臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第121號

原　　告　鵬風企業股份有限公司
法定代理人　廖志榮
訴訟代理人　王品懿律師
被　　告　瑞岡開發有限公司
法定代理人　郭細鳳

上當事人間確認不動產租賃關係不存在事件，本院於民國108年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告與被告間就附件所示之不動產租賃關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上陳述，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條訂有明文。查原告起訴聲明原請求「確認兩造間不動產租賃關係不存在」，嗣於本院言詞辯論期日更正聲明為「確認兩造間就原證6所示之不動產租賃關係不存在」，核屬未變更訴訟標的，僅係補充法律上之陳述，合於前開民事訴訟法之規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為臺中市○○區○○段○○○號及西屯段686、687地號土地上之建物及增建部分之起造人（下稱系爭建物），兩造於民國104年5月20日訂定如附件所示之不動產租賃契約書（下稱系爭租賃契約），租賃期間自104年5月20日起至122年3月31日止。由原告以系爭建物作為租賃標的，使用範圍為建物全部即地上1樓至地上7樓（含增建部分，但增建部分6、7樓除外），地下室含機械室，但不含室內停車空間，使用目的為合乎政府相關法規准許之營業項目及商場出租，並約定租金第1年至第12年每月新臺幣（下同）72萬元

，第13年至第15年每月76萬元，第16年至第18年計36個月，每月87萬元，系爭租賃契約並經104年度中院民公勇字第0906號公證在案。然因兩造於締約時系爭建物仍在興建中，考量兩造有長期合作關係，彼此互相信賴，關係密切，被告為確保系爭建物興建完成後，能馬上接續承租系爭建物，便向原告提議預先擬定租賃契約，待系爭建物工程完竣後，能無縫承租系爭建物。惟系爭建物之工程施工變數極大，工程完工日無法確定，雙方便商議以提早簽立租賃契約方式，以達成上開目的，乃約定租賃期間自104年5月20日起至122年3月31日止，並於系爭租賃契約第4條第4項約定，待系爭租賃契約正式生效後，被告應給付租押金136萬元予原告。嗣被告因營運狀況不佳，經原告多次催告，並於被告公司代表人張詠勝列席之原告公司104年11月14日股東會議，決議被告應於104年11月30日前給付上開租押金及租金，被告仍未給付，雙方乃口頭合意解除系爭租賃契約，不料被告嗣後寄發予原告之存證信函卻稱自105年12月1日起終止系爭租賃契約等語，使系爭租賃契約是否因解除而溯及失效不明。原告爰提起本訴主張依民法第254條規定解除系爭租賃契約，並以民事準備狀繕本送達作為解除系爭租賃契約之意思表示。並聲明：確認兩造間就原證6所示之不動產租賃關係不存在。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)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。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（最高法院52年臺上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張系爭租賃契約因被告未依約給付租押金及租金，因解除而溯及失效，被告卻主張系爭租賃契約自105年12月1日起始依法終止

。是兩造間對於系爭租賃契約是否因解除而不存在存有爭議，原告法律上之地位有不安之狀態，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，揆諸前揭規定及說明，原告提起本件訴訟，應有確認利益，合先敘明。

(二)原告主張兩造於104年5月20日簽立系爭租賃契約，租賃期間自104年5月20日起至122年3月31日止，租金第1年至第12年每月72萬元，第13年至第15年每月76萬元，第16年至第18年每月87萬元，待系爭租賃契約正式生效後，被告應給付租押金136萬元予原告，系爭租賃契約並經104年度中院民公勇字第0906號公證，業經原告提出系爭租賃契約為證（本院卷第177至239頁），被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認原告主張之事實，經調查證據結果，堪認原告上揭之主張為真實。

(三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條、第254條分別定有明文。經查，依系爭租賃契約第4條關於「租金及押金」第1、4項約定：(1)第1年到第12年租金每月72萬元，乙方（即被告）應於每年元月5日開立12張每月15日兌現之支票交付甲方（即原告）。(4)租押金136萬元，乙方應於合約生效日同時給付甲方，甲方應於租約到期，點交無誤時無息退還乙方。被告依上開約定對原告負有給付租押金及按期給付租金之義務，然被告逾期迄未給付，自應負給付遲延責任，被告遲延給付後，原告需定相當期限催告被告履行，於期限內不履行時，原告即得依法解除契約。則原告於104年11月14日

召開股東會議，有被告公司代表張詠勝列席，決議被告應於104年11月30日前給付系爭租賃契約約定之租押金及租金，如逾期未給付，按臺灣銀行利率加計利息，有股東會議紀錄可稽（本院卷第259頁），足認原告已定相當期限催告被告履行。原告再以民事準備狀對被告為解除契約之意思表示，有掛號郵件執據、掛號投遞成功查詢紀錄及送達證書可憑（本院卷第261、263、271頁）。從而，被告既有給付租押金及租金予原告之義務，然逾期均未為給付，自應負給付遲延責任，原告乃於104年11月14日再以股東會議決議定相當期限催告被告履行，被告逾期亦不履行，原告自得解除契約，且該解除之意思表示已送達被告，依前揭說明，原告所為解除系爭租賃契約，當已合於法定要件，自生合法解除契約之效力。

四、綜上所述，原告主張系爭租賃契約經解除而溯及失效，請求確認系爭租賃契約之不動產租賃關係不存在，為有理由，應予准許。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　23　　日

民事第六庭　審判長法　官　吳崇道

法　官　夏一峯

法　官　楊雅婷

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　　108　　年　　8　　月　　23　　日

書記官　陳淑華