

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3599號

原告 勇富有限公司

法定代理人 林尊勇

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 李怡馨律師

被告 黃春梅

沈育廷

周永昌

沈采澄

共同

訴訟代理人 沈晏廷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、確認被告戊○○、丁○○就新北市○○區○○街000號12樓之2房屋如附表所示之租賃契約無效。
- 二、被告丁○○、甲○○、乙○○應將新北市○○區○○街000號12樓之2房屋騰空遷讓返還原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第二項於原告以新臺幣57萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣171萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關聯，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者（最高法院91年度台抗字第552號裁定意旨參照）。查原告起訴時，原以戊○○、甲○○、丁○○為被告，聲明請求：先位部份：一、確認被告戊○○、丁○○就新北市○○區○○街000號12樓之2房屋（下稱系爭房屋，即新北市○○區○○段000○號建物，權利範圍全部）之租賃法律關係不存在。二、被告丁○○、甲○○應自系爭房屋遷出，將房屋返還予原告。備位部份：被告丁○○、甲○○應自系爭房屋遷出，將房屋返還予原告（見本院卷一第9-10頁）。嗣於民國110年8月3日具狀追加乙○○為被告，並變更聲明為：先位部分：（一）確認被告戊○○、丁○○就系爭房屋之租賃法律關係不存在。（二）被告丁○○、甲○○、乙○○應自系爭房屋遷出，將房屋返還予原告。（三）就聲明第二項，原告願供擔保，請准宣告假執行。備位部分：（一）被告丁○○、甲○○及乙○○應自系爭房屋遷出，將房屋返還予原告。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第497-498頁），核屬基於同一基礎事實所為訴之追加，訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，其追加應屬合法。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）先位之訴部分：

1.原告於109年7月16日經由本院106年度司執字第148257號拍

賣抵押物強制執行事件(下稱系爭執行事件)拍賣程序，以總價新臺幣（下同）684萬1元(房屋部分拍定金額為171萬元)拍定取得系爭房屋及其坐落土地(即坐落新北市○○區○○段000地號土地，權利範圍10000分之35，以下合稱系爭房地)之所有權，並於同年月19日核發權利移轉證書，同年8月14日登記為系爭房地之所有權人。嗣原告發函予被告戊○○、丁○○告知原告現為系爭房地之所有權人，請其等搬離並返還系爭房屋，詎丁○○於109年8月27日竟回函稱其為系爭房屋之承租人，房屋現為其所占有。然系爭房地於107年5月15日實施查封時，被告甲○○(即戊○○之子)在場表示系爭房屋並無租賃情形，係執行債務人戊○○及其家人居住使用，可見系爭房屋非丁○○所占用。

2. 戊○○復於107年6月20日在系爭執行事件執行程序中陳報甲○○確實居住於系爭房屋，系爭房屋已出租予丁○○云云，並檢附戊○○、丁○○簽立之「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約）。惟本件審理程序中，經原告聲請本院囑託新北市政府警察局樹林分局查訪系爭房屋之現住戶，經該局函覆：「本分局經派員於110年5月3日前往本轄俊英街12樓之2，查明該址現住戶為乙○○」；且甲○○、丁○○於本件審理時亦陳述乙○○及其未成年子女現居住在系爭房屋，可見系爭房屋仍由戊○○之家人所居住使用。

3. 觀諸系爭租約約定租期自105年4月1日起至125年3月31日止，長達20年，租金竟約定每月僅800元，甚至約定20年租金乙次付清，無論租金之約定金額或繳付方式，均違背一般常理，尤有甚者，丁○○承租後竟也未居住使用系爭房屋，反而將系爭房屋持續供甲○○、乙○○居住使用，可見戊○○、丁○○間根本無租賃關係存在，系爭租約顯係戊○○因對於自己積欠債務將致系爭房地遭付拍賣有所預見，為謀系爭房屋得繼續為戊○○之家人居住使用之利益，用於妨害系爭房屋所有權之手段。

4. 丁○○雖執系爭租約抗辯其與戊○○就系爭房屋有租賃關係

01 存在，然由系爭執行事件之查封筆錄可知，甲○○陳述系爭
02 房屋一直為其所居住使用，而此與戊○○於系爭執行事件所
03 提出之民事陳報狀陳稱系爭房屋為甲○○居住相符，可見丁
04 ○○從未使用收益系爭房屋，是丁○○、戊○○間縱有系爭
05 租約，然並無使系爭房屋發生「承租方得使用收益租賃物」
06 此種租賃關係之法律效果，足證系爭租約為通謀虛偽意思表
07 示，依民法第87條第1項規定，自屬無效。

