臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第726號

原　　告　劉冠億

訴訟代理人　陳國瑞律師

被　　告　蔡啓芳

訴訟代理人　田素吉律師

上列當事人間確認租賃關係不存在事件，本院於民國113年3月8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、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。本件原告於本院審理中當庭撤回對被告蔡陳素蘭、蔡佳玲、蔡佳穎、沈太煌、沈峻生、沈宜靜、蔡佳樺之起訴（見本院卷第296頁），上開被告並未提出異議，已生撤回之效力。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠嘉義縣○○鄉○○○段000○0地號土地(下稱276之1土地)原為劉順得、劉再傳所有，權利範圍各2分之1。劉順得於民國91年死亡後，由原告繼承取得其應有部分。嗣276之1土地於93年間分割為276之1、276之2地號，並由原告取得276之2地號土地，權利範圍全部。

㈡而劉順得於84年11月30日授權其父劉興甲與被告簽訂土地使用同意書(下稱84年同意書)，約定由劉順得提供分割前276之1土地面積約150坪，供被告作為父親蔡長銘之墳墓使用，被告則須支付新臺幣(下同)300萬元作為租金。後被告即於分割前276之1土地興建蔡長銘墳墓一座，其位置面積如嘉義縣竹崎地政事務所（下稱竹崎地政）收件日期108年12月4日複丈成果圖（下稱附圖）所示代號A面積303平方公尺（276之1土地分割後，上開墳墓係坐落於分割後276之2土地上，該墳墓坐落之土地，下稱系爭土地）。

㈢被告又於88年11月11日授權其配偶林佳蓉與劉順得簽訂土地使用同意書(下稱88年同意書)，約定由劉順得提供分割前276之1土地面積約85坪作為蔡長銘墳墓及其外圍使用，被告則須支付174萬元作為租金。

㈣因88年同意書已取代84年同意書，然被告既未給付84年同意書所載之租金300萬元，就88年同意書所載之租金174萬元，亦僅給付51萬元，其餘租金均未給付，為此原告已於000年0月間以存證信函催告被告給付租金，因被告逾越存證信函所定期限仍未給付，依民法第229條、第254條規定，88年同意書之租賃契約業經原告解除，爰請求確認兩造間就分割後276之2土地如附圖所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在。

㈤並聲明：確認兩造就嘉義縣○○鄉○○○段000○0地號土地如竹崎地政收件日期108年12月4日複丈成果圖所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在。

二、被告則以：

㈠依84年同意書、88年同意書之記載，兩造間就系爭土地確實有租賃關係存在，且被告已給付租金完畢。84年同意書係被告支付對價後占有使用系爭土地之權源依據，88年同意書則在補充約定墳墓外圍15坪價金之支付。而依88年同意書之記載，被告早在84、85年間即以連號支票完成價金給付，上開支票均非88年11月11日以後尚待提示之支票，足見88年同意

書僅係締約雙方回顧先前契約履行之情形，二份同意書均為有效。

㈡退步言，縱認被告未依約給付84年同意書、88年同意書所載之款項，原告之請求權亦已罹於民法第125條或第126條所定之時效，被告為時效抗辯。

㈢並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第348至349頁）：

㈠兩造就84年11月30日土地使用同意書、88年11月11日土地使用同意書之真正均不爭執。

㈡兩造就84年11月30日土地使用同意書之契約當事人為劉順得（由父劉興甲代理）與蔡啓芳，88年11月11日土地使用同意書之契約當事人為劉順得與蔡啓芳（由配偶林佳蓉代理），均不爭執。

㈢依劉興甲所有竹崎農會單位0000000，帳號00000-0-0帳戶交易明細，劉興甲就88年同意書所載之發票日84年12月18日，支票號碼BB0000000，金額20萬元，發票日85年9月25日，支票號碼BB0000000，金額11萬元，發票日88年11月30日，支票號碼NO0000000，金額20萬元之支票，均已提示兌現。

四、本件爭點：

㈠原告主張：84年同意書已為88年同意書所取代，被告卻未依88年同意書之約定給付租金174萬元（僅給付51萬元，尚欠123萬元未給付），為此原告已以嘉義東門郵局存證號碼30號存證信函及本件起訴狀催告被告給付租金，因被告逾期仍未給付，上開88年同意書業經原告解除契約，爰請求確認兩造間就分割後276之2土地如竹崎地政收件日期108年12月4日複丈成果圖所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在，是否有理由？

㈡被告抗辯：88年同意書係在補充84年同意書，二份同意書均為有效，且被告就84年同意書所載之租金300萬元及88年同意書所載之租金174萬元，均已全部給付完畢，故原告以被告未給付88年同意書之租金為由，解除該88年同意書之契約

為無理由，是否可採？

五、得心證之理由：

㈠原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益：

1.按民事訴訟法第247 條第1 項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，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。

