

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第549號

原告 楓之林養生會館有限公司

法定代理人 陳建國

訴訟代理人 鐘登科 律師

黃映智 律師

許哲嘉 律師

被告 何志鴻

被告 何秉翰

被告 郭中青

被告 達新工業股份有限公司

法定代理人 吳子聰

被告 日豐堂企業股份有限公司

法定代理人 黃士正

被告 吳賴玉蓮

被告 賴清琴

被告 賴玉燕

被告 賴英杰

被告 賴榮銘

被告 賴雅惠

被告 賴柏丞

被告 楊燕雪

前列13人共同訴訟代理人

劉坤典 律師

被告 賴玉如

被告 賴冠宏(賴寶宗繼承人)

01 0000000000000000
02 被 告 賴建廷(賴寶宗繼承人)
03 0000000000000000
04 0000000000000000

05 兼前列3人法定代理人

06 連春美(賴寶宗繼承人)
07 0000000000000000

08 被 告 賴保安

09 上列當事人間確認租賃關係存在事件，本院於民國110年9月2日
10 言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 一、原告主張：兩造前於民國106年4月27日簽定房屋租賃契約
16 (下稱系爭契約)，約定被告應將臺中市○○區○○路0段0
17 號(含增編門牌號碼臺中市○○路0段0號)建物(下稱系爭建
18 物)租給原告，並經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人黃賢婷
19 事務所以106年度中院民公婷字第514號公證書(下稱系爭公
20 證書)公證，約定租期至109年6月1日止。109年1月中旬，原
21 告店面現場負責人張榮華前去房東代表即被告日豐堂企業股
22 份有限公司(下稱日豐堂公司)送禮拜年時，即獲日豐堂公司
23 法定代理人黃士正口頭承諾以系爭契約條件再續租3年，租
24 金則按系爭契約第3年每月租金計收。嗣訴外人興富發建設
25 股份有限公司(下稱興富發公司)突以高價購入系爭建物鄰
26 地，坊間傳聞被告等人有意將系爭建物坐落基地變賣，原告
27 乃於109年5月間，由張榮華代表原告並偕同林文成律師再訪
28 房東代表日豐堂公司，仍獲黃士正代表地主表示同意依前述
29 條件續租，可見兩造已就系爭契約達成一合意。詎被告等
30 人一反承諾，先於109年5月19日以臺中向上郵局第348號存
31 證信函通知原告，改口表示不再續租系爭建物，復於109年5

01 月27日以臺中大全街第443號存證信函重申前旨，甚至持系
02 爭公證書為執行名義，聲請鈞院109年度司執字第87018號強
03 制執行事件(下稱系爭執行事件)，命原告遷讓系爭建物，爰
04 依強制執行法第14條第2項規定，先位請求(一)系爭執行事件
05 應予撤銷。(二)確認兩造間就系爭建物之租賃關係存在。又鈞
06 院認為本案出租人代表所為續租承諾，尚非系爭契約期限延
07 展或新租賃契約之合意，則原告認為兩造已達成租賃契約的
08 預約，被告拒不訂定租賃契約之本約即有違反契約之行為，
09 爰依民法第226條規定，備位請求被告應共同給付原告新臺
10 幣(下同)00000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
11 止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執
12 行。

13 二、被告賴冠宏、賴建廷、連春美、賴保安未於言詞辯論期日到
14 場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。其餘被告則以：被
15 告等人從未授權日豐堂公司或其法定代理人黃士正為全體出
16 租人出租系爭建物，原告就此事實，應負舉證之任。且系爭
17 契約係由全體出租人於契約附表簽名及蓋章，並於公證書上
18 簽名及蓋章，騎縫章亦由全體出租人為之，可知系爭契約之
19 簽訂，係由全體出租人一起簽訂，系爭契約第3條更約定，
20 租金由原告於每年6月1日前，以出租人每人支票12張給付，
21 並非由日豐堂公司或其法定代理人黃士正全部受領後再分配
22 予其他出租人，在在證明全體出租人並未授權日豐堂公司或
23 其法定代理人黃士正為全體出租人出租系爭建物。況系爭契
24 約第2條約定：「…乙方(指原告)如欲續約應於期限屆滿前
25 三個月以書面洽得甲方(指被告等人)同意，並重新簽訂合約
26 後方得繼續使用，否則乙方應於期滿時，交還租賃標的物不
27 得藉詞推延或要求甲方補貼任何費用。」原告除未提出證據
28 證明被告等人同意續約外，亦未踐行上開約定方式，續約關
29 係自屬不成立。而預約本為契約之一種，被告未與原告就系
30 爭建物達成租賃契約之合意，自不負賠償責任等語置辯，請
31 求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願

01 供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、本件被告賴冠宏、賴建廷、連春美、賴保安受合法之通知，
03 無正當理由，未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第
04 386條所列各款之情形，爰依到場被告之聲請，准由其等一
05 造辯論而為判決。

06 四、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
07 ，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而
08 認之訴所謂即受判決之法律上利益，係指法律關係存否不明
09 確，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安
10 之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最高法院52年度台
11 上字第1240號判例)。原告起訴主張確認兩造間就系爭建物
12 之租賃關係存在，業據到場被告所否認，此情攸關原告是否
13 能繼續使用系爭建物，並據以排除系爭執行事件之強制執
14 行，應有法律上利益。

