

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第1113號

原告 保證責任彰化縣綠純有機蔬果生產合作社

法定代理人 曾榆凱

訴訟代理人 洪翰中律師

洪俊誠律師

被告 國榮企業有限公司

法定代理人 呂益誠

訴訟代理人 林世祿律師

複代理人 江欣鞠

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國112年9月14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

一、原告主張：

(一)原告於民國105年4月20日起即與訴外人藍潔國際開發有限公司（下稱藍潔公司）及訴外人曾國珍訂定房屋租賃契約書，約定自105年4月30日起至109年4月30日止，由原告向藍潔公司承租坐落彰化縣溪州鄉舊眉段81-2、81-6、80-1、81-1、81-12地號土地及其上建物，向曾國珍承租坐落同段81-2、81-6地號土地上建物即門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路000號棟次13（下稱系爭建物）1棟，雙方約定每月租金為新台幣（下同）5,000元，並統一由藍潔公司向原告收受租金，藍潔公司收受租金後，並有開立發票予原告收執。原告於109年4月30日租期期滿後仍繼續承租使用系爭建物，雙方並於109年5月9日再另行簽立租賃契約書續租，約定自109年

01 5月11日起至114年4月30日止，由原告向藍潔公司承租坐落
02 同段81-6、80-9、81-1、81-12地號土地及其上建物，向曾
03 國珍承租系爭建物作為營業使用。原告為承租人，對系爭建
04 物有租賃權存在，自有權利在系爭建物內使用及營業，原告
05 並為民法第940條合法占有人。

06 (二)詎被告於000年0月間在系爭建物外張貼公告，表示欲於111
07 年7月30日拆除系爭建物，惟原告係合法向曾國珍承租系爭
08 建物，且尚在租賃期間，曾國珍縱有將系爭建物讓與被告，
09 依民法第425條第1項「買賣不破租賃」規定，租賃契約仍對
10 於被告有效存在。

11 (三)原告前已聲請定暫時狀態假處分，經本院111年度裁全字第2
12 35號裁定禁止相對人（即被告）及其代理人、使用人、受僱
13 人等進出聲請人（即原告）所承租系爭建物，並禁止相對人
14 （即被告）拆除系爭建物。然被告仍擅自進出系爭建物，並
15 拆損部分系爭建物，造成原告損害巨大。為此請求確認原告
16 對於系爭建物之租賃權存在等語。並聲明：確認原告就被告
17 所有坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號土地上之系爭
18 建物有租賃關係存在。

19 二、被告答辯：

20 (一)否認原告就系爭建物有租賃關係存在。原告法定代理人曾榆
21 凱原為藍潔公司法定代理人，曾國珍曾為原告法定代理人，
22 曾榆凱和訴外人曾昶豪均為曾國珍之子。曾國珍一家不甘被
23 拍賣即為許多不實主張及有無租賃。原告所提105年4月20日
24 租賃契約書乃109年4月30日到期，為何於109年5月9日續
25 約，且藍潔公司109年才取得81-2地號土地所有權，105年如
26 何出租此土地，使人質疑造假。原告所提統一發票只列「租
27 金」、「車輛租金」，究係房屋或土地或車輛、何處租金等
28 不明，且有部分發票未用印，均無法證明為系爭建物之租
29 金。

30 (二)本院108年訴字第1091號案件自始至最高法院，藍潔公司法
31 定代理人均為曾國珍，109年8月被告由藍潔公司取得系爭建

01 物之法定代理人亦為曾國珍，原告所提109年5月9日租賃契
02 約書卻列「洪立庭」為法定代理人，使人質疑。由上開案件
03 卷可知相關公司負責人均為曾國珍及兒子、媳婦在大風吹，
04 輪流作負責人，可知均為家族公司，有可能會真正訂立租約
05 嗎？事後也可能補做契約，此見100年司執字第327號均為其
06 家人互立契約而異議。且若有租約，則在假處分卷第293頁
07 以下之協議書中，曾國珍不可能不為兒子曾榆凱的合作社要
08 求續租？最重要的是本院101年司執字第41923號卷中102年1
09 月23日勘查之估價報告書中即已表明「藍潔公司」、「綠純
10 有機」（即原告）早已併存，且80-6地號土地也在估價之
11 列，足證根本沒有租約存在，乃家族及其公司互相使用不動
12 產，不可能花錢承租，毫無意義，若有租約必是偽造，目的
13 在對付外人，尤其其中只見藍潔公司異議，未見原告。

14 (三)原告原法定代理人曾國珍（即現今原告法定代理人之父）於
15 000年0月出售系爭建物予被告時，根本未提到有出租情事，
16 若真有租賃，一定會約定再續租多久。尤其原告於109年8月
17 以後未曾支付被告租金，卻在要拆除時才生此事端。系爭建
18 物屋頂均已破損，屋內管線也均已斷開，冷凍機也拆開，如
19 此建物怎可能出租，系爭建物早已無人使用等語。並聲明：
20 原告之訴駁回。

21 三、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
22 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
23 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
24 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以
25 對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院52年台上字第
26 1922號判例意旨參照）。本件原告主張其就被告所有系爭建
27 物有租賃關係存在，既為被告所否認，則原告對於系爭建物
28 有無租賃關係存在，即屬不明確，原告在私法上之地位自有
29 受侵害之危險，且此項危險得以對於被告之確認判決除去，
30 是原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。

31 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條有明文規定。又當事人提出之私文書必須真正無瑕疵，始有訴訟法之形式的證據力，此形式的證據力具備後，法院就其中之記載調查其是否與系爭事項有關，始有實質的證據力之言（最高法院41年台上字第971號判例意旨參照）。私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責（最高法院47年台上字第1784號判例參照）。本件原告主張其就被告所有系爭建物有租賃關係存在之事實，為被告所否認。原告雖提出租賃契約書、統一發票、照片等為證，惟上開私文書之真正均為被告所否認，原告自應證明上開文書為真正。經查，原告所提租賃契約書僅記載原告向藍潔公司、曾國珍承租廠房每月租金為5,000元（本院卷第21-22、51-52頁）；統一發票僅記載租金、車輛租金（本院卷第23-49、345-371頁），均未記載藍潔公司、曾國珍之租金各多少。原告所提照片為影印之黑白照片（本院卷第53-73頁），亦無有租賃契約之記載。另原告所提向農民收購作物及出貨之單據，則與兩造間是否有租賃契約無關。是原告既未證明其所提租賃契約書為真正，其主張依民法第425條規定，租賃契約對於被告繼續存在，即無可採。從而，原告請求確認其就被告所有坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號土地上之系爭建物有租賃關係存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 10 月 17 日
民事第三庭 法 官 羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 112 年 10 月 17 日

