

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第269號

原告 吳瑞耀

訴訟代理人 林見軍律師

被告 陳政豪

訴訟代理人 林怡君律師

上列當事人間確認租賃關係不存在事件，本院於113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間如附表一所示房地之租賃關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：本院民事執行處110年度司執字第13627號執行事件拍賣程序原告因出價應買如附表所示之系爭房地，而執有權利移轉證明書於112年6月14日向地政機關辦竣所有權移轉變更登記，有建物登記謄本在卷可稽。本院執行處112年5月17日花院楓110司執明字第13627號函文說明欄載明：「請於收受公文之日起15日內自行將如附表所示不動產點交與買受人接管」等語，原告乃於112年6月19日、6月底前往系爭建物所在地與債務人美地館企業股份有限公司進行接管，惟現場未見美地館企業股份有限公司之人員，卻有多名自稱承租者之第三人盤踞，不願離開，其中遇有被告出面到場主張其與原債務人美地館企業股份有限公司間有租賃契約，租賃標的如附表一所示，租期為110年2月1日起至120年1月31日，並提出經民間公證人公證之租約影本予原告，惟系爭房地於本院執行拍賣長達2年，被告始終不曾向執行法院提出，美地館企業股份有限公司先後將系爭不動產前後設定好幾胎抵押權給不同債權人，系爭不動產於109年7月17日設定普通抵押權予被告，擔保兩人間同年月15日之金錢借貸債權，108年12月5日設定予中租迪和股份有限公司之最高限額抵押權1800萬元，債務人何建東即財神欣榮企業社又於10

01 8年12月2日簽發面額1500萬元，到期日為110年1月25日之本
02 票一紙，作為還款擔保，惟本票到期後未告兌現，故中租迪
03 和股份有限公司便向本院聲請拍賣抵押物，於110年4月12日
04 取得准為拍賣之裁定，何建東於110年1月25日跳票後不到一
05 週即110年2月1日何建東與被告簽立系爭租約，又租金每月
06 僅需支付5萬元，系爭建物共有65間套房，扣除房地等稅
07 賦，顯與市價租金落差過大，且110年2月迄至112年年底，
08 被告遲未著手任何合法旅宿經營之申請，讓該旅宿持續處於
09 違法狀態長達三年多，難認雙方間有租賃之真實合意，縱使
10 租約為真，依系爭租約第6條第1項、第3項，「本租賃標的
11 物係供營業(旅宿業)之使用，未經出租人同意，不得變更用
12 途，如本租賃標的物無法符合承租人之使用目的申請通過相
13 關營業許可時，雙方同意無條件終止本契約」、「未經出租
14 人同意，承租人不得將租賃權轉讓與他人」，被告從未著手
15 任何合法旅宿登記，客觀上亦無法通過取得政府之旅宿營業
16 許可，又將租賃權轉給網路平台好賃網路平台擔任二房東收
17 取租金營業利潤，已違反前開租約之約定，原告以起訴狀為
18 終止系爭租賃契約之意思表示，兩造已無租賃關係契約存
19 在，因被告對於系爭租約是否存在仍有爭執，原告權利受有
20 不安之危險，爰依民事訴訟法第247條之規定，提起本件訴
21 訟，請求確認租賃關係不存在，以排除權利不安之危險，聲
22 明：請求確認兩造間如附表一所示房地之租賃關係不存
23 在。

24 二、被告答辯則以：依本院112年4月10日花院楓110司執明字第1
25 3627號函文所載，本件拍賣不點交，使用情形：現場櫃台稱
26 該飯店整棟換人經營，債權人亦稱原租約已移轉他人等語，
27 顯見原告明知上情，仍於112年5月9日經公開拍賣程序以投
28 標方法買受上揭不動產，原告自應依法承受被告與美地館企
29 業股份有限公司之租賃關係，系爭租賃契約經本院所屬民間
30 公證人何淑嬋公證，應依民事訴訟法第358條第1項之規定推
31 定為真正，又原告主張租賃契約有謀虛偽等情，應依同法第

277條負舉證責任；另就原告主張被告有違反系爭契約第6條之約定主張終止契約，惟被告承租以來皆未變更用途，現今社會多以訂房平台作為行銷管道，被告並非轉租予網路平台等語為答辯，聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷如下：

(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。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以對於被告之確認判決除去之而言（最高法院109年度台上字第1779號判決意旨參照）。本件原告依強制執行程序拍定取得債務人美地館股份有限公司原有之系爭房屋，因被告主張與美地館企業股份有限公司間有租賃契約存在，主張原告應受該租賃關係之拘束，將影響原告就系爭房地完整使用、收益、處分之所有權，而此等不安之狀態，可經由對於被告之確認判決予以除去，是原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，符合訴權要件。

