

【裁判字號】101,台上,809

【裁判日期】1010531

【裁判案由】請求給付使用土地補償金

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第八〇九號

上訴人 財政部國有財產局台灣南區辦事處

法定代理人 吳宗明

訴訟代理人 何旭苓律師

被上訴人 蔡水從

上列當事人間請求給付使用土地補償金事件，上訴人對於中華民國一〇〇年七月二十七日台灣高等法院高雄分院第二審判決（九十九年度上易字第一九九號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人提起第三審上訴後，其法定代理人變更為吳宗明，已依法聲明承受訴訟，核無不合，合先敘明。

次查，上訴人主張：訴外人楊宇龍為台灣鋁業股份有限公司（下稱台鋁公司）員工，於民國四十七年六月六日與台鋁公司簽訂台鋁公司建築第二期勞工住宅貸款租地合約（下稱系爭租約），以每年新台幣（下同）一元之租金，向該公司租用坐落高雄市○鎮區○○段第一三六七地號土地內如原判決附圖所示A部分面積九十三平方公尺（下稱系爭土地）興建即門牌號碼高雄市前鎮區台鋁新巷十七號之四房屋（下稱系爭建物），嗣於六十七年一月三十一日輾轉讓予被上訴人居住使用迄今，並於九十六年七月十二日辦妥第一次所有權登記。系爭租約第六條雖約定以系爭建物存在為其有效年限，然依修正前民法第四百四十九條第一項規定，其租賃期限於二十年屆滿，惟被上訴人於租期屆滿後，仍繼續使用系爭土地，台鋁公司並未表示反對之意思，自六十七年六月六日起，視為不定期租賃契約。台鋁公司於八十七年間因經營不善清算，而將系爭土地分派予國庫，並於八十八年八月二十四日移轉登記為國有，由伊管理，伊乃依國有財產法第四十二條第三項及國有非公用不動產出租管理辦法第四條規定，於九十年十二月十七日通知被上訴人應於九十一年三月三十一日前依國有財產法相關規定計算租金辦理換約事宜，逾期則終止租賃關係，但被上訴人收受通知後，並未期限內繳租及辦理訂定書面契約，伊遂於九十二年八月六日以函文通知自同年九月一日起終止租約。被上訴人於租約終止後，即屬無權占用系爭土地，而受有相當於租金

之利益，伊自得請求被上訴人返還自九十三年五月十五日起至九十七年十二月三十一日止共計六十七萬三千八百四十七元等情，爰依不當得利之法律關係，求為命被上訴人如數給付，並加付法定遲延利息之判決【第一審為上訴人敗訴判決後，上訴人不服，提起第二審上訴，並於原審追加先位聲明，求為命被上訴人再給付二十五萬六千五百四十六元及自九十九年九月十六日起算之法定遲延利息。備位聲明，求為（一）兩造間就系爭土地之租賃關係，其年租金自九十三年五月十五日起應調整按各年度土地申報地價週年利率百分之五計算之金額；（二）命被上訴人給付九十三萬零三百九十三元，及自九十九年八月十四日起算之法定遲延利息之判決】。

被上訴人則以：系爭租約約定租金每年一元，並無租賃期限，伊依約繳付租金，上訴人接管系爭土地之後，片面提高租金，伊曾多次陳情降低，均遭拒絕。又上訴人於九十年十二月十七日通知換約，伊已遵期提起訴願申請，其終止租約，於法已有未合。兩造間有不定期限租約關係存在，伊有合法權源占用系爭土地。上訴人之請求，即無理由等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：上訴人主張之上揭事實及楊宇龍與台鋁公司約定系爭租約，在系爭土地上興建系爭建物輾轉讓與被上訴人居住使用迄今，被上訴人自八十八年度起至一〇〇年度止每年一元租金已提存於法院等情，有土地登記謄本、台鋁公司八十八年三月十五日（八八）台鋁管字第〇二六號函、建物登記謄本、系爭租約、轉讓勞工住宅協議書、上訴人於九十年十二月十七日台財產南管字第〇九〇〇〇三四八三七號函及提存書可稽，且為兩造所不爭，堪信為真。又查，系爭租約係於四十七年六月六日訂立，適用修正前民法第四百四十九條第一項規定，應認為定有期限之租賃契約，其租期於屆滿二十年時消滅，惟因承租人即被上訴人於租期屆滿後，仍為系爭土地之使用收益，而出租人即上訴人前手台鋁公司不表示反對之意思，則依修正前民法第四百五十一條規定，該租約自六十七年六月六日視為不定期限繼續契約。兩造間就系爭土地已成立不定期限之租賃契約關係，應堪認定。上訴人雖主張被上訴人已於七十六年六月三十日自台鋁公司離職，依台鋁公司勞工貸款在公司宿舍區自建住宅管理辦法第三條規定，租約至遲於離職後滿六個月即七十六年十二月三十一日，因解除條件成就而失其效力云云，然被上訴人係經台鋁公司推薦錄取中鋼公司新進人員而離職，且違反上開管理辦法第三條規定者，並無致系爭租約失其效力之約定，有台鋁公司離職證明書、中鋼公司錄取通知、系爭租約及上開管理辦法等件可稽。參以台鋁公司八十八年三月十五日（八八）台鋁管字第〇二六號、八十九年

