

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度簡上字第74號

上訴人 李星翰

訴訟代理人 邱文男律師

被上訴人 范國楠

訴訟代理人 蔡函諺律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國112年4月6日本院屏東簡易庭111年度屏簡字第425號第一審判決提起上訴，本院於民國114年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

一、被上訴人於原審主張：緣被上訴人之代理人萬珮珍與訴外人邱基亮之代理人邱冠勳於民國109年3月23日簽訂土地租賃契約書並辦理公證，約定邱基亮將所有坐落屏東縣高樹鄉公平段608、689、690、700、701、702、705、706、707、716地號土地（上開689、690地號土地於110年11月25日合併至上開688地號土地，上開701、702、705、706、707地號土地，於110年11月25日合併至上開700地號土地），面積26,716.52平方公尺（下稱系爭土地）出租予被上訴人使用，租期自109年3月23日起至129年3月22日止，租金每年新臺幣（下同）24,000元，於每年3月22日繳納，並將上開土地交付被上訴人使用（下稱系爭租約），詎邱基亮竟於110年6月1日將上開土地出售予上訴人並於110年8月7日辦理所有權移轉登記，被上訴人乃於110年11月10日委請律師發函依民法第425條第1項規定，主張上開租賃契約對上訴人繼續存在等語，然上訴人於110年12月21日委請律師回函表示不受上開租賃契約之

01 拘束等語，為此提起本件訴訟，於原審聲明：確認被上訴人
02 與上訴人就坐落屏東縣高樹鄉公平段608、688（其中面積50
03 45.8平方公尺）、700、716地號土地之租賃關係存在。

04 二、上訴人則以：上訴人早在被上訴人與邱基亮公證土地租賃契
05 約書前，即與系爭土地抵押權人新鑫股份有限公司、一銀租
06 賃股份有限公司、合迪股份有限公司、合作金庫商業股份有
07 限公司、邱泓翔等人協商轉讓、代償事宜，而邱基亮均保證
08 系爭土地別無其他糾紛或租賃關係存在，故上開土地租賃契
09 約書顯係被上訴人之代理人萬珮珍與訴外人邱基亮之代理人
10 邱冠勳間通謀虛偽意思表示而為，應屬無效，上訴人自不受
11 拘束。又上開土地在被上訴人與邱基亮成立租賃關係前均已
12 向上開抵押權人設定抵押權，而被上訴人均不曾向執行法院
13 陳報租賃關係存在之事實，故上訴人自不受成立在後之租賃
14 關係所影響等語置辯。聲明：請求駁回被上訴人之訴。

15 三、原審判決確認兩造間就坐落屏東縣高樹鄉公平段608、688
16 （其中面積5045.8平方公尺）、700、716地號土地之租賃關
17 係存在，而為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴，
18 上訴意旨略以：依證人邱冠勳、邱基亮之證詞可知，邱基亮
19 因積欠多筆債務，為避免其砂石場土地及設備遭債權人查封
20 拍賣，授權訴外人邱冠勳簽立讓渡書，將砂石場土地及其上
21 設備讓渡予被上訴人，並辦理讓渡書公證，嗣因公證人告知
22 該讓渡書無法公證，而改以租賃契約為之，則邱基亮之代理
23 人邱冠勳與被上訴人之代理人萬珮珍簽訂之系爭租賃契約，
24 確出於通謀虛偽意思表示，應屬無效。又邱冠勳簽訂系爭租
25 賃契約未經邱基亮授權及事後承認，對邱基亮亦不生效力，
26 繼受系爭土地之被上訴人亦不受拘束。另被上訴人係於系爭
27 土地轉讓及交付上訴人使用後，始於111年2月28日至系爭土
28 地上豎立宣示其有承租使用權之告示牌，被上訴人於簽約後
29 既未經邱基亮移交系爭土地讓其管領使用，其後邱基亮再將
30 系爭土地移轉予上訴人，被上訴人自不能依民法第425條第1
31 項對上訴人主張租賃權繼續存在等語，並聲明：(一)原判決廢

