

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴更一字第14號

原告 劉永彬

訴訟代理人 李彥華律師

被告 余慧君

訴訟代理人 王永森律師

蔡慧貞律師

上列當事人間請求確認攤位使用權存在事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就臺北市○○區○○街○○號錦安市場一〇九室攤（鋪）位使用權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所謂有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，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號判決要旨參照）。查原告主張兩造間就臺北市○○區○○街00號錦安市場109室攤（鋪）位（下稱系爭攤位）成立使用權轉讓契約（下稱系爭攤位轉讓契約），被告已將系爭攤位之使用權轉讓原告，原告就系爭攤位有使用權，然此經被告以系爭攤位轉讓契約業由被告解除而否認之，則原告就系爭攤位有無使用權存在之法律上地位即有不安之狀態，而該狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，原告自有即受確認判決之法律上利益，得提起本件確認之訴。

二、原告主張：原告自民國100年6月1日起向被告承租系爭攤位

01 使用。嗣兩造於000年0月間，以口頭方式合意成立系爭攤位  
02 轉讓契約，約定被告將系爭攤位使用權讓與原告，原告則應  
03 給付被告使用權轉讓價金新臺幣（下同）150萬元，並已依  
04 被告指示，自106年6月5日起至107年10月20日止，就其中90  
05 萬元價金陸續開立6紙支票交付被告付訖，其餘尾款60萬元  
06 待雙方辦理系爭攤位轉讓登記手續時再行給付。又兩造間就  
07 系爭攤位使用權既已達成轉讓協議，則兩造間就系爭攤位之  
08 租賃關係即於原租約到期日即106年5月31日終止，且因原告  
09 已取得系爭攤位使用權，故自106年起即開始繳納臺北市市  
10 場處（下稱市場處）公有市場攤位使用費，迄至112年1月  
11 止，共計10萬7,349元。詎被告以各種藉口遲不配合辦畢系  
12 爭攤位使用權轉讓登記，更寄發存證信函請求原告給付系爭  
13 攤位自106年6月1日起之租金，並對原告為解除系爭攤位轉  
14 讓契約之意思表示，實不合法，且有害原告之權益。爰依系  
15 爭攤位轉讓契約約定，提起本件訴訟。並聲明：確認原告就  
16 系爭攤位使用權存在。

17 三、被告則以：被告自100年6月1日起，將系爭攤位出租原告使  
18 用，雙方訂有系爭租賃契約，約定每月租金8,000元，租賃  
19 期間為2年，屆期可續約，每次2年，原告除就租金按月一次  
20 開立1年份之支票交付被告外，並應負擔租賃期間系爭攤位  
21 之公共基金、管理費及水電費等，嗣經兩造同意，系爭攤位  
22 之每月租金自104年6月1日起調漲至9,000元。又兩造於000  
23 年0月間雖以口頭合意成立系爭攤位轉讓契約，惟原告當時  
24 表示財務困難，周轉資金需時，被告遂同意由原告於000年0  
25 月間先給付部分轉讓價金50萬元，餘款100萬元待原告周轉  
26 方便後給付，並於原告給付全額轉讓價金時，雙方再共同前  
27 往市場處辦理系爭攤位使用權轉讓登記事宜，在此之前，兩  
28 造就系爭攤位仍繼續維持租賃關係，除租期外之其他租賃條  
29 件均依照原有約定，不另訂約，使原告得據此繼續使用系爭  
30 攤位，且於給付全額轉讓價金時一併結算租金，故原告繳納  
31 系爭攤位使用費，係基於兩造間租賃關係之約定。雖原告再

