

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第978號

原告 鍾武志
訴訟代理人 楊長岳律師
被告 邱子田
上員股份有限公司

上一人
法定代理人 胡定宏
共同
訴訟代理人 洪大明律師
鄭玉金律師

上列當事人間確認租賃關係不存在等事件，本院於民國108年5月3日辯論終結，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、原告主張：

(一)原告為新竹縣○○鎮○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）所有權人，被告於民國101年12月20日向原告租用系爭土地臨路部分面積約450坪以經營加油站，並表示設立加油站尚需向行政機關申請，預計1年內可取得許可，故雙方於租約第14條第2項明訂「雙方同意簽定合約後壹年內辦理公證或認證」，而原告考量1年時間有限，故就被告要求加油站申請案向新竹縣政府送件日起租金不予計算（即租約第4條第1項約定）亦未計較而給予方便。嗣原告依被告要求交付系爭土地所有權狀正本、身分證影本等文件以供被告申請加油站之用，詎被告將前開文件交付「不明人士」在內之詐騙集團，詐騙集團進而利用該權狀資料向銀行詐貸款項，原告認為被告自始以租地蓋加油站為由騙取原告權狀而向被告要求撤銷租約，另以簽約逾1年後土地仍閒置未見加油站為由要求被告解除租約，惟被告均藉詞推託。之後被告忽於105年

01 8 月間交付原告配偶王靖文租約押金支票新臺幣（下同）38
02 萬元，並託其轉交原告，原告知悉後隨即向被告表示原租約
03 已不存在，若要承租須另行議約，被告則表示加油站好不容易
04 申請許可，希望先行施工興建，至於原告要求重新議約與
05 賠償待與其他股東商量後再行解決，原告因此未加阻攔加油
06 站興建工程。豈料被告於加油站興建完成後營業，逕自依原
07 租約約定匯付租金，對於原告要求重新議約置之不理，並私
08 下將原租約辦理公證，惟因原租約已逾契約所載公證時間而
09 未完成公證，被告不得已於106年11月20日要求原告依原租
10 約內容形式上重新締約以完成公證，但遭原告拒絕。

11 (二)被告自始以租地蓋加油站為由詐取原告權狀資料，並供詐騙
12 集團詐貸之用，其雖一味稱其為受害人，卻又無法說明為何
13 原告交付之文件會流入詐騙集團手中，且刑事判決皆未就該
14 案被告羅盛平、莊文嘉如何非法取得權狀資料一節加以審理
15 認定、查明緣由，然原告之權狀資料的確是交付被告，代書
16 則由被告所找，嗣後落入詐騙集團之手，因此被告不能因刑
17 事判決而脫免責任，原告得依民法第92條規定，撤銷締結租
18 約之意思表示。又被告未於簽訂租約後1年內開始營業並支
19 付租金，原告亦得以被告違約為由解除租約。另系爭租約載
20 明「雙方同意簽定合約後壹年內辦理公證或認證」，應解為
21 係該租約繼續有效之條件，被告遲未辦理，則該租約簽訂1
22 年後之102年12月20日亦已自動失效。爰提起先位之訴，請
23 求確認兩造間租賃關係不存在。

24 (三)退步言之，若鈞院認系爭租約仍有效存在，因兩造原意是系
25 爭租約簽訂1年後即開始給付租金，詎被告於105年8月間
26 始開始興建加油站、遲至106年8月間始開始給付租金，系
27 爭租約第2條「一、自加油站營業日起…共計貳拾年整」之
28 約定，對原告實有不公，爰依民法第227條之2規定，請求
29 變更系爭租約自加油站營業日計算20年方屆期之效果，而改
30 以簽約1年後開始計算20年，亦即系爭租約於122年12月20
31 日屆期，爰提起備位之訴，請求確認兩造簽訂之系爭租約於

01 122 年12月20日屆期。

02 (四)綜上，爰聲明：

03 1 先位聲明：

04 (1)確認原告與被告間就坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○號臨
05 路面積450坪土地之租賃關係不存在。

