

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第501號

原 告 楊幼安
被 告 星二租賃股份有限公司

法定代理人 黃坤鍵
訴訟代理人 林懿君律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年7月3日辯論終結，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、原告主張：

緣坐落基隆市○○區○○段000地號土地（權利範圍10000分之30）暨其上同段7038建號建物即門牌號碼基隆市○○區○○路000號11樓房屋（以下合稱系爭不動產，或僅就房屋部分簡稱為系爭房屋），本係原告所有。惟原告債臺高築需款週轉，為期能向被告借貸款項，原告遂於民國110年11月22日，與訴外人星一租賃股份有限公司（下稱星一公司）簽訂「不動產買賣暨租賃委託確認書」、「不動產買回實施辦法保證書」，暨與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）；後系爭不動產於110年12月7日移轉登記為被告所有，兩造又於111年8月15日，就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），繼於111年8月29日，請求臺灣臺北地方法院所屬蔡宜樺民間公證人就系爭租約公證製發111年度北院民公樺字第660334號公證書（下稱系爭公證書）。然而，兩造並無買賣系爭不動產或租賃系爭房屋之真意，系爭買賣契約與系爭租約僅止為期符合「被告營業登記外觀」之通謀虛偽意思表示，兩造間之法律關係實乃消費借貸；詎被告竟執系爭公證書與無效之系爭租約，以「原告屆期拒不搬

01 遷」為由，聲請本院民事執行處（下稱執行法院）就系爭房
02 屋之返還逕為強制執行（本院113年度司執字第11566號；下
03 稱系爭執行事件），為此，原告乃提起本件債務人異議之訴
04 並聲明：系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

05 二、被告答辯：

06 被告於110年11月22日，以新臺幣（下同）4,650,000元之對
07 價，向原告買受取得系爭不動產，惟原告斯時因有自住需
08 求，兩造乃就系爭房屋訂立租約，而原告嗣後繳租雖不穩
09 定，然因原告一再允諾日後必定如期給付，兩造遂於首次租
10 約屆期以後，重新簽訂新約並執系爭租約請求公證，從而取
11 得臺灣臺北地方法院所屬蔡宜樺民間公證人所製發之系爭公
12 證書；詎兩造簽訂新約以後，原告竟又故態復萌，屢屢拖延
13 甚至欠租不繳，更於租賃期限屆至以後拒絕搬遷，被告迫於
14 無奈，方始執系爭公證書與系爭租約，聲請執行法院以系爭
15 執行事件強制原告遷讓返還系爭房屋，故原告主張之「通謀
16 虛偽」並非事實。基上，爰聲明：原告之訴駁回；如受不利
17 之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執之事實：

19 (一)原告與訴外人星一公司於110年11月22日，就原告名下之系
20 爭不動產簽訂「不動產買賣暨租賃委託確認書」、「不動產
21 買回實施辦法保證書」；嗣復由兩造於同日，就原告名下之
22 系爭不動產簽訂系爭買賣契約。

23 (二)系爭不動產於110年12月7日，以「買賣」為原因，移轉登記
24 為被告所有；後兩造於111年8月15日，就系爭房屋簽訂系爭
25 租約，並於111年8月29日，請求臺灣臺北地方法院所屬蔡宜
26 樺民間公證人就系爭租約公證製發系爭公證書。

27 (三)系爭租約第1條明定：「房屋所在地標示及其使用範圍：基
28 隆市○○區○○路000號11樓」；第2條明定：「租賃期限：
29 自民國111年8月15日起，至民國111年9月26日止」；第3條
30 明定：「租金每月22,900元」；第10條明定：「特約事項：
31 …(三)本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契

01 約，視為不再續租，不論承租人是否有繼續支付租金，均不
02 得主張有租賃關係或不定期租賃之存在。…」；第13條明
03 定：「原未經公證之租約，約租起始日為110年12月27日至1
04 11年8月14日止，仍照後附附件租約履行。」

05 (四)系爭公證書明載兩造逕受強制執行之約款：「陸、約定應逕
06 受強制執行及其意旨：承租人給付如後附房屋租賃契約所載
07 之租金、違約金，及於期限屆滿返還如契約所載之房屋，如
08 不履行時，應逕受強制執行。」

