

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1688號

原告 台灣楓康超市股份有限公司

法定代理人 洪博彥

訴訟代理人 林錦隆律師

複代理人 周美瑩律師

被告 深耕實業股份有限公司

法定代理人 魏姣娜

訴訟代理人 張鴻仁

當事人間確認票據債務不存在等事件，本院於中華民國112年5月17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：

(一)被告自93年3月9日起，向訴外人台糖股份有限公司（下稱台糖公司）標租坐落台中市○○區○○段000○○000地號二筆土地（下稱台糖土地），規劃經營「中科購物廣場」大型商圈，租期至103年3月8日止（下稱標租契約）。原告於94年4月1日，與被告訂立租賃合約書（下稱系爭租約），由原告向被告承租534地號其中面積約1,500坪之部分土地（下稱系爭土地）+臨時建物，約定由原告以被告為起造人名義自行出資規劃設計興建建物乙棟（下稱系爭建物），供經營楓康超市使用，租期自94年4月1日起至104年3月21日止，若台糖公司於租期屆滿（即103年3月8日）不再續租時，則兩造間之租約亦至103年3月8日屆滿。因台糖公司於租期屆滿後，不再續租與被告，並即對被告提起拆屋還地訴訟，並再追加

01 原告為該拆屋還地案之被告，由鈞院103年度重訴字第223號
02 拆屋還地事件受理。嗣上開拆屋還地事件，一審於108年11
03 月22日業經判決台糖公司勝訴，經兩造提起第二審上訴後，
04 於110年10月22日撤回上訴而確定。

05 (二)被告與台糖公司之標租契約於103年3月8日租期屆滿後，被
06 告向原告稱其對台糖土地有優先承租權，要求原告依系爭租
07 約屆滿時之租金標準即每月新臺幣（下同）617,100元之租
08 金續租，原告遂於103年3月8日租期屆滿後，仍繼續支付被
09 告每月617,100元至104年11月止。且被告於上開拆屋還地案
10 件訴訟期間，或邀同原告及其他商家協助被告向台糖公司爭
11 取優先續租，或爭取由原告（含已在台糖土地上自行出資興
12 建建物之商家，下稱自建商家）與被告共同向台糖公司以分
13 租共管模式續租，待台糖公司同意續租後，再由被告與原告
14 簽立正式書面租約。但至104年11月間，被告向台糖公司爭
15 取之續租並無任何具體結果，考量被告於標租契約屆滿後，
16 已無合法權源再將系爭土地出租予原告；且被告對原告出資
17 興建之系爭建物亦無所有權，自不得繼續再向原告收取全額
18 租金。原告及其他自建商家乃委由律師與被告多次協商後，
19 被告同意自104年12月起，就原告所支付每月租金總額617,1
20 00元，分別開立2紙支票，其中1紙以原告占用系爭土地面積
21 比例分擔被告應給付台糖公司不當得利金463,928元為面
22 額，交被告按期提兌，以分擔被告支付予台糖公司之不當得
23 利金；另1紙以原租金總額減去上開應分擔之不當得利金之
24 差額153,172元（計算式：617,100元-463,928元=153,172
25 元）為面額之支票（下稱差額支票），先交被告收執，若事
26 後台糖公司同意准由被告續租或同意以上開分租共管模式續
27 租，被告始得提兌差額支票，以為開立差額支票期間租金之
28 一部分。但若台糖公司不同意續租，票據解除條件成就，被
29 告不得再請求差額票款，原告即無支付差額租金之義務，被
30 告不得提兌並應將差額支票歸還原告。兩造雖未簽署分租共
31 管之書面協議，惟已合意成立上述協議內容之法律關係。因

01 被告終未能與台糖公司完成後續租賃事宜，且因鈞院103年
02 度重訴字第223號民事判決確定而無法補正，是如附表一所
03 示之支票（下稱系爭支票）票據債務確定不存在，被告持有
04 上開票據亦無法律上之原因。

