

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度簡上字第180號

上訴人 社團法人中華更生文教關懷協會

法定代理人 康陳圳

上訴人 順生堂國際開發股份有限公司

法定代理人 黃涓琳

共 同

訴訟代理人 宋明政律師

視同上訴人 林宛宣

被上訴人 余惠萍

訴訟代理人 陳欽煌律師

陳建宏律師

陳郁翎律師

上列當事人間請求確認租賃關係不存在等事件，上訴人對於民國109年9月10日本院橋頭簡易庭109年度橋簡字第408號第一審判決提起上訴，本院於111年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於確認視同上訴人與上訴人順生堂國際開發股份有限公司間就如附表所示之不動產之租賃關係不存在部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

原判決關於確認視同上訴人與上訴人社團法人中華更生文教關懷協會間就如附表所示之不動產之租賃關係不存在部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄，發回本院橋頭簡易庭。

第一、二審訴訟費用(除廢棄部分外)由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟

01 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
02 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1
03 款定有明文。本件被上訴人請求確認視同上訴人林宛宣與上
04 訴人社團法人中華更生文教關懷協會、順生堂國際開發股份
05 有限公司(下合稱上訴人，如單指其一，則逕以關懷協會、
06 順生堂公司稱之)間就林宛宣所有之如附表所示不動產(下合
07 稱系爭不動產，如單指建物則稱系爭房屋)之租賃關係不存
08 在，其訴訟標的分別對於林宛宣與關懷協會、林宛宣與順生
09 堂公司間必須合一確定，原審判決被上訴人勝訴後，雖僅上
10 訴人提起上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其
11 效力及於未提起上訴之同造林宛宣，爰併列林宛宣為視同上
12 訴人。

13 二、視同上訴人林宛宣經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論
14 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被
15 上訴人及上訴人之聲請由上訴人一造辯論而為判決。

16 貳、實體部分：

17 一、被上訴人主張：林宛宣於民國104年2月3日(被上訴人誤載為
18 104年2月2日)以其所有之系爭不動產為伊設定擔保債權總金
19 額新臺幣(下同)390萬元之最高限額抵押權(下稱系爭抵押
20 權)，以擔保對伊之170萬元借款債務，並簽立借據(下稱
21 系爭借據)。嗣林宛宣未依約清償借款，伊即聲請對林宛宣
22 之系爭不動產為強制執行，由本院以108年度司執字第20213
23 號強制執行事件受理(下稱系爭執行事件)。本院民事執行
24 處於系爭執行事件進行中通知伊，林宛宣於系爭抵押權設定
25 之前，已就系爭房屋與上訴人成立租賃契約，不得除租等
26 語。然林宛宣出具之系爭借據明確記載「本抵押標的物確無
27 出租情事，如有不實願負一切法律責任」等語，且伊前於10
28 6年間曾對林宛宣聲請強制執行，由本院以106年度司執字第
29 56787號執行事件(下稱甲執行事件)受理，林宛宣當時雖
30 曾主張就系爭房屋與上訴人有租賃關係存在，嗣又具狀自陳
31 其係為了避免遭受強制執行而為不實陳報等語，可見林宛宣

01 所稱之租賃關係為其與上訴人間之通謀虛偽意思表示，應屬
02 無效。因林宛宣與上訴人間之租賃關係存在與否，影響系爭
03 不動產之拍賣金額甚鉅等語，爰依民事訴訟法第247條第1項
04 規定，求為判決：確認林宛宣與關懷協會、順生堂公司間，
05 就系爭房屋之租賃關係不存在。

