

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第775號

原告 華嚴建設有限公司

法定代理人 李春生

訴訟代理人 李慶榮律師

林宜儒律師

被告 張慧慈

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國113年11月19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、被告經合法通知，無正當理由，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。

二、原告主張：緣訴外人即原告之法定代理人李春生現聲請對被告繼承自訴外人即被告之父張凝華遺留之臺南市○○區○○○段000○000○000地號土地（重測前為港段一小段101、97、95地號，下稱系爭土地）為強制執行，伊為系爭土地之承租人，依民法第426條之2第1項、土地法第104條規定將來於系爭土地拍定時有優先承買權，為使執行法院於拍賣公告中註明，以促應買人注意，顯有確認之利益。查系爭土地上門牌號碼：臺南市○○區○○路00號建物（下稱系爭建物）係原由張凝華出資興建，先以李春生為起造人，嗣變更伊為起造人，並在興建過程中，由張凝華出售予伊，系爭建物於民國86年12月26日完工後，登記為伊所有，而呈土地與建物所有人各異之事實，依民法第425條之1規定，兩造應存在租賃關係，爰起訴確認租賃關係存在等語。並聲明：確認系爭

01 建物就系爭土地之租賃關係存在。

02 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
03 陳述。

04 四、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
05 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
06 所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明
07 確，致原告在私法上之地位，客觀上有受到侵害之危險，而
08 此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在。此
09 之法律關係，以現在之法律關係為原則，至於將來始會發生
10 之法律關係，縱當事人現已有所爭執，除有特別情事存在，
11 不得就將來發生之法律關係預為確認（最高法院49年台上字
12 第1813號判例參照）。查原告係以為使執行法院於拍賣公告
13 中註明其為承租人有優先承買權，以促應買人注意等情，主
14 張本件確認利益。然於執行實務上，查封拍賣之土地上有第
15 三人建物存在，本於查封筆錄上會予以記明，並載明於拍賣
16 公告上，如由訴外人拍定，執行法院將通知建物之登記名義
17 人（已保存登記）或納稅義務人（未保存登記），如有優先
18 權是否行使，若行使優先承買權，則視拍定人是否爭執，此
19 時法律關係存否不明，係存在原告及拍定人間，始生確認利
20 益。再者，本件未見原告提出被告爭執其主張之證據；又依
21 原告主張其係系爭建物出名起造人，實際出資人為系爭土地
22 所有權人張凝華，於建築過程中向系爭土地所有權人張凝華
23 購買系爭建物，張凝華在當時同意原告於其所有之系爭土地
24 上建造系爭建物，依常情而論，原告與張凝華間就原告於系
25 爭土地建造系爭建物應有法律關係存在，如租地建屋、借地
26 建屋等，依法起造人亦提出土地使用同意書，均足認原告與
27 張凝華間成立一定法律關係，於張凝華死亡後，被告依繼承
28 關係而繼承上開一定法律關係，自非依民法第425條之1推定
29 兩造間之法律關係。

30 五、綜上所述，原告請求確認依民法第425條之1規定推定兩造間
31 租賃關係存在，於程序上難認有確認利益，在實體上亦無理

01 由，應予駁回。並依民事訴訟法第78條由原告負擔訴訟費
02 用。

03 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

05 民事第三庭 法 官 施介元

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
09 審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

11 書記官 曾怡嘉