

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第116號

原告 林春幸

趙慶富

趙慶泉

共同

訴訟代理人 陳盈壽律師

被告 黃詩清

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國111年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告間就門牌號碼臺中市○○區○○路○段○○○巷○○號建物及其坐落之臺中市○○區○○段○○○○地號土地之租賃關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項亦有明文。查原告原係以黃詩清為被告，並聲明：(一)被告應將坐落於臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼臺中市○○區○○里○○路○段000巷00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）騰空遷讓返還予原告趙慶富、趙慶泉，及將上開土地返還原告林春幸、趙慶富、趙慶泉。(二)被告應自民國111年2月1日起騰空遷讓返還上開房屋及土地之日止，按月給付原告三人，每人新臺幣（下同）28,000元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於111年4月13日原告以民事變更聲明暨準備書一狀追加鄭宗瑋為被告，並變

更聲明為：(一)確認原告與被告黃詩清間就系爭房地之租賃關係不存在。(二)被告鄭宗瑋應將坐落於系爭土地上系爭建物騰空遷讓返還予原告趙慶富、趙慶泉，及將上開土地返還原告林春幸、趙慶富、趙慶泉。(三)被告鄭宗瑋應自111年2月1日起騰空遷讓返還上開房屋及土地之日止，按月給付原告三人，每人28,000元。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。復因原告已與鄭宗瑋達成協議，原告即於111年5月25日以民事撤回部分訴訟狀撤回對鄭宗瑋之訴訟（未經言詞辯論，無需被告同意），並於111年6月1日當庭更正聲明為：(一)確認原告與被告黃詩清間就系爭房地之租賃關係不存在。(二)訴訟費用由被告負擔。上開訴之聲明之變更，與原起訴事實均係基於同一基礎事實，核與上開規定相符，應予准許。

二、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，民事訴訟法第247條第1項定有明文。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（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。本件原告主張其與被告間就系爭房地之租賃關係不存在，為被告所否認，則兩造間是否存在租賃關係即有不明確，使原告私法上之地位發生不安之危險，而此危險得以本件確認判決將之除去，是原告提起本件訴訟有確認利益。

貳、實體部分

一、原告主張：系爭建物為未辦保存登記之建物，原告趙慶富、趙慶泉為所有權人，持分比例各2分之1，又系爭建物坐落在系爭土地（重測前為臺中市○○區○○段000地號）上，為原告林春幸、趙慶富、趙慶泉共有，持分各為2分之1、4分之1、4分之1。被告於110年7月13日假藉能為系爭建物申辦特定工廠登記，而與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），租期10年，租賃範圍包括系爭房地，被告以需另

01 支付費用申辦特定工廠登記，要求租金要低於行情，故兩造
02 約定租金第1至3年每月4萬5000元、第4至5年每月5萬元、第
03 6至10年每月6萬元。詎被告自110年7月13日承租後，迄今未
04 開始申辦特定工廠登記，並藉故推託，嗣原告得知被告已於
05 110年12月17日以每月84,000元將系爭建物及其坐落之系爭
06 土地全部違法轉租予訴外人即榮成興業股份有限公司負責人
07 鄭宗瑋，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭轉租契約），再
08 於111年1月16日將系爭建物及土地全部移轉占有予鄭宗瑋，
09 原告遂於111年1月24日寄發律師函，告知被告自111年1月25
10 日起終止系爭租賃契約，並請被告於111年2月11日將系爭建
11 物遷讓返還，惟被告屆期仍不返還，爰依民法第455條前段
12 之規定提起本訴等語，並聲明：如主文第一項所示。

13 二、被告則以：兩造並未就特定工廠登記約定申辦期限，被告已
14 於111年2月16日內向臺中市政府申請特定工廠登記，亦未超
15 過特定工廠登記規定之法定申辦期限111年3月19日。又兩造
16 所簽訂之系爭租賃契約，並未約定不得轉租，於簽約時兩造
17 亦有達成協議，就被告用不到的地方，被告可以轉租，故被
18 告並無違法轉租之情事。另被告確有將系爭建物部分轉租予
19 鄭宗瑋，惟被告仍有使用系爭建物之一部份空間，並放置被
20 告之生產設備，鄭宗瑋之使用範圍不包含被告所放設備之空
21 間等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