06 二、上訴人、視同上訴人之答辯：

07 (一)上訴人則均以：上訴人自98年間即向系爭房屋之前屋主即
08 訴外人陳坤賞承租系爭房屋，嗣林宛宣於103年間購買系
09 爭房屋後，上訴人仍繼續向林宛宣承租，並簽有租賃契
10 約，且被上訴人借錢予林宛宣時即知悉系爭房屋出租之
11 事。上訴人自98年起逐年申報租賃所得，嗣林宛宣取得系
12 爭房屋所有權後，於各年度亦有申報自順生堂公司之租金
13 所得，是上訴人與林宛宣間自有租賃關係。林宛宣於甲執
14 行事件中所提出之107年3月20日陳報狀陳稱系爭不動產無
15 出租他人使用之情形，應是受被上訴人脅迫而為不實填
16 載，該陳報狀內容與事實不符等語資為抗辯。並聲明：被
17 上訴人於原審之訴駁回。

18 (二)林宛宣於原審及本院言詞辯論期日均未到庭，亦未提出書
19 狀作何主張及陳述。

20 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，
21 並聲明：(一)原判決廢棄；(一)上開廢棄部分，就關懷協會部分
22 發回原審橋頭簡易庭，或駁回被上訴人於原審之訴；(三)上開
23 廢棄部分，被上訴人對順生堂公司於原審之訴駁回。被上訴
24 人則為答辯聲明：上訴駁回。

25 四、本院於111月1月6日、同年2月22日準備程序期日偕同上訴人
26 及被上訴人彙整不爭執及爭執事項如下(本院卷(二)第27至31
27 頁、第59頁)

28 (一)不爭執事項：

29 1.關懷協會自98年12月12日設立時起至108年11月22日由
30 黃洵琳擔任理事長。該協會於108年11月22日召開第2屆
31 第1次會員大會進行理事、監事之選舉，並於同日召開

01 第2屆第1次理、監事會聯席會議選舉常務理事、副理事
02 長、理事長及常務監事，康陳圳經選舉為常務監事兼理
03 事長，任期自108年11月22日至112年11月21日；內政部
04 109年2月7日函就關懷協會第2屆理監事簡歷冊及理事長
05 為康陳圳（任期自108年11月22日至112年11月21日止）
06 一節准予備查，並隨函核發理事長當選證書等情，有內
07 政部109年12月9日函及所附相關資料在卷可稽（本院
08 卷(一)第85至125頁）。關懷協會就上開理監事及理事長
09 改選之事並未向法院登記處聲請辦理變更登記。

10 2.黃洧琳與林宛宣為母女。

11 3.系爭房屋於96年6月14日由黃文志以買賣為原因取得所
12 有權，嗣於99年1月13日因買賣移轉登記為陳坤賞所
13 有，其後於101年8月15日以信託為原因登記為顏麗美所
14 有，嗣於103年9月29日以買賣為原因登記為林宛宣所
15 有，有系爭房屋異動索引可稽（原審卷第45至46頁）。

16 4.關懷協會自98年12月12日設立時起會址設於系爭房屋迄
17 今：黃文志於98年10月25日出具同意書，同意順生堂公
18 司以其所有之系爭房屋登記為公司所在地，並經高雄市政府
19 以98年11月12日函就該公司遷址至系爭房屋一節予以准許，順生堂公司自98年11月12日起迄今，其公司所
20 在地均位於系爭房屋。

21 5.林宛宣於103年12月1日以系爭不動產為合作金庫銀行設
22 定擔保債權總金額1614萬元之最高限額抵押權；林宛宣
23 於104年2月3日向被上訴人借款170萬元，及簽署借據，
24 並於同日以系爭不動產為被上訴人（債權額比例2/3）
25 及訴外人陳欣怡（債權額比例1/3）設定擔保債權總金
26 額390萬元之最高限額抵押權；嗣於106年5月25日為訴
27 外人馬仁昌設定擔保債權總金額400萬元之最高限額抵
28 押權，有借據及建物登記公務用謄本在卷可佐（原審卷
29 第9頁、第39至41頁）。