01 開立支票4紙交付被告，以給付部分轉讓價金40萬元，然尚  
02 欠餘款60萬元，且經被告於109年9月25日、110年3月16日、  
03 111年7月27日多次傳送訊息催告其繳款及辦理系爭攤位使用  
04 權轉讓登記，原告均未履行，已有遲延情形，且原告早於10  
05 9年9月25日即知悉辦理轉讓登記依法須設籍臺北市及年滿20  
06 歲。惟原告仍遲不辦理系爭攤位轉讓登記事宜，被告乃於11  
07 1年12月12日，以臺北小南門郵局存證號碼000124號存證信  
08 函，限期催告原告備妥尾款60萬元及法定文件共同至市場處  
09 辦理系爭攤位使用權轉讓登記，但接連於111年12月23日及  
10 同年月30日，均因原告未提出其符合臺北市公有零售市場攤  
11 （鋪）位使用權轉讓辦法第4條第1項規定之資格文件，而無  
12 法完成轉讓登記，顯可歸責於原告，被告復於112年1月4日  
13 傳送訊息再次限期催告原告於3日內履行系爭攤位使用權轉  
14 讓登記及交付尾款義務，逾期未履行即逕以該訊息解除系爭  
15 攤位轉讓契約，然於當日即為原告所拒，是依民法第229  
16 條、第254條規定，被告於當日即已合法解除系爭攤位轉讓  
17 契約，原告就系爭攤位並無使用權存在，資為抗辯。並聲  
18 明：原告之訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項（見訴更一字卷第141頁）：

20 （一）原告自100年6月1日起，向被告承租系爭攤位使用，並有簽  
21 訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），每月租金原為8,000  
22 元，自104年6月1日起調漲為9,000元。

23 （二）兩造於000年0月間，以口頭合意方式成立系爭攤位轉讓契  
24 約，約定被告將系爭攤位使用權讓與原告，原告應給付被告  
25 使用權轉讓價金150萬元，而其中90萬元價金業由原告自106  
26 年6月5日起至107年10月20日止，陸續開立支票共6紙金額合  
27 計90萬元交付被告。

28 五、本院之判斷：

29 原告主張基於系爭攤位轉讓契約約定，其就系爭攤位存在使  
30 用權乙節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

31 （一）系爭攤位轉讓契約是否業經被告依民法第254條規定，於112

01 年1月4日合法解除？

02 1.系爭攤位原由原告自100年6月1日起向被告承租使用，於兩  
03 造合意成立系爭攤位轉讓契約時，系爭攤位本即由原告占有  
04 使用中。雖被告辯稱兩造間約定於原告交付全數系爭攤位轉  
05 讓價款及完成轉讓登記前，兩造間就系爭攤位仍延續原有之  
06 租賃關係云云，然此為原告所否認，且依系爭租約第四條約  
07 定：「每月應繳月租金新台幣8,000元整，並於每月5日前支  
08 付，承租人不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人亦不得任意  
09 要求調整租金。1年票1次收，每月兌現。」（見訴更一字卷  
10 第163頁），可知兩造間就租金給付之約定乃原告應先一次  
11 開立並交付1年份之月租金支票，由被告按月兌現票款，併  
12 觀諸被告於系爭租約首頁「房租付收款明細欄」（下稱系爭  
13 明細欄）詳細記載各年度租期暨該年度租金支票交付日期  
14 （見訴更一字卷第163頁），除與上開約定之租金交付方式  
15 相符外，亦可見自系爭租約第三條原訂租賃期間於102年5月  
16 31日屆滿後，兩造間固援用系爭租約約定續租而未再簽訂書  
17 面契約，然被告仍會於系爭明細欄詳載租賃期間及租金繳付  
18 情形，惟系爭明細欄所載租賃期間僅至106年5月31日止，及  
19 原告於105年6月18日交付自105年6月1日起至106年5月31日  
20 止之12個月租金支票，此後再無關於租賃期間與租金交付之  
21 記載，倘若兩造間確有於原告繳清系爭攤位轉讓價款及完成  
22 轉讓登記前仍延續舊有租賃契約之合意，何以被告自106年6  
23 月1日起即未再於系爭明細欄就租賃期間及租金收取情形作  
24 相關之註記？已非無疑；況系爭攤位轉讓契約既未約定原告  
25 給付系爭攤位轉讓價款之期限，則被告對於兩造間租賃關係  
26 延續期間實屬無法預期，以被告所稱自106年6月1日以後之  
27 租金改累計至原告付清系爭攤位轉讓價款時一併結算給付之  
28 方式，除與兩造間過往依系爭租約第四條約定之租金給付方  
29 式不符外，被告亦須承擔長期無法收取租金之風險，也未見  
30 其他對被告權益保障之配套措施，顯與常理相悖；復參以被  
31 告提出其與原告間於109年9月25日、110年3月16日、111年7

