臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第1484號

原　　告　管清湖
　　管清藩
　　管清光
　　管清業
　　管俊賢
共　　同
訴訟代理人　林唐緯律師
被　　告　徐元順

上列當事人間確認租賃關係不存在等事件，本院於民國115年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認兩造間就坐落桃園市○○區○○段0000地號土地、1985地號土地、2034地號土地、2036地號土地之租賃關係不存在。

二、被告應給付原告新臺幣參萬元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。查：原告起訴時之聲明為「1.被告應將桃園市○○區○○段0000

○0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）騰空並返還原告；2.被告應自民國115年3月1日起至前項土地騰空並返還之日止，按月給付原告新臺幣（下同）10,000元；3.被告應給付原告30,000元；4.願供擔保，請准宣告假執行」（本院卷第7頁），嗣原告於115年4月27日提出民事變更聲明狀，變更訴之聲明為「1.請求確認兩造間租賃關係不存在；2.被告應給付原告30,000元」（本院卷第73頁），經核原告上開聲明之變更，與起訴請求之基礎事實同一（原告主張兩造間就系爭土地之租賃契約），所用之證據資料具有同一性，揆諸首揭規定，要無不符，應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠桃園市○○區○○段0000地號土地（重測前地號：銅鑼圈段460-1地號），由原告管清湖、管清藩二人分別共有，同段1985地號土地（重測前地號：銅鑼圈段464-2地號）、2034地號土地（重測前地號：銅鑼圈段462-2地號）、2036地號土地（重測前地號：銅鑼圈段461地號）則由原告管清湖、管清藩、管清光、管清業、管俊賢分別共有。

㈡原告於110年12月1日與被告簽立土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約），由被告承租系爭土地，使用範圍如地籍圖謄本所示，約定租期自110年12月1日起至111年12月1日止，每月租金為10,000元，採年繳之方式，於每年12月1日前付款，且系爭土地為農地，僅供農業使用，嗣兩造於系爭租賃契約之租期屆滿後，未再另行訂立租賃契約。

㈢惟被告至115年2月1日止，已積欠租金達二個月，原告遂於115年2月2日以寄送存證信函之方式，通知並催告被告繳納積欠之租金，復於115年2月9日再次寄送存證信函予被告，催告被告若未於115年3月1日前繳納租金，即視為終止租賃契

約，然被告迄今仍未繳納租金，兩造間就系爭土地所簽立之系爭租賃契約，於115年3月1日起即經原告合法終止，被告卻仍繼續占用系爭土地，致兩造間就系爭土地之租賃關係是否存在，有不明確之情形，且致原告無法取回系爭土地，私法上之財產權地位受有侵害之危險，該危險得透過確認判決予以除去。

㈣又被告至115年3月1日止，積欠原告共三個月之租金，總計為30,000元，被告自仍應將上開未繳納之租金共30,000元給付予原告。

㈤為此，爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第455條之規定，提起訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1項前段、第2項分別定有明文。次按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，致原告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，最高法院52年台上字第1240號判例可資參照。查：原告管清湖、管清藩為桃園市○○區○○段○0000地號土地之共有人，而原告管清湖、管清藩、管清光、管清業、管俊賢則為同段1985地號土地、2034地號土地、2036地號土地之共有人，有大溪地政事務所土地所有權狀在卷可佐（本院卷第23-55頁），而原告與被告於110年12月1日就系爭土地簽立系爭租賃契約，有系爭租賃契約可參（本院卷第57-60頁），然因被告未遵期繳納租金，經原告寄送存證信函終止系爭租賃契約後，被告卻仍持續使用系爭土地，致兩造就系爭土地是否仍存有租賃關係陷不明確之狀態，而此不明確之狀態得以確認判決除去，則原告提起確認訴訟，程序上有確認利益

存在，先予敘明。

㈡兩造間就系爭土地之租賃關係不存在：

1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。租賃契約因此更新後，僅發生期限變更為不定期租賃之效果，至其契約內容並未有所變更而仍繼續有效（最高法院81年度台上字第1973號、69年度台上字第492號民事判決參照）。又未定期限租賃，各當事人得隨時終止契約；此終止契約，應依習慣先期通知，為民法第450條第2項前段及第3項前段所明定。

2.經查：

⑴兩造於110年12月1日簽立系爭租賃契約，約定租賃期間為110年12月1日起至111年12月1日止，惟被告於系爭租賃契約租期屆滿後，仍繼續使用系爭土地，原告並提出現場照片相佐（本院卷第67-69頁），且被告迄至115年2月1日止，已積欠原告達二個月之租金，經原告於115年2月2日以楊梅光華郵局存證號碼000010號存證信函，催告被告應於115年2月15日前繳納積欠之租金，有該存證信函在卷可佐（本院卷第63頁），而被告經本院合法通知未於言詞辯論期日到場爭執，亦未為其餘聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段規定，視同自認。綜合上開事證，堪信原告主張此部分之事實為真實。

⑵其次，誠如前述，兩造間就系爭租賃契約之租賃期間僅至111年12月1日，然因被告持續使用系爭土地，依民法第451條之規定，系爭租賃契約即更新為不定期限租賃契約，因被告迄至115年2月1日止，積欠原告之租金已達二個月，原告遂於115年2月9日，再次以龍潭郵局存證號碼000038號存證信函，催告被告繳納積欠之租金，且若被告未於115年3月1日前繳納積欠之租金，即以該存證信函終止系爭租賃契約之法律關係，有上開存證信函可佐（本院卷第65頁），被告屆期仍未繳納積欠之租金，因兩造間之租賃關係，已擬制以不定

期限續租，原告當得依民法第450條第2項前段規定得隨時終止租約，原告又以上開存證信函為終止系爭租賃契約之意思表示，堪認兩造間就系爭土地之租賃關係，業經原告單方終止而消滅。

㈢從而，原告請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係不存在乙節，因原告業已合法終止兩造間之系爭租賃契約，故原告此部分之請求，確屬有理由。

㈢又按不定期限租賃契約僅係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續而言，至於契約其他約定，仍與原約相同。查：兩造間就系爭土地之租賃法律關係，於系爭租賃契約之租賃期間屆滿後，已更新為不定期限租賃契約，而遍查卷內之事證，兩造於系爭租賃契約到期後，又未再另訂書面租賃契約或另約明租賃期限，揆諸前開見解，系爭租賃契約於原租賃期限屆至後，即屬不定期租賃契約，被告於原告終止兩造間就系爭土地之租賃法律關係前，當仍有依系爭租賃契約按月給付原告租金之義務，是以，被告於115年2月1日止，既已積欠原告共計二個月之租金，而依原告上開存證信函所示，原告催告被告應於115年3月1日前清償積欠之租金，若未清償，即終止兩造間之租賃法律關係，可認兩造間就系爭土地之租賃法律關係，於115年3月1日始生合法終止之效力，而依系爭租賃契約第三條約定，租金為每月10,000元，則原告可向被告請求共計三個月（因被告迄至115年2月1日止，已積欠原告達二個月之租金，而兩造間就系爭土地之租賃法律關係迄至115年3月1日始終止，被告應累積達三個月之租金未予繳納）之租金，總計為30,000元（計算式：10,000元　三個月＝30,000元）。

四、綜上所述，原告請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，並請求被告給付原告所積欠共計30,000元之租金，皆屬有據，確有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘

明。

六、本判決主文第二項部分，所命被告給付原告之訴訟標的金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。又本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告就主文第二項部分，預供擔保得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第五庭　　法　官　潘曉萱

以上正本係照原本作成。

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。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　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　黃心姿