09 (五)系爭租約所載租賃期限業已屆至，被告遂執系爭租約、系爭
10 公證書，聲請執行法院就系爭房屋之返還逕為強制執行（此
11 即系爭執行事件）；而執行法院就原告核發自動履行命令以
12 後，則因原告迄未履行以致系爭執行事件迄未執行完畢。

13 四、本院判斷：

14 原告主張兩造並無買賣系爭不動產或租賃系爭房屋之真意，
15 系爭買賣契約與系爭租約僅止為期符合「被告營業登記外
16 觀」之通謀虛偽意思表示，兩造間之法律關係實乃消費借
17 貸。然此悉經被告予以否認。按當事人主張有利於己之事實
18 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
19 明文；本件被告既否認「兩造係出於通謀虛偽而為意思表
20 示」，則就關此原告之利己主張，自應由原告先負舉證證明
21 之責。經查：

22 (一)首就系爭買賣契約與系爭租約之契約文義而言，兩造係先就
23 系爭不動產達成移轉所有權與買賣價金之意思合致，繼於系
24 爭不動產依約移轉登記至被告名下以後，再就其中之「系爭
25 房屋（租賃標的）」與「租金數額」達成「被告出租予原告
26 住居使用」之意思合致；而系爭公證書之通篇內容，亦係重
27 在公證人向兩造確認「承租人與出租人之身分」、闡明租賃
28 契約之法律意義與法律效果、兩造之權利義務，從而確認兩
29 造是否已就「租賃標的」、「租賃期限」、「租金」等租賃
30 契約成立必要之點達成意思表示之合致，並據其親身見聞於
31 系爭公證書記載「公證人審查與契約有關之文件，及在場人

01 之身分證明，均屬相符，乃據當事人陳述所協議之事項，作
02 成本公證書並將契約附綴於後，本公證書經公證人朗讀或交
03 由請求人閱覽確認無誤後，由在場人簽名或蓋章，承認為其
04 行為。依公證法第貳條第壹項、第拾參條第壹項第壹、參款
05 及第捌拾條之規定予以公證。」是自客觀以言，兩造確實查
06 有「因『租賃標的』以及『租金數額』達成意思表示之一
07 致，而就『租賃契約要素達成意思合致』」之外顯言行，且
08 兩造持系爭租約公證當時，亦有「『基於真意』締結租賃契
09 約」之客觀表徵！從而，原告宣稱「兩造通謀虛偽」云云，
10 已然反於卷存跡證而欠根據；更何況，兩造倘通謀「相與為
11 『非真意（虛偽）』之意思表示」，即代表兩造原均「無」
12 受其意思表示拘束之意，惟倘兩造均「無」受其意思表示拘
13 束之意，則兩造又何須「提出系爭租約請求公證並附加『逕
14 受強制執行之約款』」？是單自兩造「提出系爭租約請求公
15 證並附加『逕受強制執行約款』」之言行舉止而論，原告主
16 張「兩造通謀」云云，已然幾乎全無可能。

17 (二)其次，細觀被告所執「買賣價金支付明細」（下稱系爭支付
18 明細），其上載「原告各期簽收金額（110年12月1日24,259
19 元、110年12月8日3,650,000元、110年12月27日975,741
20 元，共4,650,000元）」，尚與系爭買賣契約所載之不動產
21 價金相符而無齟齬，且被告亦已提出臺幣付款交易證明單與
22 支票影本，佐證系爭支付明細所載之買賣金流為真，是系爭
23 不動產之移轉顯然具有對價關係，此情亦可呼應系爭買賣契
24 約之「買賣」文義；至於原告雖稱契約有附「買回」條款云
25 云，然所稱「買回」，不僅俱「非」兩造間之特別約定
26 （按：原告係與訴外人星一公司簽訂「不動產買回實施辦法
27 保證書」，而非與被告約定系爭不動產之「買回」條款），
28 即令此項約定為真，亦不妨礙「被告於買受取得系爭不動產
29 以後，又將系爭房屋出租予原告」之事實，蓋所謂之「買回
30 權」，係指出賣人於買賣契約中，保留「再買回其已出售之
31 標的物之權利」（民法第379條規定參看），故「買回權」

