

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第898號

原告 陳德全

訴訟代理人 黃鈺書律師

被告 李有得

台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 黃柏雅律師

上列當事人間請求確認債權存在事件，本院於民國115年1月29日  
言詞辯論，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

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，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查原告主張其為被告李有得之債權人，而被告李有得向被告台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）承租土地，被告李有得基於土地租賃契約，對被告台糖公司有履約保證金新臺幣（下同）810,000元及復舊保證金1,163,000元等債權（下稱系爭債權）等語，惟為被告台糖公司所否認，

01 則系爭債權之存否，在兩造間即屬不明確，而原告私法上之  
02 地位有受侵害之危險，且此項不明確得以確認判決予以排  
03 除。是原告提起本件確認之訴，應認有即受確認判決之法律  
04 上利益，先予敘明。

05 二、被告李有得經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無  
06 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其  
07 一造辯論而為判決。

## 08 貳、實體方面

### 09 一、原告主張：

10 (一)於民國108年間，被告李有得向被告台糖公司承租坐落嘉義  
11 縣番路鄉番路段番路小段及轆子腳段轆子腳小段等54筆土  
12 地，約定租期自民國108年7月17日起至118年7月16日止，每  
13 年租金合計2,911,147元（土地部分2,030,000元；固定資  
14 產、房屋及農業設施溫網室881,147元），另有履約保證金8  
15 10,000元，被告間並簽訂「台灣糖業股份有限公司雲嘉區處  
16 農業用地及固定資產租賃契約書」（下稱系爭租賃契約），  
17 且經公證人作成公證書。原告係被告李有得之債權人，且已  
18 取得執行名義，因被告李有得基於系爭租賃契約，對於被告  
19 台糖公司有徵收補償金或其他因徵收、提前終止租約而生之  
20 補償金或其他財產上給付之債權，原告遂向本院聲請強制執  
21 行，經本院以113年度司執字第27074號債務執行強制執行事  
22 件（下稱系爭執行事件），並經本院囑託臺灣臺南地方法院  
23 （下稱臺南地院）執行上開債權，然被告台糖公司向臺南地  
24 院聲明異議，原告遂依強制執行法第120條規定，提起本件  
25 訴訟。另系爭債權中之復舊保證金1,163,000元，乃出自被  
26 告台糖公司之聲明異議狀，可認被告台糖公司承認復舊保證  
27 金之存在。

28 (二)被告台糖公司雖稱其所屬雲嘉區處（下稱雲嘉區處）以113  
29 年8月23日雲農字第1130006321號函（下稱系爭函文），通  
30 知被告李有得因113年度租金逾期未繳且經限期催繳仍未繳  
31 納，依系爭租賃契約10條規定，終止租約云云，然原告認為

01 被告台糖公司終止租約係不合法。首先，依系爭租賃契約第  
02 18條規定「依本契約應給予對方之任何通知，均應以本契約  
03 書所載之地址為書面送達，如乙方（即被告李有得，下同）  
04 因變更住址未告知甲方（即被告台糖公司，下同），致未接  
05 獲通知，由乙方自行負責。」可知，契約當事人所為之通知  
06 應以書面送達方式為之，始生送達之效力。其次，系爭租賃  
07 契約雖記載被告李有得之地址為「嘉義縣○○鄉○○村0鄰  
08 ○○○00號」（下稱系爭住所），然被告李有得自承目前並  
09 未居住在系爭住所，顯見被告李有得已變更住所。再者，本  
10 院民事執行處就113年度司執字第4993號給付租金強制執行  
11 事件於113年4月29日至系爭住所實施查封時，被告李有得並  
12 不在場，而被告台糖公司指稱系爭住所及坐落土地為共有人  
13 使用，顯見被告台糖公司已知被告李有得並未居住系爭住  
14 所，又本院民事執行處就系爭執行事件於113年10月7日至系  
15 爭住所實施查封時，經系爭住所內之男子李柏勳表示系爭住  
16 所目前為另一債務人黃靜女之小叔一家居住使用，被告李有  
17 得並未居住該處，則系爭函文送達系爭住所時，難認已達到  
18 被告李有得可得支配之範圍。又被告李有得雖未通知被告台  
19 糖公司變更住所一事，然系爭租賃契約並無規定未通知之效  
20 果，則難認被告台糖公司將系爭函文寄送至系爭住所一情，  
21 已生合法終止租約之效力。此外，被告台糖公司之人員以LI  
22 NE通訊軟體（下稱LINE）傳送契約終止之訊息給帳號名稱  
23 「牛埔農場李有得」（下稱甲帳號），然該訊息並非以書面  
24 送達，況被告李有得係使用另一帳號名稱「李有得（牛埔農  
25 場）」（下稱乙帳號），另被告台糖公司於114年3月11日本  
26 院審理時以言詞方式終止租約，亦非以書面送達，均難認被告  
27 台糖公司已合法終止系爭租賃契約。

