

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1741號

原告 李仲謀
原告 粉紅甜心有限公司
法定代理人 陳宇軒
上二人共同
訴訟代理人 李國煒律師
李代婷律師
被告 全欣電子工業股份有限公司
法定代理人 余標勇
訴訟代理人 范綱祥律師
余欣皓

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，於民國108年11月20日辯論終結，本院判決如下：

主 文
原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。
事實與理由

壹、程序方面

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。而該條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，致原告於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者而言（最高法院42年台上字第1031號判例要旨參照）。查，原告主張先位聲明：確認原告李仲謀就門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000號2樓（即桃園市○○區○○段○○○號之房屋，下稱系爭房屋）與被告間有租賃關係存在；備位聲明：確認原告粉紅甜心有限公司（下稱粉紅甜心公司）就系爭房屋與被告間有租賃關係存在。惟遭被告否認。則兩造間有無租賃存在乙節，即生爭執，致原告於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，揆諸上揭規定及

說明，應認原告提起本件確認訴訟，有確認利益。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前於102年10月16日與原告粉紅甜心有限公司（下稱粉紅甜心公司）之前身娜多莉亞有限公司簽立租賃契約（見本院卷第9至23頁），約定自102年10月16日起至110年2月28日止，被告將其所有門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000號2樓之房屋（下稱系爭房屋）出租予娜多莉亞有限公司，每月租金新臺幣（下同）11萬元。又被告粉紅甜心公司於107年1月間未經被告為反對之意思表示，將上開租賃權轉讓予原告李仲謀，且原告有持續收取租金；並於108年1月18日向原告李仲謀表示每月租金將調漲為17萬元，並要求原告李仲謀繳清107年未清帳款及地價稅差額、營業稅及公共電等費用，總計1萬8,525元，且於同年2月27日、3月4日分別以LINE通知要求娜多莉亞公司（即原告粉紅甜心公司之前身）將尚未取回之保證金33萬元轉讓予原告李仲謀作為李仲謀向被告承租之復原準備金使用與簽訂讓與契約書，及再繳納108年1、2月租金差額及兩個月押租金，總計42萬3,170元，原告李仲謀均已如期匯款（見本院卷第45至69頁）。詎料，被告竟於108年3月6日催告原告二人表示系爭租約因期間屆滿而失效，要求原告應返還系爭房屋（見本院卷第91至97頁）。為此，爰依系爭租約約定，提起本訴，請求確認兩造間租賃關係存在，並聲明：（一）先位聲明：確認原告李仲謀與被告間對系爭房屋有租賃關係存在。

（二）備位聲明：確認原告粉紅甜心公司與被告對系爭房屋有租賃關係存在。

二、被告則以：被告雖與娜多莉亞公司就系爭房屋曾簽立系爭租約，並約定租期自102年10月16日起至110年2月28日止，但因娜多莉亞公司變更公司名稱為粉紅甜心公司後，原告即簽訂新租約（下稱被證一租約），租期自104年11月1日起至106年10月31日，嗣後延長至107年12月31日止，此有上

