

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1708號

原告 許芳瑞
訴訟代理人 洪昭明
洪千琪律師
蔡玉燕律師
被告 庭維有限公司

法定代理人 李垣志
訴訟代理人 林石猛律師
訴訟代理人 黃洧暄律師

上列當事人間請求確認不定期租賃關係存在事件，本院於民國113年11月26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、程序部分

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，確認證書真偽或為法律關係之基礎事實存否之訴，亦同；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條定有明文。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，而有不安之狀態存在，且此種狀態能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張與被告間就如附件高雄市政府前鎮地政事務所複丈成果圖（下稱系爭成果圖）所示面積1733平方公尺之斜線部分土地（下稱系爭土地）之租賃關係存在，為被告否認，是兩造間關於系爭土地租賃法律關係即有不明之處，且造成原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，故原告提起本

01 件訴訟具確認利益甚明。

02 貳、實體部分

03 一、原告主張：原告於民國110年3月間向被告承租系爭土地作為
04 經營停車場使用，約定租賃期間自110年3月25日至117年6月
05 14日，每月租金新臺幣（下同）6萬元（下稱系爭租約）。詎
06 被告竟於112年5月間於系爭土地張貼公告，對外聲稱系爭土
07 地即將施工，請勿停車，逕行終止系爭租約，然被告並無合
08 法終止系爭租約之事由，兩造間系爭租約關係仍然存續。因
09 此，被告將系爭土地擅自圍起，並設置電子閘門收費系統自
10 行收費，已妨礙原告占有、使用、收益系爭土地之權利，被
11 告自應將系爭土地交付予原告使用、收益。為此，爰依民事
12 訴訟法第247條、民法第423條規定，提起本件訴訟等語。並
13 聲明：（一）確認兩造間就如系爭成果圖所示斜線部分土地（即
14 系爭土地），自110年3月25日起至117年6月14日止之租賃關
15 係存在。（二）被告應將系爭土地交付原告使用收益。

16 二、被告則以：被告於107年6月15日起向訴外人台灣糖業股份有
17 限公司（下稱台糖公司）承租高雄市○鎮區○○段00000地
18 號、192地號、194-17地號等3筆土地，租賃期限至112年6月
19 14日，被告復於112年6月15日向台糖公司續租上揭土地，租
20 期至117年6月14日止，並經規劃作為停車場使用。系爭土地
21 為上揭土地之一部，經原告於110年3月間向被告表示得協助
22 延攬遊覽車司機將車輛停放於系爭土地，並代為收受停車
23 費，故兩造遂成立委任契約，由被告委由原告代為收受系爭
24 土地上之停車費用。嗣於112年4至5月間，被告決定於系爭
25 土地採用電子閘門收費系統以代人工收費，爰告知原告上
26 情，終止兩造間之委任契約。是兩造間未曾就系爭土地成立
27 租賃契約。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項

29 （一）被告自107年6月15日起至117年6月14日，向台糖公司承租高
30 雄市○鎮區○○段00000地號、192地號、194-17地號等3筆
31 土地。

01 (二)原告自110年3月25日至112年6月13日，均有按月給付款項予
02 被告，被告並委由訴外人即被告之會計張芮涵開立收據予原
03 告收執。

04 (三)就不爭執事項(二)之收入，張芮涵均於工作傳票上之會計科目
05 欄記載「租金收入」，摘要欄記載「停車場收入(遊覽
06 車)」、「遊覽車租金」或「遊覽車」。

07 (四)原告每月繳交予被告之款項，被告並未核對是否與遊覽車停
08 放在系爭土地上之實際停車費用相符。

09 (五)被告從未給付原告任何酬勞。

10 (六)原告於系爭土地上收受之遊覽車停車費用，均係由原告自行
11 招攬而來停放之遊覽車公司。

12 (七)原告於112年7月起即未使用系爭土地，亦未收取停車費用，
13 亦無給付被告任何款項。

14 (八)110年3月25日將系爭土地交由原告收受遊覽車停車費用時，
15 係由被告授權訴外人即被告之職員蘇俊吉管理系爭土地。

16 四、得心證之理由：

17 原告主張兩造間就系爭土地存在系爭租約關係，租賃期限至
18 117年6月14日等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件
19 所應審究者為：(一)兩造間就系爭土地有無定期租賃之系爭
20 租約關係存在？(二)原告得否請求被告將系爭土地交付原告使
21 用、收益？

