

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第87號

原告 黃青山

原告 黃偉國

共同

訴訟代理人 王仕為律師

被告 李天順

訴訟代理人 林永瀚律師

高偉傑律師（訴訟中解除委任）

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，於民國110年10月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、確認兩造間於民國一百零八年一月二十九日就坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地及其上之地上物之租賃契約關係自民國一百零九年十一月二十四日起不存在。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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項定有明文。又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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1237號判例意旨參照）。本件原告主張其於民國108年1月29日與被告簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），將其所有之桃園市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上地上物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）出租予被告，嗣系爭租約業已合法終止，被告仍向次承租人請求租金，並阻撓原告與他人另行簽訂租賃契約，則系爭租約存否因有爭執而不

01 明確，將影響原告處分、使用系爭房地的法律上利益，導致
02 原告在法律上地位有不安之狀態，且此項不安之狀態得以確
03 認判決除去之，故原告提起本件訴訟有即受確認判決之法律
04 上利益，先予敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：系爭房地為原告所共有，原告於108年1月29日
07 與被告簽訂系爭租約，約定租期自108年1月29日起至111
08 年12月31日止，租金每月新臺幣（下同）32萬元，押租保證
09 金64萬元，並經民間公證人公證，依系爭租約，被告應於訂
10 約時交付原告保證金64萬元，並於每月10日前繳納租金。詎
11 被告自簽約日起迄今均未依約交付租金及保證金予原告，經
12 原告於109年4月23日以通訊軟體催告給付未果，乃於109
13 年11月9日再以寄發存證信函催告給付租金，並表示逾期未
14 給付，將依法終止系爭租約。原告再於109年11月23日寄發
15 存證信函通知被告因逾2個月以上未支付租金，終止兩造間
16 之系爭租約。系爭租約既業經原告合法終止，爰依法提起本
17 件訴訟等語。並聲明：確認兩造間就系爭租約之租賃關係自
18 109年11月23日起不存在。

19 二、被告則以：原告黃偉國就系爭房地與訴外人黃龍間仍存有不
20 定期租賃關係，系爭房地現亦由訴外人黃龍、鐘玉繡、楊慶
21 郁等人占有、使用收益中，是原告迄今仍未使系爭房地合於
22 系爭租約所定之使用收益狀態，伊自得依民法第264條第1
23 項為同時履行抗辯，或依民法第436條準用同法第435條第
24 1項拒絕支付租金，原告不得據此作為終止系爭租約之事由
25 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院得心證之理由：

27 （一）原告主張之上開事實，業據其提出桃園南門郵局存證號碼
28 385、401存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執、土地
29 第二類謄本、房屋稅繳款書、公證書、通訊軟體對話紀錄
30 翻拍照片、兩造間之土地租賃契約書為證（見本院卷第13
31 至28頁、第33至57頁），並經本院依職權調取系爭土地公

務用謄本、系爭房屋稅籍資料附卷為憑（見本院卷第81頁、103至133頁），堪信為真實。又系爭土地於重測前係桃園市○○區○○○段○○○段00000地號，有系爭土地公務用謄本在卷可稽。

（二）被告雖辯稱：系爭房地現亦由訴外人黃龍占有、使用收益中，故原告未交付合於使用目的之租賃物予被告使用，被告自得拒絕給付租金云云，然查，質諸證人黃龍到庭證稱：伊當初有向原告黃偉國承租桃園市○○區○○○段○○○段00000地號土地，並當庭提出證人與原告黃偉國間土地租賃契約書1份；當時約定租期是到119年12月31日，只是今日庭呈之土地租賃契約書上是寫3年31月31日；伊有在本院卷第295頁文書上簽名，其上所載「本合約」指的就是伊庭呈的上述104年4月1日土地租賃契約書；訴外人黃忠標、吳振通與伊在和通公司，吳振通表示有向黃忠標承租倉庫25年，被告會比照和通公司向黃忠標承租的條件，每半年開立支票支付租金，所以伊才會簽立讓渡書，讓給被告．．．伊後來才知道被告並沒有付租金；（原告訴訟代理人問：被告與益大利通運有限公司、利威有限公司簽約後，租金都是由被告收取？）是。其中益大利通運有限公司是直接匯款給被告，利威有限公司是被告公司的黃經理直接去利威公司收租；「（被告訴訟代理人問：依你方才所述，是否要請被告向原告黃青山及原告黃偉國承租系爭土地、你退出租賃契約關係？）是。」等語結證屬實，足認被告與原告間確實就系爭房地成立租賃契約，且係在證人黃龍與原告黃偉國就系爭土地成立租賃契約後，由被告承租系爭房地，且被告亦知悉系爭房地現況、又轉租予訴外人利威有限公司及益大利通運有限公司並收取租金，並有卷附被告與益大利通運有限公司間之租賃契約書影本、被告與利威有限公司間廠房租賃契約書影本附卷可稽，自難認原告有何交付未合於使用目的之租賃物予被告使用之情形，是被告上開辯詞，洵無足採信。

01 (三) 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
02 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
03 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
04 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
05 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
06 終止契約。民法第440條第1、2項分別定明文。又按非
07 對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時
08 ，發生效力，民法第95條定有明文。則被告並未依系爭租
09 約約定給付原告租金，至109年11月遲付租金逾2月租額
10 並已遲延給付逾2個月以上，原告於109年11月9日以桃
11 園南門郵局第385號存證信函催請被告於該存證信函送達
12 7日內給付已欠21個月租金合計672萬元及押租金64萬元
13 ，如逾期則將依法終止系爭租約，該存證信函已於109年
14 11月10日到達被告，有該存證信函及收件回執在卷可佐（
15 見本院卷第13至20頁），惟被告於其後相當期限仍未給付
16 欠租，原告再於109年11月23日寄發桃園南門郵局第401
17 號存證信函，表明於109年11月23日終止系爭租約（見本
18 院卷第21至25頁），該存證信函業於109年11月24日到達
19 被告，有中華郵政掛號郵件收件回執影本在卷可佐（見本
20 院卷第28頁），原告雖主張係109年11月23日終止系爭租
21 約，惟因原告終止系爭租約之意思表示尚未到達被告，則
22 其主張之終止系爭租約日期，自屬無據。是以，系爭租約
23 因被告遲延給付租金達2期以上而經原告合法於109年11
24 月24日提前終止，堪以認定。

25 四、綜上所述，原告訴請確認兩造間就系爭房地租賃關係自109
26 年11月24日起不存在，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
27 求，則無理由，不應准許，應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
29 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，
30 附此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 5 日
02 民事第四庭 法官 林常智

03 以上正本係照原本作成。

04 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。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 11 月 5 日
07 書記官 石幸子