

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第608號

原告 汎毅企業有限公司

法定代理人 張文曦

訴訟代理人 賈俊益律師

被告 何英滿

訴訟代理人 胡峰賓律師

上列當事人間請求確認租賃契約關係存在事件，本院於民國114年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：伊於民國105年7月13日與被告簽訂土地租賃契約書（下稱系爭土地租約），承租其所有臺中市○○區○○段000○○00000○○00000地號土地（下稱系爭土地），前期每月租金新臺幣（下同）12萬元，後期每月租金15萬元，租期自同年6月15日起至113年9月30日止。因伊承租系爭土地係供興建廠房及倉庫長期使用，但被告不願簽立逾10年之長期租約，兩造乃於系爭土地租約第2條第2項、第3條第4項第4款、第11條第2項第2、3款約定，於上開租期屆至後，再續租6年（自113年10月1日至119年9月30日止），續約後之租金為每月17萬元，其餘租賃條件同系爭土地租約內容。嗣伊於系爭土地租約屆期前1年（112年9月30日前），向被告口頭要求續約，詎被告以續約後，前、後期每月租金為20萬元、35萬元為由，拒絕以每月17萬元租金，與伊簽立系爭土地之續約租約，依民法第101條第1項規定，應認續約條件已成就，兩造就系爭土地之租賃關係已延續至119年9月30日。另被告依系爭土地租約第11條第2項第2款第1至3目約定，應與伊簽立續約租約。並聲明：一、確認原告與被告就系爭土

01 地有租賃關係存在。二、被告應依系爭土地租約第11條第2
02 項第2款第1至3目之約定內容，與原告簽訂租賃契約（見本
03 院卷第239、259頁）。

04 貳、被告辯以：否認原告有依系爭土地租約第11條第2項第2款約
05 定，向伊表示續租。況原告須於系爭土地租約租期屆滿前1
06 年與伊「另」訂定「房屋租賃契約」，始得主張系爭土地依
07 系爭土地租約內容續租。因原告逾期未會同伊完成另訂定房
08 屋租賃契約，依同條項第3款約定，已視為其放棄系爭土地
09 之優先承租權。是原告之訴，並無理由等語置辯。並聲明：
10 原告之訴駁回。

11 參、兩造不爭執事項（見本院卷第226、106至109、71至73
12 頁）：

13 一、兩造於105年7月13日簽立系爭土地租約，由原告承租被告所
14 有系爭土地並在其上興建廠房等建物。原告業已依約興建完
15 成門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000巷00弄0000號至56
16 -17號之未保存登記建物（下稱系爭建物），並以被告名義
17 登記房屋稅籍資料。

18 二、系爭土地租約第2條約定：租賃期限自105年6月15日至113年
19 9月30日止。租期屆滿雙方同意再續約6年（自113年10月1日
20 起至119年9月30日止）【其約定詳如第11條第2項】。

21 三、系爭土地租約第3條第1、2項約定：租賃期限於契約成立日
22 委由原告在系爭土地興建房屋乙棟（即系爭建物），該房屋
23 營建費用由原告先給付，被告已由原議價稍降每月租金由原
24 告扣減營建費用後，雙方協議原告每月應付租金如下：

25 (一)系爭土地租約成立起至105年9月30日止，系爭土地交付原告
26 整地、籌劃，此期間不計收租金。

27 (二)自105年10月1日起至108年9月30日止，每月租金12萬元。

28 (三)自108年10月1日起至113年9月30日止，每月租金15萬元。

29 (四)先行約定續約期間，每月租金17萬元（其約定詳如第11條第
30 2項）

31 四、系爭土地租約第11條第2項約定：租期屆滿，原告依下列各

項履行，具有承租權：

(一)原告於租賃期間內，無違反系爭土地租約之一切應盡義務。

(二)原告務必於租期屆滿前1年（112年9月30日前）會同被告另訂定「房屋租賃契約」：

1. 租金約定每月17萬元；

2. 續租期間6年（自113年10月1日起至119年9月30日止）；

3. 其餘租賃條件屆時雙方同意系爭土地租約內容訂定。

(三)原告逾期未會同完成訂定租約，即視為優先放棄承租權，並承諾無條件於租期屆滿日前，依系爭土地租約履行一切義務及點交返還租賃標的之責任。

五、兩造未於112年9月30日前，另行簽訂「房屋租賃契約」。

六、兩造曾於113年9月26日在臺中市大雅區調解委員會，就本件租賃糾紛進行調解，調解並未成立。

肆、得心證之理由：

一、因原告未依系爭土地租約第11條第2項第2款約定，於112年9月30日前就「系爭建物」，會同被告另訂定「房屋租賃契約」，依同條項第3款約定，應視為原告已放棄「系爭土地」之續約承租權：