22 三、本院得心證之理由：

23 (一)原告主張原告趙慶富、趙慶泉共有之系爭建物係未辦保存
24 登記建物，系爭建物坐落之系爭土地，為原告林春幸、趙
25 慶富、趙慶泉共有。被告於110年7月13日，與原告簽訂系
26 爭租賃契約，租期10年，租賃範圍包括系爭房地，兩造約
27 定租金第1至3年每月4萬5000元、第4至5年每月5萬元、第
28 6至10年每月6萬元，被告並應就系爭建物申辦特定工廠登
29 記。又被告於110年12月17日與鄭宗瑋簽訂系爭轉租契
30 約，約定租金每月84,000元，租賃範圍為系爭房地。被告
31 在系爭建物擺放生產設備（下稱系爭生產設備）後，於11

01 1年1月16日將系爭房地移轉占有予鄭宗瑋，嗣因原告於11
02 1年1月間查知上開轉租情事後，於111年1月24日委由律師
03 發函，以被告遲未申辦特定工廠登記，且將系爭房地全部
04 違法轉租鄭宗瑋，通知被告自111年1月25日起終止系爭租
05 賃契約，並請被告於111年2月11日將系爭建物遷讓返還，
06 惟被告至今仍未遷讓返還系爭房地等情，業據其提出系爭
07 建物房屋稅繳款書、系爭土地地價稅繳款書、系爭土地登
08 記第二類謄本及所有權狀、系爭租賃契約、系爭轉租契
09 約、長盈聯合法律事務所111年1月24日長盈字第1110124
10 號函（下稱系爭終止契約函）及收件回執為證（見卷第21
11 至22頁、第33至35頁、第19頁至20頁、第23頁至27頁、第
12 29頁至32頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

13 (二)原告主張被告110年12月17日將系爭建物及土地全部違法
14 轉租予鄭宗瑋，並於111年1月16日將系爭建物及土地全部
15 移轉占有予鄭宗瑋，為被告所否認，並以前詞置辯，故本
16 件爭點厥為：1.被告是否將系爭建物及土地全部轉租予鄭
17 宗瑋？2.原告於111年1月24日所為終止契約是否合法生
18 效？，茲分述如下：

19 1.按各當事人就其所主張有利於己之事實者，均應負舉證
20 之責，故一方已有適當之證明者，相對人於否認其主
21 張，即不得不更舉反證（最高法院19年度上字第2345號
22 判決要旨參照）。被告將系爭房地轉租予鄭宗瑋，並於
23 111年1月16日移轉占有予鄭宗瑋，為兩造不爭執如前
24 述。查，依系爭轉租契約第一條約定，鄭宗瑋承租使用
25 範圍包含系爭房地全部，足認系爭轉租契約與系爭租賃
26 契約租賃物範圍相同，又依系爭轉租契約其他約定事項
27 「②如因出租廠房衍生稅金，由乙方（即鄭宗瑋）負責
28 支付。③廠房僅供倉庫使用。④甲方因申辦特定工廠申
29 請，需進出廠房，乙方需配合。」，足認鄭宗瑋需負擔
30 全部租金，被告與鄭宗瑋並無依使用範圍比例約定稅金
31 負擔，且被告如需因申辦特定工廠需要進出系爭建物，

