

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1518號

原告 鄧和平

訴訟代理人 黃明展律師

張厚元律師

被告 祐宜股份有限公司（下稱祐宜公司）

訴訟代理人 林禮模律師

法定代理人 吳榮霖

上列當事人間請求確認租賃契約不存在等事件，經本院於民國111年9月13日言詞辯論終結，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、原告訴之聲明：確認被告與原告、鄧順安、甲○○、鄧雅容、鄧雅文、吳阿娥間，就坐落於新北市新莊區鴻福段308、339土地，及宜蘭縣蘇澳鎮文化段515至520、687-9、700至703地號土地（下稱系爭土地）之租賃關係不存在。被告應將坐落系爭土地之地上物拆除，並將系爭土地返還予原告及上開土地全體共有人。並主張略以：

(一)原告與鄧順安、甲○○、鄧雅容、鄧雅文為兄弟姊妹，母親為吳阿娥、父親為鄧圳埕。就系爭土地之所有權，鄧圳埕原持有二分之一之應有部分。

(二)鄧圳埕於民國109年7月間已有深度失智症，經臺灣新北地方法院109年度監宣字第819號宣告為受監護之人，並選定吳阿娥為其監護人，甲○○則為開具財產清冊之人。嗣鄧圳埕於110年7月20日死亡，原告兄弟姊妹五人與母親共同繼承系爭土地，應繼分各為六分之一，原告因而取得系爭土地應有部分十二分之一。

(三)因鄧圳埕生前係與配偶吳阿娥及甲○○同住，甲○○又因從

01 母親吳阿娥姓氏，向為母親所偏愛。吳阿娥及甲○○因知悉
02 鄧圳埕於110年間已經無法處理自己之財產，且狀況危急，
03 隨時有去世之可能，吳阿娥為使甲○○得以控制父親鄧圳埕
04 之遺產，遂於110年6月1日以監護人之身分將系爭筆土地在
05 違反受監護人鄧圳埕之利益下，故意以遠低於市場行情之價
06 格出租予甲○○所設立之被告祐宜公司，租期長達20年，藉
07 此圖利被告公司，並實質剝奪受監護宣告人鄧圳埕對系爭土
08 地之使用收益權長達20年，造成鄧圳埕之不利益。

09 (四)依原告記憶，新北市○○區○○段000地號土地於20年前就
10 已為父親鄧圳埕出租收益，且單單該筆土地每月租金即高達
11 15萬元，被告現就系爭土地（共13筆）卻僅以總價159,996
12 元承租，明顯遠低於市場行情，也導致原告現在僅可取得每
13 月13,333元之租金。

14 (五)依民法第1097條第1項前段規定，須於保護、增進受監護人
15 利益之範圍內，監護人方得負擔父母對於未成年子女權利之
16 限制，甚且民法第1101條第1項更明確規定監護人對於受監
17 護人財產之使用、代為或同意處分，須為受監護人之利益方
18 得為之。本件母親吳阿娥代理父親鄧圳埕出租系爭土地，為
19 圖利自己所偏袒之甲○○，以明顯遠低於市場行情之價格出
20 租予甲○○為負責人之被告祐宜公司，顯非為父親鄧圳埕利
21 益之行為。故母親吳阿娥代父親鄧圳埕所為同意將系爭土地
22 出租予被告祐宜公司之行為，即因逾越法定監護權範圍，且
23 非為受監護人之利益而無效，原告自得訴請確認前述租賃關
24 係不存在。

25 (六)原告為系爭土地共有人之一，而系爭土地與被告間之租賃法
26 律關係有上述無效之情形，則被告占有系爭土地即無法律上
27 正當權源。故原告亦得依民法第767條第1項、第821條規
28 定，請求被告將系爭土地共13筆之地上物拆除後將土地返還
29 予原告及該土地之其他全體共有人。

30 (七)原告因事實上無法得其餘公同共有人之同意，故單獨提起本
31 件確認租賃契約不存在訴訟，已符合當事人適格之要件。按

但事實上無法得全體公司共有人同意時（如他公司共有人所在不明，或為對造當事人），如有對第三人起訴之必要，為公司共有人全體之利益計，僅由事實上無法得其同意之公司共有人以外之其他公司共有人起訴，要不能謂其當事人之適格有欠缺（最高法院110年台上字第1961號、85年台上字第1059號、95年台上字第1834號、臺灣高等法院109年家上字第114號判決意旨參照）。若認公司共有債權人起訴請求確認與他人間之公司共有債權法律關係不存在，乃公司共有債權之權利行使，須得其他共有人全體之同意，或由公司共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺，則本案除原告外，其餘繼承人均立於原告之對立面，原告在事實上不可能取得其餘繼承人全體之同意，自不可能由全體繼承人為原告。但由上開實務見解可知，於事實上無法得全體公司共有人同意時，如有對第三人起訴之必要，得僅由事實上無法得其同意之公司共有人以外之其他公司共有人起訴，即已滿足當事人適格之要件。