08 5.觀諸系爭租約記載丁○○為戊○○之債權人，戊○○以租抵
09 債云云，惟其等是否確有債權存在，亦非無疑；且縱有債
10 權、系爭租約存在，丁○○卻未居於該處，顯未獲利益，所
11 謂以租抵債顯然毫無實益，可見並非事實。

12 6.丁○○、甲○○、乙○○於本件110年4月7日言詞辯論時之
13 陳述亦疑點重重：

14 (1)甲○○陳述直至原告提起另案刑事告訴時始知悉系爭房屋出
15 租予丁○○，此與戊○○陳述甲○○居住於系爭房屋期間曾
16 自行與丁○○聯繫等情，明顯矛盾。甲○○陳稱：「(你知
17 道系爭房屋你媽媽曾出租予丁○○嗎？)我現在知道，是爸
18 爸、媽媽跟我說的，所以我現在才會坐在這裡受訊問，是在
19 1、2個月前刑事案件傳我當被告的時候，我爸爸、媽媽跟我
20 說的。但是原證5執行筆錄製作時當時我並不知道，事務官
21 說不知道就寫沒有。」、戊○○陳稱：「(你的意思是不是
22 甲○○自己跟丁○○講好就好，他自己去聯絡借住系爭房
23 屋？)是的。」，由此可知甲○○居住於系爭房屋時，是由
24 甲○○自己與丁○○聯繫並徵詢其同意，亦即甲○○早已知
25 悉系爭房屋已出租予丁○○，否則何須徵詢丁○○同意？惟
26 甲○○卻陳稱：「1、2個月前刑事案件傳我當被告的時候，
27 我爸爸、媽媽跟我說的。」云云，明顯矛盾。

28 (2)甲○○陳述丁○○本即與其父母即被告訴訟代理人丙○○、
29 被告戊○○二人熟識，且偶爾至系爭房屋居住，此情形顯然
30 在戊○○、丁○○簽立系爭租約後並無改變，此參甲○○
31 稱：「有時候親屬或朋友也會來住家裡，爸爸、媽媽沒有講

01 原因，我也沒有特別問。」等語即知，丁○○在簽立系爭租
02 約後，就系爭房屋之使用收益情形仍維持與之前未承租時之
03 情形一樣，由此可證，丁○○雖與戊○○簽立系爭租約，但
04 仍由戊○○一家人保有對系爭房屋的使用收益權利，丁○○
05 顯無與戊○○成立租賃關係法律效果意思，是丁○○、戊○
06 ○間為通謀虛偽意思表示，至為灼然。

07 (3)丁○○雖辯稱會至系爭房屋及其土城房屋輪流居住，惟此部
08 分僅丁○○片面陳述外，並無其他事證可證明，且系爭房屋
09 位於樹林，與土城相距不遠，有無其所辯須因應工地不同而
10 更換場所居住的必要？並非無疑。而乙○○單身，另育有一
11 名未成年子女，衡諸常情，丁○○僅是乙○○父母親友人，
12 竟同居共同生活，實與常理不符，甚而丁○○又稱伊與乙○
13 ○並未約定房間使用，任由乙○○隨便使用云云，單身女性
14 與稍微年長之長輩男性，常共同生活又未約定一定領域，實
15 與常情相悖甚鉅。丁○○辯稱同意戊○○以租抵債，但丁○
16 ○先是把系爭房屋供甲○○準備會計師考試時居住，後又供
17 乙○○及其子女居住迄今，丁○○顯未因系爭租約享有任何
18 使用收益之利益，是丁○○種種行為，均顯現丁○○並無發
19 生租賃關係法律效果之意思。

20 7.戊○○在簽立系爭租約之翌日，併將系爭房地之所有權移轉
21 登記予丁○○，顯與一般出租情形有別，丁○○在105年4月
22 7日取得系爭房地部分所有權後，又於106年12月12日將該部
23 分所有權返還予戊○○，倘戊○○確實積欠丁○○債務未
24 還，焉有在戊○○未清償半分之一情形下，又將該部分所有權
25 返還予戊○○？丁○○如此悖於常理，益證丁○○僅是配合
26 戊○○脫免各種債務責任，造成強制執行困難之人頭而已。
27 另被告訴訟代理人丙○○與丁○○擔任代表人之訴外人皇寓
28 營造工程股份有限公司（下稱皇寓公司），也曾以與本件同
29 樣手法試圖阻撓拍定強制執行標的之權利人行使權利（本院
30 105年度訴字第2291號民事判決），該案主張與本案可謂高
31 度雷同，甚亦主張皇寓公司曾向丙○○借款，本案中，丁○