二月二日（八九）台鋁管字第○一七號函及經濟部國營事業委員會九十六年三月七日經國二字第○九六○○○四○二○一號函均認被上訴人係台鋁公司勞工住宅基地（即系爭土地）承租人，有前揭函文三件可憑。且台鋁公司迄至八十七年間清算止，仍依約每年向被上訴人收取租金，足徵該管理辦法第三條係屬台鋁公司對勞工貸款在該公司宿舍區自建住宅戶之訓示規定，而非系爭租約之解除條件，應無疑義。上訴人上述之主張，殊不足採。按非公用財產類之不動產依法已為不定期租賃關係者，承租人應於規定期限內訂定書面契約；未於規定期限內訂定書面契約者，管理機關得終止租賃關係。又已形成不定期租賃關係之非公用不動產，出租機關應以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約；承租人未於期限內申請訂定書面契約者，管理機關得依本法施行細則第六十八條之一規定，委任出租機關終止租賃契約，此觀國有財產法第四十二條第三項、國有非公用不動產出租管理辦法第四條第一項規定自明。則承租人於出租機關通知申請辦理換約期限內，依法即負有申請與出租機關另行簽訂書面契約之義務。查上訴人於九十年十二月十七日通知被上訴人應於九十一年三月三十一日前換訂租約，且自國有財產局接管日起，依國有財產法相關規定計算租金，而被上訴人於九十一年一月五日向上訴人提起訴願，上訴人嗣於九十二年八月六日以被上訴人未遵期辦理換約事宜，通知被上訴人自九十二年九月一日起終止租約，被上訴人於同年八月十八日收受該通知等情，為兩造所不爭執，並有上開函文可證。而被上訴人提出之訴願書既載明「應依法院判決之租金率，原租地合約之租期及權利與義務一併承受之法律而新訂租地合約。」，並略稱「應依原有租約內容或參照中油公司勞工住宅租約以每年公告地價千分之二為租金等條件換約」等語，有訴願書可稽。則被上訴人以訴願方式向上訴人表達願意換約，就租金計算方式，希望比照中油公司勞工住宅租約以每年公告地價千分之二計算，且表明願依法院判決調整租金之金額換約，上訴人自不能以其提出申請之形式為訴願書，或內容不符合要求，即認其未提出申請而終止租約。次按依國有財產法第四十二條第三項、國有非公用不動產出租管理辦法第四條第一項規定，出租機關固應以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約，其立法目的僅係簽訂書面契約而已，承租人並毋須就該變更租約內容部分負與出租機關成立租約之義務。是國有財產法第四十二條第三項之規定，係規範國有財產管理機關，不能片面拘束承租人，非屬強制規定。上訴人通知被上訴人以國有財產法相關規定計算租金之新條件換約，係屬片面變更租賃契約之內容，基於契約自由原則，被上訴人自無受其拘束。又國有財產法第四十三條第三項規