二、被告聲明原告之訴駁回。並答辯略以：

(一)按原告提起請求確認他人間法律關係存在或不存在之訴，應以該他人全體為共同被告，否則，即難認其當事人之適格為無欠缺（最高法院80年台上字第2270號判決著有明文）。本件原告請求確認被告與原告、鄧順安、甲○○、鄧雅容、鄧雅文、吳阿娥間就系爭土地之租賃關係不存在，查件系爭土地之租賃契約，原係由鄧圳埕監護人吳阿娥，以法定代理人身分與被告所簽訂。鄧圳埕於110年7月20日死亡。因此，鄧圳埕就系爭土地持分二分之一，即由原告與鄧順安、甲○○、鄧雅容、鄧雅文、吳阿娥繼承之，各繼承土地持分十二分之一，並經辦理繼承登記完畢。是本件系爭土地之租約應存在被告與原告、鄧順安、甲○○、鄧雅容、鄧雅文、吳阿娥之間。今原告僅列祐宜公司為本件被告，而非以系爭租賃關係之主體即雙方當事人全體為共同被告，自屬欠缺權利保護要件，應予駁回。

01 (二)此外，系爭土地原係由吳阿娥與鄧圳埕各持分二分之一，兩
02 人同列為出租人，吳阿娥併代理鄧圳埕將系爭土地一同出租
03 予被告。鄧圳埕早於110年4月7日經監護宣告確定，吳阿娥
04 為其監護人，就鄧圳埕名下持分二分之一之系爭土地，即由
05 監護人吳阿娥代為管理，吳阿娥僅係為其利益代為出租予被
06 告收取租金，並無「處分」鄧圳埕系爭土地持分之事。鄧圳
07 埕死亡後，其他繼承人鄧順安、甲○○、鄧雅容、鄧雅文亦
08 均表示同意繼續出租，承認系爭租約之效力，且出具同意
09 書。原告於繼承鄧圳埕之財產後，為其一己之利，就個人租
10 金收入多寡，即否定其父母鄧圳埕、吳阿娥所為管理系爭土
11 地之決定云云，顯非適當等語。

12 三、本件原告之訴是否適格，本認定如下：

13 (一)按權利保護要件中，關於訴訟標的之法律關係之要件與關於
14 當事人適格之要件不同。前者，屬於實體上權利保護要件，
15 即原告所主張之法律關係存否之問題；後者，屬於訴訟上權
16 利保護要件，即就原告所主張之法律關係有無為訴訟之權能
17 之問題。是以當事人是否適格，應依原告起訴時所主張之事
18 實定之，而非依審判之結果定之（最高法院95年台上字第18
19 34號判決意旨參照）。經查，本件原告起訴聲明有二項，第
20 一項為確認被告與土地共有人間就系爭土地之租賃關係不存
21 在；第二項為訴請被告拆除地上物將系爭土地返還予土地全
22 體共有人。就訴之聲明第二項部分，原告為系爭土地之分別
23 共有人（已為繼承登記，且繼承人均登記為分別共有），其
24 主張被告應拆除地上物將系爭土地返還共有人全體，外觀上
25 係為共有人之利益而主張，自無當事人不適格之問題。至訴
26 之聲明第一項所主張之租賃契約係屬債權，且係原告繼承自
27 鄧圳埕，此一債權似未經繼承人加以分割而仍為公共同有之
28 權利。而依民法第831條準用第826-1條之規定，本件原告是
29 否應將本件租賃債權之全體公同共有人列為當事人，訴訟始
30 為適格一節，即為兩造爭執之點。

31 (二)按公同共有物權利之行使，除依其公同關係所由規定之法律

01 或契約另有規定外，應得公司共有人全體之同意，而以公司
02 共有之財產為訴訟標的者，其法律關係之性質既須合一確
03 定，故非由公司共有人全體或得其他公司共有人全體之同意
04 起訴或被訴，則於當事人之適格即有欠缺（最高法院41年台
05 上字第170號判決意旨參照）。惟按民法第828條第2項（現
06 行法已移列第3項）所定應得公司共有人全體之同意者，係
07 指對公司共有物之處分或對公司共有物其他權利之行使而
08 言，然公司共有物之管理權與公司共有物本身之權利有別，
09 確認管理權之有無，並非公司共有物之處分行為，亦非對公
10 同共有物之其他權利行使行為，應無民法第828條第2項（現
11 行法已移列第3項）項之適用，而被上訴人未得其他派下同
12 意而提起本件確認管理權之訴，仍應認其當事人之適格並無
13 欠缺（最高法院54年台上字第2035號判決意旨參照）。