28 (三)系爭租賃契約第10條第1項第2款規定「本契約存續期間，如  
29 乙方（即被告李有得）有下列違約情事之一時，甲方（即被  
30 告台糖公司）得終止本契約：乙方遲延給付租金，經甲方定  
31 相當期限催告乙方給付，而乙方於其期限內仍未給付

01 時。」，被告李有得積欠被告台糖公司之租金總額並未達2  
02 年，而且被告台糖公司另已強制執行被告李有得對訴外人自  
03 己種有限公司（下稱自己種公司）之債權，顯見不符合終止  
04 租約之要件。至於被告李有得就所承租之部分土地，與自己  
05 種公司間之關係，乃另案即本院114年度重訴字第46號民事  
06 事件之訴訟上重要爭點，尚難於本件逕行認定被告李有得與  
07 自己種公司間為租賃關係，而構成系爭租賃契約第10條第1  
08 項第1款規定所稱轉租之情形。

09 (四)依系爭租賃契約第5條第2項規定「本契約期間屆滿或終止  
10 時，如乙方無違約情事，且依第11條第2款規定清除地上  
11 物，回復固定資產之原狀並返還土地與前述設施，履約保證  
12 金無息退還。」可知，履約保證金屬於已確定發生之債權，  
13 只是需符合該規定後，被告台糖公司方予退還，並非繫於不  
14 確定之事實發生，故該規定並非條件，而係期限屆至與否之  
15 問題，不得因此謂被告李有得對被告台糖公司無履約保證金  
16 之返還請求權。再者，被告李有得積欠被告台糖公司之租金  
17 為何，尚待核算，又系爭租賃契約第5條並未規定履約保證  
18 金給付期限屆至前，得與被告李有得積欠之租金相互抵銷，  
19 是被告台糖公司依照民法第340條規定，以其對被告李有得  
20 之租金債權與告李有得之保證金債權主張抵銷，應屬無據。  
21 退步言之，縱認履約保證金係為擔保被告李有得履行契約，  
22 倘違約時被告台糖公司得主張沒收，然此性質應屬民法第25  
23 0條之損害賠償預定性違約金或懲罰性違約金，又此違約金  
24 之金額顯有過高之情，是被告李有得亦得依民法第252條請  
25 求酌減違約金，是經酌減後，被告李有得對被告台糖公司應  
26 仍享有若干之履約保證返還請求權，要屬當然。