鄭宗瑋有配合之義務，除此之外，被告欲進出系爭建物均需經鄭宗瑋同意，且系爭建物係無隔間，僅1出入口之大型鐵皮屋，鄭宗瑋既承租作為倉庫使用，必會重視其貨物之安全性，防範遭竊，是如係一部轉租，為明瞭雙方權利義務及安全性，應會就各自使用範圍及相關費用支出比例為明確約定，始與常情相符，惟遍觀系爭轉租契約，並無記載或以附圖表明被告經營工廠所需之專用區域範圍，亦未保留停車區域予被告或其員工使用。是原告主張被告將系爭房地全部違法轉租予鄭宗瑋，應堪採信。被告雖辯稱僅將系爭建物部分轉租予鄭宗瑋，被告仍有使用系爭建物之一部份空間，放置系爭生產設備使用權利在被告，且並非所有鑰匙均由鄭宗瑋保管云云，並提出現場照片、LINE對話截圖為證（見卷第149頁至151頁、第153至157頁）。惟依被告提出之LINE對話截圖內照片顯示系爭生產設備係由被告於110年12月22日前不詳時間擺放至系爭建物內，不足認被告於111年1月16日移轉占有後，仍有使用系爭建物之權，且鄭宗瑋於上開LINE對話中，係將系爭建物於110年12月22日之現狀全部範圍向被告說明，被告並未表明特定區域須保留做為其工廠運轉之用，鄭宗瑋不得使用，且被告如係經營工廠，用電勢必大於鄭宗瑋作為倉庫使用，被告與鄭宗瑋竟未約定將來產生之水、電費用應如何計算，建物如有毀損應如何分擔修繕費用，顯與一部轉租之常情不符。再依被告提出之現場照片顯示，系爭設備均係靠牆、隨意堆置，應係為避免造成鄭宗瑋貨物存放及進出不便，亦與一般工廠作業擺放方式不同。又被告並無權隨意進入系爭建物，業由本院認定如前，則縱被告未將全部鑰匙交付予鄭宗瑋，亦不足認被告仍保有系爭建物部分使用權。又本件原告為拍攝現場照片，曾於111年4、5月間至系爭建物，系爭生產設備仍靠牆擺放，用布或防塵塑膠蓋住，並未接電，現場亦無操作機器之工

01 作人員等情，業據原告陳明（見卷第164頁），足認本
02 件係由被告將系爭房地全部轉租與鄭宗瑋後，鄭宗瑋同
03 意讓被告擺放系爭生產設備供申辦特定工廠登記之用，
04 非供將來被告經營工廠使用，是被告辯稱係一部轉租，
05 顯不足採。

06 2.按「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他
07 人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得
08 將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃
09 物轉租於他人者，出租人得終止契約。」民法第443條
10 定有明文。次按上開民法第443條第1項但書所謂「反對
11 之約定」，係指雙方當事人就此意思表示一致而言，於
12 訂立租賃契約時，出租人不須有反對轉租之意思表示，
13 且須經承租人表示不予轉租之承諾或同意，始生反對轉
14 租之約定之效力。又按承租人非經出租人承諾，不得將
15 租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約
16 定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前
17 項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約，
18 民法第443條定有明文。再按租賃房屋之契約，並無反
19 對轉租之約定者，依民法第443條第1項之規定，承租人
20 雖得將房屋一部轉租他人，然如將房屋全部轉租他人，
21 則雖無此約定，亦非經出租人承諾，不得為之（最高法
22 院37年度上字第7633號判決參照）。查，被告將系爭建
23 物及土地全部違法轉租予鄭宗瑋，業由本院認定如前，
24 足認被告已違反民法第443條第1項規定，原告自得依民
25 法第443條第2項規定對被告終止系爭租賃契約。被告雖
26 辯稱系爭租賃契約並未約定禁止轉租，且原告曾同意被
27 告使用不到的部分可轉租，惟被告既將系爭房地全部轉
28 租予鄭宗瑋（非一部轉租），依民法第443條第1項規
29 定，被告需得原告承諾始得全部轉租，惟被告並未舉證
30 證明其已得原告承諾，難認被告所為全部轉租行為已合
31 法對原告生效。又原告已委任律師於111年1月24日以被

01 告違法將系爭房地全部違法轉租予鄭宗瑋為由，依民法
02 第443條第1項規定發函終止系爭租賃契約，被告亦於11
03 1年1月25日收受上開函，足認原告已合法終止系爭租賃
04 契約，原告請求確認系爭租賃契約關係不存在，自屬有
05 據。

06 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求確認兩造間就系爭
07 房地之租賃關係不存在，為有理由，應予准許。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併
10 此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 6 月 21 日
13 民事第一庭 法 官 蔡孟君

14 正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 6 月 21 日
18 書記官 鄭雅雲