30 6.被上訴人及陳欣怡向本院聲請拍賣系爭不動產，經本院
31

01 以106年司拍字第296號裁定（下稱系爭裁定）准予拍
02 賣，被上訴人及陳欣怡前於106年11月8日曾持系爭裁定
03 為執行名義向本院聲請強制執行，本院以甲執行事件受
04 理，甲執行事件其後因指價拍賣，公告期滿，無人應
05 買，而視為撤回。

06 7.被上訴人於108年9月2日持系爭裁定聲請拍賣系爭不動
07 產，本院以108年度司執字第47282號強制執行事件受
08 理，並併入系爭執行事件，系爭執行事件尚未終結。

09 8.順生堂公司於98至103年、105至109年度逐年向財政部
10 高雄國稅局申報陳坤賞、顏麗美受託信託專戶、林宛宣
11 就系爭房屋之租賃所得；關懷協會於98年申報陳坤賞就
12 系爭房屋之租賃所得。

13 9.系爭房屋屋外之1、2樓之間有懸掛「中華更生文教關懷
14 協會」及「順生堂國際開發股份有限公司」之大型橫式
15 招牌（見甲執行事件及系爭執行事件所附鑑估報告書之
16 現況照片）。

17 10.許中直、許中岳前於101年9月26日與關懷協會（法定代
18 理人黃涓琳）簽立租賃契約，將其二人所有門牌號碼高
19 雄市○○區○○○路000○000 ○000號等3間房屋出租
20 予關懷協會，租期自101年10月1日起至106年9月30日
21 止，每月租金40,000元。許中直、許中岳嗣訴請關懷協
22 會及黃涓琳返還上開三間房屋，本院於107年7月17日以
23 107 年度訴字第165 號民事判決命關懷協會應返還上開
24 三間房屋，駁回對黃涓琳之訴，許中直、許中岳就其敗
25 訴部分不服，提起上訴，臺灣高等法院高雄分院於108
26 年5 月15日以107年度上易字第326號民事判決命黃涓琳
27 亦應返還上開三間房屋。

28 (二)爭執事項：

29 1.原審以黃涓琳為關懷協會之法定代理人，並對關懷協會
30 為實體判決，有無構成當事人於訴訟未經合法代理之瑕
31 疵？

01 2.林宛宣與關懷協會間、林宛宣與順生堂公司間各自就系
02 爭房屋所成立之租賃契約是否係出於通謀虛偽意思表示
03 而無效？

04 五、得心證之理由：

05 (一)原審以黃涓琳為關懷協會之法定代理人，並對關懷協會為
06 實體判決，有無構成當事人於訴訟未經合法代理之瑕疵？

07 1.按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢
08 棄原判決，而將該事件發回原法院。但以因維持審級制
09 度認為必要時為限；第451條第1項之判決，得不經言詞
10 辯論為之，民事訴訟法第451條第1項、第453條分別定
11 有明文。次按原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人
12 合法代理者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正
13 者，審判長應定期間先命補正，為民事訴訟法第249條
14 第1項第4款所明定。復按民事訴訟法第249條第1項第4
15 款規定原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代
16 理者，應以裁定駁回原告之訴，是否具有此項情形，應
17 以起訴時決之（最高法院67年台抗第29號裁定參照）。
18 再按法人登記後，有應登記之事項，而不登記，或已登
19 記之事項有變更登記而不為變更之登記者，不得以其事
20 項對抗第三人，民法第31條定有明文。顯見我國民法關
21 於法人設立登記後變更事項之登記係採對抗主義，變更
22 事項登記與否，僅係對抗第三人之要件而已，並非生效
23 要件，且該條所謂之登記對抗主義，係指在實體法上不得
24 對抗第三人而言，但在訴訟程序上，法定代理權有無
25 欠缺，不問訴訟程度如何，法院應依職權調查之。