01 月27日之訊息紀錄（見訴更一字卷第51、53、55頁），被告  
02 均未向原告提及或催收系爭攤位租金之事，僅有表達處理系  
03 爭攤位尾款及過戶事宜之意，迄至111年8月9日方寄發存證  
04 信函要求原告於函到3日內清償所積欠自106年8月起之系爭  
05 攤位租金，並於111年8月18日對原告起訴請求給付自106年6  
06 月1日起欠繳之系爭攤位租金（即本院112年度北訴字第10號  
07 給付租金事件），有該存證信函、民事起訴狀附卷可稽（見  
08 訴更一字卷第43至44、111至112頁），若如被告所辯兩造間  
09 自106年6月1日起就系爭攤位仍有續租之合意，則原告未繳  
10 清系爭攤位轉讓價款致被告無從結算並收取租金，被告豈有  
11 長期就多年未收取之租金默不作聲，迄至111年8月9日始寄  
12 發存證信函向原告催繳租金之理，在在可徵被告所辯兩造合  
13 意於被告付清系爭攤位轉讓價金及完成轉讓登記前，就系爭  
14 攤位仍延續之前之租賃關係云云，難以遽採。而對照原告主  
15 張兩造間成立系爭攤位轉讓合意後，就系爭攤位原來之租賃  
16 關係即約定至原訂租賃期間屆滿即106年5月31日止等語，核  
17 與上開系爭明細欄關於租賃期間及租金收取情形之記載相  
18 符，應較為可採。至原告雖曾於109年3月13日傳送「以前租  
19 金8000元現在租金11000元」之訊息予被告，惟原告陳稱該  
20 訊息係其回覆被告關於租金行情之提問（詳見訴更一字卷第  
21 253頁），且該訊息前後並無再有與租金相關之對話，有該  
22 對話紀錄在卷可按（見訴更一字卷第247頁），則被告逕以  
23 該訊息主張當時兩造間就系爭攤位確有租賃關係存在云云，  
24 自屬無據。

- 25 2. 又按權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其  
26 權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務，民法第34  
27 8條第2項定有明文。查原告雖尚未繳清系爭攤位轉讓價款，  
28 然兩造間於106年5月間成立系爭攤位轉讓契約後，原有之租  
29 賃關係於106年5月31日因租期屆滿即告終止，已如前述，則  
30 原告自106年6月1日起仍繼續占有使用系爭攤位，顯係基於  
31 系爭攤位轉讓契約約定，足可推知兩造間系爭攤位轉讓契約

