臺灣屏東地方法院民事判決

111年度潮簡字第98號

原　　告　佳信國際事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉芸秀

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　周明嘉

被　　告　賴肇基

訴訟代理人　賴建吉

被　　告　曾慶文

上被告共同

訴訟代理人　陳世明律師

　　梁家豪律師

上列當事人間請求確認租金債權存在事件，本院於民國111年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決予以除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號裁判意旨參照）。經查，原告主張被告間租金債權新臺幣(下同)45,600元、不得當利債權45,600元存在，為被告所否認，足見上開法律關係存否並不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對被告之確認判決除去之，是原告提起本件訴訟有受確認判決之法律上利益，合先

敘明。

二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第436條第2項各有明定。查原告起訴請求變更、追加如下述（本院潮簡卷第5、68、95-96頁），均係確認就被告間就坐落屏東縣○○鄉○○段0000○○○○○○段000000地號土地(下稱系爭土地)上，如附圖所示鐵皮工寮(下稱系爭房屋)，有無前述債權存在，核屬同一基礎事實，於法有據。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告賴肇基積欠原告本金13,968,730元及利息、違約金等，原告於本院110年度司執助字第238號清償債務事件(下稱系爭執行事件)，至系爭土地指界，始發現系爭土地存有被告賴肇基所有未辦保存登記之系爭房屋，被告曾慶文自承約於民國70年向被告賴肇文承租系爭土地、房屋，並在系爭土地作養殖魚塭。然本院於110年5月19日對被告曾慶文就核發扣押命令(下稱系爭扣押命令)，被告曾慶文忽否認有此租金債權存在，並非可取。又依土地法第97條計算，被告賴肇基就系爭房屋對被告曾慶文先前之租金債權應為45,600元；倘被告間如無租賃關係，被告曾慶文乃無權占有系爭房屋，被告賴肇基對其有不當得利債權45,600元(計算式：系爭房屋課稅現值30,400元×10%×15年＝45,600元)。並先位聲明：㈠確認被告賴肇基於系爭扣押命令送達翌日起，對被告曾慶文有租金債權45,600元存在；備位聲明：㈡確認被告賴肇基於系爭扣押命令送達翌日起，對被告曾慶文有不當得利債權45,600元存在。

二、被告則以：系爭土地於90年經所有權移轉登記，由訴外人即被告賴肇基之子賴建吉取得所有權，被告賴肇基所建系爭房屋亦移轉、交付予賴建吉，賴建吉方為系爭房屋之事實上處分權人。賴建吉嗣將系爭土地出租予訴外人即被告曾慶文之子曾裕清，租期為109年12月10日至114年12月10日，租金每

年55,000元，並約定將系爭房屋無償借予曾裕清使用，被告曾慶文並無占用系爭房屋，至多僅為曾裕清之占有輔助人，故被告賴肇基對被告曾慶文自無租金或不當得利債權存在。系爭房屋建造迄今逾40年，已屬老舊，現作倉庫，縱有不當得利債權，其數額應以年息2%計算，且僅得請求5年等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，被告賴肇基積欠原告上述債務，系爭土地於90年2月8日經辦理所有權移轉登記，現登記所有人為被告賴肇基之子賴建吉，系爭房屋上有被告賴肇基所建系爭房屋，曾裕清係被告曾慶文之子等情，有土地登記謄本、異動索引、系爭房屋之房屋稅籍資料等件可稽(潮簡卷第79至81-1、89-93頁)，並經本院調閱系爭執行事件卷宗無訛，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠先位聲明部分：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項已明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

2.經查，被告曾慶文於系爭執行事件陳稱向被告賴肇基承租系爭房屋乙事，有系爭執行事件之110年4月18日執行(勘測)筆錄(下稱筆錄)為憑(司執助卷第34頁)，觀諸筆錄上另劃掉「使用借貸、借用人」等文字，並由被告曾慶文簽名在筆錄末頁，可知筆錄記載時，本院執行人員已向斯時未涉訟爭之被告曾慶文釐清與系爭房屋之淵源，並請其確認無誤簽名，互核被告本件訴訟中始提出之合約書，記載之租賃期間，雖同被告所述，然與筆錄上租賃期間所載：已10幾年、目前承

租中等文字顯有齟齬(潮簡卷第61頁；司執助卷第34頁)，相較被告係於訴訟中方提出合約書，應以本院執行人員當場聽聞所書寫之筆錄較為可信，堪認被告間就系爭房屋於110年4月18日仍存有租賃關係。

3.被告雖辯稱：賴建吉方為系爭房屋事實上處分權人等語，惟查系爭執行事件就系爭房屋予以拍賣，經賴建吉於111年5月17日以系爭土地所有人身分，表明優先承買系爭房屋意願，嗣另提出切結書，經本院調閱系爭執行事件卷宗無訛(司執助卷第189-190、196頁)，卻未見賴建吉於系爭執行事件，對受讓系爭房屋事實上處分權有何具體陳述，不乏疑義。況即令被告賴肇基已移轉系爭房屋事實上處分權，與有無將系爭房屋出租，仍屬二事，是被告前詞，洵非可取。

4.然觀筆錄並無記載租金為若干(司執助卷第34頁)，原告亦無提出其他證據佐證被告就系爭房屋之租期、租金數額，是否確存原告所陳數額之租金債權存在，實屬有疑。酌以債權是否存在，應指債權未因清償、免除、抵銷或其他原因而消滅，而原告乃確認被告間就系爭扣押命令送達翌日即110年5月27日起(司執助卷第64-65頁)，先前所發生之租金債權，殊難想像被告曾慶文均未給付租金，猶使用系爭房屋無礙，俱無從認定租金債權迄該日猶存，故原告先位聲明之請求，尚非有據。

㈡備位聲明部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條可資參照。

2.原告固主張被告間有45,600元之不當得利債權、務存在，惟本院既認定被告間前就系爭房屋存有租賃關係，被告曾慶文對系爭房屋自非無權占有，難認被告賴肇基對其有不當得利債權45,600元存在。

五、綜上所述，原告先、備位分別確認被告賴肇基於系爭扣押命令送達翌日起，對被告曾慶文有租金債權45,600元、不當得

利債權45,600元存在，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　18　　日

潮州簡易庭　法　官　曾迪群

以上正本係照原本作成。

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20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　111　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　薛雅云