臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第552號

原　　告　富野建設有限公司
法定代理人　曾美蓉
訴訟代理人　林明坤律師
被　　告　黃劉阿銀

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，於民國109 年12月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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年台上字第1240號判例意旨參照）。本件原告主張兩造間就苗栗縣○○市○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號等四筆土地（下稱系爭土地）之租賃關係存在，然為被告所否認，是兩造間就上開租約存否一節既屬未明，並因致原告於私法上之地位處於不安之狀態而有受侵害之危險，而此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，揆諸前揭法律規定及判例意旨，原告提起本件確認之訴，堪認有即受確認判決之法律上利益，應予准許。

二、原告之主張

被告與訴外人林邦男、林陳补妹、林恭敬（按林恭敬嗣將其持分出賣予第三人富野物業有限公司）四人於民國109 年5 月1 日前，曾委託第三人即住商不動產頭份文化加盟店（下稱住商不動產）欲將其等共有坐落苗栗縣○○市○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○ ○○號土地全部予租。

原告於5月1日前2、3日即向住商不動產表達欲承租系爭土地之意願，嗣經住商不動產業務員林純汝之居中聯絡，雙方並於5月1日在住商不動產之辦公室內談妥關於系爭土地之租賃事宜，其中約定事項除租期為20年外，尚有被告等全體出租人同意原告有關109年份之租金僅支付11月及12月二個月份即可等事項（同參原證四），而原告於當日亦立即簽發支票予被告等全體共有人分別收執（原證五；按原告簽發票面金額7萬元之支票予被告，係因109年11、12月之每月租金額依比例其可分得16,667元【計算式：50,000 1/3持分＝16,667】，而因原告為求整數計，故於扣除2個月之租金額後，其餘全數充作押金即36,666元【計算式：70,000-（16,667 2）＝36,666】），上開事實有在場證人林純汝可證。二造既於109年5月1日對系爭土地之租賃事項達成共識，且被告於當日亦收受原告所簽發關於109年11、12月租金額之支票（含押金），是原告對於被告所持分之系爭土地應已成立租賃關係無疑。被告否認上開租賃事實，為此原告爰依租賃法律關係請求確認二造間就被告持分之系爭土地有租賃關係，並聲明：確認兩造間就坐落苗栗縣○○市○○段○○○○號、589地號、590地號及616地號等4筆土地，應有部分均為3分之1，自109年5月1日起租賃關係存在。訴訟費用由被告負擔。

三、被告之答辯：否認授權配偶黃清雲簽訂租賃契約，且土地地號記載錯誤未記載最大筆地號。被告黃劉阿銀5月8日已表達不同意出租，才會提出租金太低、期間太長的問題等情，並為答辯之聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

四、本院之判斷

原告主張其與被告黃劉阿銀與訴外人林邦男、林陳补珠、林恭敬於109年5月1日，在住商不動產簽訂由其承租其等共有系爭不動產，並約定租期為20年，且出租人全體同意原告109年份之租金僅支付11月及12月等情，雖提出地

籍圖謄本正本、律師函、土地登記謄本、收租款項明細表、支票及解除契約書（卷23-59頁）為憑，然為被告所否認，辯稱如上，經查：

與原告於109年5月1日在住商不動產簽訂收租款項明細表為被告之配偶黃清雲，並非被告，此有被告之配偶即證人黃清雲、共有人林邦男、住商不動產業務員即仲介林純汝到院作證，其等均一致證述係黃清雲到場簽收支票，被告並未在現場等節，堪認簽訂收租款項明細表為被告之配偶黃清雲明確，並非原告所主張與被告本人簽約。

依民法第1003條第1項規定，夫妻於日常家務固互為代理人，但本件租賃系爭土地之行為，並非日常家務，則被告之配偶黃清雲並非當然有代理被告之權限，原告仍須舉證被告授權黃清雲代簽訂系爭土地租賃契約。原告亦不能以92年5月1日、97年1月23日、102年4月3日租賃契約上有黃清雲代理被告簽署「黃劉阿銀」即可推定109年5月1日黃清雲簽「黃劉阿銀」係有代理權。本件被告已否認授權其配偶黃清雲簽定「收租款項明細表」，是黃清雲並未經授權出租系爭土地。被告復提出黃清雲已於102年9月23日罹患中度智能障礙，目前日常生活需要他人監督協助，無法恢復之診斷證明書為憑，本院斟酌黃清雲簽定後即忘記交付簽收支票給被告，支票迄今尚未提示，及黃清雲在本院訊問時有些問題呈現無法明白訊問意思等節，堪認黃清雲確實罹患中度智能障礙，其亦無法理解其如何代理被告出租系爭土地。按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，須經本人承認，始能發生效力，民法第170條第1項規定甚明，本件訟爭土地之出租權，由被告之配偶黃清雲代理簽訂收租款項明細表，未經被告之承認，對被告不生效力。從而原告辯稱黃清雲有權代理被告出租系爭土地，系爭租賃契約有效存在云云，應非可採，附此敘明。

又原告與黃清雲約定「租賃期間為20年（自109年5月1日起至129年4月30日止。並約定租金給付方式為：－第1年部分（109年5月1日至110年4月30日）：雖租賃契約係於0月0日生效，因原告承租系爭土地乃欲興建店鋪使用，是出租人等同意原告自109年11月份起開始支付租金，故第一年僅支付6個月即可，而每月租金為50,000元。—第2至5年：每月租金為50,000元。．第6至10年：每月租金為52,500元。j 第11至15年：每月租金為55,000元。LL第16至20年：每月租金為60,000元。」等節，雖有收租款項明細表為憑，然查，「收租款項明細表」記載承租土地為「苗栗縣頭份市〇〇路588、589、615、616、615」，並非原告主張「588、589、590及616地號」，另原告支付為「訂金」7萬元，備註欄記載包含「押金二個月，11、12月房租」，按租賃係以當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；而不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第421條第1項、第422條分別訂有明文。雙方若就租賃關係中關於租金、租賃標的等必要之點有意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為要。本件就原告主張租賃土地之地號與收租款項明細表不符，是原告僅提出「收租款項明細表」亦難以證明其與黃清雲成立租賃契約。

五、綜上所述，原告主張其與被告簽訂系爭租約，實係與被告之配偶黃清雲商定租金、租期，雖簽訂「收租款項明細表」，然請求確認之承租土地地號與收租款項明細表不符外，原告未舉證黃清雲有經被告授權出租系爭土地之權，被告事後否認授權，且黃清雲罹患中度智能障礙，日常生活需要他人監督協助，無法恢復，亦無能力代理被告簽定出租系爭土地。因此本件「收租款項明細表」所載出租土地與原告主張確認租賃關係存在地號不同，本件被告明確表示並未授權其配偶

簽訂租賃契約，事後亦未承認黃清雲簽訂「收租款項明細表」。原告與黃清雲簽訂租賃關係不成立外，對被告亦不生效力，原告請求確認系爭土地有租賃關係存在，應屬無據，從而，原告訴請確認兩造間系爭租約之租賃關係不存在，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決之基礎及結果無影響，無庸一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　7　　日

民事第一庭　法　官　張珈禎

以上正本係照原本作成。

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（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　　110　　年　　1　　月　　7　　日

書記官　廖仲一