

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1170號

原告 葉明吉

訴訟代理人 葉芷好

被告 石磊芳

兼

訴訟代理人 石廷輝

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告石廷輝間於民國一百一十二年六月二十七日所訂立，出租人原告、承租人被告石廷輝、租賃標的新北市○○區○○路○○○號七樓之房屋、約定租期自民國一百一十二年七月十日起至民國一百一十三年六月三十日止之租賃契約不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟貳佰壹拾元由被告石廷輝負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

事實及理由

壹、程序部分：

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，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關於門牌號碼新北市○○區○○路000號7樓之房屋（下稱系爭房屋）之租賃關係不存在，為被告否認，是兩造間關於房屋租賃法律關係即有不明之處，且造

01 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
02 種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，故原告提起本件
03 訴訟具確認利益甚明。

04 二、按原告於判決確定前，得撤回其訴之全部或一部；但被告已
05 為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1
06 項定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡
07 易訴訟程序亦適用之。原告起訴時以石磊芳、石廷輝為被
08 告，訴之聲明為：「1. 確認租賃契約不存在；2. 確認原告可
09 按雙方租賃契約之其他約定事項，有權清空房屋全物品做廢
10 棄物」；嗣於民國113年9月26日言詞辯論程序中，原告當庭
11 表示捨棄訴之聲明第2項及撤回被告石磊芳部分之訴訟；然
12 查，於上揭言詞辯論程序中，被告石廷輝代理被告石磊芳到
13 庭進程序，並已就本案為言詞辯論，故原告其後撤回被告
14 石磊芳部分之訴訟，自應得被告石磊芳之同意，惟本件被告
15 石廷輝代理被告石磊芳出庭，並當庭表示不同意撤回被告石
16 磊芳部分（見本院113年度士簡字第1170號卷【下稱本院
17 卷】第102頁），故原告前開撤回被告石磊芳起訴部分，不
18 生效力；而撤回訴之聲明第2項部分，被告未為同意與否之
19 表示，是原告此部分之撤回，應予准許。

20 貳、實體部分：

21 一、原告起訴主張：原告於112年6月27日與被告石廷輝就系爭房
22 屋訂定租賃契約（下稱系爭契約），並由被告石磊芳為被告
23 石廷輝之代理人，每月租金為新臺幣（下同）17,000元、租
24 賃期間自112年7月10日起至113年6月30日止、水電、瓦斯、
25 管理費等費用均由被告石廷輝負擔；而於系爭契約之其他約
26 定事項載明：直至112年6月3日被告石廷輝與其連帶保證人
27 即被告石磊芳尚積欠房東即原告389,889元房租，屋內物品
28 已扣押在原告，被告石廷輝同意每月1需準時繳交租金，若5
29 日內未繳交，系爭契約視為終止等事項，被告卻仍未按時給
30 付租金，原告依系爭契約之約定，以存證信函及通訊軟體，
31 向被告主張系爭契約終止，故系爭契約已不存在，並聲明：

01 請求確認系爭契約不存在。

02 二、被告共同答辯則以：系爭契約簽訂後，原告逕自更換系爭房
03 屋門鎖，致使被告石廷輝無法使用系爭房屋，且就積欠租金
04 部分，被告石廷輝有陸續付款，已經給付不少租金；關於系
05 爭契約之其他約定事項部分，被告石廷輝僅有應允與原告締
06 結系爭房屋之租賃契約，並無答應其他約定事項部分，係原
07 告強迫被告石磊芳於簽訂系爭契約時同意，原告並擅自拿被
08 告石廷輝之印章用印其上等語，資為抗辯，並聲明：請求駁
09 回原告之訴。