06 (2)訴訟費用由被告負擔。

07 2 備位聲明：

08 (1)確認原告與被告101 年12月20日簽訂土地租賃契約於122
09 年12月20日屆期。

10 (2)訴訟費用由被告負擔。

11 二、被告則以：

12 (一)原告所有系爭土地所有權狀係委由陳炫達代書辦理分割，且
13 已送件至新竹縣竹東地政事務所，卻遭竹東地政事務所公務
14 員竊走，與他人共謀抵押貸款，此參鈞院104 年度訴字第68
15 號刑事判決、臺灣高等法院105 年度上訴字第444 號刑事判
16 決記載甚明。且依竹東地政事務所承辦人員呂世玲於刑事案
17 件證述之內容，可知代書已將土地所有權狀正本依正常程序
18 送件到竹東地政事務所，而由承辦人呂世玲接手辦理，於辦
19 理過程中，在竹東地政事務所內遺失。原告明知及此，卻謂
20 被告將權狀交付詐騙集團，殊無可取。

21 (二)系爭租約第14條「雙方同意簽訂合約後壹年內辦理公證或認
22 證」，並未約定公證或認證為契約之生效條件。再者，未於
23 契約簽訂後1 年內辦理公證或認證，係因原告之土地尚需辦
24 理分割、地目變更，及加油站之設站要辦理環境影響評估，
25 均非於訂約1 年內可辦妥，故兩造從未約定簽訂租約後1 年
26 內開始營業並支付租金。本件於加油站營業後，原告卻主張
27 要重新議約，意欲調漲租金，並就新約辦理公證，拒絕依原
28 合約辦理公證，足證違約之人係原告，而非被告。

29 (三)被告於102 年間向新竹縣政府申請籌設加油站，新竹縣政府
30 函請被告依相關規定辦理，而申設加油站，尚需將土地變更
31 編定為特定目的事業用地、辦理環境影響評估等相關作業，

原告於103年10月間亦出借住家場地供被告辦理「環境影響說明書公開說明會」，嗣上開工作於105年4月15日獲准核備，新竹縣政府於105年4月28日發文「准予籌建」設站，依上所述，被告均依政府所訂時程進行，並無任何之延宕。原告於105年8月2日出具土地使用權同意書予被告，俾用以辦理申請建築執照，之後加油站於106年5月間取得使用執照，於同年8月營業，被告即依系爭租約第4條約定，將每月租金匯入原告指定之帳戶。原告已收取16期之租金，達百餘萬元，卻突然主張租賃關係不存在，令人至感莫明？原告之主張在在與誠信原則有違。兩造所訂系爭租約並無情事變更非當時所得預料之情形，被告亦未受有任何利益，故原告主張將租約更改為於122年12月20日屆期，為無理由。??

(四)綜上，爰答辯聲明：

??1原告先位、備位之訴均請駁回。

2訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執之事項：

(一)新竹縣○○鎮○○段○○○○○號土地(重測前為「下員山段」，系爭租約誤載為「員山段」，下稱系爭土地)係原告所有，其中約450坪之土地，於101年12月20日出租予被告邱子田及上員股份有限公司(下稱上員公司)，申請設立加油站，兩造約定如下，有土地登記謄本、兩造簽訂之土地租賃契約書可稽(見本院卷第12-19頁)。

1第1條：土地座落新竹縣○○鎮○○段○○○○○號土地壹筆部分土地，承租土地面積1490平方公尺。(約450坪)乙方承租土地以不超450坪為原則，若面積未達450坪時，以實際使用面積做為租金計算標準。(以地政機關實際測量面積為準、詳見附圖著紅色範圍部份)。

2第2條：自加油站營業日起至民國 年 月 日止共計20年整。

3第3條：租金每月新臺幣：8萬元整。自營業日起第3年開始，每3年調整租金增加百分之3。

01 4 第 5 條：押金新臺幣：48萬元整，乙方於簽約日給付新臺幣
02 10萬元整，待面臨道路完工向新竹縣政府申請籌建許可函核
03 准日起7日內給付新臺幣38萬元整。

04 5 第14條：雙方同意簽訂合約後1年內辦理公證或認證，費用
05 由甲乙雙方各支付一半。

06 (二)原新竹縣○○鎮○○段○○○○○號土地面積大於450坪，系爭
07 土地分割資料送至新竹縣竹東地政事務所後，遭訴外人即竹
08 東地政事務所公務員羅盛平於102年6月3日後至同年月10
09 日前之不詳時間，以不詳方式取得後，與訴外人莊文嘉及另
10 名姓名、年籍不詳成年男子意圖為自己不法所有，為詐欺取
11 財、行使偽造公文書、行使偽造私文書、違反戶籍法等犯行
12 ，旋遭查獲，訴外人羅盛平業經本院刑事庭以104年度訴字
13 第68號判決共同犯行使偽造公文書罪，處有期徒刑1年6月
14 ；又共同犯詐欺取財未遂罪，處有期徒刑5月，如易科罰金
15 ，以新臺幣壹仟元折算壹日；上訴後經臺灣高等法院以105
16 年度上訴字第444號判決駁回上訴確定，此經本院調取刑事
17 卷宗核閱屬實，並有刑事判決書2份附卷足憑（見本院卷第
18 41-70頁）。