01 乃約定由被告先行將系爭攤位交付已占有系爭攤位之原告使  
02 用，而原告所負給付系爭攤位轉讓價款之義務則經被告同意  
03 分期給付，並於向市場處辦妥系爭攤位轉讓登記時付清尾  
04 款。雖被告以原告遲延給付系爭攤位轉讓價金尾款，且未配  
05 合完成系爭攤位轉讓登記為由，於112年1月4日傳送訊息，  
06 依民法第254條規定解除系爭攤位轉讓契約云云，然被告於1  
07 11年12月12日寄發存證信函通知原告給付系爭攤位轉讓價金  
08 尾款並配合辦理轉讓登記，原告即於111年12月18日傳送訊  
09 息請原告約定日期完成系爭攤位過戶事宜，並願於過戶完成  
10 時當場付清尾款，復於111年12月20日傳送訊息請被告於000  
11 年00月00日下午協同至市場處辦理系爭攤位轉讓登記，且再  
12 次陳明完成手續時立即以銀行本行支票付清尾款60萬元，原  
13 告遵期赴約，然被告確診嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）  
14 而委由代理人到場，因故未能辦妥系爭攤位轉讓登記後，被  
15 告另於111年12月28日傳送訊息請原告於000年00月00日下午  
16 至市場處辦理，原告亦依約前往等情，有上開存證信函、嚴  
17 重特殊傳染性肺炎指定處所隔離通知書及提審權利告知、前  
18 揭訊息紀錄存卷可佐（見訴更一字卷第57至64頁），復觀諸  
19 被告提出111年12月23日、同年月30日在市場處辦理系爭攤  
20 位轉讓手續過程之錄音譯文（見訴更一字卷第183至198  
21 頁），原告並無拒絕辦理系爭攤位過戶事宜及無法提出價金  
22 尾款給付之表示，難認原告於被告限期履行給付轉讓價金尾  
23 款及配合辦理轉讓登記之契約義務時，有何無故拒不履行之  
24 情事。至兩造於111年12月23日及同年月30日未能完成系爭  
25 攤位轉讓登記手續，乃因原告為符合登記形式要件而要求將  
26 系爭攤位登記至其指定之第三人名下，然被告堅持應登記至  
27 原告名下而生爭執，被告並據此主張原告指定登記至第三人  
28 名下非屬系爭攤位轉讓契約合意內容，故原告有可歸責之給  
29 付遲延情事云云。惟按以契約訂定向第三人為給付者，要約  
30 人得請求債務人向第三人給付，其第三人對於債務人，亦有  
31 直接請求給付之權，民法第269條第1項定有明文，故第三人

01 利益契約，乃當事人之一方與他方約定，由他方向第三人為  
02 一定之給付，第三人因此取得直接請求他方給付權利之契  
03 約，倘第三人並未取得直接請求他方給付之權利，即僅為當  
04 事人與第三人間之指示給付關係，尚非該條所規定之第三人  
05 利益契約。而攤位登記乃行政管理所需，非使用權轉讓之生  
06 效要件，原告既係為符合攤位行政管理登記之相關規定而指  
07 定被告將系爭攤位登記至具備資格之第三人名下，系爭攤位  
08 實際仍由原告占有使用，第三人並未取得直接請求被告給付  
09 之權利，則系爭攤位轉讓契約自非上開條文所定之第三人利  
10 益契約，原告指定將系爭攤位登記予第三人僅係指示給付而  
11 已，毋庸於兩造訂定系爭攤位轉讓契約時即有將系爭攤位登  
12 記至第三人名下之合意，是被告不願配合登記至原告指定之  
13 第三人名下以完成系爭攤位轉讓登記之給付義務，依民法第  
14 264條第1項本文規定，原告自得拒絕履行其交付轉讓價金尾  
15 款之給付義務，被告猶執前詞主張原告有給付遲延情事並具  
16 可歸責之事由，實屬無據。綜上，原告既無給付遲延之情  
17 事，則被告於112年1月4日以原告給付遲延為由而解除系爭  
18 攤位轉讓契約，於法即有未合，不生解除之效力。

19 (二)原告以系爭攤位轉讓契約為據，請求確認其就系爭攤位使用  
20 權存在，有無理由？

21 原告自106年6月1日起，即依系爭攤位轉讓契約而占有使用  
22 系爭攤位，且系爭攤位轉讓契約並未經被告合法解除，迄今  
23 仍有效存在等節，業經本院認定如前，則原告就系爭攤位自  
24 有使用權。從而，原告以系爭攤位轉讓契約為據，請求確認  
25 其就系爭攤位使用權存在，為有理由，應予准許。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料  
27 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

30 民事第七庭 法 官 黃珮如

31 以上正本係照原本作成。

01 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。如  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

04 書記官 張惠晴