01 ○則主張戊○○向其借款，可見丁○○與、戊○○間關係匪
02 淺，是以丁○○與戊○○一家人顯係在面臨各自財產遭受強
03 制執行時，互為幫忙，以通謀虛偽意思表示成立虛偽法律關
04 係逃避法律責任，昭然若揭。

05 8.至於戊○○、丁○○抗辯系爭租約業經公證，係有效租賃關
06 係云云，惟租賃契約雖經公證，若經原告舉出如前揭反證，
07 法院仍得不受公證拘束，應依實際情形認定租賃關係是否存
08 在。

09 9.另戊○○、丁○○復辯稱其等係以系爭房屋出租抵債，惟其
10 等間是否確實有消費借貸關係存在，亦非無疑：

11 (1)被告提出丁○○之聯邦銀行帳號000000000000帳戶（下稱丁
12 ○○聯邦帳戶）存摺內頁、台北富邦銀行帳號000000000000
13 帳戶（下稱丁○○富邦帳戶）存摺內頁，有數筆金錢匯出予
14 戊○○之記錄，主張該等記錄即為消費借貸款項之交付云
15 云，惟丁○○聯邦帳戶有頻繁來自訴外人中國美食家股份有
16 限公司（下稱美食家公司）之入帳記錄，而美食家公司現已
17 更名為匯豐銀聯國際股份有限公司（下稱銀聯公司），被告
18 戊○○為該公司出資比例最大之董事，此有銀聯公司之經濟
19 部工商登記公示資料可參，是丁○○聯邦帳戶縱有匯予戊○
20 ○款項之記錄，但同時戊○○擔任董事之美食家公司（現更
21 名為銀聯公司）亦有將款項匯回丁○○之紀錄，是丁○○匯
22 出款項予戊○○是否確實本於消費借貸合意而交付之款項？
23 並非無疑。又交付金錢之原因多端，其等仍應證明該部分金
24 流係本於借貸之意思而為交付，否則難認其等確有消費借貸
25 契約存在。

26 (2)又除丁○○聯邦帳戶有美食家公司匯予之款項外，丁○○富
27 邦帳戶亦有戊○○臺灣企銀帳號000000000000號帳戶、臺
28 灣銀行樹林分行帳號000000000000號帳戶匯入款項之記錄，
29 匯回至被告丁○○帳戶之款項總額已達238萬1,000元，逾被
30 告主張之借款金額225萬1,600元，除戊○○、丁○○二人間
31 有頻繁來往之款項出入記錄，顯與一般消費借貸僅有貸與人

單方匯出款項至借款人帳戶之情形有別外；另參諸戊○○在另案即臺灣高等法院108年度上字第186號民事事件中，亦曾有以美食家公司開立之公司支票擔保借款、給付借款利息之行為，是本件亦不排除戊○○亦是透過美食家公司清償對丁○○借款債務之可能，因此，退步言，縱戊○○確有向丁○○借款，該借款顯已清償，戊○○辯稱系爭房屋以租抵債云云，顯不足採。

10.根據本件向光明大道社區管理委員會(下稱光明社區管委會)調取系爭房屋之收件紀錄，丁○○並無任何包裹或郵件之收件紀錄，反觀戊○○、甲○○、乙○○均有諸多收件紀錄，另有甲○○之妹妹即訴外人沈育莉、戊○○擔任法定代理人之皇朝工程顧問有限公司(下稱皇朝公司)、訴訟代理人丙○○曾擔任其訴訟代理人之訴外人鍾芷芸，亦有不少收件紀錄，且參前開收件紀錄不僅有郵局郵件，更有諸多日常包裹，甚至有便利帶、女鞋等等日常用品之收件紀錄，在在可見系爭房屋在105年4月1日出租予丁○○後，仍係由戊○○及其家人使用收益。另據光明社區管委會總幹事即證人己○○證述內容，亦可知系爭房屋仍是乙○○所居住，而丁○○僅是有時會來到系爭房屋社區，反而係戊○○之夫丙○○，仍然像住戶一般將車輛停在系爭房屋社區中庭1樓，並自由前往系爭房屋，觀諸此等情形，系爭房屋仍然是由戊○○及其家人使用收益，丁○○未居住於系爭房屋。

11.綜上，丁○○、戊○○間之系爭租約既屬通謀虛偽意思表示而無效，則丁○○、甲○○、乙○○為無權占有，自應依民法第767條第1項前段、中段規定，返還系爭房屋予原告。