14 (三)本院查，本件原告訴請確認系爭土地之租賃契約不存在，該
15 租賃債權固屬公司共有之權利，然原告主張契約不存在之理
16 由，係指吳阿娥擔任鄧圳埕之監護人所為出租系爭土地之行
17 為，違反民法第1097條第1項前段、第1101條第1項之規定而
18 無效。而按無效之行為在法律行為當時已確定不生效力，即
19 不得依據此項行為主張取得任何權利；無效之法律行為係自
20 始當然的不生效力，並不能因此後情事變更而使之有效（最
21 高法院33年上字第506號、85年台上字第2901號判決要旨參
22 照）。是以，依本件原告起訴所主張之「法律行為無效」，
23 其無效應係對任何人均屬自始無效，故其訴請確認此無效之
24 法律行為不存在，即應非屬需經公共同有人全體同意始得行
25 使之訴權。故本件原告以自己之名義提起本訴，應仍屬當事
26 人適格。

27 四、本院就兩造實體爭執所為之判斷：

28 (一)按除另有規定外，監護人於保護、增進受監護人利益之範圍
29 內，行使、負擔父母對於未成年子女之權利、義務。監護人
30 對於受監護人之財產，非為受監護人之利益，不得使用、代
31 為或同意處分。監護人為下列行為，非經法院許可，不生效

01 力：一、代理受監護人購置或處分不動產。二、代理受監護
02 人，就供其居住之建築物或其基地出租、供他人使用或終止
03 租賃。監護人不得以受監護人之財產為投資。但購買公債、
04 國庫券、中央銀行儲蓄券、金融債券、可轉讓定期存單、
05 金融機構承兌匯票或保證商業本票，不在此限。又成年人之
06 監護，除本節有規定者外，準用關於未成年人監護之規定，
07 民法第1097條第1項前段、第1101條、第1113條分別定有明
08 文。

09 (二)經查，本件原告之父鄧圳埕生前於110年4月7日經本院家事
10 庭109年度監宣字第819號裁定為受監護宣告之人，並由原告
11 之母吳阿娥為監護人確定一事，為兩造所是認，並有上開裁
12 定之公告及確定證明書在卷可按（見本院卷第41、119
13 頁），首堪認定屬實。而鄧圳埕與吳阿娥為系爭土地之共有
14 人（持分各二分之一），吳阿娥以自己及鄧圳埕監護人之身
15 分，於110年6月22日將系爭土地全部出租予被告公司一節，
16 亦為兩造所不爭執，並有公證書及租約在卷可憑（見本院卷
17 第101至117頁），亦堪認為真。

18 (三)本件原告主張吳阿娥違反受監護人鄧圳埕之利益，將系爭土
19 地賤價出租予被告，其所訂定之租約無效等情，則為被告所
20 否認。本院認定如下：

21 1.查我國民法上監護宣告制度設置之目的，在於保護受監護
22 宣告人之權利。蓋成年人之所以受監護宣告，係其因精神
23 障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，
24 或不能辨識其意思表示之效果，而於法律上有加以特別保
25 護之必要。此一法律制度最主要目的是在保障受監護宣告
26 之人能受到良好的照顧，維護其人性尊嚴。而所謂良好的
27 照顧，包含了身體健康上的照顧、物質享受上的照顧及精
28 神心理上的照顧，並非僅以保障其財產不能流失為首要之
29 事。換言之，受監護宣告之人的財產應當充分使用於照顧
30 受監護宣告之人的生活。法律就監護人處分受監護宣告之
31 人的財產設有相當之管制，目的在於避免受監護宣告之人

01 的財產不當迭失，以致影響其生活照顧上的財務保障。若
02 不存在這種情形，那麼就應當尊重監護人的判斷，由其決
03 定做什麼才是對受監護宣告之人最好的事情。申言之，監
04 護人工作的主要目標並不是要守護受監護宣告之人的財
05 產，而是照顧其身體健康、安慰其心理需求等實際生活上的
06 真心付出，維持財產價值只是為了讓照顧受監護宣告之
07 人這件事情有財務上的保障而已。只要滿足了受監護宣告
08 之人的生活需求、心理需求、安全需求、健康需求等照顧
09 義務，監護人本得於前開法律規定之範圍內，為了受監護
10 宣告之人的利益，自由處理其財產。也可以說，我國法律
11 制度認為受監護宣告之人的財產，是為了保障受監護宣告
12 之人能夠有尊嚴的活到老死而存在，並不是為了能讓繼承
13 人可以繼承更多的財產而存在。

