

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第9號

原告 蕭振治

蕭振竝

蕭毓力

共同

訴訟代理人 黃叙叡律師

被告 華南溫室設計有限公司

法定代理人 高淑靜

上列當事人間請求返還租賃物事件，經臺灣高雄地方法院以110年度審訴字第785號裁定移送前來，本院於民國112年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。經查，原告3人於本件訴訟繫屬中之民國112年1月17日將其等共有之高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）全部出售予訴外人聯鋼營造工程股份有限公司，有土地建物查詢資料附卷可稽（見本院卷第183至184頁），揆諸前揭規定，對於本件訴訟無影響。

貳、實體事項

一、原告主張：原告蕭振竝、蕭振治為兄弟，蕭振治與原告蕭毓力為父子，系爭土地及其上未辦保存登記之稅籍編號00000000000號建物（下稱系爭建物）均為原告3人共有。蕭振竝前經蕭振治、蕭毓力之授權，於109年9月16日與被告華南溫室設計有限公司（原名「華南園藝設計工程有限公司」，嗣於

109年11月10日變更公司名稱）就系爭建物簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為1年，自109年9月16日起至110年9月16日止。系爭租約期滿後，被告已無正當權源繼續占有系爭建物，屬無權占有。為此，依民法第455條規定，並類推適用民法第767條第1項前段規定，提起本件訴訟。爰聲明求為判決：(一)被告應將坐落系爭土地上之系爭建物遷讓返還原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於89年4月1日即與訴外人蕭振益簽約承租系爭建物迄今已21年，然於109年9月間，蕭振竝佯稱要向銀行借款，但本身無工作證明不利貸款云云，因此拜託被告幫忙在系爭租約上用印，僅係作為借款憑據，而非真實有效之租約。被告顧念多年情誼，乃於系爭租約上用印，然該租約上所載租金為新臺幣（下同）46,600元，與被告實際支付之租金為40,000元不符，押金金額也未載明，可見系爭租約確屬雙方通謀虛偽意思表示而無效之租約。而兩造間本存有不定期限之租賃契約，故本件原告請求為無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)系爭土地原為蕭振益所有，蕭振竝、蕭振治與蕭振益為兄弟，蕭振治與蕭毓力則為父子。其後，蕭振益死亡後，蕭振竝、蕭振治因遺囑繼承而取得系爭土地應有部分各4/9，蕭毓力則因遺贈而取得系爭土地應有部分1/9，故系爭土地現為原告3人共有。

(二)系爭土地上有兩棟鐵皮建物，其中一棟稅籍編號00000000000號之未辦保存登記鐵皮建物（即系爭建物），其事實上處分權亦為原告3人所共有。

(三)蕭振竝經蕭振治、蕭毓力授權，於109年9月16日與被告就系爭建物簽訂系爭租約，約定租賃期間為1年，自109年9月16日起至110年9月16日止。

(四)系爭建物現由被告占有使用中。

01 (五)被告於109年9月16日起至110年9月16日止，每月所繳納之租
02 金為40,000元。

03 四、本院之判斷

04 原告固主張系爭租約已到期，請求被告遷讓返還系爭建物等
05 語，然為被告所否認，並辯以前詞，則本件之爭點厥為：(一)
06 系爭租約是否因雙方通謀虛偽意思表示而無效？(二)被告占有
07 使用系爭建物有無合法權源？(三)原告請求被告應將系爭建物
08 遷讓返還原告，有無理由？茲析述如下：

09 (一)系爭租約是否因雙方通謀虛偽意思表示而無效？

10 1.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
11 效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定
12 有明文。故虛偽契約乃雙方通謀而為虛偽意思表示，依民法
13 第87條第1項規定，其契約當然無效，與得撤銷之法律行為
14 經撤銷始視為自始無效者有別（最高法院50年度台上字第54
15 7號判決可參）。

16 2.經查：

17 (1)被告辯稱其於89年4月1日即與蕭振益簽約承租系爭建物迄今
18 已21年乙節，業據提出房屋租賃契約書為憑（見本院審訴字
19 卷第47至53頁），原告對於上開租賃契約書之形式上真正並
20 無爭執，自堪信為真實。而被告與蕭振益簽立之上開租約，
21 其租賃期間為5年，自89年4月1日起至92年3月31日止，租金
22 每月50,000元，押租金則為100,000元等情，有該租賃契約
23 書可參。又被告與蕭振益於租期屆滿後即未再簽立書面租
24 約，但被告有繼續承租，租賃條件均沿用89年4月間之舊
25 約，租金一開始都是交給蕭振治配偶即訴外人蔡燕紋，後來
26 因為景氣不佳，被告公司負責人即訴外人高淑靜與蔡燕紋商
27 量可否調降租金，經蔡燕紋應允後，每月租金調降為40,000
28 元，已經調降超過5年；蕭振益於104年間過世後，改由原告
29 3人出租，租金交給蕭振竝26,668元、蔡燕紋13,332元（共
30 計40,000元），蕭振益、蕭振治及蕭振竝是兄弟，蕭振益是
31 大哥等節，業經被告陳明在卷（見本院卷第28至29頁、第13

