

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3468號

原 告 陳豫林
陳勝利
陳榮榮

前列3人共同訴訟代理人

吳家輝 律師

原 告 陳立中

被 告 陳台中

被 告 陳英傑

訴訟代理人 羅閱逸 律師

廖學能 律師

複代理人 涂奕如 律師

被 告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 劉起孝

訴訟代理人 林楷芳

上列當事人間確認契約無效事件，本院於民國114年3月26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

壹、程序方面：

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、擴張應受判決事項之聲明者、該訴訟標的
對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人
者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、5款、第4
36條第2項分別定有明文。本件原告陳豫林、陳勝利、陳榮
榮起訴時係本於繼承人地位，請求(一)確認被告陳台中與被告
陳英傑間，於民國109年12月2日訂定之「台中市○○區○○

01 段0000號土地(下稱系爭土地)承租權讓渡契約(下稱甲契
02 約)」無效。(二)確認被告陳英傑與被告台灣糖業股份有限公
03 司(下稱台糖公司)，於110年8月19日訂定之系爭土地租賃契
04 約(下稱乙契約)無效。嗣於113年12月3日具狀追加繼承人陳
05 立中為原告，並擴張請求確認陳豫林、陳勝利、陳榮榮、陳
06 立中(下稱原告陳豫林等4人)、陳台中與被告台糖公司就系
07 爭土地有租賃關係存在，合於上開規定，應予准許。

08 二、當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
09 人或得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；依法應承
10 受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法
11 第170條、第175條第1項分別定有明文。被告台糖公司法定
12 代理人起訴後變更為劉起孝，劉起孝已於113年11月22日具
13 狀聲明承受訴訟，即應由劉起孝為被告台糖公司法定代理人
14 續行訴訟。

15 三、原告陳立中、被告陳台中受合法之通知，無正當理由，未於
16 言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條所列各款之
17 情形，爰依職權准由一造辯論而為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：門牌號碼臺中市○○區○○路000號未保存登
20 記建物(下稱系爭建物)為原告陳豫林等4人及被告陳台中
21 等兄弟姐妹之父母所遺留遺產，繼承人間就該建物既無推選
22 遺產管理人，亦無指定遺囑執行人，當為各繼承人所共同共
23 有。系爭建物因興建時坐落於系爭土地，故被告台糖公司與
24 原告之父協議，由被告台糖公司將系爭土地出租予原告之
25 父，俾利系爭建物得以有使用系爭土地之法律上權利。嗣原
26 告父親過世，由原告母親出面繼為承租權人，與被告台糖公
27 司繼續訂定土地租約，從而該「承租權」原本即應為系爭建
28 物共同共有人之權利。嗣原告父、母相繼過世後，被告台糖
29 公司向繼承人即系爭建物共有人表示，為方便締約，應推派
30 1人代理其他房屋共同共有人出面與被告台糖公司訂定土地
31 租約，78年間經家族會議決定「委以陳台中之名義向台糖公

01 司繼續承租」，繼承人即推由被告陳台中為代表，委任並授
02 與代理權，代理各繼承人繼續向被告台糖公司承租。後原告
03 發現被告陳台中欲與他人共謀將其他共有土地以不實交易價
04 格出售，藉此誑騙繼承人，因此原告陳豫林、陳勝利、陳榮
05 榮共同於81年5月22日委任方鴻枝律師終止「陳台中就系爭
06 土地租賃事宜之委任關係」。詎被告陳台中於109年12月2
07 日，為謀取自己及兒子即被告陳英傑之利益，未經原告同
08 意，逕自以「名義變更之方式」，轉讓原告系爭土地承租權
09 予被告陳英傑，被告陳英傑進而與台糖公司於110年8月19日
10 續定系爭土地租賃契約，上開被告陳台中與陳英傑間讓渡之
11 契約行為及被告陳英傑與台糖公司之租賃契約，對原告而
12 言，均構成無權代理，原告拒絕承認，爰請求確認(一)被告陳
13 台中與被告陳英傑間甲契約無效。(二)被告陳英傑與被告台灣
14 公司乙契約無效。(三)陳豫林、陳勝利、陳榮榮、陳立中、陳
15 台中與被告台糖公司就系爭土地有租賃關係存在。