05 (三)被告不僅違法交付系爭土地予原告使用，更自始未依約使系
06 爭建物取得合法建築執照及使用執照，致系爭建物淪為違章
07 建物，建物雖以被告名義為起造人，但依約於租期屆滿後，
08 原告有權處理系爭建物，故自103年3月9日起，被告對系爭
09 建物已無任何權益、被告謂其已盡房地出租人之義務，而得
10 請求全部之租金，並無足採。

11 (四)聲明：1.確認原告對被告系爭支票之票據債務不存在。2.被
12 告應將系爭支票原本交還予原告。

13 二、被告則以：

14 (一)原告以台糖公司於103年4月6日對被告提起拆屋還地之訴作
15 為理由，於104年11月19日委任律師逕函知被告改以其所承
16 租建築物及停車場等應分擔基地之面積比例，就被告應給付
17 台糖公司之不當得利金，與被告採取所謂基地分租共管之方
18 式分擔計付。惟原告所委任律師並未履行原告於105年2月4
19 日函所稱應提供之文件，致雙方協議不成立。而原告於本件
20 訴訟亦始終未曾提出任何足堪認定原告與被告間有達成協議
21 之文件或協議書，以證明被告提兌差額支票之條件限制。原
22 告依系爭租約應繳納被告之租金為每月617,100元，因原告
23 律師表示原告只願依其自定之新制，每月繳納463,928元租
24 金予被告，致自此開始產生差額支票，此係因原告片面執意
25 而行，兩造並未達成所謂分租共管協議，原告於系爭租約到
26 期後仍繼續使用租賃標的，應依系爭租約之約定給付被告原
27 定租金，原告確實積欠被告租金差額，應同意被告如實提兌
28 所交付之租金差額支票。

29 (二)原告自103年3月9日起迄至109年5月31日遭市政府執行斷
30 水、斷電為止，均有使用系爭土地及建物，被告得兌領系爭
31 支票並非無稽。況於109年1月14日，原告尚同意就前已交付

01 被告持有之差額支票，兌現其中3,063,440元以繳納原告遭
02 台糖公司訴請拆屋還地訴訟之上訴裁判費，差額支票之票據
03 債權若不存在，何以原告會同意被告兌現部分差額票據。被
04 告至終雖未能與台糖公司完成後續租賃事宜，惟仍依標租契
05 約按期繳納相當於租金之不當得利予台糖公司，並竭力進行
06 後續拆屋還地訴訟及和解事宜，以維持商家經營之利益，被
07 告持有並得兌領差額票據，並非無法律上之原因等語置辯。
08 並聲明：駁回原告之訴。

09 三、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷(二)第99-101頁，並依訴訟
10 資料調整部分文字）：

11 (一)不爭執事項：

- 12 1.被告自93年3月9日起，向台糖公司標租台糖土地，規劃經營
13 「中科購物廣場」大型商圈，租期至103年3月8日止。
- 14 2.原告於94年4月1日，與被告訂立系爭租約，由原告向被告承
15 系爭土地+臨時建物（即原證5、被證21、23），約定由原
16 告以被告為起造人名義自行出資規劃設計興建系爭建物，供
17 經營楓康超市使用，租期自94年4月1日起至104年3月21日
18 止，若台糖公司於標租契約租期屆滿（即103年3月8日）不
19 再續租時，則兩造間之租約亦至103年3月8日租期屆滿。系
20 爭租約租期屆滿迄今，兩造未再簽訂任何租約。
- 21 3.因台糖公司於租期屆滿後，不再續租與被告，並即對被告提
22 起拆屋還地訴訟，並再追加原告為該拆屋還地案之被告，由
23 本院103年度重訴字第223號拆屋還地事件受理。嗣上開拆屋
24 還地事件，本院於108年11月22日業經判決台糖公司勝訴，
25 經兩造提起第二審上訴後，於110年10月22日撤回上訴而確
26 定。
- 27 4.臺中市政府以107年3月30日中市都建字第1070046547號函撤
28 銷台糖土地上公共設施保留地臨時建築物使用許可證（最高
29 行政法院判決109年度上字第900號），並於109年6月1日執
30 行強制斷水、斷電處分，致「中科購物廣場」上所有建物均
31 無法使用。