14 2.本院查，鄧圳埕因為深度失智症，已達於需受監護宣告之
15 程度，而由法院為監護宣告，並選定吳阿娥為其監護人，
16 此部分已認定如前。而吳阿娥係鄧圳埕結婚多年的配偶，
17 兩人育有原告、鄧順安、甲○○、鄧雅容、鄧雅文等五位
18 子女，可認吳阿娥是鄧圳埕漫長人生中最重要伴侶，若
19 說有人能夠提供鄧圳埕最好的照顧，體解鄧圳埕的心意，
20 為鄧圳埕作出最好的安排，當非其牽手吳阿娥莫屬。且依
21 原告所述，鄧圳埕係與吳阿娥、甲○○（即被告公司之法
22 定代理人）同住，由渠二人同住照顧。是以，甲○○因之
23 與父親鄧圳埕、母親吳阿娥較為親近，並且願意與母親共
24 同負擔鄧圳埕日常照顧的責任，則父母願意以較優惠的價
25 格將自己的土地租給這個兒子發展事業使用，也是人情之
26 常。系爭土地於租約成立當時，既然是鄧圳埕、吳阿娥二
27 人所共有的財產，彼二人當有自行決定如何處理其財產的
28 完全自由，子女等人既不是系爭土地的所有權人，在法律
29 上本來就沒有任何置喙之餘地。當時鄧圳埕係受監護宣告
30 之人，吳阿娥是其監護人，代其決定將系爭土地一起出租
31 予被告公司，就算是對甲○○有所偏愛，也是吳阿娥自己

01 身為母親及代理鄧圳埕身為父親所展現的偏愛，於法無
02 違，法律並不能干涉個人自由處理其財產的偏好及喜好。
03 至於原告指摘母親吳阿娥擔任監護人代理父親鄧圳埕出租
04 系爭土地給被告公司，是違反了鄧圳埕的利益而無效云
05 云，本院則認為：吳阿娥將系爭土地出租給被告公司（包
06 含自己持分及代理鄧圳埕的持分），可以收取租金供作日
07 常生活之用，系爭土地的所有權也沒有喪失，仍然有很高
08 的市場價值，未來若鄧圳埕真的有需要用到大筆金錢，將
09 系爭土地出售變價或抵押借款，衡情均足敷所需，並不會
10 影響鄧圳埕在其生前的生活品質。且本件事實上，直到鄧
11 圳埕死亡為止，都沒有發生因為財產不足以致其生活照顧
12 不週之情事。況且，對於吳阿娥擔任鄧圳埕監護人所做的
13 對系爭土地的出租處理，其子女除原告之外，都予以支持，
14 在鄧圳埕死亡之後，也均無異議，此有鄧順安、鄧雅
15 容、鄧雅文之同意書或聲明書在卷可考（見本院卷第13
16 9、143、145頁），原告亦自承提起本訴，事實上無法獲
17 得其他兄弟姐妹的贊同。其中鄧雅容更於聲明書中陳述略
18 以：據本人了解，系爭土地原本都是我母親的，幾年前為
19 了平均分配夫妻間財產才將部分土地轉給我父親，身為子
20 女，對於父母要出租他們所擁有的土地，我無異議，何況
21 年邁父母將土地出租增加一份收入，父親的權益並未受損
22 害反而受到保障，也讓身為子女的我放心。我雖旅居海
23 外，常常回台探視父母，父親會跟我聊到對蘇澳土地開發
24 的種種想法，直到2019下半年我回台時，父親提到自己老
25 了，似乎對於土地開發一事感到力不從心的遺憾與不捨，
26 希望子女能幫他完成土地開發的心願。父親離世時我透過
27 網路看到他安祥的面容，似乎在說心願已了，可以安心離
28 開等語。綜上所述，原告主張吳阿娥就系爭土地之出租係
29 違反鄧圳埕之利益云云，本院認為並無可採。至於吳阿娥
30 決定的出租行為是否影響到原告本人在繼承財產上的經濟
31 利益，並非本院在本訴訟中需要考量的事情，併此敘明。

01 五、綜上所述，原告訴請確認本件鄧圳埕之繼承人與被告公司間
02 就系爭土地的租賃關係不存在，並非可採。又系爭土地之租
03 賃契約既非不存在，則被告公司依租賃之法律關係占有系爭
04 土地即有合法權源，原告訴請被告拆除地上物並將系爭土地
05 返還共有人全體，即屬無據。從而，本件原告之訴全部為無
06 理由，應予駁回。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
09 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

10 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日
11 民事第六庭 法 官 許映鈞

12 以上正本係照原本作成

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日
16 書記官 陳逸軒