定「非公用財產類之不動產租金率，依有關土地法律規定，土地法律未規定者，由財政部斟酌實際情形擬訂，報請行政院核定之。但以標租方式出租或出租係供作營利使用者，其租金率得不受有關土地法律規定之限制。」，而土地法第一百零五條準用第九十七條第一項，已規定租用基地建屋之租金，以不超過土地申報總價年息百分之十為限。關於租地建屋之租金率，並非「土地法律未規定」，自無由財政部斟酌實際情形擬訂，報請行政院核定之理。且行政院八十二年四月二十三日台八二財字第一一一五三號函「國有出租基地，自八十二年七月一日起，一律依照土地申報地價年息百分之五計收租金」，僅適用於新成立之租賃關係，對於原已存在之租賃關係，其租金自應依原契約約定，或當事人合意變更租金，或訴請法院調整租金，始為正辦。系爭租約既繼續有效存在，接管之出租人即上訴人倘欲變更租金內容訂定書面契約，即應依上開程序處理，不得據此令函，強令被上訴人與之簽訂書面契約。綜上，上訴人依國有財產法第四十二條第三項、第四十三條第三項及前揭行政院函意旨，於九十年十二月十七日發函通知被上訴人應於九十一年三月三十一日前依國有財產法相關規定計算租金辦理換約事宜，並無理由。被上訴人既已於上訴人通知換約之期限內，以訴願方式對之表明願訂租約，惟因兩造對於租金之計算差距甚大，上訴人不願與之簽訂書面租約，自不得依國有財產法第四十二條第三項規定終止租約。是上訴人以被上訴人未於所定期限內辦理換約為由終止租約，已不合法，即不生終止之效力。被上訴人自九十二年九月一日起繼續占用系爭土地，非屬無權占有。從而，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付自九十三年五月十五日起至九十九年七月三十一日止利得共計九十三萬零三百九十三元本息，為無理由，不應准許。又查，上訴人既為系爭土地之管理機關，自得行使所有人之權利，而兩造間就系爭土地之租賃關係，自六十七年六月六日起即視為不定期限繼續契約，依民法第四百四十二條之規定，上訴人得聲請法院調整租金。按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人固得依民法第四百四十二條聲請法院增減其租金，但在未聲請法院增減其租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之昇降，而失其拘束雙方當事人之效力。是承租人於出租人起訴請求調整租金前，已依原租約給付租金時，出租人就已給付部分即不得請求調整租金。查上訴人拒收被上訴人每年一元之租金，已將八十八年度至一〇〇年度各年租金一元提存於法院提存所等情，為兩造所不爭執，並有提存書為證。上訴人雖於九十八年十一月五日提起本件訴訟，惟於九十九年九月十三日始追加提起備位聲明請求自九十三年五月十五日起調整租金，則除被上訴

人係於一〇〇年一月二十一日繳納一〇〇年度之租金外，被上訴人在上訴人起訴請求調整租金之前，已依債務之本旨而給付八十八年度至九十九年度之租金完畢，應堪認定。依首揭說明，被上訴人就九十三年度至九十九年度之租金，即不得再調整。上訴人請求將系爭土地之年租金自九十三年五月十五日起至九十九年十二月三十一日止，調整按各年度土地申報地價年息百分之五計算之金額，及追加請求被上訴人給付九十三年五月十五日起至九十九年七月三十一日止調增租金共計九十三萬零三百九十三元，均屬無據。未查，被上訴人占用系爭土地面積為九十三平方公尺，該土地毗鄰高雄市前鎮區〇〇〇路、中山二路，附近有郵局、台灣自來水公司、獅甲國小、獅甲國中及勞工公園，交通便利、生活機能優越等情，業經第一審勘驗現場屬實，製有勘驗筆錄及現場照片可稽。爰斟酌系爭土地位置及四周工商繁榮情形，暨兩造就系爭土地依一般租金行情，其年租金按土地申報地價年息百分之五計算，係屬合理等情，並不爭執，爰認上訴人請求按行政院八十二年四月二十三日台八二財字第一一一五三號函示按各年度土地申報地價年息百分之五計收租金，應為允當。從而，上訴人先位聲明（含追加再給付部分）請求為無理由，應予駁回；而其追加備位聲明請求將系爭土地之年租金自一〇〇年一月一日起，調整按各年度土地申報地價年息百分之五計算之金額為有理由，應予准許。逾上開部分即請求其年租金自九十三年五月十五日起至九十九年十二月三十一日止調整按各年度土地申報地價年息百分之五計算之金額，及命被上訴人給付九十三年五月十五日至九十九年七月三十一日調增之租金共計九十三萬零三百九十三元，均無理由，不應准許等詞，因而原審除備位聲明上開准許部分，就該追加之訴，為上訴人勝訴判決外，並駁回其餘追加之訴暨維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。並說明兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，爰不一一論述。又查，國有財產法第四十二條第三項後段既規定承租人未於規定期限內訂定書面契約者，管理機關「得」終止租賃關係，且該條規定之立法旨趣，在於管理機關對於已形成不定期限租賃關係之國有非公用不動產，使之成為定期限租賃關係，以達有效管理之目的，即非強制之規定；同法第四十三條第三項前段規定非公用財產類之不動產租金率，依有關土地法律規定，而土地法第一百零五條準用第九十七條第一項已規定租用基地建屋之租金，以不超過土地申報總價年息百分之十為限。關於租地建屋之租金率，並非「土地法律未規定」，本件自無適用上開行政院函令「按土地申報地價週年利率百分之五計收租金」之餘地。上訴人謂國有財產法第四十二條第三項、第四十三條第三項及上開行政院函令為強制之規

定，尚有誤會。原審就上訴人先位聲明（含追加再給付不當得利部分）及追加備位聲明中命被上訴人給付及自九十三年五月十五日起至九十九年十二月三十一日調整租金部分，為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，仍執前詞，就原審取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 五 月 三十一 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 許 澍 林

法官 鄭 雅 萍

法官 魏 大 曉

法官 林 大 洋

法官 黃 秀 得

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 六 月 十一 日

K