01 5.原告自104年12月起，就系爭租約原約定每月租金617,100
02 元，按月分別開立面額463,928元及153,172元之支票交予被
03 告，其中面額463,928元之支票由被告按期提兌，以之支付
04 台糖公司，分擔占用系爭土地部分之不當得利金；另一紙面
05 額153,172元差額支票，先交被告收執，暫不提兌。被告兌
06 現上開支票後，就面額463,928元之支票開立不當得利之統
07 一發票以為憑證。惟兩造最終並未簽訂分租共管協議之書
08 面。

09 6.被告自標租契約期滿（即103年3月8日）翌日起至109年5月3
10 1日止，依標租契約所定繳納按每日120,172元計算之不當得
11 利予台糖公司，共計繳納27,3511,472元。

12 7.原告所開立，交被告收執之105年6月至11月、106年6至11
13 月、107年6至11月、108年6月至7月，面額153,172元之差額
14 支票共20紙合計面額3,063,440元（即起訴狀附表二兌現金
15 額欄所示之支票），於108年間由被告提兌，用以繳納本院1
16 03年度重訴字第223號拆屋還地事件之上訴費用。其餘面額1
17 53,172元之差額支票34紙（合計5,207,848元，即起訴狀附
18 表二未兌現額欄所示之支票）均尚未兌現，系爭支票原本均
19 由被告保管中。

20 8.原告就系爭支票，因包含原告所出資興建之系爭建物在內，
21 「中科購物廣場」所有建物均於109年6月1日遭強制斷水、
22 斷電處分，致無法使用，為避免差額支票遭被告提示兌現，
23 原告於109年6月2日向本院提出假處分之聲請，經本院109年
24 裁全字第60號民事裁定禁止被告提示系爭支票，被告提起抗
25 告後，經臺灣高等法院臺中分院以109年度抗字第336號民事
26 裁定駁回而確定。

27 (二)爭執事項：

28 1.被告持有原告所開立之系爭支票原本，有無法律上之原因？

29 2.原告請求被告返還系爭支票原本，有無理由？

30 四、本院之判斷：

31 (一)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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文；所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號、52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。本件原告主張系爭支票之票據債務不存在，為被告否認，即兩造間就系爭支票票據債務之存否有爭執而不明確，將致原告於私法上地位有受侵害之危險，則原告提起本訴請求確認系爭支票之票據債務不存在，自有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

(二)兩造就系爭租約之租賃標的，有不定期租賃關係：

1.兩造間訂有系爭租約，由原告向被告承系爭土地＋臨時建物，並約定原告出資以被告為起造人名義興建系爭建物，租期自94年4月1日起至104年3月21日止，若台糖公司於標租契約租期屆滿（即103年3月8日）不再續租時，則兩造間系爭租約之租期亦至103年3月8日租期屆滿，暨被告與台糖公司間之標租契約於103年3月8日租期屆滿後即未再續租等節，有租賃合約書為證（本院卷(一)第31-33頁），且為兩造所不爭執，故本件兩造間系爭租約之租期已於103年3月8日提前屆滿，首堪認定。

2.稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第421條第1項、第451條定有明文。又租賃契約為債權契約，不以出租人為租賃物所有權人為要件；出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人，是除法律別有規定或另有約定者外，當事人仍應依租約履行。至所有人得否向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，則屬另一問題（最高法院64年度台上字第424號、91年度台上字第1537號、110年度

台上字第2467號裁判意旨參照)。準此，被告雖非台糖土地之所有權人，依上開說明仍得與原告合法成立租賃契約並行使出租人之權利，而原告在系爭租約於103年3月8日屆滿後，仍繼續使用租賃物，並繼續依系爭租約屆滿時之租金標準即每月617,100元給付租金予被告至104年11月止，業據原告於起訴狀所明載（本院卷(一)第15頁），則兩造間系爭租約之租賃期限屆滿後，承租人即原告仍為租賃物之使用收益，出租人即被告並未表示反對，應視為兩造間就原租賃標的以不定期限繼續租賃關係。