12.先位聲明：

(1)確認戊○○、丁○○就系爭房屋之租賃法律關係不存在(無效)。

(2)丁○○、甲○○、乙○○應自系爭房屋遷出，將該房屋返還予原告。

(3)聲明第二項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 (二)備位之訴部分：

02 倘認為丁○○、戊○○間之系爭租約存在，且繼續存在於原
03 告、丁○○間，原告亦依系爭租約第3條後段、第9、15條約
04 定，以起訴狀及民事準備(二)暨聲請調查證據狀，向丁○○為
05 解除系爭租賃契約之意思表示，理由如下：

06 1.據證人已○○於本院109年11月17日言詞辯論程序中證述，
07 可知系爭房屋之管理費係戊○○以訴外人某法人之帳戶匯
08 款、以戊○○之名義繳納，丁○○未依系爭租約第3條後段
09 按時於每月16日以前繳納管理費，是丁○○違反系爭契約第
10 3條後段約定，至為明確。

11 2.原告標得系爭房地之後，曾多次前往系爭房屋，而系爭房屋
12 實際由戊○○之夫丙○○與前配偶所生之女兒乙○○所居
13 住，已如前述，而丁○○未經原告同意，將系爭房屋供乙○
14 ○居住，亦已違反系爭租約第9條約定。

15 3.再依系爭租約第15條約定，丁○○如有違約情事，出租人即
16 原告即得隨時解約收回系爭房屋，故原告自得依系爭契約第
17 15條約定，以丁○○違反系爭契約第3條後段、第9條之約定
18 條件，解除系爭租約並收回系爭房屋，故請求如備位聲明第
19 1項所示。

20 4.備位聲明：

21 (1)丁○○、甲○○、乙○○應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返
22 還予原告。

23 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告等則抗辯：

25 (一)戊○○於105年間因有資金需求，陸續向丁○○借款200餘萬
26 元，而丁○○亦有租屋需求，其二人合意丁○○借款20年不
27 收利息，系爭房屋以每月800元租予丁○○，於105年4月6日
28 簽訂系爭租約並經公證在案，系爭租約第2條已敘明：「雙
29 方間基於有金錢消費借貸關係，因消費借貸事宜不計利息，
30 戊○○為感念丁○○協助，以相對低價出租予丁○○，有雙
31 方借貸之資金往來」。證人已○○亦證實曾在系爭房屋社區

01 中見過丁○○，更彰顯系爭租約真正無疑。又系爭租約租期
02 雖逾5年，然亦在簽訂時經公證，有民法第425條之適用，具
03 備法律效力。

04 (二)系爭房屋於系爭執行事件中，第1、2次拍賣公告附表之使用
05 情形欄均載明：「308建號（即系爭房屋）拍定後不點交
06 （第三人丁○○基於租賃關係占有中，租期自105年4月1日
07 起，迄125年3月31日止，租金每月800元。」，此為拍賣條
08 件及買賣條件，系爭房屋市值固有850萬元，然考量系爭租
09 約租期迄日係125年3月31日，扣除因此的損失，殘餘價值約
10 450萬元，然原告於系爭房屋第二次拍賣時卻以684萬1元之
11 高價競標，在無人競標下拍得系爭房屋，因此原告自須遵守
12 前揭拍賣條件，且概括承受系爭房屋之系爭租約所載一切權
13 利及義務，依民法第425條規定，系爭租約對於受讓人即原
14 告仍繼續存在。至於丁○○如何使用系爭房屋？同意何人居
15 住？每月居住幾日？本係原告無權置喙等語，資為抗辯。

16 (三)聲明：

17 1.原告之訴均駁回。

18 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷二第72、
20 107至108頁）：

21 (一)系爭房屋位於光明社區，原為戊○○所有，嗣原告於109年7
22 月16日經由系爭執行事件拍賣程序，以房地總價684萬1元
23 （房屋部分拍定金額為171萬元）拍定取得系爭房屋及其坐落
24 土地所有權，並於同年月19日獲核發權利移轉證書，同年8
25 月14日原告登記為系爭房屋及其土地之所有權人（見本院卷
26 一第21-25頁本院不動產權利移轉證書、土地及建物所有權
27 狀影本）。

28 (二)戊○○、丁○○於105年4月6日就系爭房屋簽立如附表所示
29 之系爭租約，並於同日公證（見本院卷一第35-40頁公證書及
30 系爭租約影本）。

31 (三)戊○○與丙○○育有子女即被告甲○○、訴外人沈育莉，而

01 被告乙○○則係丙○○與前配偶之女。

02 (四)銀聯公司之代表人現為丙○○，董事為戊○○、甲○○，監
03 察人為沈育莉，原名為華誠開發股份有限公司、美食家公
04 司；皇寓公司之代表人為丁○○，皇朝公司之代表人為戊○
05 ○。