27 (五)並聲明：

28 1.確認被告李有得對被告台糖公司就系爭租賃契約之履約保  
29 證金債權810,000元及復舊保證金債權1,163,000元之債權  
30 存在。

31 2.訴訟費用由被告負擔。

01 二、被告方面：

02 (一)被告台糖公司答辯略以：

- 03 1.被告李有得向被告台糖公司承租土地，因積欠109年度分  
04 期租金590,273元、112年度租金2,896,203元、113年度租  
05 金2,896,841元未繳納，經被告台糖公司所屬雲嘉區處先  
06 後寄送113年1月31日雲農字第1130001017號函、113年7月  
07 18日雲農字第1130005507號函、113年8月9日雲農字第113  
08 0005347號函至系爭住所，通知被告李有得限期繳納，可  
09 認被告李有得符合民法第458條第4款「租金積欠達兩年之  
10 總額者」之情形，然被告李有得仍未依限繳清，雲嘉區處  
11 遂於113年8月23日以系爭函文，欲通知被告李有得自113  
12 年8月17日起終止系爭租賃契約，已繳之履約保證金810,0  
13 00元不予退還等語，系爭函文雖分別於113年8月26日、27  
14 日投遞系爭住址而無人收受，最後因無人招領而退回，然  
15 既有送達之事實，應符合「相對人已居可了解之地位」、  
16 「達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容  
17 之客觀狀態」之情形，而發生契約終止之效力。退步言，  
18 縱系爭函文不生終止租約之效力，然被告台糖公司之職員  
19 柳修綸曾先後於113年8月27日、113年9月25日以LINE傳送  
20 終止租約之訊息給被告李有得之甲帳號，且該訊息均經標  
21 註為「已讀」，該訊息屬非對話之意思表示，可見已達到  
22 被告李有得可得支配之範圍，亦發生終止系爭租賃契約之  
23 效力。此外，被告李有得將承租之部分土地轉租給自己種  
24 公司，亦違反系爭租賃契約第10條第1項第1款及民法第45  
25 8條第3款規定，被告台糖公司即於114年3月11日本院審理  
26 時以言詞向在場之李有得表示終止系爭租賃契約，應發生  
27 效力。
- 28 2.依系爭租賃契約第5條第2項規定可知，就被告李有得所繳  
29 履約保證金之退還設有停止條件，而臺南地院發扣押命令  
30 給被告台糖公司時（如附表編號2、3所示），被告李有得  
31 尚積欠租金未繳納而有違約情事，亦未清除地上物，可見

01 停止條件尚未成就，則該項規定之債權即未發生效力，自  
02 不為扣押命令所及。另被告李有得積欠被告台糖公司112  
03 年度之租金金額已遠高於被告李有得對被告台糖公司請  
04 求之債權金額，故無論履約保證金或復舊保證金均已無發  
05 生之可能。縱使被告李有得對被告台糖公司有系爭債權，  
06 依民法抵銷規定，被告台糖公司仍得以對被告李有得之租  
07 金債權，相互抵銷，則原告之請求應無理由。

08 3.並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

09 (二)被告李有得雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示伊  
10 有積欠被告台糖公司租金，但是沒有到終止租約之程度；系  
11 爭住所為伊之戶籍地址，伊居住在嘉義縣○路鄉○○○00  
12 號，並未居住系爭住所，只有被告李有得之弟弟、弟媳居住  
13 系爭住所；甲帳號係由農場會計人員所持，作為公用，被告  
14 李有得與被告台糖公司職員柳修綸聯繫都是使用乙帳號；另  
15 外送至系爭住所之郵件或文書，其上「李有得」之印章並非  
16 被告李有得所蓋等語。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由  
17 原告負擔。

18 三、本院之判斷：

19 (一)於108年間，被告李有得與被告台糖公司簽訂系爭租賃契  
20 約，且經公證人作成公證書，每年租金原為2,911,147元  
21 (土地部分2,030,000元；固定資產、房屋及農業設施溫網  
22 室881,147元)，應於每年7月17日前繳納。嗣因紓困減免租  
23 金，109年7月17日至110年7月16日之租金改為2,501,455  
24 元，被告台糖公司同意被告李有得分期繳納，現尚欠590,27  
25 3元；112年7月17日至113年7月16日之租金因租賃面積調整  
26 等因素改為2,896,203元，繳納期限延長至113年1月16日；1  
27 13年7月17日至114年7月16日之租金因固定資產年租金變更  
28 而改為2,896,841元，繳納期限回歸原契約約定應於113年7  
29 月17日前繳納，另有履約保證金810,000元等情，有公證  
30 書、系爭租賃契約書、被告台糖公司雲嘉區處112年8月2日  
31 雲農字第1120004931號、109年7月9日雲嘉農字第109780045

01 19號、110年2月17日雲嘉農字第1107801156號、111年7月22  
02 日雲農字第1110005617號函附卷可稽（見本院卷一第15至26  
03 頁、第93頁、第187至195頁）。又原告係被告李有得之債權  
04 人，原告曾對被告李有得之財產聲請強制執行，詳如附表所  
05 示，亦經本院調閱臺南地院113年度司執助字第2071號、第3  
06 495號執行卷查明屬實，均堪信為真實。