15 五、當事人互相表示意思一致者，契約始能成立。是以契約當事
16 人之一方有數人時，除可分之情形外，其要約或承諾之意思
17 表示，應向全體或由全體為之，方能謂對全體當事人發生效
18 力(最高法院94年度台上字第824號民事裁判)；定期租賃契
19 約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期
20 屆滿後，始得為之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續
21 租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之效力者，該租
22 約於租期屆滿時，即當然消滅(最高法院93年度台上字第986
23 號民事裁判)。系爭契約係由原告與被告18人共同簽訂，並
24 於第二條約定：「租賃期限自民國壹零陸年陸月貳日起至民
25 國壹零玖年陸月壹日止計叁年。乙方(指原告)如欲續約應於
26 期限屆滿前三個月以書面洽得甲方(指被告)同意，並重新簽
27 訂合約後方得繼續使用，否則乙方應於期滿時，交還租賃標
28 的不得藉言詞推托或要求甲方補貼任何費用」，已明白表示
29 續租應於期限屆滿前三個月以書面洽得被告同意，並以重新
30 簽訂合約之方式為之。而證人張榮華於110年9月2日本院言
31 詞辯論時證稱：「原告訴訟代理人問：請鈞院提示原證1，

01 原告公司跟地主們之間簽有契約並做公證，109年6月1日到
02 期，在到期之前，原告公司有無請你跟地主洽談租約的事？
03 答：有。」、「原告訴訟代理人問：洽談時間、過程、內容
04 為何？答：我跟地主間的互動，都找黃士正，黃士正主動跟
05 我講，契約繼續下去，因疫情關係，簽約時就變卦，之後找
06 林文成跟我一起去，契約就變卦了。」、「原告訴訟代理人
07 問：為何找黃士正？答：因為之前跟地主們互動，接洽的事
08 情，黃士正是窗口。」、「原告訴訟代理人問：之前跟地主
09 之間的互動，都是黃士正代表地主跟原告公司洽談？答；
10 是。」、「原告訴訟代理人問：黃士正在契約要到期之前，
11 主動跟你談，願意繼續租給原告公司，持續的期間多久？
12 答：按照原來合約繼續三年。」、「原告訴訟代理人問：這
13 事情有無跟其他地主詢問過？答：這次我跟其他地主沒有互
14 動，都是跟黃士正洽談。」、「原告訴訟代理人問：黃士正
15 當時說原契約繼續三年，公司願意嗎？答：願意。」、「原
16 告訴訟代理人問：這份契約書，內容的擬定，你有無參與？
17 答：有，我也當連帶保證人。」、「原告訴訟代理人問：契
18 約內容跟誰擬定？答：黃士正。」、「被告訴訟代理人問：你
19 有參與原證一契約，為何跟黃士正來談續約的時候，為何不
20 走契約第二條的程序？答：因為過去的互動，都沒有變卦
21 過，基於信任，所以沒有走第二條。」、「被告訴訟代理人
22 問：與黃士正談時候，有無要黃士正提出代理其他地主的文
23 件，或有無代理其他地主？答：沒有，但我有找林文成律師
24 一起去找黃士正。」、「被告訴訟代理人問：原告公司自10
25 9年6月迄今，有無付過租金？答：我們要付租金，但被告都
26 不收，但我們有提存擔保金，沒有提存租金。」，是被告日
27 豐堂公司法定代理人黃士正雖口頭答應續租，然未經全體出
28 租人書面同意，依上開說明，系爭契約已於109年6月1日租
29 期屆滿而當然消滅，不生續約之效力。從而，原告先位請求
30 (一)系爭執行事件應予撤銷。(二)確認兩造間就系爭建物之租賃
31 關係存在，即屬無據，應予駁回。

01 六、契約本有預約與本約之分。預約云者，謂約定締結本約之
02 「契約」，唯使當事人負擔須為訂立本契約之意思表示之債
03 務(最高法院70年台上字第1474號民事判例參照)。被告日豐
04 堂公司法定代理人黃士正雖口頭答應續租，然系爭契約係由
05 原告與被告18人共同簽訂，並於第二條約定：「租賃期限自
06 民國壹零陸年陸月貳日起至民國壹零玖年陸月壹日止計叁
07 年。乙方(指原告)如欲續約應於期限屆滿前三個月以書面洽
08 得甲方(指被告)同意，並重新簽訂合約後方得繼續使用，否
09 則乙方應於期滿時，交還租賃標的不得藉言詞推托或要求甲
10 方補貼任何費用」，已明白表示續租應於期限屆滿前三個月
11 以書面洽得被告同意，並以重新簽訂合約之方式為之，已如
12 前述，堪認被告日豐堂公司法定代理人黃士正雖口頭答應續
13 租，然只是居中協調，促成被告全體繼續將系爭建物出租與
14 原告，而非代表被告與原告成立續約之預約。從而，原告依
15 民法第226條規定，備位請求被告應共同給付原告00000000
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
17 之利息，即屬無據，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁
18 回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證
20 據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論
21 述，併此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
24 民事第三庭 法 官 劉正中

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
27 (須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費
28 。

29 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
30 書記官 吳克雯