19 (三)原告於103年10月間曾出借住家場地供辦理加油站之「環境
20 影響說明書公開說明會」，有照片2幀可參（見本院卷第13
21 5-136頁）。

22 (四)新竹縣政府於105年4月28日發文予被告上員公司「准予籌
23 設」加油站，被告於106年5月間取得建物之使用執照，10
24 6年8月間加油站開始營業，被告自斯時起按月匯付租金至
25 原告之台新銀行關東橋分行帳戶，有被告提出之新竹縣政府
26 公函、使用執照、原告之存摺封面影本及匯款申請單、被告
27 之租金收入補充保險費繳款書、各類所得扣繳稅額繳款書可
28 查（見本院卷第74-113頁）。

29 (五)原告之妻王靖文於105年8月間向被告收取受款人為原告、
30 面額38萬元系爭租約押金支票，該紙支票票背蓋印原告之印
31 文後，由王靖文之台灣銀行竹北分行帳戶提示兌現，有支票

01 及台灣銀行竹北分行回函可稽（見本院卷第114、165-166
02 頁）。

03 四、本院之判斷：

04 原告主張：其為系爭土地所有權人，被告於101年12月20日
05 向原告租用系爭土地臨路部分面積約450坪以經營加油站，
06 並表示設立加油站尚需向行政機關申請，預計1年內可取得
07 許可，故雙方於租約第14條第2項明訂「雙方同意簽定合約
08 後壹年內辦理公證或認證」，嗣原告依被告要求交付系爭土
09 地所有權狀正本、身分證影本等文件以供被告申請加油站之
10 用，竟遭詐騙集團利用該權狀資料向銀行詐貸款項，原告認
11 為被告自始以租地蓋加油站為由騙取原告權狀而依民法第92
12 條之規定向被告要求撤銷租約，另以簽約逾1年後土地仍閒
13 置未見加油站而有違約情事，要求解除租約、重新議約與賠
14 償，惟被告均藉詞推託，因雙方未依約於簽約後1年辦理租
15 約公證，故系爭租約已自動失效，爰提起先位之訴，請求確
16 認兩造間租賃關係不存在；退步言之，兩造原意是系爭租約
17 簽定1年後即開始給付租金，詎被告遲至106年8月間始開
18 始給付租金，對原告實有不公，爰依民法第227條之2規定
19 ，請求變更系爭租約自加油站「營業日」起計算20年方屆期
20 之效果，改以「簽約」起1年後開始計算20年租期，爰提起
21 備位之訴，請求確認兩造簽訂之系爭租約於122年12月20日
22 屆期等情。被告則以：本件代書已將土地所有權狀正本依正
23 常程序送件到竹東地政事務所，而由承辦人呂世玲接手辦理
24 ，於辦理過程中，在竹東地政事務所內遺失，原告明知及此
25 ，卻謂被告將權狀交付詐騙集團，殊無可取；被告均依政府
26 所訂時程進行，並無任何之延宕；且兩造並未約定簽訂租約
27 後1年內開始營業並支付租金，亦未約定公證或認證為契約
28 之生效條件，系爭租約並無情事變更非當時所得預料之情形
29 ，被告亦未受有任何利益，故原告主張將租約期限更改為於
30 122年12月20日屆期，為無理由等語，資為抗辯。故本件兩
31 造之爭點在於：(一)原告先位聲明請求確認系爭租約不存在，

有無理由？1.原告依民法第92條之規定，主張撤銷出租系爭土地之意思表示，是否合法？2.原告以被告未於簽訂租約後1年內開始營業並支付租金，而有違約情形為由解除系爭租約，是否有據？3.原告主張兩造未依限辦理公證或認證為租約解除條件，故系爭租約已於102年12月20日失效，有無理由？(二)原告備位聲明請求確認系爭租約於122年12月20日屆期，是否可採？茲分述如下：