26 2.經查，被上訴人於109年2月5日於原審起訴時，列關懷
27 協會為被告，並以黃涓琳為關懷協會之法定代理人（原
28 審卷第5頁），惟關懷協會之法定代理人早已由該協會
29 於108年11月22日召開第2屆第1次會員大會改選理事及
30 監事，並於同日召開第2屆第1次理、監事聯席會選舉康
31 陳圳為理事長，關懷協會之法定代理人於被上訴人起訴

前已變更為康陳圳，並經內政部109年2月7日函予以備查，有內政部109年12月9日函檢附之當選證書、上開會員大會及理、監事聯席會會議記錄及內政部109年2月7日函在卷可憑（本院卷(一)第85至94頁），則關懷協會主張其法定代理人為康陳圳，而非黃涓琳一節，自堪信為真實。雖關懷協會未向法院聲請變更登記，惟依上揭說明，關懷協會是否向法院聲請變更登記，僅係對抗第三人之要件而已，並非生效要件，而當事人之法定代理權有無欠缺，乃法院應依職權調查之事項，原審未察，仍由黃涓琳為關懷協會之法定代理人應訴及為訴訟行為，其訴訟程序自屬有重大之瑕疵，基此所為之判決，亦屬違背法令。而此未經合法代理之情形，迄未經關懷協會之法定代理人康陳圳為追認，補正上開訴訟程序之瑕疵，且關懷協會以原審判決有上開違法情事請求廢棄此部分原審判決，亦即不同意由本院自為實體之裁判，則為維持審級制度，自有將被上訴人請求確認林宛宣與關懷協會間就系爭不動產之租賃關係不存在部分之訴發回原審更為裁判之必要。

(二)林宛宣與關懷協會間、林宛宣與順生堂公司間各自就系爭房屋所成立之租賃契約是否係出於通謀虛偽意思表示而無效？

1.原審判決就被上訴人對林宛宣與關懷協會所提起之訴訟部分既有前述訴訟程序之重大瑕疵，而應予廢棄該部分原審判決，發回原審更為裁判，是本院對於林宛宣與關懷協會間就系爭房屋所成立之租賃契約是否係出於通謀虛偽意思表示而無效一節，即不予審究，以下僅論述林宛宣與順生堂公司間之租賃契約是否因通謀虛偽意思表示而無效。

2.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民

01 事訴訟法第277條前段所明定。被上訴人主張林宛宣與
02 順生堂公司就系爭房屋成立之租賃契約係出於通謀虛偽
03 意思表示，被上訴人就其上開主張應負舉證之責任。

04 3.順生堂公司抗辯其自98年間起即向系爭房屋之原所有權
05 人陳坤賞承租系爭房屋，嗣林宛宣於103年間買入系爭
06 房屋後，其仍繼續向林宛宣承租，且被上訴人借錢予林
07 宛宣時即知悉出租之事等語，為被上訴人所否認。查系
08 爭房屋於96年6月14日由黃文志以買賣為原因取得所有
09 權，嗣於99年1月13日因買賣移轉登記為陳坤賞所有，
10 其後於101年8月15日以信託為原因登記為顏麗美所有，
11 嗣於103年9月29日以買賣為原因登記為林宛宣所有；黃
12 文志於98年10月25日出具同意書，同意順生堂公司以其
13 所有之系爭房屋登記為公司所在地，並經高雄市政府以
14 98年11月12日函就該公司遷址至系爭房屋一節予以准
15 許，順生堂公司自98年11月12日起迄今，其公司所在地
16 均位於系爭房屋；順生堂公司於98至103年、105至109
17 年度逐年向財政部高雄國稅局申報陳坤賞、顏麗美受託
18 信託專戶、林宛宣就系爭房屋之租賃所得；關懷協會於
19 98年申報陳坤賞就系爭房屋之租賃所得；系爭房屋屋外
20 之1、2樓之間有懸掛順生堂公司名稱之大型橫式招牌
21 （見甲執行事件及系爭執行事件所附鑑估報告書之現況
22 照片）等情，有系爭房屋異動索引、林宛宣稅務電子閘
23 門財產所得調件明細表、財政部高雄國稅局110年11月1
24 6日函及所附扣繳憑單可稽（原審卷第45至46頁、本院
25 卷(一)第231至247頁、第343至369頁），並經本院調閱順
26 生堂公司登記卷宗、甲執行事件及系爭執行事件卷宗核
27 閱無誤，復為兩造所不爭執，而依林宛宣104年度稅務
28 電子閘門財產所得調件明細表所載順生堂於該年度亦有
29 對其申報租賃所得。而本院民事執行處因系爭執行事件
30 於108年5月13日至系爭房屋現場查封時，現場有順生堂
31 公司及心田綠地國際餐飲事業股份有限公司之員工潘映