開被證一約可憑（見本院卷第241至257頁），蓋既已簽訂新的被證一租約取代舊的系爭租約，原告自不得主張系爭租約之效力仍繼續存在。實則，本件系爭房屋最後存在之租約，乃係訴外人郭鴻文繼受而簽訂被證2租約（見本院卷第259至267頁），而租賃期間因郭鴻文要求被告與新經營者簽訂新的租約但經被告明確拒絕，租賃期間屆滿後因郭鴻文未返還系爭房屋，且未經被告同意擅自將系爭房屋交由新經營者即原告李仲謀使用，之後原告李仲謀表示欲與原告簽訂新的租賃契約，委由許文祥與被告透過LINE聯繫，但雙方對於新的合約事宜無法達成協議，並未簽訂新的租賃契約。故被告與原告間就系爭房屋均已無任何租賃權關係等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、原告主張被告於102年10月16日與娜多莉亞公司簽訂系爭租約，被告同意將其所有之系爭房屋出租予娜多莉亞公司，租期原訂自102年10月16日起至110年2月28日止，租金每月11萬元。嗣娜多莉亞公司於104年9月10日向主管機關申請變更公司名稱為粉紅甜心公司，被告乃於104年間與被告粉紅甜心公司另行簽訂被證一租約，業經兩造分別提出系爭租約、原告公司基本資料網路查詢表、娜多莉亞公司核准變更公司名稱為原告粉紅甜心公司函暨其登記基本資料及被證一租約（見本院卷第9至23頁、27至31頁、241至257頁）暨本院依職權調閱原告粉紅甜心公司之變更登記表、娜多莉亞公司股東同意書、經濟部104年9月10日經授中字000000000000號函及娜多莉亞公司設立登記表等在卷（見本院卷第131至143頁）可稽，且兩造均不爭執（見本院卷第182頁、227至228頁），堪認為真實。

四、惟依原告李仲謀、粉紅甜心公司之先備位聲明主張與被告間就系爭房屋之租賃權存在等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯是兩造爭點厥為：（一）娜多莉亞公司與被告間之系爭租約效力是否仍存續？（二）原告李仲謀與被告間是否就系爭房屋有租賃關係存在？茲分述如下：

(一)按主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任（最高法院48年台上字第887號民事判例參照）。本件被告固不否認曾於102年10月16日與娜多利亞公司簽訂系爭租約，並約定租期自102年10月16日起至110年2月28日止，租金每月11萬元。然因娜多利亞公司於104年9月間變更公司名稱為粉紅甜心公司，遂於同年間另與被告粉紅甜心公司重新簽訂被證一租約，並約定依原訂條件續約1年，即自107年1月1日起至107年12月31日止，且兩造均不爭執有訂立此一租約之形式上真正，故本件系爭租約之期限雖尚未屆至，但因系爭租約當事人間已同意另訂立新的租賃契約以取代系爭租約之效力，又此新租約並非偽造，已如前述，堪認粉紅甜心公司與被告間均有終止原系爭租約之合意並另定新的租約之意思表示。本件原告雖稱被證1租約乃被告與原告粉紅甜心公司之負責人陳予軒通謀虛偽意思表示簽訂云云，揆諸前揭說明，原告自應就被證一租約為被告與原告粉紅甜心公司乃通謀虛偽成立乙節，負舉證責任，惟原告就此並未能舉證以實其說。且參照原告提出之郵政跨行匯款申請書暨本件依職權調閱華南商業銀行東分行之交易明細暨對帳單互相勾稽可知，原告粉紅甜心公司有以其人員郭鴻文之名義確實以郵政跨行匯款方式分別在107年1月16日匯款1萬3,307元、同年2月8日匯款12萬8,415元、2月27日、4月9日各匯款12萬8,400元、6月27日匯款25萬6,830元至被告公司負責人余標勇在華南商業銀行城東分行之帳戶內（見本院卷第33至44頁、175至177頁），顯見原告粉紅甜心公司與被告就被證1租約，有實質租賃關係存在，尚非基於通謀虛偽意思表示而簽訂。是原系爭租約之效力業經原告粉紅甜心公司與被告另簽訂上開被證1之租賃契約而取代，原告粉紅甜心有限公司應有與被告合意終止舊的系爭租約之意，該系爭租約已因終止而不存在。又該被證1租約業於107年12月31日因租期屆至而消滅。從而，原告粉紅甜心公司確認與被告有租賃權存在等情，洵屬

