臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第307號

原　　告　許良貴

000000000000000000

訴訟代理人　吳聰億律師

被　　告　米迦勒農業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭鼎峯

被　　告　加百列電力股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　沈武勇

　　黃鳳英

　　陳舒榮

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，本院於民國113年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認原告與被告米迦勒農業股份有限公司間就坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○○段0000地號土地之租賃關係不存在。

二、確認原告與被告加百列電力股份有限公司間就坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○○段0000○0000地號土地之租賃關係不存在。

三、訴訟費用由被告米迦勒農業股份有限公司負擔百分之48，加百列電力股份有限公司負擔百分之52。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定，公司法第24條、第25條及第26條之1定有明文。次按公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。清算人有數人時，得推定1人或數人代表公

司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權。此為公司法第322條第1項、第334條準用同法第85條第1項前段所明定。經查，被告加百列電力股份有限公司（下稱加百列公司）業經經濟部以民國110年1月28日經授中字第11035001940號函廢止登記，該公司於廢止登記前之董事長為沈武勇，董事為黃鳳英、陳舒榮，且該公司之章程就清算人並無另有規定，此有經濟部商工登記公示資料查詢、經濟部函文及加百列公司變更登記事項卡在卷可參（本院卷第17至24、63、64、67至76頁），並經本院調取加百列公司登記案件核閱無訛。而加百列公司迄今未向法院陳報清算人，亦有臺灣嘉義地方法院回函1紙可參（本院卷第37頁）。是依前開規定，應列沈武勇、黃鳳英、陳舒榮為加百列公司之清算人即法定代理人。

二、另按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1項前段定有明文。再按當事人兩造以合意定第一審管轄法院者，如具備法定要件，當事人及法院均應受拘束。關於合意管轄之規定，除專屬管轄外，得排斥其他審判權而優先適用。本件兩造所訂立之土地租賃契約書第十八條，已約明因該租賃契約所生或有關之訴訟，合意由本院為第一審管轄法院，有土地租賃契約書2份附卷可參，揆之首揭規定，本院即有管轄權。

三、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於103年12月17日，與被告米迦勒農業股份有限公司（下稱米迦勒公司）就原告所有坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○○段0000地號土地（下稱1061地號土地）訂立土地租賃契約書，租期自103年12月17日起至105年12月18日止，每半年租金為新臺幣（下同）7萬元，後雙方再就1061地號土地訂立土地租賃契約書並經公證，租期預計自105年

12月18日起算20年，租金同前。原告另於103年12月17日，與被告加百列公司就原告所有坐落雲林縣○○鄉○○○段○○○○段0000○0000地號土地（下稱1140、1141地號土地）訂立土地租賃契約書，租期同樣自103年12月17日起至105年12月18日止，每半年租金為75,000元，後雙方再就1140、1141地號土地訂立土地租賃契約書並經公證，租期預計自105年12月18日起算20年，租金同為半年75,000元。惟上開租約訂立後，被告連1期租金亦未繳納，經原告於104年7月3日以存證信函催告被告繳納租金，並於104年8月10日以存證信函為終止租賃契約之意思表示。因原告即將出售上開土地，則上開土地有無租賃關係存在，關係買受人購買意願，爰提起本訴，聲明求為判決：如主文第一、二項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂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。原告所提出於103年12月17日與被告訂立之土地租賃契約書第二條就租賃期間之約定為「自中華民國103年12月17日起至台電併聯送電日，惟本租約不得超過中華民國105年12月18日止，……」，於同日所定經公證之土地租賃契約書第三條所約定之租賃期間則為「自投資廠商完成太陽光電發電設備與台電併聯送電日（預計自中華民國105年12月18日起算，但若提前完成併聯送電則以實際完成併聯送電之起算租期）起算貳拾年整」，自形式上觀之，原約定之租期尚未屆至，則兩造間之土地租賃關係是否仍存在即存有爭議，足致原告在私法上之法律上地位存在不安之危險，而此種不安危險之狀態，客觀上得以確認判決將之除去，

則原告提起本件確認訴訟，堪認有確認利益，先予敘明。

(二)經查，原告主張其與被告米迦勒公司就1061地號土地、與被告加百列公司就1040、1041地號土地分別訂立上述土地租賃契約，因被告自締約起即未繳納租金，經原告於104年7月3日以存證信函催告被告繳納租金，並於104年8月10日以存證信函為終止租賃契約之意思表示等情，業據原告提出與其所述相符之土地租賃契約書、公證書、存證信函及收件回執等為證（補字卷第17至64、113至127頁，本院卷第99、100頁），而被告已於相當時期受合法之通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。本院綜合上開證據調查結果，認原告主張之上開事實堪信為真實。

(三)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第440條第1項定有明文。查兩造於103年12月17日訂立之土地租賃契約書第二條㈡、㈢、㈤約定：「甲方（即原告）同意自中華民國103年12月17起至中華民國104年6月18日止，配合乙方（即被告）送件審核及施工免收租金合計六個月整」、「本合約自中華民國104年6月17日起至中華民國105年12月18日止，乙方不論施工是否完成原因皆起付租金」、「租金支付方式，以租賃起始日之當月按半年支付乙次，半年壹期，共參期（為期共壹年半整）」；另原告寄予原告之104年7月3日存證信函中亦記載被告應於104年6月17日支付半年租金7萬元或75,000元等語，而被告於接獲上開存證信函後，所回覆原告之存證信函中，均未就此節表示異議（補字卷129至135、137至151頁），足認兩造係約定被告應於104年6月17日即繳付第1期之半年租金，是被告於原告寄發104年7月3日存證信函時，租金支付已有遲延；又原告於上開存證信函中，已催告被告應於文到1星期內給付租金，該存證信

函業於104年7月6日送達被告，嗣因被告未於期限內給付租金，原告復以104年8月10日存證信函對被告為終止租賃契約之意思表示，該存證信函於104年8月11日送達被告，有上開存證信函、收件回執在卷可參。是兩造間之土地租賃契約之效力，均於原告終止租約意思表示到達被告之104年8月11日，因終止而向後消滅，是原告請求確認其與被告間之上述土地租賃關係已不存在，為有理由，爰判決如主文第一、二項所示。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　張玉萱

上列正本係照原本作成。

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（應附繕本）。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　　113　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　謝明達