晴在場，並陳稱：「基於租賃關係居住使用，出租人林宛宣、承租人順生堂、心田綠地，租賃契間自98或99年起，其不瞭解租約起訖、租金，要問理事長才瞭解」、「車位由3家公司使用，共7個車位」等語，且本院民事執行處人員在該次查封筆錄「查封標的物之實際狀況及占有使用情形」項下之「現場調查所得足以影響交易之特殊情事」記載系爭房屋之現況概述為：「一樓目前為更生文教關懷協會、順生堂及心田等3家公司使用」等語（見系爭執行事件卷(一)108年5月13日查封及測量筆錄）。綜諸上情，顯見順生堂公司抗辯其自98年間即已因承租而占有使用系爭房屋等語，應非虛妄。經核被上訴人於原審所提出之系爭借據記載林宛宣於104年2月3日向被上訴人借款，並於同日以系爭不動產為被上訴人設定抵押權，嗣被上訴人於106年11月8日始對林宛宣聲請強制執行，有系爭借據、系爭不動產登記謄本可稽（原審卷第9頁、第39至41頁），並經本院調閱甲執行事件卷宗核閱無誤，審酌順生堂公司在98年間即已將公司遷址至系爭房屋，並自98起逐年向財政部高雄國稅局申報陳坤賞、顏麗美受託信託專戶、林宛宣就系爭房屋依序於98年至10106年度之租賃所得，並在系爭房屋屋外之1、2樓之間有懸掛順生堂公司名稱之大型橫式招牌時，事先並不知有林宛宣將於104年間以系爭房屋設定抵押權，甚或被上訴人將在106年11月間就系爭房屋聲請強制執行之事，難認順生堂公司上開行為係出諸於為使系爭不動產無法順利拍賣而刻意安排，應有相當可信度。綜諸上開事證，應認林宛宣與順生堂公司間就系爭房屋有租賃關係存在。

4. 被上訴人以順生堂公司陳稱林宛宣購買系爭房屋時，向順生堂公司借貸380萬元，該筆借款之法定周年利息19萬元，可視為順生堂支付林宛宣使用系爭房屋之代價，嗣順生堂公司改稱順生堂公司月租金2萬元，以幫林宛

宣代繳合作金庫貸款及利息之方式繳納云云，順生堂公司就每月租金數額、如何給付等重要事項，前後供述矛盾；順生堂公司迄未能提出借貸380萬元之借貸契約或銀行金流、代繳合作金庫款項之單據等證明文件；合作金庫因林宛宣未遵期清償，於108年1月對林宛宣聲請支付命令，嗣於108年4月22日對林宛宣聲請強制執行，倘依順生堂公司主張其以為林宛宣繳納合作金庫之貸款之方式抵償租金，順生堂公司至遲自108年4月22日已無代償為由，因而主張順生堂公司與林宛宣間之租賃契約係出於通謀等語。按租賃契約之成立以意思表示合致為已足，是否已為租金之支付，要與此項契約之成立無涉，縱認順生堂未交付租金，此僅屬順生堂公司對林宛宣有無發生租賃契約債務不履行之情，不影響對其等間租賃契約有效與否之判斷，是被上訴人此部分主張，無足以採。