22 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
23 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。當
24 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
25 訴訟法第277條本文設有規定。民事訴訟如係由原告主張權
26 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
27 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
28 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院
29 17年上字第917號判決意旨參照)。本件原告主張兩造間
30 就系爭土地有成立系爭租約關係，且約定租期自110年3月25
31 日至117年6月14日止，每月租金為6萬元，則原告就此等有

01 利於己之事實，即應負舉證之責任。

02 (二)經查，系爭土地於110年3月25日時，係由被告授權由蘇俊吉
03 管理系爭土地，為兩造所不爭（兩造不爭執事項八），則蘇
04 俊吉就系爭土地如何管理、使用或出租予何人，於斯時自應
05 具有決斷之權限。原告雖主張於110年3月25日起向被告承租
06 系爭土地，並自該日起收受系爭土地上之停車費用等情（見
07 本院卷第503頁），然經證人蘇俊吉於本院審理時證稱：系
08 爭土地現場管理者是我。原告未曾表示承租系爭土地，只有
09 跟我提說可以幫忙招攬遊覽車來停車，增加被告公司停車場
10 之收入，並代收停車費用，就我跟原告講好，原告就開始幫
11 忙代收費用，這件事我有跟張芮涵講，當時沒有談到要原告
12 幫忙收多久，原告1個月1次拿現金交給我，我再將錢交給張
13 芮涵，到後來我不在現場管理後，就叫原告把錢交給張芮涵
14 等語（見本院卷第402至403頁）。衡以原告既不爭執其受交
15 付使用系爭土地時，係由證人蘇俊吉負責管理系爭土地，堪
16 認證人蘇俊吉就系爭土地如何管理、與原告間如何交涉等事
17 項所為之證述，應足採信。則依前揭證言，僅得證明原告有
18 為被告代收系爭土地上之停車費用，尚無從認定被告有將系
19 爭土地出租予原告使用、收益。

20 (三)原告固以證人曾繼輝到庭證述所稱：110年3、4月間蘇俊吉
21 及訴外人蘇士銘表示被告的停車場經營不是很好，原告表示
22 有承租意願，我考慮已經配合很久了，又可以減少租金壓
23 力，所以我表示同意等語（見本院卷第398頁），主張系爭
24 租約存在（見本院卷第293頁）。然證人曾繼輝亦證稱：系
25 爭土地後來有出租，但沒有簽約，是原告跟蘇俊吉及蘇士銘
26 口頭講好的（見本院卷第399頁），可知系爭土地交付原告
27 收受停車費之緣由，最終乃由蘇俊吉與原告間協議而成，尚
28 與曾繼輝無涉，且被告亦否認曾繼輝有參與兩造間訂約之過
29 程（見本院卷第503至504頁），則於欠缺證據證明曾繼輝有
30 經授權出租系爭土地或實際參與締約經過下，僅以證人曾繼
31 輝之證述，並不足認定兩造間有租賃關係之合意存在。

01 (四)另原告主張訴外人劉坤松曾任被告公司之副總經理，對本件
02 系爭租約知之甚詳（見本院卷第445頁），並提出曾繼輝與
03 訴外人劉坤松之LINE語音對話紀錄為證（見本院卷第447至4
04 61頁），核其內容略為：曾繼輝稱「來啦。那天8月16開
05 庭，我強調的，跳蚤人家瑞仔（即原告）有租啦，洗車場人
06 家瑞仔也有租啦，停車場瑞仔也有租，你每項都要凹別人，
07 對不對？我問他啦，花這麼多錢，難道不是就是依照跳蚤這
08 個模式，台糖租多久，我們跟人簽約，租多久就算租多久，
09 難道不是這樣嗎」，劉坤松接續稱「『對啦』，反正我就說
10 這個輝哥你的權益甚麼東西，我松仔絕對把持住，我說這些
11 就算不要說幾百，給我幾千萬幾億，我也不可能會做這種
12 事」。惟觀之上開對話紀錄全文及前後脈絡，除上開文句
13 外，均與本件系爭租約是否存在乙事無關，則訴外人劉坤松
14 所稱「對啦」一詞究何所指，實難逕認其意，更無從即為判
15 斷系爭土地之出租情形，且該2人有無實際參與系爭土地締
16 約之過程，亦未能證明，已如前述，是原告於此所為主張，
17 亦難為憑採。

