

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第922號

原告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 李嘉祥

訴訟代理人 林余錫

廖俊盛

被告 小夫妻食品企業有限公司

兼法定代理

人 王德輝

被告 周慧萍

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，本院於民國115年6月4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：緣被告周慧萍於民國103年12月29日向原告借款，並提供所有如附表編號1、2所示之土地、編號3、4所示之建物（下稱系爭房地）設定抵押權給原告，且被告周慧萍在「切結書（不動產抵押用）」切結事項壹部分記載：「提供抵押之不動產於提供設定抵押權之時，確無任何租賃關係存在」。嗣原告聲請就系爭房地為強制執行，經本院以114年度司執字第54516號債務執行強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，然被告周慧萍陳稱其於103年4月10日與被告小夫妻食品企業有限公司（下稱小夫妻公司）就如附表

01 編號3、4所示之建物1樓部分（下稱系爭建物）成立租賃契
02 約，約定租賃期間為30年，自103年4月10日起至133年4月9
03 日止，租金每月新臺幣（下同）1,000元（下稱系爭租賃契
04 約），並由被告王德輝擔任連帶保證人。另被告周慧萍於10
05 3至106年度綜合所得稅各類所得資料清單之租金收入為4,16
06 3元，與每年應收租金收入12,000元，顯有不符。又系爭租
07 賃契約之存否，勢必影響系爭執行事件拍賣程序之進行及應
08 買人之應買意願，進而影響原告債權受償可能，原告爰請求
09 如訴之聲明所示。並聲明：確認被告間就系爭建物自103年4
10 月10日起至133年4月9日止之租賃關係不存在；訴訟費用由
11 被告連帶負擔。

12 二、被告方面：

13 (一)被告周慧萍答辯略以：被告周慧萍與被告小夫妻公司間就系
14 爭建物確實存在合法有效之租賃契約，明確約定租賃標的
15 物、租金數額及租賃期間，並簽訂房屋租賃契約書，且邀同
16 被告小夫妻公司之負責人即被告王德輝擔任連帶保證人。被
17 告周慧萍有依法申報租賃所得，被告小夫妻公司亦以系爭建
18 物作為營業登記地址且實際占有使用，足認系爭租賃契約真
19 實存在。另被告周慧萍於系爭執行事件有向本院陳報系爭租
20 賃契約存在等語。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告
21 負擔。

22 (二)被告小夫妻公司、王德輝答辯略以：與被告周慧萍所述相同
23 等語。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

24 三、本院之判斷：

25 (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
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
27 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
28 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
29 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
30 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
31 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）。查原告前向本院聲請就被告周慧萍所有系爭房地為強制執行，經本院以系爭執行事件受理在案，然被告周慧萍陳稱其與被告小夫妻公司就系爭建物成立系爭租賃契約云云，足見系爭租賃契約之存否並不明確，致原告在法律上之地位處於不安之狀態，該不安之狀態得以確認判決將之除去，是原告提起本件確認之訴，自有即受確認判決之法律上利益。

(二)被告抗辯：被告周惠萍與被告小夫妻公司間就系爭建物有系爭租賃關係存在等語，並提出房屋租賃契約書、綜合所得稅各類所得資料清單、房租收據、營利事業所得稅結算申報書、損益及稅額計算表等件為證（見本院卷一第79至149頁、第187至207頁），經本院向嘉威聯合會計師事務所調閱被告小夫妻公司自111年至113年度租金支出之憑證資料結果，被告小夫妻公司於上開3年度均有提出就系爭建物每年支出租金12,000元給被告周惠萍之房租收據及被告小夫妻公司為扣繳單位、所得人為被告周惠萍、租賃房屋為系爭建物、給付淨額為12,000元之各類所得扣繳暨免扣繳憑單供申報租稅使用，有房租收據、各類所得扣繳暨免扣繳憑單附卷可稽（見本院卷一第233至249頁），足徵被告抗辯：被告周惠萍與被告小夫妻公司間就系爭建物有系爭租賃關係存在等語，應屬有據。

(三)原告主張：被告周惠萍與被告小夫妻公司間就系爭建物之租賃關係不存在云云，無非以被告周慧萍於103年12月29日向原告借款，並提供系爭房地設定抵押權給原告，且被告周慧萍在「切結書（不動產抵押用）」切結事項壹部分記載：「提供抵押之不動產於提供設定抵押權之時，確無任何租賃關係存在」為由，並提出切結書（不動產抵押用）為證（見本院卷一第35頁）。惟該切結書（不動產抵押用）」切結事項壹部分記載：「提供抵押之不動產於提供設定抵押權之時，確無任何租賃關係存在」等語，係原告以電腦打字製作之定型化條款，供被告周惠萍簽名，尚難以此即認被告周惠

萍與被告小夫妻公司間就系爭建物之系爭租賃關係不存在。
四、綜上所述，被告抗辯：被告周惠萍與被告小夫妻公司間就系爭建物有系爭租賃關係存在等語，應屬有據，原告提出之切結書尚難證明被告周惠萍與被告小夫妻公司間就系爭建物之系爭租賃關係不存在。從而，原告訴請確認被告間就系爭建物自103年4月10日起至133年4月9日止之租賃關係不存在，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，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
民二庭 法 官 黃茂宏

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（須按對造人數提出繕本）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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
書記官 王嘉祺

附表

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	嘉義縣	民雄鄉	世興		309	72.32	全部
	備考						
2	嘉義縣	民雄鄉	世興		310	28.90	全部
	備考						

編號	建號	基 地 坐 落 -----	建 築 式 樣 主 要	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓 層 面 積	附屬建物主	

		建 物 門 牌	建 築 材 料 及 房 屋 曾 數	合 計	要 建 築 材 料 及 用 途	
3	137	嘉義縣○○鄉○ ○段000○000地 號 ----- 嘉義縣○○鄉○ ○村00鄰○○街0 0巷0號	2層樓、 鋼 筋 混 凝 土 加 強 磚 造、住 家 用	1層:51.27 2層:51.27 合計:102.54	陽台9.17	全部
	備考					
4	1103 棟次	嘉義縣○○鄉○ ○段000○000地 號 ----- 嘉義縣○○鄉○ ○村00鄰○○街0 0巷0號	第一、 二層 RC 磚 造， 第三層 磚 造 鐵 皮；第 一層置 物室， 第二、 三層住 宅	第一層:45.93 第二層:32.36 第三層:78.98 合計:157.27		全部
	備考					