5. 被上訴人另又主張林宛宣於104年2月3日簽立系爭借據予被上訴人時，業已聲明系爭不動產確無出租情事，且林宛宣於甲執行事件原雖曾主張就系爭房屋與順生堂公司有租賃關係存在，嗣又具狀自陳因順生堂公司負責人為其母親，其係為了避免遭受強制執行而向本院陳報已有租賃關係之不實陳報云云，可見林宛宣所稱之租賃關係為通謀虛偽意思表示，應屬無效等語。經核林宛宣於甲執行事件中固於107年3月21日提出民事陳報狀記載上開被上訴人所為之主張，惟其於同一書狀記載：「本件建物(即將受拍賣之系爭標的物)實際上並無出租與該協會(指關懷協會)及公司(指順生堂公司)之情形，亦無出租與任何人使用之情形，純係供債務人(指林宛宣)之個人使用，特向 鈞院陳報，以茲更正」等語(原審卷第11頁)，然觀諸甲執行事件106年12月18日查封筆錄記載：「八、查封標的物之實際狀況及占有使用情形：……檢視一樓部分公司使用(中華更生文教關懷協會)」

等語(見甲執行事件卷106年12月18日查封筆錄)，足認系爭房屋載查封之時其一樓部分供關懷協會使用，與林宛宣於上開陳報狀所稱系爭房屋純供其個人使用等語，已有不符，且系爭借據及陳報狀上之記載乃林宛宣之單方陳述，不得代表順生堂公司，自無從憑此逕為順生堂公司不利之認定。另甲執行事件106年12月18日查封筆錄雖未記載順生堂公司有占有使用系爭房屋，然綜合前述順生堂公司自98年至今設址於系爭房屋、系爭房屋於甲執行事件在106年間進行查封之時屋外有懸掛順生堂公司名稱之大型招牌、順生堂公司自98年起就系爭房屋歷來之所有權人申報租賃所得，且在系爭執行事件於108年5月13日進行查封時，現場有順生堂公司之員工在場等節，堪認順生堂公司在106年間仍有承租系爭房屋，僅係前揭106年12月18日查封筆錄之記載有所遺漏。

6. 被上訴人復又主張林宛宣於甲執行事件中陳報之租賃契約書(原審卷第68頁反面至70頁)，與順生堂公司提出之租賃契約書(簡抗卷第23至27頁)，除契約格式相異外，所載租金、租賃期間、租賃範圍等租賃契約必要之點均不相同，顯與常情不符，且林宛宣於甲執行事件中陳報之租賃契約書尚有收訖租金之記載，此與順生堂公司主張以林宛宣向順生堂借款380萬元之利息作為使用系爭房屋之代價乙節相互矛盾，可證上述租賃契約書均為林宛宣與順生堂公司臨訟編纂，先後通謀虛偽簽立租賃契約書，刻意規避債權人強制執行等語。順生堂公司則辯以林宛宣係因遺失103年之租約，遂與順生堂公司於106年1月26日另簽租賃契約，提出於甲執行事件中，惟嗣後尋回在103年9月30日簽訂之租賃契約，而於系爭執行事件中提出103年9月30日簽訂之原租約，始生甲執行事件與系爭執行事件所附租約內容不一之情形；然租賃契約並不以書面為必要，僅需其中一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金以為對價，雙方意思表示合

01 意即可，故縱使甲執行事件與系爭執行事件所附租約內
02 容不一，仍無從否認順生堂公司與林宛宣有租賃關係存
03 在之事實等語。按租賃契約為諾成契約，非以訂立書面
04 契約為其成立要件，是縱林宛宣與順生堂公司提出之書
05 面租賃契約有前開被上訴人所指矛盾之處，亦無礙於本
06 院依前揭事證認定順生堂公司與林宛宣間就系爭房屋確
07 有租賃契約關係存在，至於順生堂公司與林宛宣間縱令
08 係因就原已存在之租賃契約於契約成立時並未簽立書面
09 為憑證，以致於在甲執行事件或系爭執行事件中為供佐
10 證之用而臨時製作，順生堂公司或林宛宣嗣後補簽租賃
11 契約書之行為，衡情難謂悖於常情，亦無從因此影響原
12 已存在之租賃契約關係之效力。