(二)系爭建物原為美地館股份有限公司所有，於上開執行事件查封拍賣時，由原告於112年5月9日以46,899,999元拍定，原告於112年6月14日向地政機關辦妥所有權移轉變更登記；被告與訴外人美地館企業股份有限公司於110年2月1日在本院所屬民間公證人何淑嬋之事務所就系爭建物作成租賃契約之公證書，均為兩造所不爭執，並有系爭建物第一類謄本(卷第25-123頁)、公證書影本(卷第125-135頁)附卷可參，堪認真實。

(三)民法第425條規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」，被告於上開強制執行拍賣程序拍定前，於110年2月1日與系爭房地原所有人簽有租賃契約，並經公證及交付占有使用，則依強制執行拍賣

01 程序委由法院代債務人出售其所有物以取得價金抵償債務，
02 性質上與一般買賣無異，上述租賃物所有權讓與，包括強制
03 執行在內。本件原告固主張被告與系爭房地原所有人間之租
04 賃契約為通謀虛偽意思表示，但未提出足供採信之事證，且
05 系爭租約既經公證，於無相反之事證下，應推認其為真實。
06 至於原告主張被告未依約定之方式使用系爭房地而主張得解
07 除契約云云，經查系爭房地於本件租約成立前即以「財神大
08 飯店」之名稱經營旅宿業務，為兩造所不爭（卷第218
09 頁）。上開旅宿業務雖未依法規申請取得營業執照，惟本件
10 租約之當事人均明知此情事，而仍為租約之締訂，目的可推
11 知係由出租人容認由承租人繼續承接此旅宿業務之經營，本
12 於禁反言原則，出租人自不得於租約成立後反指承租人為不
13 合法經營旅宿業務而終止租約，原告依民法第425條第1項之
14 規定，繼受原出租人之契約地位，亦應受上開禁反言原則之
15 拘束，不得援引租約第6條之約定而終止租約。

16 （四）惟查，本件租約第8條約定租約得由雙方當事人以一個月期
17 間通知提前終止契約，如未提前通知者應賠償未滿一個月通
18 知期間之租金予他方；出租人提前終止而可受歸責者，應退
19 還已收未到期之租金外，尚應賠償承租人相當於一個月租金
20 之違約金。終止權為形成權，有此權限者，其一經意思表示
21 即生效力。本件租約既得由雙方當事人隨時提前終止，自均
22 有終止權，原告於112年8月7日起訴時，即以起訴狀繕本之
23 送達（112年10月6日）為終止租約之通知及意思表示，本件
24 租約即告終止。至於原告未經預告即收回房地之行為，乃應
25 賠償被告一個月預告期間之租金5萬元及相當一個月租金之
26 違約金5萬元，合計10萬元。此乃契約終止後所生之金錢債
27 權法律關係，與押租金返還請求權應於契約終止後由承租人
28 向原出租人請求之性質相同。此金錢債權之履行與否，與終
29 止權行使所生形成效力間，並無生效條件上之關係。故本件
30 租約應認業經合法終止。

31 四、從而，原告請求確認兩造間如附表一所示房地之租賃關係不

存在，為有理由，應予准許。本件事證已臻明確，兩造其餘
攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。
據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條判決如主
文。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
民 事 庭 法 官 沈培錚

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
書 記 官 丁瑞玲

附表一：

一、

110年司執字013627號 財產所有人：美地館企業股份有限公司								
編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍	拍定金額 (新臺幣元)
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	花蓮縣	吉安鄉	慈安		649	486	1000分之 862	15,406,399元
	備考							

編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	拍定金額 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	687	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號	6 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造 第 1 層、商 業 用	一層：52.56 合計：52.56		全部	460,000元
	備考						
2	688	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號	6 層 樓 鋼 筋 混	二層：144.59 合計：144.59	陽台：15.1 5	全部	3,860,000元

		----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號2樓	凝土造 第 2 層、住 家用				
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之255）					
3	689	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之4	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	三層：16.28 合計：16.28	陽台：2.39	全部	260,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
4	690	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之5	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	三層：16.04 合計：16.04		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
5	691	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之6	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	三層：16.04 合計：16.04		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
6	692	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之3	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	三層：14.68 合計：14.68		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之17）					
7	693	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之2	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	三層：14.29 合計：14.29	陽台：3.92	全部	240,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之14）					
8	694	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之1	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	三層：14.36 合計：14.36	陽台：4.03	全部	240,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之14）					
9	695	花蓮縣○○鄉○	6 層 樓	三層：12.39		全部	180,000元