(一)原告主張：其於系爭土地租約屆期前1年（112年9月30日前），向被告口頭要求續約，因被告要求續約後，前、後期每月租金20萬元、35萬元，拒不與其以每月租金17萬元簽立續約租約，依民法第101條第1項規定，應認續約條件已成就，兩造就系爭土地之租賃關係已延續至119年9月30日云云，為被告所否認，並以前詞置辯。

(二)查：

1. 兩造簽立系爭土地租約後，原告已依該租約第6條第2項約定，負擔興建費用，在系爭土地上興建系爭建物，並以被告名義登記系爭建物之房屋稅籍資料，為兩造所不爭執（參上開參、兩造不爭執事項：一），並有系爭土地租約、房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第21至27、117至131頁），此部分堪認屬實。

- 01 2.綜觀系爭土地租約第1條、第2條、第11條第2項約定內容
02 （見本院卷第21至25頁），足認系爭土地之租賃期限係自
03 105年6月15日至113年9月30日止。原告「如」於租賃期間
04 內，無違反系爭土地租約之一切應盡義務，且於租期屆滿
05 前1年（112年9月30日前）會同被告另訂定「房屋租賃契
06 約」，原告就系爭土地有續租6年（自113年10月1日起至1
07 19年9月30日止）之承租權，每月租金17萬元，其餘內容
08 同系爭土地租約內容。但原告「如」逾期未會同被告就系
09 爭建物，完成訂定房屋租賃契約，視為優先放棄系爭土地
10 之承租權，並承諾無條件於系爭土地租約租期屆滿日前，
11 依系爭土地租約履行一切義務及點交返還租賃標的之責
12 任。因兩造未於112年9月30日前，就系爭建物另簽訂房屋
13 租賃契約等情，為兩造所不爭執（參上開參、兩造不爭執
14 事項：五），故依系爭土地租約第11條第2項第3款規定，
15 應視為原告已放棄系爭土地之續約承租權。
- 16 3.雖原告主張：被告於系爭土地租約屆期前1年，就系爭土
17 地與系爭建物，以每月租金20至35萬元（見本院卷第10、
18 29至45頁），拒絕以每月租金17萬元之條件，與其簽訂系
19 爭土地之續約租約，依民法第101條第1項規定，應視為系
20 爭土地租約續約之條件已成就云云。惟徵以兩造除以系爭
21 土地租約第6條第2項、第12條第1項（見本院卷第22、2
22 3、26頁）約定：於系爭土地租賃期限屆滿時，系爭建物
23 全部歸被告所有，且原告不得以任何理由請求被告補償系
24 爭建物之相關費用外；復以第11條第2項第2款約定：原告
25 務必於系爭土地租約屆滿前1年，會同被告「另」訂定
26 「房屋租賃契約」，原告始具有續約之承租權，足見系爭
27 土地租約第11條第2項第2款第1至3目、第3款約定之「每
28 月租金17萬元、續約6年、其餘租賃條件屆時雙方同意依
29 系爭土地租約內容、放棄承租權」等內容，應僅及於系爭
30 土地部分，並不包含系爭建物在內。此參系爭土地租約之
31 約定，並未就租期屆滿後，已歸被告所有系爭建物之相關

事項，有何約定自明。

4.基上，被告拒絕以每月租金17萬元，與原告簽訂包含系爭土地及系爭建物在內之續約租約，實難認有何違反民法第101條第1項規定。是原告上開主張，並無可取。至證人即原告前負責人張啟興於本院，固為與原告上開主張相吻之證述（見本院卷第260至264頁），惟其證述內容核與上開系爭土地租約之約定有悖，自難據為原告有利之認定。

二、綜上所述，因原告未於112年9月30日前就「系爭建物」，會同被告另訂定「房屋租賃契約」，依系爭土地租約第11條第2項第2、3款約定，應視為原告已放棄「系爭土地」之續約承租權，系爭土地租約之租期已於113年9月30日屆至。從而，原告依民法第101條第1項規定、系爭土地租約第11條第2項第2款第1至3目約定，請求確認其與被告就系爭土地，有租賃關係存在，及被告應依系爭土地租約第11條第2項第2款第1至3目之約定內容，與其簽訂租賃契約，為無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法及證據，經本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述。

陸、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 24 日
民事第三庭 法 官 唐敏寶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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。

中 華 民 國 114 年 4 月 24 日
書記官 何淑鈴