01 必以「出賣人為『買回之意思表示』」作為生效條件，且此
02 項權利一經行使（出賣人為「買回之意思表示」），出賣人
03 （買回權人）即須返還其原受標的物價金以及相關費用，買
04 受人亦須返還其受領之標的物並移轉該標的物之所有權，是
05 以通說所謂之「買回」，乃出賣人保留「再買回其已出售之
06 標的物之權利」，而與買受人訂立「以出賣人為買回的意思
07 表示作為停止條件」的再買賣契約，故原告得以就被告主張
08 「買回」系爭不動產之前提，必須「兩造已就系爭不動產締
09 結『以出賣人即原告為買回意思表示作為停止條件』的再買
10 賣契約」，然而本件與原告約定「買回」之相對人，則係訴
11 外人星一公司而「非」被告，是原告本即無從就被告主張
12 「買回」系爭不動產，遑論執此影響「被告已向原告買受系
13 爭不動產而為適法權利人」之結論。

14 (三)再者，原告雖稱其曾將「兩造乃通謀虛偽而為意思表示」等
15 情，告知其前債權人馬宗凡、其配偶高得振以及其二姑（即
16 其配偶二姐）高淑莉等人，從而具狀聲明人證馬宗凡、高得
17 振、高淑莉作為其本件證據方法。然按民法第87條第1項所
18 謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真
19 意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表
20 意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一
21 方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思
22 者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院84年度台
23 上第1516號、85年度台上第235號、86年度台上第3865號判
24 決意旨參照）。準此，無論原告締約當時之真意如何，除非
25 原告能舉證證明「被告明知原告非真意，仍願就原告非真意
26 之表示相與為非真意之合意（亦即，兩造均明知其互為表現
27 於外部之租賃意思表示要屬虛構，且均有不受該意思表示拘
28 束之意）」，否則，原告主張「通謀虛偽」即屬一廂情願而
29 非可採；因馬宗凡、高得振、高淑莉等人，縱獲原告透露而
30 知原告「真意保留」（亦即原告內心並「無」出售系爭不動
31 產或承租系爭房屋之意思），然依民法第86條規定，原告之

01 「真意保留」，並不當然得以拘束與之為相與合意之被告，
02 是除非原告能舉證證明「被告明知其非真意，仍願就原告非
03 真意之表示，為相與之合意（亦即，被告明知原告表現於外
04 部之使用借貸意思表示俱屬虛構，仍願就此為允受之意思表
05 示）」，否則，即不容原告執「其真意保留（即其內心想法
06 是『要收租』）」云云，否認兩造就系爭不動產之買賣或系
07 爭房屋之租賃。從而，原告關此主張以及其調查證據之請
08 求，亦屬窒礙而非可取。

09 (四)綜上，原告並未提出適切之證據，以明其有關通謀虛偽之利
10 己主張，則其提起本件債務人異議之訴，求為撤銷系爭執行
11 事件之強制執程序，自無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
13 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述；至原告雖具狀
14 聲明人證馬宗凡、高得振、高淑莉，然此尚與原告本件主張
15 之成立與否渺無相關（參看前揭四(三)所述，於茲不贅）。按
16 當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中認
17 為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。而
18 所謂不必要者，係指聲明之證據中，依當事人聲明之意旨與
19 待證之事實，毫無關聯，或法院就某事項已得心證而當事人
20 仍聲明關於該事項之證據方法等情形而言（最高法院92年度
21 台上字第2577號判決意旨參照），因馬宗凡、高得振、高淑
22 莉等人，縱獲原告透露而知原告「真意保留」，原告亦難執
23 「其真意保留（即其內心想法是『要收租』）」否認兩造間
24 之買賣或租賃契約，是本件自無贅予通知馬宗凡、高得振、
25 高淑莉等人到庭調查之必要，爰特此指明。

26 六、訴訟費用由敗訴之原告負擔。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
28 基隆簡易庭法 官 王慧惠

29 以上正本係照原本作成。

30 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
31 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日

03 書記官 余筑祐