07 (二)原告主張：被告台糖公司終止系爭租賃契約不合法云云，然  
08 為被告台糖公司所否認。按承租人應依約定日期支付租金；  
09 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租  
10 人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契  
11 約；耕作地租賃於租期屆滿前，有租金積欠達兩年之總額之  
12 情形，出租人得終止契約。民法第439條前段、第440條第1  
13 項、第458條第4款分別定有明文。又系爭租賃契約第10條第  
14 1項第2款約定：「本契約存續期間，如乙方（即被告李有  
15 得，下同）有遲延給付租金，經甲方（即被告台糖公司，下  
16 同）定相當期限催告乙方給付，而乙方於其期限內仍未給付  
17 時之違約情事，甲方得終止本契約，且已繳之租金、權利金  
18 及履約保證金，不予退還。」。查被告李有得之戶籍地址為  
19 系爭住所，且系爭租賃契約第18條約定，依系爭租賃契約應  
20 給予對方之任何通知，均應以系爭租賃契約書所載之地址為  
21 書面送達，如被告李有得因變更住址未告知甲方，致未接獲  
22 通知，由被告李有得自行負責，而被告李有得在系爭租賃契  
23 約書所載之地址亦為系爭住所等情，為被告李有得所不爭  
24 執，並有戶役政資訊網站查詢-個人資料戶籍、系爭租賃契  
25 約附卷可稽。又被告李有得因積欠109年度分期租金590,273  
26 元、112年度租金2,896,203元、113年度租金2,896,841元未  
27 繳納，經被告台糖公司所屬雲嘉區處先後寄送113年7月18日  
28 雲農字第1130005507號函、113年8月9日雲農字第113000534  
29 7號函至系爭住所，通知被告李有得限期繳納，有被告台糖  
30 公司雲嘉區處113年7月18日雲農字第1130005507號、113年8  
31 月9日雲農字第1130005347號函、台糖公司雲嘉區處、虎尾

01 糖廠郵遞文件明細表、普通掛號函件執據、傳真查詢國內各  
02 類掛號郵件查單、中華郵政掛號郵件收件回執附卷可稽（見  
03 本院卷一第153至161頁、第163至166頁），可認被告李有得  
04 符合民法第458條第4款租金積欠達兩年之總額之情形，經催  
05 告，被告李有得仍未依限繳清之情事。嗣被告台糖公司雲嘉  
06 區處於113年8月23日以系爭函文通知被告李有得自113年8月  
07 17日起終止系爭租賃契約，已繳之履約保證金810,000元不  
08 予退還等語，有系爭函文附卷可稽（見本院卷一第79至80  
09 頁），系爭函文雖分別於113年8月26日、27日投遞系爭住所  
10 而無人收受，最後因無人招領而退回，有中華郵政掛號郵件  
11 收件回執、信封附卷可稽（見本院卷一第167至169頁），然  
12 既有送達被告李有得於系爭租賃契約書所載之系爭住所之事  
13 實，應符合被告李有得已居可了解之地位、達到被告李有得  
14 之支配範圍，置於被告李有得隨時可了解其內容之客觀狀態  
15 之情形，而發生契約終止之效力。況被告台糖公司之職員柳  
16 修綸曾先後於113年8月27日、113年9月25日以LINE傳送系爭  
17 函文之訊息給被告李有得之甲帳號，且該訊息均經標註為  
18 「已讀」，有LINE截圖附卷可稽（見本院卷一第83至88頁、  
19 第197至199頁），該訊息屬非對話之意思表示，參諸被告台  
20 糖公司之職員柳修綸係以甲帳號與被告李有得討論分期給付  
21 租金之情形（見本院卷一第135至151頁），被告李有得確有  
22 分期給付租金之情事，甲帳號應係被告李有得實際掌控之帳  
23 號，可見系爭函文以書面達到被告李有得可得支配之範圍，  
24 亦發生終止系爭租賃契約之效力，是原告上開主張，並無可  
25 採。

26 (三)系爭租賃契約第5條第2項約定：「本契約期間屆滿或終止  
27 時，如乙方無違約情事，且依第11條第2款規定清除地上  
28 物，回復固定資產之原狀並返還土地與前述設施，履約保證  
29 金無息退還。」、第10條第1項第2款約定：「本契約存續期  
30 間，如乙方有遲延給付租金，經甲方定相當期限催告乙方給  
31 付，而乙方於其期限內仍未給付時之違約情事，甲方得終止