06 (五)系爭房屋現為乙○○及其未成年子女所居住。

07 四、本件爭點：

08 (一)先位之訴部分：

- 09 1. 戊○○、丁○○間如附表所示系爭租約是否為通謀虛偽意思
10 表示而無效？
11 2. 原告請求確認戊○○、丁○○間如附表所示系爭租約之租賃
12 關係不存在(無效)，有無理由？
13 3. 原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求丁○○、甲
14 ○○、乙○○應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，有無理由？

15 (二)備位之訴部分：

- 16 1. 原告依系爭契約第3條後段、第9條約定，依系爭契約第15條
17 向丁○○為解除系爭租約之意思表示，是否合法？
18 2. 原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求丁○○、甲○
19 ○、乙○○應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，有無理由？

20 五、本院之判斷

21 (一)按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
22 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
23 不明確，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
24 不安之狀態，能以本件確認判決將之除去者而言(最高法院5
25 2年台上字第1240號判例意旨參照)。本件原告先位之訴主張
26 戊○○、丁○○就原告所有之系爭房屋所簽立如附表所示之
27 租賃契約，係基於通謀虛偽意思表示而無效，請求確認戊○
28 ○、丁○○間系爭租約不存在(無效)等情，則丁○○等就系
29 爭房屋是否有合法之使用權源？原告得否請求丁○○等將系
30 爭房屋騰空遷讓返還原告？即陷於不明確之狀態，而此不明
31 確之狀態得以本件確認判決加以除去，是原告提起本件確認

之訴，即有確認利益，應予准許。

(二)戊○○、丁○○間如附表所示系爭租約為通謀虛偽意思表示，應屬無效：

1.按民法第87條第1項前段規定：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。又民法第87條第1項所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意之表示而言。第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例意旨參照）。再者，各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院95年度台上字第1808號判決意旨參照）。

2.本件原告以前揭情詞主張戊○○、丁○○間系爭租約係通謀虛偽意思表示而無效，此由系爭房地於107年5月15日實施查封時，甲○○在場表示系爭房屋並無租賃情形，係戊○○及其家人居住使用；系爭租約約定租期自105年4月1日起至125年3月31日止，長達20年，租金竟約定每月僅800元，20年租金乙次付清，違背一般常理；且丁○○承租後未居住使用系爭房屋，反而將系爭房屋持續供戊○○之家人甲○○、乙○○居住使用，系爭租約顯係戊○○對於自己積欠債務將致系爭房屋及其土地遭付拍賣有所預見，為謀系爭房屋得繼續為戊○○之家人居住使用之利益，用於妨害系爭房屋所有權之手段等情，為被告等所否認，並以戊○○於105年間因有資金需求，陸續向丁○○借款200餘萬元，而丁○○亦有租屋需求，其二人合意丁○○借款20年不收利息，系爭房屋以每月800元租予丁○○，於105年4月6日簽訂系爭租約並經公證，有民法第425條規定之適用等語置辯。

3.經查：

(1)系爭房地原為戊○○所有，於97年間設定抵押權予訴外人即債權人渣打國際商業銀行股份有限公司、蔣立遠，於102年間設定抵押權予訴外人即債權人鄭麗華、103年間設定抵押

01 權予訴外人即債權人顏雅芳，105年3月30日以贈與為原因將
02 所有權移轉登記予訴外人即戊○○之女沈育莉，105年4月14
03 日又以贈與為原因將所有權移轉登記回戊○○，同日（即10
04 5年4月14日）又以贈與為原因將部分所有權移轉登記予丁○
05 ○，106年12月12日又以贈與為原因將該部分所有權移轉登
06 記回戊○○，其後於106年經抵押權人鄭麗華聲請拍賣抵押
07 物，由本院106年度司執字第148257號拍賣抵押物強制執行
08 事件受理等情，有系爭房地之土地及建物登記謄本、新北市
09 地籍異動索引附於系爭執行卷可稽（見系爭執行卷一第311-3
10 35頁），由此足徵系爭房地於戊○○、丁○○於105年4月6日
11 簽訂系爭租約之前即已設定抵押權予多位債權人，戊○○並
12 於系爭租約簽訂後於105年4月14日將系爭房屋部分所有權移
13 轉登記予丁○○，106年12月12日丁○○又以贈與為原因將
14 該部分所有權移轉登記回戊○○，則丁○○於105年4月14日
15 至106年12月12日之期間，既為系爭房屋之承租人又為系爭
16 房屋之部分所有權人，衡之常情，房屋租金應隨租賃房屋範
17 圍變小而減少，然未見戊○○、丁○○就此期間之房屋租金
18 另行約定，則戊○○、丁○○是否確有訂立系爭房屋租賃契
19 約之意思，即非無疑。