9頁、第168至169頁）。參以原告具狀陳稱：關於租金部分，原本租金是每月40,000元，由蕭振益、蕭振竝各收取20,000元，嗣蕭振益過世後，其原本收取之20,000元分成3等分，由蕭振治、蕭振竝、蕭毓力各收取6,666元，故每月租金係由蕭振竝收取26,668元、蕭振治與蕭毓力各收取6,666元（蕭振治、蕭毓力部分均由蔡燕紋代收），合計40,000元等語（見本院卷第35頁）。由此可見，被告近年來承租系爭建物，均是按月給付租金40,000元，應無疑義。

(2)租賃標的、租賃期間、租金及押租金金額應屬租賃契約重要之點，是出租人與承租人如確有就租賃契約內容達成合意，則應已就上開各點慎重磋商並達成協議，一般亦會簽訂載明上開租賃契約重要之點之租賃契約以為憑據。而被告於109年9月16日起至110年9月16日止，每月所繳納之租金亦為40,000元乙情，為兩造所不爭執。參以系爭租約所載租金為46,600元（見雄院審訴字卷第29頁、本院審訴字卷第57頁），與原告3人實際所收取之租金顯不相符。又原告3人提出之系爭租約雖有記載押租金為80,000元（見雄院審訴字卷第29頁），但被告所收執之系爭租約則就押租保證金部分留白未為任何記載（見本院審訴字卷第57頁），如系爭租約為真實契約，顯然不足以保障被告權益。是以，依系爭租約之記載內容觀之，不僅租金與兩造商議內容不符，且被告所收執之系爭租約就押租保證金部分留白未為任何記載，無法保障給付押租金之承租人，亦與一般常見之真實租約應係出租人與承租人各執一份記載內容相同之租約不符，是系爭租約是否確係蕭振竝與被告間出於真意而為簽立，已有可疑。

(3)證人即承租系爭土地上另間廠房之岡駒股份有限公司（下稱岡駒公司）負責人李旻誦於本院審理時具結證稱：岡駒公司有向蔡燕紋承租系爭土地上如本院110年度岡簡字第424號判決附圖所示A建物（下稱系爭A建物），系爭A建物之租約是於92年3月1日簽訂，約定租賃期間為3年，3年期滿後，岡駒公司與蔡燕紋於95年1月1日再次簽訂租賃契約，其後，岡駒

01 公司仍有繼續使用系爭A建物，但並未重簽租賃契約，一直
02 沿用原租賃契約續租到現在，且伊已經預付房租到113年8
03 月，岡駒公司的廠房現在還在系爭土地上沒有遷離；被告公
04 司也有承租系爭地號土地上的廠房，是比岡駒公司早承租；
05 伊有見過本院卷第99至114頁之租賃契約書（下稱系爭空白
06 租約），是房東小叔蕭振竝拿給伊，蕭振竝當初拿給伊時是
07 說他要去跟銀行貸款，需要有收入證明，請伊等幫忙簽，但
08 伊向房東蔡燕紋表示沒有辦法，因為伊與蕭振竝間實際上沒
09 有租賃關係，伊怕會變成偽造文書，所以不能幫忙，故伊後
10 來沒有簽系爭空白租約；蕭振竝當時分別拿系爭空白租約給
11 伊與被告公司負責人高淑靜，當時蕭振竝也是跟高淑靜說要
12 去銀行辦貸款，但不知道為何後來變成拿來做那麼多事，還
13 拿到法院提告；伊拿到系爭空白租約的日期應該是上面寫的
14 109年9月16日，伊拿到的當天或隔日就與高淑靜聯絡，問高
15 淑靜有沒有拿到這份，當時高淑靜也是有拿到，所以伊等有
16 互通訊息，伊有告訴高淑靜說伊不會簽，但高淑靜說她沒有
17 辦法，因為她確實與他們有租賃關係，高淑靜也是礙於人
18 情，所以還是簽了系爭租約，但上面的金額也不對等語（見
19 本院卷第164至166頁）。本院衡以證人李旻誦與兩造並無何
20 親誼或恩怨糾紛，既經具結，實無甘冒偽證罪相繩之風險，
21 而故為虛偽證述以迴護一造之必要，所述應堪採信。至原告
22 雖稱：證人李旻誦與蔡燕紋間仍有訴訟進行中，且蕭振竝與
23 高淑靜簽立系爭租約時並未在場，其所為證言顯然偏袒被
24 告，不足採信云云。然查，蔡燕紋並非本件當事人，證人李
25 旻誦與蔡燕紋間之訴訟關係與本件實無關聯，且其證詞係為
26 證明蕭振竝於109年9月間確有分別拿系爭空白租約給高淑靜
27 與證人李旻誦，要求其2人用印以作為向銀行貸款憑證，而
28 非佐證蕭振竝與高淑靜簽立系爭租約時之現場狀況及商議情
29 形，是原告前開指摘乃出於主觀臆測，為不可採。

