

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第382號

上訴人 江偉達康有限公司

法定代理人 江偉

被上訴人 沈雁玲

訴訟代理人 林鳳秋律師

上列當事人間請求確認優先承租權存在事件，上訴人對於中華民國112年4月28日本院臺北簡易庭112年度北簡字第611號第一審判決提起上訴，本院於113年6月11日辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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項前段定有明文。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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件上訴人主張其前向被上訴人承租臺北市○○區○○路0段000號房屋與該房屋公共設施（下稱系爭房屋），簽立租賃契約約定租期自民國108年7月16日起至111年9月15日（下稱系爭租約），依系爭租約第11條第2項約定，上訴人有以相同條件優先向被上訴人承租之權，為被上訴人所否認，造成上訴人私法上之地位處於不安之狀態，而此種不安之狀態得以確認判決除去之，是上訴人於本件有受確認判決之法律上利益，揆諸前揭說明，其提起本件確認之訴，核無不合。

貳、實體事項

01 一、上訴人起訴主張及上訴意旨略以：上訴人前與被上訴人成立
02 系爭租約，約定自108年7月16日起至111年9月15日向被上訴
03 人承租使用系爭房屋，被上訴人均由訴外人劉延方（以下逕
04 稱其名）代理，雙方約定上訴人有依相同條件優先承租系爭
05 房屋之權利，然上訴人與劉延方討論補充保費時，劉延方均
06 拖拖拉拉不讀不回，以不正當之方式拖延而故意不提醒上訴
07 人應為續約，以致上訴人無法表達續約意願，最終於112年7
08 月19日始與劉延方以通訊軟體通話表達續約意願，詎上訴人
09 於111年8月31日即收受被上訴人寄發之存證信函，要求上訴
10 人將系爭房屋清空返還被上訴人，上訴人雖致電強烈表達續
11 租意願，但被上訴人仍不願續租。被上訴人未通知上訴人需
12 優先續約，顯然以不正方法阻止續約之條件成就，依民法第
13 101條規定，應視為條件成就，為此請求確認兩造間有優先
14 承租權存在。

15 二、被上訴人則以：系爭租約約定續約應由上訴人於系爭租約到
16 期日2個月前與被上訴人協商，惟上訴人未曾按期於111年7
17 月15日前協商續約事宜，上訴人主張有優先承租權，與前述
18 約定不合，再系爭租約並未約定被上訴人有通知上訴人優先
19 續約之義務，自無上訴人所稱之民法第101條規定適用等
20 語，資為抗辯。

21 三、原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)
22 原判決廢棄；(二)確認兩造間優先承租權存在。

23 四、不爭執事項（見本院卷第58頁）：

24 （一）兩造於108年7月10日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上
25 訴人承租系爭房屋，租期自108年7月16日起至111年9月15
26 日止，前2個月為免租金裝潢搬遷期，其後每月租金由10
27 萬元逐年增加至10萬5,000元、11萬元。被上訴人由劉延
28 方代理簽署系爭租約。

29 （二）上訴人曾於111年7月19日與劉延方以LINE通話聯繫。

30 五、得心證之理由

31 （一）系爭租約第11條約定：「續租：(一)承租人如欲於租約到期

01 後繼續租用，應於租約到期日貳個月前與出租方協商。(二)
02 承租人有依相同條件優先續約權利，續租之租期與租金，
03 雙方同意以三年每月租金11萬元，重新簽約，新簽訂合約
04 須於本合約到期日前一個月完成書面協議」(見原審卷第
05 23頁)，是依此約定，上訴人欲續租者，應按期於系爭租
06 約到期日2個月前表達意願並與被上訴人協商，於到期日
07 前1個月完成新租約之簽訂。核諸上訴人與劉延方間之
08 Line之文字對話紀錄(見原審卷第29頁、第97至103頁、
09 本院卷第19至21頁)，於111年7月15日以前之談論內容並
10 無關於續租之事宜，上訴人亦主張本案係於111年7月19日
11 始表達續約意願(見本院卷第58頁)，堪信上訴人並未按
12 前述約定於系爭出約到期日2個月前表達續約意願與被上
13 訴人協商，核無系爭租約第11條第2項所載之相同條件優
14 先續約權利。

15 (二)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
16 條件之成就者，視為條件已成就；因條件成就而受利益之
17 當事人，如以不正當行為促其條件之成就者，視為條件不
18 成就，民法第101條固定明文。上訴人固另主張被上訴人
19 代理人劉延方故意不提醒上訴人續約，以該不正方法阻止
20 續約，應視為續約之條件成就云云。惟遍查系爭租約，兩
21 造並無約定被上訴人有提醒上訴人續約之義務，應由上訴
22 人自行決定、注意並按期表達續約意願，其前開主張，並
23 無依據。

24 六、綜上，上訴人並未依系爭租約第11條第1項約定，按期於111
25 年7月15日前表達續約意願與上訴人協商，則其並不符合同
26 條第2項約定取得優先承租權之條件，被上訴人亦未以不正
27 當行為阻止續約，上訴人請求確認兩造間有優先承租權存
28 在，即屬無據。從而，原審為上訴人敗訴之判決，經核於法
29 並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
30 理由，應予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張或陳述，經本院審酌後與

01 判決結果不生影響，毋庸再予逐一論述，併此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
03 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日
05 民事第九庭 審判長 法 官 薛嘉珩

06 法 官 莊仁杰

07 法 官 曾育祺

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日
11 書記官 林祐均