

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第611號

原告 江偉達康有限公司

法定代理人 江偉

被告 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，本院於民國112年4月14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、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。本件原告主張被告依租賃契約第11條第2項約定，原告有優先向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號房屋與該房屋公共設施（下稱系爭房屋）之權利，為被告所否認，造成原告私法上之地位處於不安之狀態，而此種不安之狀態得以對於被告之確認判決除去之，是原告於本件有受確認判決之法律上利益，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，核無不合。

二、原告起訴主張略以：原告前與被告成立租賃契約，約定自民國108年7月16日起至111年9月15日向被告承租系爭房屋使用，雙方約定原告有依相同條件優先承租之權利。詎原告於111年8月31日收受被告寄發之存證信函，要求原告將系爭房屋清空返還被告，原告立即致電強烈表達續租意願，但被告

01 不願續租，且未通知原告優先續約，顯然以不正方法阻止條
02 件成就，為此提起本件訴訟，並聲明：確認兩造間有優先承
03 租權存在。

04 三、被告則以：原告如欲續約，依約應於租約到期日2個月前與
05 被告協商，惟原告於租約到期2個月前之111年7月15日前從
06 未與被告協商續約事宜，是被告於111年8月26日去函原告通
07 知租約即將屆期，請原告辦理點交，足見原告主張有優先承
08 租權，與契約約定不合。再者，系爭租約並未約定被告有通
09 知原告優先續約之義務，自無原告所稱民法第101條阻其條
10 件成就之適用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 四、得心證之理由：

12 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
13 民事訴訟法第277條前段定有明文；而民事訴訟如係由原告
14 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
15 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
16 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
17 高法院106年度台上字第298號、105年度台上字第2317號判
18 決意旨參照）。

19 (二)查兩造於108年7月10日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約
20 定由原告向被告承租坐落台北市○○區○○路0段000號房屋
21 （下稱系爭房屋），租期自108年7月16日起至111年9月15日
22 止，前2個月為免租金裝潢搬遷期，其後每月租金由100,000
23 元逐年增加至105,000元、110,000元，有系爭契約影本在卷
24 可稽（卷第15-23頁），且為兩造所不爭，堪信為真。

25 (三)原告主張因經營餐飲業，設計裝修所費不貲，有續租之需
26 求，已表達續租，依約對於系爭房屋有優先續租權存在等
27 語，為被告所否認。查，系爭租約第11條約定續租：(一)承租
28 人如欲於租約到期後繼續租用，應於租約到期日二個月前與
29 出租方協商。(二)承租人有依相同條件優先續約權利，續租之
30 租期與租金，雙方同意以三年每月租金11萬元，重新簽約，
31 新簽訂合約須於本合約到期日前一個月完成書面協議（卷第

23頁），是依此約定，原告欲續租者，應於系爭租約到期日2個月前與被告協商，並於到期日前1個月完成新租約之簽訂。原告主張其有依上開約定與被告之代理人劉延方接洽續租事宜，然核諸原告與劉延方間之Line之文字對話紀錄（卷第29、97-103頁），於111年7月15日以前之談論內容並無關於續租之事宜，是此部分主張，尚難信採。原告另主張係於111年7月19日以Line電話與劉延方洽談續租云云，惟該日僅能顯示2通通話時間分別為28秒、10分59秒（卷第99頁），無法證明兩人之對話內容，且已逾系爭租約第11條第(一)項約定之2個月前之時間，是原告主張其已依上開約定與出租人協商續租事宜，自非可採。另由原告所提出之證據資料，並未能證明其有依系爭租約約定之期限與被告或劉延方洽談續租事宜，是其主張，應屬無據。

(四)綜上，原告請求確認其對系爭房屋優先承租權存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；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 112 年 4 月 28 日
書記官 陳黎諭