01 無據，並無理由。

02 (二)次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租
03 賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不
04 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第45
05 0條第1項、第451條分別定有明文。惟所謂出租人不即表
06 示反對之意思，係指依一般觀念，出租人於租期屆滿後，相
07 當時期內，能表示反對意思而不表示者而言（最高法院43年
08 台上字第367號判例意旨參照）。另定期租賃契約期滿後之
09 得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之
10 意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟
11 無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍
12 為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其
13 條件仍為不成就（最高法院47年台上字第1820號判例意旨參
14 照）。本件雖原告主張自107年7月起至108年3月間系爭
15 房屋租金，係由呂裴文（即原告李仲謀之配偶）以其名義匯
16 入被告上開帳戶內，且與原告、被告及娜多莉亞公司三方簽
17 立讓與契約書，則被告應有同意或默示同意將系爭房屋之租
18 賃權轉讓與原告李仲謀云云。但查，被告否認有同意原告粉
19 紅甜心公司將租賃權轉讓與原告李仲謀，而係同意轉讓給郭
20 鴻文，此經被告提出與郭鴻文另訂立被證2之租約為憑（見
21 本院卷259至267頁），又細繹該租約之租賃期限，均同被
22 證1之租約且郭鴻文亦有匯款至被告帳戶內，已如前述，堪
23 認郭鴻文確實有自原告粉紅甜心公司受讓租賃權，且經被告
24 同意後重新訂約，故李仲謀主張受讓粉紅甜心公司之租賃權
25 ，並非無疑。次查，原告提出之原證7讓與契約書影本上僅
26 有娜多莉亞有限公司黃萬寶按捺指印，此有該契約書影本可
27 憑（見本院卷第71頁），若真如原告李仲謀所述，被告豈會
28 未在該契約書上簽名？再者，被告於本院審理主張系爭房屋
29 係由郭鴻文使用中，郭鴻文付款半年後才改由呂裴文付款，
30 經被告通知郭鴻文，據郭鴻文表示是他們的會計人員匯款等
31 情，雖郭鴻文有表明要轉讓，但是被告並不同意，係在108

01 年1月前後才知道郭鴻文已經將房屋轉租他人，原告李仲謀
02 雖有要談租約，但被告發現原告李仲謀可能無法付款，就終
03 止租約，也不願意續租等語（見本院卷第228頁）。查，呂
04 裴文固為原告李仲謀之配偶，但究以粉紅甜心公司或李仲謀
05 等何人名義匯款，原告亦未提出相關證明佐證係以原告李仲
06 謀名義匯款，已非無疑。況參照前述裁判，定期租賃契約期
07 滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示
08 反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件
09 ，故被告經其詢問郭鴻文後，僅表示呂裴文為會計人員，是
10 被告自無從得知呂裴文係代表原告李中謀給付租金，尚難認
11 為原告李仲謀與被告間有默示訂立租約之合意；再參被告與
12 郭鴻文於108年5月24日之通訊軟體LINE對話紀錄，被告請
13 求粉紅甜心公司、郭總（即郭鴻文）給付遲延之租金，郭鴻
14 文僅表示準備「頂讓」、「正在談」等語，亦未說明已頂讓
15 原告李仲謀，此觀被告傳真原證七之讓與契約書、原證八之
16 租約均未經被告簽名蓋印，可知被告並無同意或默示同意原
17 告李仲謀以合法轉讓取得系爭房屋之租賃權。是原告李仲謀
18 主張兩造間租賃權存在乙節，亦屬無理由。

19 (三)從而，原告李仲謀、粉紅甜心公司請求確認原告與被告間就
20 系爭房屋有租賃關係存在，並無理由，已如前述。是原告請
21 求即無所據，應予駁回。

22 五、從而，原告請求確認原告與被告間就系爭房屋有租賃關係存
23 在，並無理由，已如前述。是原告請求即無所據，應予駁回
24 。

25 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
26 第85條第1項前段，判決如主文。

27 中 華 民 國 108 年 12 月 27 日
28 民 事 第 五 庭 法 官 徐 培 元

29 正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 12 月 27 日
02 書記官 康 馨 予