20 (2)系爭房地於107年5月15日實施查封時，戊○○之子甲○○在
21 場表示系爭房屋並無租賃情形，係戊○○及其家人居住使用
22 等情，業據原告提出系爭執行事件107年5月15日查封筆錄影
23 本1件為證（見本院卷一第31-32頁），並經本院調取系爭執行
24 事件卷宗核閱無誤，有該卷宗影本存卷足佐。又參以甲○○
25 於本院審理時陳稱：伊與父母同住，住臺中，哥哥住楊梅、
26 妹妹沈育莉住新莊，他們都結婚了都自己住，姊姊乙○○住
27 樹林系爭房屋也是自己住。伊從小就與父母及哥哥、姐姐、
28 妹妹一起住在樹林俊英街207 號12樓之2，國小時候有搬
29 離，因為在附近買了新家，但系爭房屋還在，後來大學時又
30 搬回系爭房屋，2、3年前跟父母一起搬到臺中住，有事情
31 回臺北才會回來樹林住，地址為樹林區俊英街207 號12樓之

2。查封筆錄上寫系爭房屋為債務人（戊○○）及伊家人居住使用，此部分正確。當時常住的只有伊一人，其退伍後一直和父母住臺中，因為要準備考試，所以就上來臺北住在系爭房屋，伊的其他家人只有偶而會回來系爭房屋。姊姊乙○○現在住系爭房屋，大約106、107年姊姊生完小孩後，過一段時間才回來系爭房屋住。丁○○是爸爸（丙○○）的朋友，第一次大概是幾年前見過這個人，好像跟爸爸出去吃飯的場合，那時他們喝酒伊負責開車。在伊居住系爭房屋期間，丁○○來的時間不定時，伊跟爸爸、媽媽一起回來系爭房屋的時間也不定時。伊跟爸爸、媽媽回來系爭房屋的時候，丁○○也有過來系爭房屋過，都是爸爸跟他聊天。在伊家人搬去臺中之前，丁○○也會來系爭房屋等語甚詳（見本院卷一第308-310頁）。又證人即光明社區管委會總幹事己○○於本院審理時證稱：伊於109年7月16日到110年8月31日都在光明社區管委會擔任總幹事，系爭房屋是一位沈小姐住有2、3個小孩在照顧，伊有見過丙○○，在社區中庭1樓，他會開車停那邊上去樓上207號12樓之2，伊知道他是沈小姐的爸爸，保全有跟伊說過等語（見本院卷二第26-27、29頁）。另本院依原告聲請函請新北市政府警察局樹林分局查訪系爭房屋實際居住人姓名，經該分局110年5月12日新北警樹刑字第1104363168號含回覆表示：查明該址現住戶為乙○○等語，且依該函所附查訪表記載：查訪警員詢問：「新北市○○區○○街000號12樓之2是否有住戶？你與該住戶為何關係？」被查訪人乙○○答：「有，住戶本人、沈○字。自107年居住在該址。」（見本院卷一第343頁本院函、第353-355頁樹林分局函）。再者，本院依原告聲請函請光明社區管委會提供系爭房屋自105年4月1日起迄110年4月間之掛號郵件及包裹收件紀錄，觀諸該管委會提供之收件記錄影本可知有諸多乙○○、沈育莉、戊○○、丙○○、甲○○之郵件或包裹寄達由乙○○等人收受，惟無丁○○之任何郵件或包裹，亦不曾由丁○○代為簽收（見本院卷一第341頁

01 本院函、第375-428頁掛號郵件及包裹收件紀錄）。由上足
02 徵，不論有無系爭租約，丁○○均會來系爭房屋；且系爭租
03 約簽訂之後，戊○○、其夫丙○○、其子甲○○仍然不定時
04 到系爭房屋居住，乙○○與其子則自107年開始長期居住在
05 系爭房屋迄今，亦持續有其等之郵件或包裹寄達系爭房屋，
06 顯見系爭租約簽訂之後，系爭房屋仍由戊○○及其家人使用
07 收益，則簽訂系爭租約，並未因此使丁○○增加使用收益系
08 爭房屋之利益而足以抵償戊○○對丁○○之債務甚明。