(三)原告所為票據原因關係之抗辯，為無理由：

1.票據乃文義證券及無因證券，票據上之權利義務悉依票上所載文義定之，與其基礎之原因關係各自獨立，票據上權利之行使不以其原因關係存在為前提。執票人行使票據上權利時，就其基礎之原因關係確係有效存在不負舉證責任。而票據債務人不得以自己與發票人或執票人之前手間所存抗辯之事由對抗執票人，票據法第13條前段定有明文；據此反面解釋，則票據債務人以其自己與執票人間所存抗辯之事由，對抗執票人，即為法之所許（最高法院46年台上字第1835號裁判意旨參照）。且若票據債務人以自己與執票人間所存抗辯之事由對抗執票人，應先由票據債務人就該抗辯事由之基礎原因關係負舉證之責任；當票據基礎之原因關係確立後，法院就此項原因關係進行實體審理時，當事人於該原因關係是否有效成立或已否消滅等事項有所爭執，即應適用各該法律關係之舉證責任分配原則（最高法院105年度台簡上字第1號裁判意旨參照）。準此，票據執票人行使票據上之權利，原則上就其如何取得票據之原因事實，毋庸負舉證之責，票據債務人如以自己與執票人間所存抗辯事由對抗執票人者，首應確立票據基礎之原因關係，嗣再依確立之原因關係之舉證責任分配原則，就當事人間爭執事項分配其舉證責任。

2.原告主張因至104年11月間，被告向台糖公司續租無具體結果，故原告就原定租額開立2紙支票，1紙面額463,928元由

01 被告按期提兌，另紙面額153,172元之差額支票交被告收執
02 暫不提兌等事實，為兩造所不爭執（不爭執事項5.）。而兩
03 造間就系爭租約之租賃標的，於系爭租約租期屆滿後，係以
04 不定期限繼續租賃關係，已認定如前所述，則被告基於此不
05 定期租賃關係之出租人地位，得請求原告依租約履行按原定
06 租額給付租金，原告就原定租額自104年12月起分別開立2紙
07 支票按月交付被告，自係擔保該原定租金之給付，是故，原
08 告簽發系爭支票之票據基礎原因關係應確立為擔保差額租金
09 之支付。

10 3.原告主張兩造合意就差額支票附有解除條件，即被告若無法
11 向台糖公司續租土地，則解除條件成就，被告不得向原告請
12 求給付差額票款乙事，為被告所否認，辯稱兩造間未達成分
13 租共管之協議，亦無被告提兌差額支票之條件限制等語。原
14 告所為票據抗辯核係主張其簽發系爭支票之法律行為因解除
15 條件成就而失效，則原告應就其主張簽發系爭支票附有解除
16 條件及該條件之具體內容為何？暨解除條件成就等有利於己
17 之事實負其舉證責任，原告如未能舉證以實其說，即應受不
18 利益之認定。經查：

19 (1)原告主張兩造間已合意成立分租共管協議，並以被告於本院
20 108年度重訴字第507號（下稱另案）之主張與原告上開主張
21 相同為主要論據，惟被告於另案係主張另案被告即訴外人亞
22 席股份有限公司（下稱亞席公司）以其願與其他承租戶協助
23 被告向台糖公司爭取基地承租權，如爭取成功，亞席公司應
24 付之租金，與被告以「分租共管」之方式分擔計付，被告本
25 樂見其成而允於雙方協議成立前，亞席公司得將租金分開2
26 紙支票交付被告，差額支票被告暫不提兌，俟雙方協商成
27 立，正式依分租共管方式計付租金時，被告再提兌差額支
28 票，即依被告另案之主張，其同意暫不提兌差額支票僅係在
29 當事人間協議成立前之暫時性舉措，被告於另案亦同時主張
30 被告與亞席公司嗣後協議未成立，亞席公司仍應依原定租額
31 給付被告租金等情，有另案判決在卷可稽（本院卷(一)第299-