16 二、被告陳台中未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
17 或陳述。被告陳英傑則以：被告陳台中係以個人名義與被告
18 台糖公司就系爭土地簽訂租賃契約，於95年、100年、105
19 年、109年共簽訂4次契約，每次契約時間均為5年，於租期
20 內均由被告陳台中獨自給付租金，被告陳台中於109年12月2
21 日將系爭土地承租權讓與被告陳英傑之契約行為，無需先行
22 取得原告陳豫林等4人同意。被告陳英傑並非基於系爭建物
23 之所有權人的身分與被告台糖公司成立租賃契約，亦非代理
24 原告陳豫林等4人、陳台中與被告台糖公司成立租賃契約，
25 原告主張不足採信等語置辯。被告台糖公司另以：被告台糖
26 公司與被告陳台中就系爭土地於78年開始成立定期5年之土
27 地租賃契約，租期內均由被告陳台中給付租金，且每5年即
28 需書面同意續約，自始自終均未知有被告陳台中以外之其他
29 承租人存在，亦未和被告陳台中以外之人磋商土地租賃契
30 約，原告於上開租賃存續期間，從未向台糖公司提出相關委
31 任關係存在之契約或其他書面，嗣於109年12月2日被告陳台

01 中表示無法繼續使用，並檢附申請書、切結書及讓渡書等文
02 件，向被告台糖公司申請將租賃權轉讓予被告陳英傑，經三
03 方合意辦理承租名義變更由被告陳英傑概括承受被告陳台中
04 權利義務，並由被告台糖公司與被告陳英傑重新簽訂土地租
05 賃契約，期間自110年3月12日起至114年12月31日止，被告
06 台糖公司基於土地所有權人身分，與被告陳台中、陳英傑先
07 後簽訂土地租賃契約書，並無不妥等語置辯，均請求駁回原
08 告之訴。

09 三、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
10 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
11 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
12 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
13 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
14 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
15 判決之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號判例意旨
16 參照)。查兩造間就系爭土地是否存有租賃關係等情均有爭
17 執，此攸關原告得否以系爭土地承租人之法律地位，行使權
18 利並負擔義務，堪認其等主觀上就此法律上地位確有不妥之
19 狀態，且能以確認判決將之除去，依上開說明，原告提起本
20 件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益。

21 四、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
22 方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又債務債
23 權之主體，應以締結契約之當事人為準，故凡以自己名義與
24 人結約為債務之負擔者，即對於債權人當然負契約上當事人
25 應有之責任(最高法院18年上字第1609號民事判例要旨參
26 照)。系爭土地為被告台糖公司所有，有原告提出之系爭土
27 地登記第二類謄本在卷可稽，而被告台糖公司係以被告陳台
28 中為締結契約對象，將系爭土地出租與被告陳台中，有被告
29 陳英傑提出之台糖公司繳款通知單、統一發票在卷可稽，並
30 為被告台糖公司所是認。原告雖主張係家族會議決定「委以
31 陳台中之名義向台糖公司繼續承租」，並提出家族會議紀錄

01 1份為證，惟該委任關係，僅為原告家族內部關係，對於系
02 爭土地租賃契約存在於被告台糖公司與被告陳台中間並無影
03 響，原告並非系爭土地租賃契約當事人，應以被告台糖公司
04 為出租人，被告陳台中為承租人，負擔系爭土地租賃之契約
05 責任。

06 五、租賃係雙務契約。此種契約主體之變更，屬於更改或契約
07 承擔之性質，非得契約原當事人之同意不得為之(最高法
08 院 69年度台上字第2183號民事判例要旨參照)。原告主張
09 被告 陳台中於109年12月2日將系爭土地承租權轉讓予被告
10 陳英 傑，被告陳英傑於110年8月19日與被告台糖公司簽訂
11 土地 租賃契約之事實，固據其提出甲、乙契約書及建地租
12 賃契 約承租名義變更申請書、切結書等件為證，惟原告並
13 非系爭土地租賃契約當事人，已如前述。是系爭土地承租人
14 變更為被告陳英傑，既得原當事人即出租人被告台糖公司、
15 承租人被告陳台中同意，即發生契約主體變更之法律效力，
16 無需非當事人之原告承認，系爭土地租賃契約轉而存在於被
17 告台糖公司與被告陳英傑間，由被告台糖公司為出租人，被
18 告陳英傑為承租人，負擔系爭土地租賃之契約責任。

19 六、綜上所述，原告並非系爭土地租賃契約當事人，系爭土地承
20 租人變更為被告陳英傑，既得原當事人即出租人被告台糖公
21 司、承租人被告陳台中同意，即發生契約主體變更之法律效
22 力，無需非當事人之原告同意，系爭土地租賃契約轉而存在
23 於被告台糖公司與被告陳英傑間，由被告台糖公司為出租
24 人，被告陳英傑為承租人，負擔系爭土地租賃之契約責任。
25 從而，原告請求確認(一)被告陳台中與被告陳英傑間甲契約無
26 效。(二)被告陳英傑與被告台灣公司乙契約無效。(三)陳豫林、
27 陳勝利、陳榮榮、陳立中、陳台中與被告台糖公司就系爭土
28 地有租賃關係存在，均屬無據，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
30 審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
31 明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

03 臺中簡易庭 法 官 劉正中

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

10 書記官 葉家好