

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第177號

原告 沛晨有限公司

法定代理人 洪儀真

訴訟代理人 黃淳育律師

被告 王俞婷

訴訟代理人 王國珍

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國111年7月28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：坐落高雄市○○區○○段000地號土地上同段8549建號即門牌號碼高雄市○○區○○路0000號房屋（下稱系爭房屋）原為訴外人陳宏豪所有，陳宏豪於民國109年6月30日與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），將系爭房屋出租予伊，租賃期間自109年7月1日起至114年6月30日止，租金自109年7月1日起至同年月31日為免租裝潢期，自109年8月1日起至112年6月30日止每月租金新臺幣（下同）5萬元，自112年7月1日起至114年6月30日止每月租金53,000元，並經公證，伊承租後即以系爭房屋為營業登記地，並經營寵物用品店。嗣陳宏豪於110年5月3日以及同年3月22日買賣為原因將系爭房屋所有權移轉登記予被告，但依民法第425條第1項之規定，系爭租約對於被告仍然繼續存在，惟伊以存證信函通知被告，系爭租約由被告承受，要求其儘速告知銀行帳戶及聯絡電話，以利日後租金給付等事宜，被告竟置之不理，伊僅得以存證信函告知被告已將租金提存，被告並在調解時極力否認其為出租人，不欲領取租金，此已造成伊主觀上在法律上地位有不安狀態存在，實有確認兩造就系爭

01 房屋是否存有租賃關係之必要，為此爰依法提起本訴等語。
02 並聲明：確認兩造就系爭房屋之租賃關係存在。

03 二、被告則以：伊購買系爭房屋時，說明書是記載系爭房屋未出
04 租或借予他人使用，伊前又沒有看到公證書，始否認兩造間
05 存有系爭租約，伊現不否認與被告間存有系爭租約等語，資
06 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)系爭房屋原為陳宏豪所有，於110年5月3日以於同年3月22日
09 買賣為原因移轉登記予被告。

10 (二)陳宏豪前於109年6月30日與原告簽訂系爭租約，將系爭房屋
11 出租予原告，租賃期間自109年7月1日起至114年6月30日
12 止，租金自109年7月1日起至同年月31日為免租裝潢期，自1
13 09年8月1日起至112年6月30日止每月租金5萬元，自112年7
14 月1日起至114年6月30日止每月租金53,000元，並經公證。

15 四、得心證之理由

16 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
17 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所
18 謂受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明
19 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得
20 以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院52年度台上
21 字第1240號號判決要旨參照）。又原告有無即受確認判決之
22 法律上利益，應以事實審言詞辯論終結時之狀態決之（最高
23 法院109年度台上字第2792號判決可供參照）。經查：

24 (一)系爭房屋原為陳宏豪所有，於110年5月3日以於同年3月22日
25 買賣為原因移轉登記予被告，又陳宏豪前於109年6月30日與
26 原告簽訂系爭租約，將系爭房屋出租予原告，租賃期間自10
27 9年7月1日起至114年6月30日止，租金自109年7月1日起至同
28 年月31日為免租裝潢期，自109年8月1日起至112年6月30日
29 止每月租金5萬元，自112年7月1日起至114年6月30日止每月
30 租金53,000元，並經公證等節，為兩造所不爭執。則陳宏豪
31 與原告簽訂系爭租約，將系爭房屋租出予原告並交付原告占

01 有使用後，再將系爭房屋所有權讓與被告，依民法第425條
02 第1項之規定，系爭租約對於被告自仍繼續存在。

03 (二)原告固主張被告於其起訴前否認兩造間存有系爭租約，造成
04 其主觀上認在法律上之地位有不妥之狀態存在，確實有確認
05 兩造間就系爭房屋租賃關係存在之必要云云。惟如前述，原
06 告有無即受確認判決之法律上利益，應以事實審言詞辯論終
07 結時之狀態決之，而非以起訴前之狀態判定，是原告上開主
08 張，尚非可採。

09 (三)原告復主張被告於本件言詞辯論時均聲明駁回其訴，足見原
10 告於起訴後仍否認系爭租約存在，且被告所稱於111年6月23
11 日方才見到公證書，並非屬實，是其提起本件訴訟確存有確
12 認利益云云。惟被告是於111年6月23日言詞辯論期日，本院
13 當庭勘驗原告所提公證書原本屬實之後，經確認公證書真正
14 無誤而承認兩造間存有系爭租約（見訴字卷第46至47頁），
15 原告又未舉證其前已提出公證書原本予被告檢視，被告仍爭
16 執系爭租約存在，且原告雖早已寄發存證信函告知系爭租約
17 業經公證，並在民事起訴狀繕本附上公證書影本，然只憑原
18 告於存證信函之記載以及公證書影本，實尚不足以確認原告
19 確實與系爭房屋之原所有權人簽訂租約，而被告經確認公證
20 書屬實後，即就系爭租約存在兩造之間未再爭執（見訴字卷
21 第47頁、第78頁、第79頁），其仍聲明駁回原告之訴，應係
22 原告之訴已無確認利益之故，而難認被告對於系爭租約存否
23 具游移不定之情況，而原告對被告就兩造間系爭房屋之租賃
24 關係存否具游移不定之情況，又無其他舉證以實其說，應難
25 認原告提起本件訴訟存有確認利益，是原告上開主張，仍非
26 可採。

27 (四)原告另主張被告已為本件認諾，本院應為被告敗訴之判決，
28 若認本件無確認利益而駁回原告之訴，將使他人認兩造間就
29 系爭房屋未存有租賃關係云云。惟被告乃聲明駁回原告之
30 訴，其僅是對於原告主張之系爭租約存在事實為承認，尚非
31 對於訴訟標的之承諾，本院自無從為被告敗訴之判決。又如

01 前述，本件是因被告自承系爭租約存在兩造之間，無確認利
02 益，而認原告之訴無理由，他人應不至據此認兩造間就系爭
03 房屋無租賃關係存在，是原告上開主張，委無足採。

04 五、綜上所述，被告對兩造間就系爭房屋存有租賃關係並無爭
05 執，自難認兩造就此存有法律關係之存否不明確，致原告在
06 私法上之地位有受侵害之危險，是原告提起本訴非具即受確
07 認判決之法律上利益。從而，原告請求確認兩造就系爭房屋
08 之租賃關係存在，為無理由，應予駁回。

09 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
10 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

11 七、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日
14 民事第二庭 法 官 楊淑儀

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日
19 書記官 詹立瑜