09 (3)再參以丁○○於本院審理時陳稱：(當時為何要向戊○○承
10 租系爭房屋?)系爭租約是伊親自簽的，因為戊○○欠伊200
11 多萬，她從103 年就開始跟伊借錢，陸陸續續借到107 年，
12 總共250 、260萬元，詳細金額伊還要查。伊當時是將現金
13 或者是匯款給戊○○，金額有5 、6 千元或1 萬多元到2 、
14 30萬元，單筆金額最多到多少伊忘記了，要看存摺，伊是用
15 富邦銀行及聯邦銀行的帳戶，是否有其他帳戶忘記了，存摺
16 都是我自己保管，戊○○有還錢，這幾年來總共還了20幾
17 萬，但還欠200 多萬元。大部分金額比較小的是借她現金，
18 伊沒有記帳習慣，是用頭腦記，記不得就算了，伊主動要求
19 戊○○把房子租給伊。如果伊的工地在樹林、三峽、鶯歌，
20 伊就會到系爭房屋居住，平常都住在土城區延壽路77巷4弄2
21 1號2樓戶籍地等語(見本院卷一第314-317頁)。惟查，系
22 爭租約係於105年4月6日簽立，而丁○○卻稱因戊○○103年
23 至107年陸續向其借款200多萬元，故要求戊○○將系爭房屋
24 出租予伊，顯然矛盾；又丁○○稱無記帳習慣，是用頭腦
25 記，記不得就算了云云，則其如何知悉戊○○還款及餘欠之
26 金額？則戊○○是否確實積欠丁○○債務，顯非無疑；至於
27 丁○○雖提出存摺影本(見本院卷一第189-225頁)，欲證明
28 戊○○曾向其借款200餘萬元，然而交付金錢之原因多端，
29 可能為買賣、贈與、借貸、代償等等，而丁○○、戊○○始
30 終未舉證證明其等間有消費借貸之合意，自難認戊○○確有
31 積欠丁○○債務，而需以出租系爭房屋抵償。又依丁○○所

01 述，其平日均居住在新北市土城區之住所，若工地在樹林、
02 三峽、鶯歌，伊就會到系爭房屋居住云云，惟系爭房屋與丁
03 ○○之土城區住所距離相近，縱然其工地在樹林、三峽、鶯
04 歌，返回土城區住所亦甚方便，實無另向戊○○租屋之必
05 要，況且縱使無系爭租約，丁○○亦會前往系爭房屋，業如
06 前述，是以丁○○稱若工地在樹林、三峽、鶯歌，伊就會到
07 系爭房屋居住云云，顯不合常理，亦無必要，自難遽信。

08 (4)另證人己○○於本院審理時證稱：伊於109 年7月16日到110
09 年8 月31日在光明社區管委會任職總幹事，負責收管理費、
10 社區維修事務及住戶糾紛、開區分所有權人會議，伊任職期
11 間系爭房屋之管理費是某某公司匯的，不是戊○○本人匯
12 的，伊沒有印象丁○○有找伊繳管理費等語明確（見本院卷
13 二第-28頁），足見丁○○並未依系爭租約第3條之約定繳納
14 系爭房屋之管理費，益見戊○○、丁○○間實際上並無就系
15 爭房屋成立租賃關係之意思。

16 (5)再者，系爭租約第2條固約定：「租賃期限經甲（戊○
17 ○）、乙方（丁○○）雙方洽訂同為：貳拾年零月。即自民
18 國105年04月1日至民國125年03月31日止。」、第3條約定：
19 「因甲乙雙方間有金錢消費借貸關係，因乙方同意甲方就前
20 開金錢消費借貸事宜不計息，為感念乙方之協助，甲方同意
21 將其名下如第一條所載之不動產房屋以相對低價出租與乙
22 方，由乙方於前述租賃期間取得前述不動產之使用權，而乙
23 方再行補貼租金每月新台幣：捌佰元整與甲方，20年租金乙
24 次付清，計新台幣：壹拾玖萬貳仟元整，...社區管理費由
25 乙方按月繳交光明大道管理委員會，社區管理費應於每月16
26 日以前繳納，乙方不得藉任何理由拖延或拒繳...。」、第6
27 條約定：押租保證金6000元（見本院卷一第39頁系爭租約影
28 本），惟查，丁○○、戊○○並未舉證證明其等間有消費借
29 貸之合意，難認戊○○確有積欠丁○○債務，而需以出租系
30 爭房屋抵償，有如前述；且系爭租約約定租賃期限自105年4
31 月1日起至125年3月31日止，長達20年，租金僅每月800元，

