告法定代理人有去過現場幾次，他並沒有講說靠近建國路的哪個區域不能蓋，當時黃昏市場四邊有頂蓋，旁邊沒有牆，原證五的牆面和牌樓是我蓋的，興建前後都沒有人反對或要我拆掉等語（見卷第136頁至第138頁）；核與證人鄭鴻章證稱：我是黃昏市場的水電工程施作者，施工範圍如圖面所示整體鳳松路與建國路都是黃昏市場的位置及範圍，沒有缺角情形，都是鐵皮建築物，四周沒有圍牆的結構，和樂宴會廳建造時是沿著黃昏市場原來的建築建造，我認識原告

01 的法定代理人，他有時會來看，沒有聽他說鄰近建國路的哪
02 部份不能蓋等語（見卷第138頁至第140頁）相符。再對照
03 原告亦自認有興建鐵製棚架、活動式攤位桌台之事，及系爭
04 契約承租標的物本即含房屋所座落之土地範圍，堪認原告主
05 張於簽訂系爭契約後，被告未經原告同意，即將所承租之建
06 物拆除興建宴會廳云云，自與前揭事證未合，難認為可採。

07 (四)、雖原告提出被告拆除原有建物後之現場照片2張及104年7
08 月29日之存證信函，欲佐證被告於系爭契約訂立後即拆除原
09 有建物，且經原告反對在系爭土地上興建宴會廳之事（見卷
10 第119頁、第121頁至第123頁）。末查，系爭土地上本即
11 有房屋構造之物存在，原告發函之用意略以：被告擅自改變
12 房屋構造，經數次要求回復房屋構造，均無結果，故致函正
13 式通知回復房屋構造，並為其結構安全、消防安全及公共安
14 全負全部責任等語，絲毫未見原告具體指摘被告有違反系爭
15 契約第1條即未遵從委託經營契約四(二)所定，將委託經營土
16 地併同私有土地建築使用之情形，故該存證信函是否係針對
17 原告反對被告在系爭土地上興建宴會廳一事，已然存疑。況
18 原告旨揭主張復與系爭契約第6條本有約定，原告應無條件
19 配合被告辦理房屋使用執照變更，或重新申請建造為餐廳使
20 用之義務相左，堪認前揭照片及存證信函尚不足佐憑原告曾
21 於104年7月29日表明反對被告在系爭土地上興建宴會廳之
22 事實，併此指明。

23 (五)、被告於簽訂系爭契約時，不知系爭契約承租之範圍尚包含系
24 爭土地，自不受系爭契約第1條2項，須受原告與國產署委
25 託經營契約四(二)所約定不得併同私有土地建築使用之拘束，
26 亦無從佐證被告在系爭土地上興建宴會廳時未經原告同意之
27 事實，俱如前述。故原告依系爭契約第1條第2項及第6條
28 第1項後段約定，請求被告將系爭土地如附圖所示紅色部分
29 面積139平方公尺部分拆除云云，自屬無據。

30 五、綜上所述，原告主張被告未經其同意，擅自在系爭土地上興
31 建宴會廳，將委託經營土地併同系爭土地合併使用，故依系

01 爭契約第1條第2項及第6條第1項後段約定，請求被告將
02 系爭土地如附圖所示紅色部分面積139平方公尺部分拆除云
03 云，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
04 聲請，亦失所附麗，應併駁回之。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊、防禦方法，及提出未援
06 用之證據，經斟酌後認不影響判決基礎，無逐一論述必要，
07 併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法436條第2項、第385
09 條第1項前段、第78條。

10 中 華 民 國 108 年 8 月 27 日
11 鳳山簡易庭 法 官 李代昌

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 108 年 8 月 28 日
17 書 記 官 陳秋燕