2.本件兩造就84年同意書、88年同意書之真正均不爭執，且一致認為被告使用系爭土地之法律關係為租賃。而原告主張被告未依88年同意書之約定給付租金，該同意書業經原告解除，兩造間已無租賃關係存在一節，則為被告所否認，並抗辯其就二份同意書所載之租金均已給付完畢，則兩造就系爭土地之租賃關係是否繼續存在，既有爭議，原告法律上之地位即有不安之狀態，而此不安狀態復得以本件確認之訴加以排除，是原告提起本件確認之訴，具有即受確認判決之法律上利益。被告抗辯原告提起本件確認之訴，無即受確認判決之法律上利益，洵非有據。

㈡被告就84年同意書所載使用系爭土地之對價300萬元，業已給付完畢：

依84年11月30日土地使用同意書記載：「立同意書人劉興甲、被告，今就土地使用同意訂立條件如下：1.土地所有權人劉興甲（以下稱甲方）提供名下所有之竹崎鄉羌仔科段276之1地號內之土地，經雙方約定之地點作為被告（以下簡稱乙方）父親蔡長銘之墳墓使用，使用面積壹佰伍拾坪為基數，並經雙方議定為每坪二萬元為補償金價購。2.付款辦法為立約時交付現金新臺幣壹佰萬元正為定金，餘款貳佰萬元正於墳墓動工時全部付清。使用人若將墳墓遷移時，土地將無條件歸還所有權人，如無遷移時，當永遠使用。立同意書人甲方劉興甲，立同意書人乙方被告。」等語，有84年同意

書在卷可稽（見本院卷第31頁），足見被告於簽訂84年同意書時，已交付現金100萬元為定金，作為使用系爭土地之對價。復參以劉興甲於00年00月00日出具收據載明：「茲收到蔡啓芳先生前議定之土地竹崎鄉羌仔科段276之1號使用費尾款現金新臺幣貳佰萬元正無誤。收款人：劉興甲，見證人：劉邦慶」，有收據附卷可證（見本院卷第143頁）。而84年同意書及收據之真正，並經本院108年度嘉簡字第748號民事確定判決認定在案（見本院卷第171至193頁），堪認被告就84年同意書所載使用系爭土地之對價300萬元均已給付完畢。

㈢簽訂88年同意書之目的，係被告向劉順得增購墳墓外圍15坪土地，並重申系爭土地價金均已給付完畢，是88年同意書係在補充84年同意書之約定，該二份同意書均為有效：

1.依88年11月11日土地使用同意書記載：「立同意書人劉順得、林佳蓉就土地使用同意訂立條件如下：一、使用目的：作為埋葬祖先墳墓。二、使用地點：竹崎鄉羌仔科段276之1地號內經雙方指定地點。三、使用面積：墳墓為70坪加外圍15坪，共85坪。四、總價金：墳墓70坪為壹佰伍拾肆萬元正，外圍15坪為貳拾萬元正。五、付款辦法：立約同時交付新臺幣貳拾萬元正（嘉市第二信用合作社84.12.18期票BBNO0000000）、84.12.29期票新臺幣玖拾萬元正（嘉市第二信用合作社BBNO0000000）、85.9.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）、85.10.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）、85.11.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）、85.12.25期票新臺幣壹拾壹萬元正（嘉市第二信用合作社支票BB0000000）。六、經雙方丈量後使用面積為70坪，總價金為壹佰伍拾肆萬元正，扣前定金壹佰壹拾萬元整，餘款肆拾肆萬元於八十五年九月九日交付。七、八十八年經雙方同意再加外圍十五坪價金計貳拾萬元正，為補償金，支票（嘉市第二合作社NO0000000）交予

劉興甲先生收訖。恐口無憑立此書為據。立同意書人（所有權人）劉順得，立同意書人（使用人）林佳蓉」等語，有88年同意書在卷可憑（見本院卷第235頁，付款辦法所載之金額共154萬元，另外圍15坪為20萬元，合計174萬元）。觀諸88年同意書付款辦法所載各期票款之發票日均在84、85年間，顯然其上所載84、85年間之支票，並非用以支付88年同意書之土地價款。原告主張88年同意書係劉順得與被告重新約定蔡長銘墳墓所使用土地之價金為154萬元云云，尚非有據。

2. 參以88年同意書之簽訂目的，係因被告再向劉順得增購墳墓外圍15坪土地，約定價金20萬元而訂定，此比對二份同意書即明。依此，84年同意書係被告向劉興甲購買分割前276之1土地150坪，作為父親劉長銘之墳墓使用，後於88年間被告欲再向劉順得增購墳墓外圍15坪土地，遂再簽訂88年同意書，堪以認定。是88年同意書自屬84年同意書之補充約定，二份同意書均為有效。原告主張88年同意書已取代84年同意書，被告有無給付租金應以88年同意書為據云云，不足憑採。