18 (五)再按租賃關係之成立，除雙方對租賃標的物具有租賃之合意
19 外，關於租金之約定，亦屬租賃契約必要之點。原告主張兩
20 造間就系爭租約有約定每月租金為6萬元，承租前3個月都是
21 交現金6萬元給被告公司的員工張芮涵，第4個月開始，3萬
22 元現金交給張芮涵，另外的3萬元現金交給蘇俊吉，一直到1
23 11年5月1日又改成原告將34,000元現金交給張芮涵，另交2
24 6,000元現金給蘇俊吉，111年6月、7月將36,000元現金交給
25 張芮涵，另交24,000元現金給蘇俊吉，111年8月5日及同月3
26 1日、9月30日、10月30日及12月3日、12月31日是把38,000
27 元現金交給張芮涵，另交22,000元現金給蘇俊吉，112年1月
28 至同年4月是現金42,000元交給張芮涵，另交18,000元現金
29 給蘇俊吉，112年5、6月是用郵局匯款給被告公司42,000
30 元，另交18,000元現金給訴外人劉奕佑，並提出租金繳款收
31 據及匯款紀錄在卷為證（見本院卷第17至39頁）。此情則為

01 被告所否認，並稱原告僅係繳交予被告其代收之停車費用，
02 每月交付費用均不固定等語（見本院卷第142頁）。查，依
03 上開繳款收據所示，固均記載張芮涵有收到原告繳交之各月
04 停車場「租金」，再參被告提出張芮涵於工作上製作之現金
05 收入傳票（見本院卷第181至208頁）所示，亦將原告每月繳
06 交予被告關於系爭土地之費用，於會計科目欄記載「租金收
07 入」，摘要欄記載「停車場收入（遊覽車）」、「遊覽車租
08 金」或「遊覽車」（兩造不爭執事項(三)），然該收入傳票除
09 110年3月至5月為6萬元外，其餘均非為6萬元，且關於上開
10 收入傳票之記載，只要係張芮涵向原告收取之款項，一律經
11 填寫為「租金收入」，業據證人張芮涵於本院審理時證述明
12 確（見本院卷第407、409頁），則原告繳交予被告之款項是
13 否為系爭租約之租金，及兩造間有無約定系爭土地租金為6
14 萬元，已屬有疑，且原告對於其所主張有將部分租金交給張
15 芮涵以外之人等節，亦未能提出相關證據以實其說。復查，
16 原告雖提出其與蘇士銘於112年3月18日之對話紀錄（見本院
17 卷第313頁），以佐證其有受蘇士銘之指示，將111年5月之
18 租金，除交給張芮涵34,000元以外，另交付26,000元予蘇俊
19 吉。然觀該對話紀錄所示，僅見原告單方面告知蘇士銘「銘
20 哥～遊覽車部分昨日繳給公司會計34,000。讓您知道，如老
21 大有問，您就知道了」等語，並不能證明原告確有受何人指
22 示或有交付26,000元予蘇俊吉等情。再觀原告提出其與劉奕
23 佑於113年5月28日之對話紀錄（見本院卷第373頁），據以
24 主張其有依蘇俊吉及蘇士銘指示，將112年5、6月之部分租
25 金交付予被告公司前任登記負責人即劉奕佑等語（見本院卷
26 第369頁），惟劉奕佑亦僅回覆一貼圖，並未明確表示肯
27 否，亦未能證明兩造間確有約定以6萬元承租系爭土地乙
28 情。承此，原告主張系爭租約存在，且約定每月租金6萬元
29 等節，並無證據足資證立其主張為實。

30 (六)又原告主張系爭租約係定期租賃，租期至117年6月14日屆至
31 （見本院卷第503頁）。惟原告於起訴至本院112年11月2日

01 言詞辯論期日時，均主張系爭租約係一未定期限之租賃關
02 係，嗣始改稱為定期租賃至117年6月14屆至，是原告自應就
03 兩造間確實就系爭土地有上開租期之約定提出相關證據。對
04 此，原告主張以被告與台糖公司之租賃契約（見本院卷第22
05 1頁）及前所揭曾繼輝與劉坤松之LINE對話紀錄可證（見本
06 院卷第503頁）。然該對話紀錄尚無以證明兩造間就系爭土
07 地之締約情形，業經本院析之如前，且觀之被告與台糖公司
08 租賃契約，亦均與原告無涉，自不足為系爭租約及其租期之
09 證據。

10 (七)從而，原告主張兩造就系爭土地存在系爭租約關係乙節，依
11 前所述，尚乏相當證據足以佐證其說，是原告請求確認系爭
12 租約存在，被告並應將系爭土地交予原告使用、收益，自屬
13 無據。

14 五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條、民法第423條規定，
15 請求確認兩造間就如系爭成果圖所示斜線部分土地（即系爭
16 土地），自110年3月25日起至117年6月14日止之租賃關係存
17 在，及被告應將系爭土地交付原告使用收益，應無理由，應
18 予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判
20 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

23 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

29 書 記 官 林勁丞