棄。(二)被上訴人第一審之訴駁回。

四、被上訴人則以：

(一)上訴人於原審就邱冠勳之代理權並無爭執，上訴後始主張邱冠勳為無權代理，為新攻擊防禦方法，應不得於二審主張。

(二)邱基亮將授權書、印鑑證明交予邱冠勳辦理公證，基於社會經驗及兩人之親密信賴關係，就系爭租賃契約公證應已授權邱冠勳全權代理，亦經公證人當場檢驗文件及確認真意，其等於上訴後否認授權代理，顯屬臨訟抗辯之詞。又被上訴人於承租後即進行簡單整地，用以堆置砂石及車輛，並不定期巡視系爭土地，方能於111年10月發現上訴人進場，同年11月以存證信函通知上訴人，可認上訴人早已占有使用系爭土地之事實。又被上訴人與邱基亮為好友且同為砂石業者，被上訴人基於多年情誼及信任邱基亮能如期清償積欠之債務，故以租用系爭土地並將租金抵償債務之方式，使被上訴人可直接使用系爭土地，而系爭土地於公證時並無第三人占用，被上訴人可隨時占有使用，自無須另為點交或交付，亦與社會習慣及經驗法則相符等語，並聲明：上訴駁回。

五、經查：

(一)被上訴人之代理人萬珮珍與訴外人邱基亮之代理人邱冠勳於109年3月23日簽訂土地租賃契約書並辦理公證，約定邱基亮將所有坐落屏東縣高樹鄉公平段608、689、690、700、701、702、705、706、707、716地號土地，面積26,716.52平方公尺出租予被上訴人使用，租期自109年3月23日起至129年3月22日止，租金每年24,000元，於每年3月22日繳納，並將上開土地交付被上訴人使用等情，為兩造所不爭執，且有公證書、土地租賃契約書、土地登記第一類謄本、告示牌照片可稽（見原審卷第13至18、65至71、195頁），應可信為實在。又上開608、689、700、701、702、705、706、707、716地號土地，於110年8月17日移轉登記予上訴人，上訴人將上開689、690地號土地於110年11月25日合併至上開688地號土地，上開701、702、705、706、707地號土地合併至上

01 開700地號土地等情，為兩造所不爭執，且有上開土地登記
02 第一類謄本可證，亦堪可認定。

03 (二)本件爭點：系爭租約是否有效？被上訴人有無占有使用系爭
04 土地？

05 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
06 無效。」、「代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐欺、
07 被脅迫，或明知其事情或可得而知其事情，致其效力受影響
08 時，其事實之有無，應就代理人決之。但代理人之代理權係
09 以法律行為授與者，其意思表示，如依照本人所指示之意思
10 而為時，其事實之有無，應就本人決之。」此民法第87條第
11 1項本文、第105條定有明文。又所謂通謀虛偽意思表示，乃
12 指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人
13 不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為
14 非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘
15 束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為
16 虛偽意思表示，如第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽
17 意思表示者，該第三人應負舉證之責。

18 2. 本件上訴人抗辯上開系爭租約顯係被上訴人之代理人萬珮珍
19 與邱基亮之代理人邱冠勳間通謀虛偽意思表示而為，應屬無
20 效云云，則依上開說明自應由上訴人負舉證責任，雖上訴人
21 以證人即出租人邱基亮之代理人邱冠勳於原審證述：

22 「〔（提示原審卷13頁至17頁公證書及租賃契約書），你是
23 否看過？〕有，租賃契約是我本人簽的。（當初為何會簽這
24 個租賃契約？）因為元宙機械有限公司跳票，財務發生困
25 難，因為有欠被上訴人一筆款項大約1,193萬元左右，實質
26 上沒有租賃關係，被上訴人是邱基亮的朋友，因為有欠他
27 錢，因為被上訴人說怕我們的那些地被拍賣掉，看能不能做
28 一些事情來保全這些地讓他拍賣的時候有些困難，所以才簽
29 這個租約。（簽完租約後，被上訴人有給付租金嗎？）沒
30 有。（簽完租約後，被上訴人有在租賃土地上占有使用
31 嗎？）沒有。」等語為證（見原審卷第216頁）；惟依證人

01 即承租人（被上訴人）之代理人萬珮珍於原審審理時證述：
02 本來要去公證讓渡書，但公證人說作土地租賃比較好，所以
03 改簽土地租賃契約並公證等語（見原審卷第219至220頁），
04 顯見承租人（被上訴人）之代理人萬珮珍當時係有欲為承租
05 之意思表示所拘束之意，並無與證人邱冠勳為通謀虛偽意思
06 表示之意，自與通謀虛偽意思表示之要件有間。