		○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之8	鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	合計：12.39			
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之14）					
10	696	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號3樓 之9	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 3 層、住 家用	三層：16.52 合計：16.52	陽台：2.84	全部	260,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
11	697	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號4樓 之4	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 4 層、住 家用	四層：32.08 合計：32.08		全部	440,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之30）					
12	698	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號4樓 之2	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 4 層、住 家用	四層：14.68 合計：14.68		全部	270,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之27）					
13	699	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號4樓 之1	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 4 層、住 家用	四層：28.65 合計：28.65	陽台：7.96	全部	450,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之26）					
14	700	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號5樓 之4	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 5 層、住 家用	五層：16.04 合計：16.04		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
15	701	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號5樓 之5	6 層 樓 鋼筋混 凝土造 第 5 層、住 家用	五層：16.28 合計：16.28	陽台：2.39	全部	260,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					

(續上頁)

01

16	702	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號5樓之3	6層樓 鋼筋混凝土造 第5層、住家用	五層：16.04 合計：16.04		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
17	703	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號5樓之7	6層樓 鋼筋混凝土造 第5層、住家用	五層：31.32 合計：31.32	陽台：2.84	全部	440,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之27）					
18	704	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之4	6層樓 鋼筋混凝土造 第6層、住家用	六層：32.32 合計：32.32	陽台：2.39	全部	460,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之30）					
19	705	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之5	6層樓 鋼筋混凝土造 第6層、住家用	六層：16.04 合計：16.04		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
20	706	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之3	6層樓 鋼筋混凝土造 第6層、住家用	六層：14.68 合計：14.68		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之17）					
21	707	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之2	6層樓 鋼筋混凝土造 第6層、住家用	六層：14.29 合計：14.29	陽台：3.92	全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之14）					
22	708	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之1	6層樓 鋼筋混凝土造 第6層、住家用	六層：14.36 合計：14.36	陽台：4.03	全部	220,000元

	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之14）					
23	709	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之7	6層樓 鋼筋混凝土造 第6層、住家用	六層：12.39 合計：12.39		全部	180,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之15）					
24	710	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號3樓之10	6層樓 鋼筋混凝土造 第3層、住家用	三層：17.41 合計：17.41	陽台：4.10	全部	280,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之17）					
25	711	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號3樓之11	6層樓 鋼筋混凝土造 第3層、住家用	三層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	370,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之23）					
26	712	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號3樓之12	6層樓 鋼筋混凝土造 第3層、住家用	三層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	370,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之24）					
27	713	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號4樓之3	6層樓 鋼筋混凝土造 第4層、住家用	四層：16.28 合計：16.28	陽台：2.39	全部	250,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
28	714	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號4樓之6	6層樓 鋼筋混凝土造 第4層、住家用	四層：28.91 合計：28.91	陽台：2.84	全部	420,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之27）					
29	715	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號4樓	6層樓 鋼筋混凝土造 第4層	四層：17.41 合計：17.41	陽台：4.1	全部	280,000元

(續上頁)

01

		之7	層、住 家用				
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之17）					
30	716	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號4樓 之8	6層樓 鋼筋混 凝土造 第4 層、住 家用	四層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	370,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之23）					
31	717	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號4樓 之9	6層樓 鋼筋混 凝土造 第4 層、住 家用	四層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	370,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之24）					
32	718	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號5樓 之1	6層樓 鋼筋混 凝土造 第5 層、住 家用	五層：28.65 合計：28.65	陽台：7.96	全部	450,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之26）					
33	719	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號5樓 之2	6層樓 鋼筋混 凝土造 第5 層、住 家用	五層：14.68 合計：14.68		全部	220,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之17）					
34	720	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號5樓 之8	6層樓 鋼筋混 凝土造 第5 層、住 家用	五層：17.41 合計：17.41	陽台：4.1	全部	280,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之17）					
35	721	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○ ○○街000號5樓 之9	6層樓 鋼筋混 凝土造 第5 層、住 家用	五層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	370,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之23）					
36	722	花蓮縣○○鄉○ ○段000地號 ----- 凝土造	6層樓 鋼筋混 凝土造	五層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	370,000元

(續上頁)

01

		花蓮縣○○鄉○○街000號5樓之10	第 5 層、住家用				
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之24）					
37	723	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之8	6 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造 第 6 層、住 家用	六層：16.52 合計：16.52	陽台：2.84	全部	260,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之16）					
38	724	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之9	6 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造 第 6 層、住 家用	六層：17.41 合計：17.41	陽台：4.1	全部	280,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之17）					
39	725	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之10	6 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造 第 6 層、住 家用	六層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	370,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之23）					
40	726	花蓮縣○○鄉○○段000地號 ----- 花蓮縣○○鄉○○街000號6樓之11	6 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造 第 6 層、住 家用	六層：25.68 合計：25.68	陽台：3.67	全部	380,000元
	備考	共有部分：慈安段728建號597.18平方公尺（權利範圍：1000分之24）					