(一)原告先位聲明請求確認系爭租約不存在，為無理由：

1原告依民法第92條之規定，主張撤銷出租系爭土地之意思表示，不應准許：

(1)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。次按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例參照）。查原告主張：被告取得原告之權狀資料後，落入詐騙集團進行詐貸之用，依民法第92條之規定，撤銷系爭租約等語，惟此為被告否認，辯以：原告之權狀資料係送件至地政事務所之後遭地政事務所之公務員與詐騙集團取走，與伊無涉，原告不得撤銷系爭租約等語。

(2)查系爭土地分割資料送至新竹縣竹東地政事務所後，遭訴外人即竹東地政事務所公務員羅盛平於102年6月3日後至同年月10日前之不詳時間，以不詳方式取得後，與訴外人莊文嘉及另名姓名、年籍不詳成年男子意圖為自己不法所有，為詐欺取財、行使偽造公文書、行使偽造私文書、違反戶籍法等犯行，旋遭查獲，訴外人羅盛平業經本院刑事庭以104年度訴字第68號判決共同犯行使偽造公文書罪及共同犯詐欺取財未遂罪，而處以有期徒刑，上訴後經臺灣高等法院以105年度上訴字第444號判決駁回確定，為

兩造所不爭執（參不爭執事項第(二)點）。且證人即竹東地政事務所測量人員呂世玲於刑事案件偵查中證稱：「（當時誰申請並附何文件？）陳炫達代書申請，附鍾武志身分證影本、新竹縣政府函、分割地籍圖一份，土地權狀正本」、「（後來上述物品是否遺失？）是」、「（為何遺失？）我放在辦公室我的桌上，後來6月3日發現不見，我想說可能是被其他同事拿去，我想說會送回來，我找到6月25日才報案，之前有聽說有人拿上開土地權狀正本去設定抵押及預告登記，事後我才確定是同一件，所以我才去報警」、「（是否知悉所有權狀為何會不見？）不知道，我們之前從沒有發生過這件事情，我也一直找，我之前有跟竹東偵查隊說過我們懷疑可能是同事羅盛平拿的，因為他在外欠賭債，他跟我是同一間辦公室」等語，此經本院調取刑事卷宗核閱屬實，並有偵訊筆錄足稽（見本院卷第184頁），由此足證陳炫達代書已將系爭土地所有權狀正本依正常程序送件到竹東地政事務所，而由承辦人呂世玲承辦處理，於辦理過程中，在竹東地政事務所內遺失，被告抗辯該詐騙行為係第三人所為，與伊無涉，信而有徵，原告既未舉證證明被告有何參與詐騙之行為，或被告明知其事實或可得而知，稽諸前揭說明，原告行使民法第92條之撤銷權，難認有據。

- (3) 況查，民法第92條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之，民法第93條規定甚明，原告固主張系爭加油站開工前1、2年以口頭向被告為撤銷出租系爭土地之意思表示，惟為被告所否認（見本院卷第158頁）。經查，原告於102年7月29日就系爭土地申請補發權狀，有卷附土地異動索引查詢資料可稽（見本院卷第188頁），原告至遲於斯時應已知權狀遭詐騙集團竊取，其既未能舉證於1年之除斥期間內曾經行使撤銷權，迄至本件訴訟始為此主張，自己罹於1年之除斥期間，而不得撤銷出租系爭土地之意思表示。

01 2 原告主張被告未於簽訂租約後1年內開始營業並支付租金，
02 以被告違約為由解除系爭租約，亦無理由：

03 原告主張：被告未於簽訂租約後1年內開始營業並支付租金
04 ，其得以被告違約為由解除租約，此為被告所爭執，辯以兩
05 造並未約定簽訂租約後1年內開始營業付租等語。查系爭租
06 約並無簽訂租約後1年內開始營業並支付租金之記載，證人
07 即系爭租約之見證人何采翎則到院結稱：兩造簽租約時，我
08 在現場，我是介紹人，雙方討論租約內容時有一些我有參與
09 討論，系爭租約租期係自營業日開始20年。（問：為何會這
10 樣約定？）因為要辦一些手續，不知道何時開始營業，這是
11 經過雙方同意的，並沒有說到簽約後1年後就要開始計算租
12 期及租金，兩造在洽談租約以及簽租約時，被告也沒有向原
13 告表示1年內要營業並開始支付租金，雙方或我均無這樣的
14 認知，因為政府單位的時間沒有辦法確定，我是指申請執照
15 等等的事情等語明確（見本院卷第151-153頁）。證人何采
16 翎之證詞核與系爭租約第2條記載：「自加油站『營業日起
17 』至民國 年 月 日止共計20年整」、第3條記載：「租
18 金每月新臺幣：8萬元整。『自營業日起』第3年開始，每
19 3年調整租金增加百分之3」（參不爭執事項第(一)點），而
20 非約定「自102年12月20日起」（即簽訂租約後1年）之情
21 節相符，堪信屬實。苟兩造曾經約定簽訂租約後1年內開始
22 營業並支付租金，為何不在租約明租期始日，而要約定「自
23 營業日起」，由此益見原告之主張要屬子虛，而不可採，故
24 其主張被告未於簽訂租約後1年內開始營業並支付租金而有
25 違約情形，據此解除系爭租約，要屬無據。