3. 至88年同意書記載「總價金：墳墓70坪為154萬元」，與84年同意書記載「墳墓使用面積150坪，每坪2萬元價購（即300萬元）」，二者固有不符。惟參以84年同意書係由劉興甲與蔡啓芳出面簽訂，88年同意書則係由劉順得與林佳蓉出面簽訂，此觀二份同意書即明，故劉順得與林佳蓉既未親自參與84年同意書之簽訂，渠等對於84年同意書之內容及付款方式等，自未詳悉。是本件實無法排除劉順得與林佳蓉於88年11月11日簽訂同意書時，係依有限之資訊及不知如何查得之支票資料（88年同意書付款辦法所載之支票是否與系爭土地價金有關，亦非無疑），而將之記載於88年同意書付款辦法中，表示被告前向劉興甲所購買之系爭土地價款均已給付完畢。是原告主張88年同意書係在重新約定被告須向劉順得支付系爭土地之價金154萬元，可見84年同意書所載之價金300

萬元，被告並未支付云云，難認有據。

4.88年同意書之簽訂目的，除約定被告再向劉順得購買墳墓外圍土地15坪價金20萬元，及確定墳墓使用面積為70坪外，並重申被告就系爭土地之買賣價金業已給付完畢，已如前述，是原告僅依88年同意書付款條件之記載，即謂劉順得與被告係重新約定系爭土地之使用對價為154萬元（含墳墓外圍15坪價金20萬元，共174萬元），被告僅給付51萬元，尚餘123萬元未給付云云，實屬無據。

5.原告雖主張劉興甲僅收到88年同意書付款辦法所載之三張支票，即84年12月18日，支票號碼BBNO0000000，面額20萬元，85年9月25日，支票號碼BB0000000，面額11萬元，88年11月30日，支票號碼NO0000000，面額20萬元，其餘均未收到云云（見本院卷第294至295頁），並提出劉興甲竹崎農會帳戶交易明細表為憑（見本院卷第319至321頁）。惟查，88年同意書付款辦法所載之支票，是否確為被告支付系爭土地之價金，已因事隔2、30年，相關人員均已亡故，被告復無法記憶當時情況，而無從查考。又本院向嘉義市第二信用合作社調取88年同意書付款辦法所載之支票，亦經新光銀行函覆本院稱：嘉義市第二信用合作社係90年併入該行，上開票據號碼屬整併前資料，且已逾保存期限，無法提供票據影本及兌現情形，有新光銀行113年2月6日函在卷可考（見本院卷第335頁）。準此，縱認上開支票均係為支付系爭土地之價金而開立，因該支票之發票日皆在84、85年間，若支票有未兌現之情形，衡諸常情，劉順得於簽訂88年同意書時應會立即表示異議，是劉順得既不曾表示未收到上開支票，並使蔡長銘之墓長久安座於系爭土地上，堪認上開支票均為劉興甲或劉順得所收受並兌現。況上開支票其中三張業經劉興甲存入所有竹崎農會帳戶提示兌現，益徵其餘支票劉興甲、劉順得或有可能係以交付或背書轉讓方式加以使用，而未在自己帳戶提示兌現。是原告僅以劉興甲所有竹崎農會帳戶只有三張支票之兌現紀錄，即謂其餘支票均未兌現云云，亦非有

據。

㈣從而，88年同意書付款條件所載84、85年間之支票，僅在重申被告前向劉興甲所購買之系爭土地價款均已給付完畢，並非被告與劉順得重新約定被告須支付系爭土地之價金154萬元，88年同意書僅在補充84年同意書之約定，足堪認定。原告主張84年同意書已為88年同意書所取代，被告有無給付租金應以88年同意書為據云云，不足採信。

六、綜上所述，被告向劉興甲購買系爭土地之價金300萬元，被告已全數給付完畢，而88年同意書付款條件所載之各期支票共154萬元，僅在重申被告就系爭土地之價金已給付完畢之旨，被告與劉順得並非以88年同意書重新約定被告應給付系爭土地價金154萬元。從而，被告既於84年間向劉興甲購買系爭土地作為蔡長銘墳墓使用，並於88年間向劉順得增購墳墓外圍15坪土地，其價金均已給付完畢，則兩造間之土地使用契約繼續存在。原告主張84年同意書已為88年同意書所取代，而被告就88年同意書所載之租金未全部給付完畢，原告已依民法第254條規定催告後解除88年同意書之約定，爰請求確認兩造間就附圖即分割後276之2土地如竹崎地政收件日期108年12月4日複丈成果圖所示代號A面積303平方公尺之租賃關係不存在，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　15　　日

民事第三庭　法　官　黃佩韻

以上正本證明與原本無異。

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　　113　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　蘇春榕