13 7.順生堂公司抗辯系爭房屋原為陳坤賞所有，其先前向陳
14 坤賞承租系爭房屋，林宛宣於103年9月29日因買賣取得
15 系爭房屋之所有權時，順生堂公司與陳坤賞間之租賃契
16 約，對於受讓人即林宛宣仍繼續存在，不以另訂書面租
17 賃契約為必要等語，被上訴人則主張陳坤賞係順生堂公
18 司之董事，順生堂公司既主張自99年起向陳坤賞承租系
19 爭房屋，依公司法第223條規定，應由監察人代表順生
20 堂公司與陳坤賞為法律行為，否則無從認定陳坤賞與順
21 生堂公司間之租賃契約為合法有效，故順生堂公司陳稱
22 其與陳坤賞間之租賃契約，對於受讓人即林宛宣仍繼續
23 存在云云，自屬無據等語。按出租人於租賃物交付後，
24 承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契
25 約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，於未經公證之
26 不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用
27 之，民法第425條定有明文。查順生堂公司始終未指明
28 或舉證其與陳坤賞間之租賃契約業經公證，或租賃期限
29 未逾5年，或非屬未定期限之租約，依上開民法第425條
30 第2項規定，自難認陳坤賞與順生堂公司間之租賃契約
31 對林宛宣繼續存在，且據順生堂公司提出其與林宛宣間

01 所簽署簽訂日期為103年9月30日之租賃契約(簡抗字卷
02 第23至27頁)，可認順生堂公司係與林宛宣另行成立租
03 賃契約，其等間之租賃關係並非依民法第425條規定源
04 自於順生堂公司與陳坤賞間之租賃契約，是被上訴人前
05 揭順生堂公司與陳坤賞間之租賃契約若非以監察人代李
06 順生堂公司訂約，難認合法有效等語之主張，對順生堂
07 公司與林宛宣間之租賃契約之效力不生影響。至於本院
08 前揭所述順生堂自98年即設址於系爭房屋，及順生堂公
09 司對陳坤賞申報租賃所得等事實，係為論述順生堂公司
10 早於林宛宣向被上訴人借款及被上訴人聲請強制執行之
11 前即有承租及占用系爭房屋之事實，非臨訟虛偽捏造，
12 並非認定林宛宣係因陳坤賞與順生堂公司間之租賃契
13 約，依民法第425條規定而為出租人，附此敘明。

14 六、綜上所述，原審判決關於確認林宛宣與關懷協會間就系爭不
15 動產之租賃關係不存在部分所為之訴訟程序既有重大瑕疵，
16 關懷協會復不同意由本院就該部分訴訟自為實體之裁判，為
17 維持審級制度，自有將此部分原審判決加以廢棄，發回由原
18 審更為裁判之必要。另被上訴人請求確認林宛宣與順生堂公
19 司間就系爭不動產之租賃關係不存在，為無理由，不應准
20 許。原審就被上訴人此部分請求為勝訴之判決，自有未洽，
21 上訴意旨指摘原審判決此部分認定不當，求予廢棄改判，為
22 有理由，自應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 審酌後認於本判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

25 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
26 3項、第450條、第451條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日

28 民事第二庭審判長法官 謝文嵐

29 法官 許家菱

30 法官 許慧如

31 附表：

01

編號	類型	地號/建號	權利範圍
1	房屋	高雄市○○區○○段0000○號 (即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋)	1/1
2	土地	坐落高雄市○○區○○段000地號	126/10000

02

以上正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 111 年 7 月 20 日

05

書記官 方柔尹