01 本契約，且已繳之租金、權利金及履約保證金，不予退  
02 還。」。經查，系爭租賃契約因被告李有得違約未依約繳納  
03 租金，經被告台糖公司合法終止，已如上述，且被告李有得  
04 並未清除地上物，回復固定資產之原狀並返還土地與設施，  
05 依上開約定，被告李有得已繳之履約保證金810,000元不予  
06 退還，被告李有得對被告台糖公司此部分債權已不存在。

07 (四)況依民法第340條規定：「受債權扣押命令之第三債務人，  
08 於扣押後，始對其債權人取得債權者，不得以其所取得之債  
09 權與受扣押之債權為抵銷。」，依上開規定之反面解釋，受  
10 債權扣押命令之第三債務人，於扣押前已取得對其債權人之  
11 債權，該第三人即依強制執行法第115條第1項規定，雖禁止  
12 其向債務人清償，惟其本得行使之抵銷權亦不因此而受影  
13 響，故自得以其債權與受扣押之債權為抵銷。查附表編號3  
14 所示之扣押命令係於113年6月12日送達被告台糖公司而對被  
15 告台糖公司發生效力，業經本院調閱臺南地院113年度司執  
16 助字第2071號執行卷查明屬實，然被告間之系爭租賃契約每  
17 年租金原為2,911,147元（土地部分2,030,000元；固定資  
18 產、房屋及農業設施溫網室881,147元），應於每年7月17日  
19 前繳納。嗣因紓困減免租金，109年7月17日至110年7月16日  
20 之租金改為2,501,455元，被告台糖公司同意被告李有得分  
21 期繳納，現尚欠590,273元；112年7月17日至113年7月16日  
22 之租金因租賃面積調整等因素改為2,896,203元，繳納期限  
23 延長至113年1月16日，已如上述，則被告台糖公司於附表編  
24 號3所示扣押命送達前已取得其對被告李有得之租金債權3,4  
25 86,476元（590,273元+2,896,203元=3,486,476元），已  
26 超過履約保證金債權810,000元及復舊保證金債權1,163,000  
27 元之債權之合計金額，被告台糖公司主張抵銷，被告李有得  
28 對被告台糖公司就系爭租賃契約之履約保證金債權810,000  
29 元及復舊保證金債權1,163,000元之債權已因抵銷而不存  
30 在。

31 四、綜上所述，被告李有得對被告台糖公司就系爭租賃契約之履

01 約保證金債權810,000元及復舊保證金債權1,163,000元之債  
02 權已不存在。從而，原告訴請確認被告李有得對被告台糖公  
03 司就系爭租賃契約之履約保證金債權810,000元及復舊保證  
04 金債權1,163,000元之債權存在，為無理由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與  
06 判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日

09 民二庭法 官 黃茂宏

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
12 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提  
13 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利  
14 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
15 審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日

17 書記官 王嘉祺

18 附表：本件強制執行之時序表

19

編號	日期	事件經過
1	113年5月29日	債權人陳德全、陳銘文於113年5月24日持本院113年度司促字第2411號支付命令及其確定證明書，向本院聲請對債務人李有得、黃靜女為強制執行，經本院於113年5月29日以113年度司執字第27074號債務執行事件受理在案。其中債務人李有得部分之執行標的為債務人李有得對於台糖公司之徵收補償金或其他因徵收、提前終止租約而生之補償金或其他財產上給付之債權。
2	113年5、6月間	因債權人113年5月24日陳報債務人李有得之財產在臺南地院管轄區域內，本院囑託臺南地院執行，經臺南地院以113年度司執助字第2071號受理在案，臺南地院於113年6月7日發扣押命令，業據第三人台糖公司、債務人李有得收受，其中第三人台糖公司於113年6月12日收受。

3	113年9月上旬	因債權人於113年9月3日陳報債務人李有得之財產在臺南地院管轄區域內，本院再予囑託臺南地院執行，經臺南地院以113年度司執助字第3495號受理在案，臺南地院於113年9月13日發扣押命令，業據第三人台糖公司、債務人李有得收受，其中第三人台糖公司於113年9月18日收受。
4	113年9月下旬至10月間	第三人台糖公司於113年9月27日就上開囑託執行事件分別具狀向臺南地院聲明異議。臺南地院分別於113年10月4、5日發函通知債權人，得向管轄法院提起訴訟。債權人陳德全於113年10月22日以第三人李有得、台糖公司提起本件訴訟。