26 3 原告主張兩造約定「簽定合約後壹年內辦理公證或認證」為
27 租約繼續有效要件，因雙方未依限辦理公證或認證，系爭租
28 約已於102年12月20日失效，非有理由：

29 查兩造固於系爭租約第14條約定：「雙方同意簽定合約後1
30 年內辦理公證或認證，費用由甲乙雙方各支付一半」（參不
31 爭執事項第(一)點），惟雙方並未約定未於1年內辦理公證或

01 認證租約即失其效力，原告主張未於1年內辦理公證或認證
02 為系爭租約之解除條件，已乏所據。佐以原告於系爭租約屆
03 滿1年後，仍於103年10月間提供其住家供被告召開系爭加
04 油站之環境影響說明書公開說明會（參不爭執事項第(三)點）
05 ，於105年8月2日猶出具土地使用同意書予被告申請建照
06 執照（見本院卷第76頁），於105年8月6日在被告簽發予
07 伊之面額38萬元押金支票背書後由其妻王靖文提示兌現（參
08 不爭執事項第(五)點），於106年8月起收受被告按月匯付之
09 租金（參不爭執事項第(四)點），可見系爭租約簽訂後1年雖
10 未辦理公證或認證，原告猶繼續為履約行為並享受租約權利
11 ，而從未主張租約因解除條件成就失其效力，益見系爭租約
12 第14條之約定，核非解除條件，原告以兩造未依限辦理租約
13 公證或認證，主張系爭租約已於102年12月20日失效，據此
14 請求確認兩造間就系爭土地之租賃關係不存在，自非可採。

15 (二)原告備位聲明請求確認系爭租約於122年12月20日屆期，同
16 非有據：

17 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
18 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
19 原有之效果，民法第227-2條第1項固定有明文。惟查，證
20 人何采翎證述：系爭租約租期係自營業日開始20年，因為要
21 辦一些手續，不知道何時開始營業，這是經過雙方同意的，
22 被告並沒有向原告表示1年內要營業並開始支付租金，雙方
23 或我均無這樣的認知，因為政府單位的時間沒有辦法確定等
24 語甚明，此由兩造未約明租期起始日及到期日，而以「自營
25 業日開始20年」方式約定，更足為證雙方均知被告租地興建
26 加油站之前置行政程序非得預期或控制；且系爭加油站雖於
27 兩造簽約後3年8個開始營業，惟被告係於營業前3個月之
28 106年5月17日始取得系爭加油站之使用執照（見本院卷第
29 77頁），在此之前被告並無使用原告土地獲得利益之情形，
30 顯見本件並無「非當時所得預料」，或「依其原有效果顯失
31 公平」之情形至明，原告依民法第227-2條之規定，請求法

01 院確認系爭租約於122年12月20日屆期，難認正當，無由准
02 許。

03 (三)綜上析述，原告依民法第92條之規定，主張撤銷出租系爭土
04 地之意思表示，不應准許；其主張被告未於簽訂租約後1年
05 內開始營業並支付租金，以被告違約為由解除系爭租約，另
06 以兩造未依限辦理公證或認證為解除條件成就，主張系爭租
07 約已於102年12月20日失效，皆非有據，是其先位之訴請求
08 確認原告與被告間就坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○號臨路
09 面積450坪土地之租賃關係不存在，為無理由；原告另主張
10 情事變更，備位聲明請求確認系爭租約於122年12月20日屆
11 期，亦非有理由，均應駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
13 提之證據，於判決結果不生影響，無庸一一論述，附此敘明
14 。

15 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 108 年 5 月 24 日
18 民 事 第 二 庭 法 官 吳 靜 怡

19 以上正本證明與原本無異。

20 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

21 中 華 民 國 108 年 5 月 24 日
22 書 記 官 林 琬 茹