310頁），並據本院調卷查明無誤，顯見被告並未承認與亞席公司已合意成立分租共管協議或同意不提兌差額支票。而原告及其他自建商家雖委任律師與被告進行協商，然最終協商未果並未簽署書面協議之事實，為兩造所不爭執（不爭執事項5.末段），則於協商過程中，兩造縱互有提出讓步之舉，既未經最終成立協議，自無從據以認定兩造已達成意思表示一致之合意。

(2)又關於原告主張之解除條件即「被告如未能與台糖公司續租，被告不得請求給付差額租金，原告無支付差額票款義務」乙事，觀諸兩造於協商過程中往來之文件，均未見有明文記載上開條件或相類之文字內容。此有兩造各自提出之104年11月13日中科聯誼會會議紀錄、展新法律事務所104年11月19日函、被告105年1月10日函及所附協議書草案、展新法律事務所105年2月4日函、被告105年2月19日函及所附分租共管草案（本院卷(二)第135-137頁、卷(一)第175-183頁、卷(二)第81-85頁）可憑，被告並且在105年1月10日、2月19日函均申明逾期視同協議不成立，原告等承租戶應按原約定租額給付被告；另依代表梨子咖啡館有限公司參與協商之證人蔣敬三於本院結證陳稱：「（請求提示原證十，討論事項第三點分租共管模式之具體內容？）沒有具體內容。只是有一個原則，由承租戶與被告共同和台糖協商續租，取得續租之後再由承租戶跟被告協商分租共管的具體內容。」、「（在沒有達成分租共管協議情形下，差額票要怎麼處理？）當時只有共識在取得台糖續租前不得兌現，但並沒有討論到如果無法取得續租，差額票要如何處理。」等語（本院卷(二)第127頁），顯見原告及其他自建商家委任律師與被告協商時，並未針對被告無法向台糖續租時，承租戶交付之差額支票如何處理乙事有何研議，更遑論已合意附有原告主張之解除條件。

4.依支票為文義證券之性質，原告既不爭執簽發系爭支票交予被告，原告本即應依票載文義負發票人之責任，原告復未能

舉證證明其簽發系爭支票附有何項解除條件及該條件成就之事實，其以票據原因關係為抗辯，洵無可採。

(四)被告持有系爭支票有法律上之原因：

原告簽發系爭支票交予被告係為擔保差額租金之給付，而原告之給付義務並未消滅，則被告持有系爭支票自具有法律上之原因，原告不得請求被告返還。

五、綜上所述，系爭支票之原因關係有效存在，原告所為票據原因關係之抗辯並無理由，被告自得享有系爭支票之票據權利。從而，原告訴請確認原告對被告系爭支票之票據債務不存在及依不當得利之法律關係請求被告應將系爭支票原本交還原告，均無理由，不應准許。

六、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 21 日
民事第五庭 法 官 陳文爵

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 21 日
書記官 楊玉華

附表一：

編號	發票人	付款人	支票號碼	發票日	金額 (新臺幣)
1	台灣楓康超市股份有限公司	華南商業銀行臺中分行	JE0000000	108/8/2	153,172
2	同上	同上	JE0000000	108/9/2	153,172
3	同上	同上	JE0000000	108/10/2	153,172
4	同上	同上	JE0000000	108/11/2	153,172
5	同上	同上	JE0000000	108/12/2	153,172
6	同上	同上	JE0000000	108/12/6	919,032

(續上頁)

01

7	同上	同上	JE00000000	108/12/4	919,032
8	同上	同上	JE00000000	108/12/3	919,032
9	同上	同上	JE00000000	108/12/5	919,032
10	同上	同上	JE00000000	109/1/2	153,172
11	同上	同上	JE00000000	109/2/2	153,172
12	同上	同上	JE00000000	109/3/2	153,172
13	同上	同上	JE00000000	109/4/2	153,172
14	同上	同上	JE00000000	109/5/2	153,172
	合計：5,207,848				