30 (4)基上，系爭租約所載租金金額與原告3人實際收取租金額顯
31 不相符，且被告所收執之系爭租約就押租保證金部分留白未

01 為任何記載，佐以證人李旻誦證詞，蕭振竝於109年9月間確
02 有以要向銀行貸款為由，持系爭空白租約要求證人李旻誦與
03 被告公司負責人高淑靜用印簽約，高淑靜囿於人情乃用印於
04 其上，惟系爭租約並非兩造間真實意思表示，租金、押租金
05 金額亦不正確，應屬蕭振竝被告間通謀所為意思表示，依民
06 法第87條第1項規定，應屬無效。

07 3.原告固主張：縱認系爭租約係被告基於錯誤或被詐欺而為意
08 思表示，惟被告並未在意思表示後1年內撤銷基於錯誤或被
09 詐欺而為之意思表示，系爭租約仍屬有效云云（見本院卷第
10 121頁、第146頁）。然蕭振竝係為向銀行辦理貸款而央求被
11 告在系爭租約上用印簽約，其上所載之租金、押租金金額均
12 不正確，被告明知此情，猶用印其上，被告於109年9月16日
13 起至110年9月16日止，每月所繳納之租金仍為40,000元，蕭
14 振竝並未依系爭租約要求被告應按月給付46,600元租金，可
15 見蕭振竝亦無意受該租約之拘束，益徵系爭租約僅係為便利
16 蕭振竝向銀行貸款作為財力證明之用，係屬雙方通謀而為虛
17 偽意思表示，依民法第87條第1項規定，其契約當然無效，
18 與得撤銷之法律行為經撤銷始視為自始無效者有別。原告此
19 部分主張，難認可採。

20 4.綜上，系爭租約係屬雙方通謀而為虛偽意思表示，依民法第
21 87條第1項規定，其契約當然無效。

22 (二)被告占有使用系爭建物有無合法權源？

23 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
24 他方支付租金之契約。不動產之租賃契約，其期限逾1年
25 者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租
26 賃，民法第421條第1項、第422條分別規定甚明。又民法第4
27 50條第2項固規定租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契
28 約。但土地法為民法之特別法，土地法第100條規定：「出
29 租人非因左列情形之一，不得收回房屋。(1)出租人收回自住
30 或重新建築時。(2)承租人違反民法第443條第1項之規定轉租
31 於他人時。(3)承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個

01 月以上時。(4)承租人以房屋供違反法令之使用時。(5)承租人
02 違反租賃契約時。(6)承租人損壞出租人之房屋或附著財物，
03 而不為相當之賠償時。」。

04 2.經查，被告與蕭振益於89年4月1日簽立租賃契約後，即持續
05 承租系爭建物迄今已逾22年，上開租約期滿後，其與蕭振益
06 並未重新簽立租賃契約，惟期間除曾調降租金為40,000元
07 外，所有租賃條件均沿用原有租賃契約，業經被告陳明在
08 卷，而蕭振益死亡後，原告3人猶沿用原租賃契約出租系爭
09 建物、收取租金，可見兩造間存有未定期限之房屋租賃契
10 約。而本件原告僅主張系爭租約已到期，請求被告遷讓返還
11 系爭建物，並無其他主張等情，業經原告陳明在卷（見本院
12 卷第164頁）。基此，原告3人既未主張並舉證被告有何土地
13 法第100條規定之事由，自不得收回房屋；而系爭租約業經
14 本院認定為無效，已如前述，原告3人亦不得執系爭租約已
15 到期為由，請求被告遷讓返還系爭建物。從而，被告依兩造
16 間不定期限之租賃契約，自有占有使用系爭建物之合法權
17 源。

18 (三)原告請求被告應將系爭建物遷讓返還原告，有無理由？

19 被告有占有使用系爭建物之合法權源，業經本院認定如前，
20 則原告主張系爭租約已到期，請求被告將系爭建物遷讓返還
21 原告，即無理由。

22 五、綜上所述，系爭租約乃蕭振竝與被告間通謀而為虛偽意思表
23 示所成立，依民法第87條第1項規定，當然無效。則原告本
24 於無效之系爭租約，請求被告將系爭建物遷讓返還原告，即
25 非有據，不應准許。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之
26 聲請即失所附麗，一併駁回之。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
31 民事第一庭 法 官 饒佩妮

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
03 明上訴理由（須按他造人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。
05 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
06 書記官 史萱萱