- 07 3. 況證人即公證人張盈盈於原審證述：一開始不是要公證土地
08 租賃契約，我忘記是不是要公證讓渡書，但我有問他問過他
09 們沒有要移轉所有權，我有跟他們說如果要移轉所有權，除
10 了簽約以外，要到地政事務所辦登記。因為土地所有權人要
11 給另外一個人使用，所以不是使用借貸就是租賃，跟他們分
12 析兩個法律效果，出租人代理人沒有很清楚口頭表示說他懂
13 了，但他是看完文件後就簽名，我問他有沒有問題，他說沒
14 有。出租人的代理人也是一個意識清楚可以正常對話，識字
15 且沒有心神喪失或精神耗弱的情況，所有的文件他們都看過
16 了，然後也在上面簽名，我認為他們的行為足資判斷意思表
17 示合致。我有跟他們兩個講，定期租賃最長就是20年，應該
18 是萬珮珍她說那就20年，租金他們本來就要寫少一點，萬珮
19 珍說借款沒有利息，如果我沒有記錯，租金也是萬珮珍說
20 的。我有問邱冠勳說這樣可以嗎，他的意思就是沒有問題
21 （我忘記他確切的用詞是說「好」、或「沒有問題」或「O
22 K」或「都可以」哪一個）等語（見原審卷第267至270
23 頁），本院衡酌證人張盈盈僅係本件土地租賃契約書公證
24 人，與兩造並無特別之利害關係，依社會上一般之通念，自
25 無偏袒一方而干冒刑法偽證罪處罰之理，是證人張盈盈上開
26 證言，應可採信。則依證人張盈盈之上開證述，足證出租人
27 代理人邱冠勳與承租人即原告之代理人萬珮珍間，就上開土
28 地租賃契約書已達成合致而有效成立。上訴人抗辯邱基亮均
29 保證系爭土地別無其他糾紛或租賃關係存在云云，縱認上訴
30 人所述為實在，然此僅係邱基亮與上訴人間就系爭土地買
31 賣，邱基亮是否要負權利瑕疵擔保責任而已，亦難以此推論

01 有上訴人抗辯通謀虛偽意思情形存在，此外上訴人未再提出
02 相關證據證明，故上訴人此部分之抗辯，自無可採。

03 4. 又按「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設
04 定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關
05 係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行
06 抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後
07 拍賣之。」民法第866條第1、2項固定有明文。本件依上訴
08 人所提出他項權利證明書（見原審卷第109至111、147至155
09 頁），固可知上訴人於110年5月13日、110年5月14日分別受
10 讓上開688、689、690、705、707、716地號土地及608、706
11 地號土地之抵押權並辦妥抵押權變更登記，惟上開民法第86
12 6條第1、2項規定，僅係抵押權人實行抵押權，如因該地上
13 權或其他以使用收益為目的之物權而受有影響時，法院得除
14 去該權利或終止該租賃關係後拍賣之，惟本件上訴人並未舉
15 證證明執行法院有除去被上訴人與邱基亮間上開土地租賃契
16 約之情形，故上訴人抗辯不受成立在後之租賃關係所影響云
17 云，亦無可採。

18 5. 按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
19 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
20 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
21 限者，不適用之。」此民法第425條定有明文。經查，訴外
22 人邱基亮因積欠多筆債務，為避免其砂石場土地及設備遭債
23 權人查封拍賣，授權其子即訴外人邱冠勳簽立讓渡書，將砂
24 石場土地及其上設備讓渡予被上訴人，並辦理讓渡書公證，
25 嗣因公證人告知該讓渡書無法公證，而改以租賃契約為之等
26 情，既為上訴人所不爭執，則依一般社會通念，讓渡具有一
27 次將所有權移轉之性質，顯大於租賃僅具有期限內使用權之
28 性質，核與證人邱基亮於本院證述：「讓渡書是我簽的，我
29 有欠被上訴人錢，我讓渡土地目的是防止土地被拍賣。我印
30 章都是給我兒子邱冠勳保管。我有叫邱冠勳在109年3月23日
31 拿我的印章去公證。讓渡的意思是要拖延拍賣程序，沒有要

讓渡或賣的意思。是因被上訴人跟我要錢，我跟被上訴人說，把土地讓渡給他，以拖延拍賣程序，我也不知道這樣有沒有用。讓渡書沒有寫價金。後來我把土地賣給上訴人，賣了1億多元，我沒有還錢給被上訴人，但我有要還錢給被上訴人的意思。」等語(見本院卷第132至138頁)相符，而觀諸該讓渡書確實並未記載系爭土地讓渡之對價，有讓渡書附卷可稽(見原審卷第193頁)，且核與證人邱冠勳於本院證述：

