臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第13號

原　　告　心旺生活農場股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼　　法定

代　理　人　徐玉堂

被　　告　黃邱裕

000000000000000000

000000000000000000

　　黃永祥

000000000000000000

　　黃邱福

共　　同

訴訟代理人　吳志南律師

　　蔡孟彤律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在等事件，本院於民國111年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第436 條第2 項適用第255 條第2項定有明文。經查，原告起訴時請求：「一、先位聲明：㈠確認原告心旺生活農場股份有限公司（下稱心旺公司）與被告黃邱裕、黃永祥、黃邱福（下稱黃邱裕等3人）自民國111年1月1日起至於111年4月30日就坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）有租賃關係存在。㈡被告黃邱裕等3人應容忍原告心旺公司使用系爭土

地，不得將系爭土地交付他人使用。二、備位聲明：㈠確認原告徐玉堂與被告黃邱裕等3人自111年1月1日起至於111年4月30日就系爭土地有租賃關係存在。㈡被告黃邱裕等3人應容忍原告徐玉堂、心旺公司使用系爭土地，不得將系爭土地交付他人使用」（見本院卷一第4頁），後經數次變更，嗣於111年11月3日言詞辯論期日具狀變更聲明為：「一、確認徐玉堂與被繼承人黃廖順妹（被告黃邱福為繼承人）就系爭土地有租賃關係存在。二、被告即繼承人黃邱裕等3人應容忍原告徐玉堂使用系爭土地，不得將系爭土地交付他人使用」（見本院卷二第76-77頁），被告於言詞辯論期日對此變更並不爭執，復為本案言詞辯論（見本院卷二第74頁背面），依上揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告於96年5月1日，與訴外人即被告黃邱裕等3人之母親黃廖順妹就系爭土地簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自96年5月1日起至106年4月30日止，為期10年，復約定租金應於每年5月1日給付，原告亦有給付押租金新臺幣（下同）180,000元。後黃廖順妹過世，由黃邱福收取租金。嗣於105年2月26日，原告雖有與黃邱裕等3人就系爭土地簽訂土地租賃契約增補條款（下稱系爭增補條款），然系爭土地非屬黃邱裕等3人所有，而仍為黃廖順妹所有，是系爭增補條款應屬無效。而系爭租約到期後，原告仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思，應視為以不定期限繼續契約，是原告就系爭土地仍有租賃關係存在。基此，爰提起本件訴訟等語，並聲明：㈠確認徐玉堂與被繼承人黃廖順妹（被告黃邱福為繼承人）就系爭土地有租賃關係存在。㈡被告即繼承人黃邱裕等3人應容忍原告徐玉堂使用系爭土地，不得將系爭土地交付他人使用。

三、被告則以：黃廖順妹前於104年1月21日過世，系爭土地由黃邱裕等3人繼承取得，後於105年2月26日，兩造已就系爭土地簽立系爭增補條款以繼續租賃關係，是原告提起本件訴訟並無確認利益等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、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，民事訴訟法第247條定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院104年度台上字第1355號判決意旨可資參照）。再權利保護必要，又稱權利保護利益或訴之利益，指原告就其訴訟有受法院判決法律上利益，亦即利用民事訴訟制度以保護其權利之正當利益與必要。若原告之訴訟標的，係不適合利用訴訟解決之客體、或有其他更適當之權利救濟方法，即無權利保護必要。而訴之利益，為訴訟要件之一，如有欠缺，原告之訴即無理由。查：

㈠原告雖主張兩造於105年2月26日簽訂系爭增補條款時，黃廖順妹仍為系爭土地之所有權人，黃邱裕等3人非系爭土地之所有權人，故系爭增補條款應屬無效等語（見本院卷二第79頁），然黃廖順妹前於104年1月21日即已過世，黃邱裕等3人及訴外人黃素珍為繼承人而繼受系爭土地之所有權乙情，有系爭土地之第一類謄本、財政部北區國稅局104年度遺產稅繳款書及遺產稅核定通知書等（見本院卷一第8頁、第184-186頁）在卷可稽，是兩造於105年2月26日簽訂系爭增補條款時，黃邱裕等3人確為系爭土地之所有權人無疑。

㈡再有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第828條第2項、第820條第1項亦定有明文。黃邱裕等3人雖於105年6月28日始就系爭土地為分割繼承登記，並由黃邱裕等3人各取得1/3之應有部分（見本院卷一第8頁），惟黃邱裕等3人於105年2月26日與徐玉堂簽訂系爭增補條款時，既為系爭土地之所有權人，且應繼份及人數均超過2/3，揆諸上開規定，兩造於105年2月26日簽訂之系爭增補條款，自屬有效成立。

㈢另系爭租約上所載之租賃期限係自96年5月1日起至106年4月30日止，兩造於105年2月26日已就系爭土地簽立系爭增補條

款以延續租賃關係等情，業經本院認定如上，是原告提起本件訴訟請求確認系爭租約仍存在，並據此主張兩造間存有不定期限租賃關係等語，應認不具確認利益而無權利保護必要。從而，原告本件請求為無理由，應予駁回。

五、本件事證已經明確，兩造其餘之陳述及所提證據，與判決基礎之事實並無影響，自不須逐一論述，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　　111　　年　　11　　月　　25　　日

桃園簡易庭　法　官　顏嘉漢

以上為正本係照原本作成。

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訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　楊上毅