01 20年租金1次付清，租期20年押租保證金僅6000元等等，亦
02 顯不符常情，自難認戊○○、丁○○間確有就系爭房屋成立
03 租賃關係之真意。

04 4.綜上各情，不論有無系爭租約，丁○○均會來系爭房屋；且
05 系爭租約簽訂之後，戊○○、其夫丙○○、其子甲○○仍然
06 不定時到系爭房屋居住，乙○○與其子則自107年開始長期
07 居住在系爭房屋迄今，亦持續有其等之郵件或包裹寄達系爭
08 房屋，顯見系爭租約簽訂之後，系爭房屋仍由戊○○及其家
09 人使用收益，則簽訂系爭租約，並未因此使丁○○增加使用
10 收益系爭房屋之利益而足以抵償戊○○對丁○○之債務；況
11 且丁○○、戊○○始終未舉證證明其等間有消費借貸之合
12 意，自難認戊○○確有積欠丁○○債務，而需以出租系爭房
13 屋抵償。又系爭房屋與丁○○之土城區住所距離相近，縱然
14 其工地在樹林、三峽、鶯歌，返回土城區住所亦甚方便，亦
15 無向戊○○租屋之必要。再者，系爭租約約定租賃期限自10
16 5年4月1日起至125年3月31日止，長達20年，租金僅每月800
17 元，20年租金1次付清，租期20年押租保證金僅6000元等
18 等，顯然不符常情；且丁○○於105年4月14日至106年12月1
19 2日之期間，既為系爭房屋之承租人又為系爭房屋之部分所
20 有權人，衡之常情，房屋租金應隨租賃房屋範圍變小而減
21 少，然未見戊○○、丁○○就此期間之房屋租金另行約定，
22 況且丁○○並未依系爭租約第3條之約定繳納系爭房屋之管
23 理費，足見戊○○、丁○○間顯然並無就系爭房屋訂立租賃
24 契約之真意，而係預見系爭房屋將遭債權人聲請強制執行拍
25 賣，而通謀虛偽訂立如附表所示系爭租約，是以戊○○、丁
26 ○○○間如附表所示系爭租約既為通謀虛偽意思表示，自屬無
27 效。從而，原告請求確認戊○○、丁○○就系爭房屋如附表
28 所示之租賃契約不存在(無效)，即屬有據，應予准許。又原
29 告主張戊○○、丁○○間系爭租約依民法第87條通謀虛偽意
30 思表示應屬無效，訴請確認戊○○、丁○○就系爭房屋如附
31 表所示之租賃契約不存在，惟本件原告之主張始終表明系爭

01 租約依民法第87條通謀虛偽意思表示應屬「無效」，是以原
02 告先位之訴聲明第一項記載「不存在」應係誤載，爰更正為
03 「無效」，附此敘明。

04 (三)丁○○、甲○○、乙○○應將系爭房屋騰空遷讓返還原告：
05 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
06 民法第767條第1項前段定有明文。查原告為系爭房屋之所
07 有人，而系爭租約為戊○○、丁○○通謀虛偽訂立，自屬無
08 效，俱如前述，則被告等抗辯系爭租約經公證，依民法第42
09 5條規定，系爭租約對於受讓人即原告仍繼續存在，丁○○
10 如何使用系爭房屋、同意何人居住，原告無權置喙云云，自
11 無可採。從而，丁○○、甲○○、乙○○居住使用系爭房
12 屋，因系爭租約為無效，均無合法權源，是原告依民法第76
13 7條第1項前段規定，請求丁○○、甲○○、乙○○騰空遷
14 讓返還系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。

15 (四)至於原告另依民法第767條第1項中段規定請求返還系爭房屋
16 及備位之訴部分，因原告前開主張業經准許，此部分本院即
17 無庸審究，附此敘明。

18 六、綜上所述，原告依民法第87條第1項前段、第767條第1項
19 前段規定，請求確認戊○○、丁○○就系爭房屋如附表所示
20 之租賃契約不存在(無效)；丁○○、甲○○、乙○○應將系
21 爭房屋騰空遷讓返還原告，均為有理由，應予准許。爰判決
22 如主文。

23 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰
24 酌定相當之擔保金額准許之；並依聲請宣告被告得預供擔保
25 免為假執行。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及提出之證據，經本院斟
27 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，併
28 此敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
30 段。

31 中 華 民 國 111 年 4 月 8 日

01

02

03

04

06

07

08

10

12

14

15