「因為公證人說這樣沒有對價關係不行，所以就改成租賃契約。公證人有跟我確認有無問題。被上訴人跟邱基亮有合意寫讓渡書，為了地下錢莊來討債時，讓他們知道機具土地等都已經讓渡給被上訴人，不要來找邱基亮的麻煩。當時剛跳票，還沒有被任何債權人查封拍賣。當天公證的意義是防止地下錢莊把機具搬走，土地部分因為有租賃契約，強制執行的時候就不點交，其上的機具也不會被拿走。」等語(見本院卷第139至144頁)相符，復衡酌訴外人邱基亮與邱冠勳具有父子之親屬關係，邱冠勳對其父邱基亮財務狀況亦知之甚稔。綜上各情，可知邱基亮、邱冠勳共同目的均僅係為避免邱基亮之債權人追債，故而提供系爭土地予被上訴人作為擔保或抵償，至以讓渡或租賃之方式對渠等而言則無關緊要並非所問甚明。故訴外人邱基亮基於避債目的而授權其子邱冠勳辦理系爭土地讓渡予被上訴人並公證，自應認已包含與被上訴人之代理人萬珮珍簽訂系爭租約將系爭土地出租予被上訴人並公證之權限。是上訴人主張邱冠勳為無權代理，而謂「邱冠勳簽訂系爭租賃契約未經邱基亮授權及事後承認，對邱基亮亦不生效力，繼受系爭土地之被上訴人亦不受拘束」云云，並非可採。

6. 上開608、689、700、701、702、705、706、707、716地號土地，於110年8月17日移轉登記予上訴人，上訴人將上開689、690地號土地於110年11月25日合併至上開688地號土地，上開701、702、705、706、707地號土地合併至上開700地號土地等情，為兩造所不爭執，且有上開土地登記第一類謄本

01 可證。又證人陳韋儒於本院證述：我擔任場長，是從110年1
02 0月或11月左右開始管理系爭土地，如果有人進去系爭土
03 地，我們無法馬上知道，購買系爭土地之前，並不知道系爭
04 土地上有租約的存在，直到111年2月28日被上訴人主張有使
05 用權我才知道有租約，111年2月28日被上訴人有派人來立牌
06 子宣示使用權，我請示老闆後，老闆說把它拆掉放旁邊等語
07 (見本院卷第96至104頁)。衡諸常情，上訴人既係於系爭租
08 約簽立之109年3月23日後之110年8月7日始取得系爭土地所
09 有權，且於110年10月或11月始派人管理系爭土地，而上訴
10 人購入系爭土地時亦不知有系爭租約(從上訴人主張邱基亮
11 保證系爭土地別無其他糾紛或租賃關係存在，可知邱基亮隱
12 瞞系爭租約之存在)。況系爭土地面積達26,716.52平方公尺
13 甚為廣闊，在上訴人所派人力有限情況下實難全面、時時關
14 注等情，上訴人焉能得知被上訴人承租後長達約1年半時間
15 均未占有使用系爭土地，況占有使用租賃物並不以豎立告示
16 牌為必要，是上訴人主張被上訴人沒有占有使用系爭土地，
17 而謂：被上訴人係於系爭土地轉讓及交付上訴人使用後，始
18 於111年2月28日至系爭土地上豎立宣示其有承租使用權之告
19 示牌云云，上訴人未能舉證以實其說，且所述與常理不符，
20 並非可採。故本院認應以被上訴人主張「於承租後即進行簡
21 單整地，用以堆置砂石及車輛，並不定期巡視系爭土地，方
22 能於111年10月發現上訴人進場，同年11月以存證信函通知
23 上訴人，可認上訴人早已占有使用系爭土地之事實。又被上
24 訴人與邱基亮為好友且同為砂石業者，被上訴人基於多年情
25 誼及信任邱基亮能如期清償積欠之債務，故以租用系爭土地
26 並將租金抵償債務之方式，使被上訴人可直接使用系爭土
27 地，而系爭土地於公證時並無第三人占用，被上訴人可隨時
28 占有使用，自無須另為點交或交付，亦與社會習慣及經驗法
29 則相符」等語，較為可採。

30 六、綜上所述，被上訴人請求確認兩造間就坐落屏東縣高樹鄉公
31 平段608、688(其中面積5045.8平方公尺)、700、716地號

01 土地之租賃關係存在，為有理由，應予准許。原審就此部分
02 為被上訴人勝訴之判決，經核並無不合。上訴意旨指摘原判
03 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述與舉證，經審酌後，認於
05 判決結果不生影響，無予逐一論述之必要，附此敘明。

06 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
09 民事第三庭 審判長法官 潘 快
10 法官 曾士哲
11 法官 陳茂亭

12 正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
15 書記官 房柏均