10 三、本院得心證之理由：

11 （一）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第19
12 9條第1項定有明文。是債權債務之主體，以締結契約之當
13 事人為準，僅債權人始得有權向債務人請求給付，亦唯有
14 契約債務人始有依契約履行之義務，若訴訟之一造並非契
15 約當事人，自非屬該契約之債權或債務主體，兩造間即無
16 債權債務關係可言。查本件依原告提出之系爭契約（見本
17 院卷第95至96頁），出租人為原告、承租人為被告石廷
18 輝，系爭契約係存在於原告與被告石廷輝之間，被告石磊
19 芳並非系爭契約當事人，本於債之相對性原則，唯有契約
20 當事人即原告與被告石廷輝始有依系爭契約行使權利、履
21 行義務之可能，故原告據此請求確認原告與被告石磊芳間
22 就系爭契約不存在，並無理由，故此部分應予駁回。

23 （二）原告主張系爭契約已經因終止而不存在，被告石廷輝則以
24 前詞置辯，首應探究者為系爭契約之其他約定事項是否
25 有效存在：

26 1. 本件被告石廷輝以系爭契約中之其他約定事項未經其同
27 意、其上用印係原告所為、未授權被告石磊芳有同意該部
28 分之權利、被告石磊芳係遭原告強迫而用印等語為辯。而
29 按私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主
30 張變態事實之當事人，應就其印章被盜用之事實負舉證責
31 任（最高法院100年度台簡抗字第19號裁定、100年度台簡

上字第44號判決意旨參照)，查系爭契約之其他約定事項上之用印為被告石廷輝之印章印文，業經被告石廷輝自承在卷（見本院卷第102頁），故應由被告石廷輝就非其使用或未授權他人使用印章之事負舉證責任，但被告石廷輝並無提出任何證據以實其說，自難為對其有利之認定，是被告石廷輝上開所辯，尚難憑採。

2. 被告石廷輝另以未授權被告石磊芳同意系爭契約其他約定事項、及被告石磊芳受強迫而用印等事由為語置辯；然被告石廷輝自承有授權被告石磊芳與原告簽訂系爭契約（見本院卷第103頁），可認被告石磊芳就系爭契約應有代理被告石廷輝全權處理之權限，且系爭契約其他約定事項之內容係亦係與系爭契約相關，當認自係在被告石廷輝之授權範圍內，被告石廷輝空言否認未授權被告石磊芳同意系爭契約其他約定事項或被告石磊芳係遭原告強迫而用印等情，並無提出任何證據，自難採信。

3. 綜上所述，系爭契約其他約定事項為系爭契約之一部且有效存在，原告及被告石廷輝均應受之拘束。

（三）又原告主張被告石廷輝未依照系爭契約之其他約定事項繳付租金，故系爭契約已經終止而不存在，並提出與所述相符之系爭契約、存證信函及回執、通訊軟體對話紀錄、還款協議書等件為證（見本院卷第23至25、95至97、109至111頁），而被告石廷輝雖以其有繳付租金為辯，但其所繳付之租金，經本院依職權調閱本院112年度士簡字第1366號、113年度簡上字第149號之相關卷證，可見係被告石廷輝係依據此前與原告之其他租賃契約而繳付，難認與系爭契約有關，被告石廷輝又無提出任何證據證明其已經繳付系爭契約其他約定事項所記載之積欠租金或系爭租約成立後之租金，是以，原告依照系爭契約其他約定事項之約定，主張被告石廷輝未依約繳付租金，故終止系爭契約，自屬有理由。

（四）況且，系爭契約原定之租賃期間係至113年6月30日止，而

兩造間查無另簽有續租之契約，原告亦清楚表示終止系爭契約之意思，此有通訊軟體對話紀錄附卷可參（見本院卷第25頁），可見系爭契約業已屆期終止，是原告主張系爭房屋之租賃關係不存在，當屬有理。

（五）綜上，系爭契約既已終止，原告與被告石廷輝就系爭房屋之租賃關係即已消滅，自屬當然。從而，原告請求確認與被告石廷輝間系爭契約不存在，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告石廷輝部分敗訴之判決。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項。依職權確定訴訟費用額為2,210元（第一審裁判費），應由被告石廷輝負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
士林簡易庭 法 官 葛名翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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）。

中 華 民 國 113 年 10 月 17 日
書記官 詹禾翊