

臺灣士林地方法院民事裁定

115年度聲字第63號

聲 請 人

即 原 告 潘心瑀

相 對 人

即參加 人 立東興業有限公司

法定代理人 黃學信

訴訟代理人 繆璉律師

繆忠男律師

被 告 全聯實業股份有限公司

法定代理人 林敏雄

訴訟代理人 蕭宜婷

上列原告與被告間請求遷讓房屋等事件（本院114年度重訴字第405號），原告聲請駁回參加人參加訴訟，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。又所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化；至僅有道義、感情、經濟、名譽或其他事實上之利害關係者，則不與焉（最高法院97年度台抗字第414號裁定要旨參照）。另按

01 當事人對於第三人之參加，得聲請法院駁回，但對於參加未
02 提出異議而已為言詞辯論者，不在此限；關於前項聲請之裁
03 定，得為抗告；駁回參加之裁定未確定前，參加人得為訴訟
04 行為，亦為民事訴訟法第60條所明定。

05 二、參加人立東興業有限公司（下稱立東公司）之參加意旨略
06 以：立東公司前與門牌號碼「新北市汐止區新台五路一段20
07 8之10、208之11、208之12、208之13、208之14、208之15、
08 208之16、208之17、208之18、208之19、208之20、208之2
09 1、208之22、208之23、208之24號地下1層」（下合稱系爭
10 房屋）原所有權人洪紹仁成立租賃契約（下稱系爭甲租賃契
11 約），洪紹仁為達節稅目的，借名以其獨資成立之創富蹟國
12 際有限公司（下稱創富蹟公司）為出租人並經立東公司同
13 意，於民國113年4月19日以創富蹟公司名義與立東公司簽立
14 經公證之房屋租賃契約（下稱公證租約），惟實際租賃關係
15 存在於洪紹仁與立東公司間；嗣洪紹仁於113年5月1日會同
16 立東公司進行房屋及附屬設備點交，並以出租人身分簽署
17 「房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書」及「轉租同意
18 書」予立東公司，同意立東公司轉租系爭房屋，立東公司因
19 此與全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）於113年5月10
20 日簽立不動產租賃契約書（下稱系爭轉租契約），而將系爭
21 房屋轉租予全聯公司。嗣立東公司調閱系爭房屋之建物登記
22 謄本，發現系爭房屋由洪紹仁移轉所有權登記予聲請人即原
23 告潘心瑀，依民法第425條第1項買賣不破租賃規定，系爭甲
24 租賃契約仍有效存在於出租人潘心瑀與承租人立東公司間。
25 惟原告潘心瑀於本件（114年度重訴字第405號；下稱本案訴
26 訟）主張洪紹仁前於113年4月19日將系爭房屋出租予創富蹟
27 公司（下稱系爭乙租賃契約），創富蹟公司再將系爭房屋轉
28 租予立東公司，而原告嗣向前手洪紹仁購買取得系爭房屋所
29 有權後，因創富蹟公司逾2個月未給付租金予原告，故原告
30 已於對創富蹟公司催告後而於113年12月24日終止租賃契
31 約，則富蹟公司基於該租賃權轉租予立東公司、再轉租予次

01 承租人即被告全聯公司之租賃權亦應隨之消滅，而向被告全
02 聯公司請求返還系爭房屋及給付不當得利云云，然系爭乙租
03 賃契約係事後捏造，實質出租系爭房屋予立東公司之人為洪
04 紹仁，原告於取得系爭房屋所有權時，依法應承受系爭甲租
05 賃契約出租人之地位，且此一租賃關係迄今未經合法終止，
06 立東公司將系爭房屋轉租予被告全聯公司之權源並無消滅情
07 事，原告於本案訴訟向被告全聯公司所為之請求應屬無據，
08 但本案訴訟如被告全聯公司遭受不利判決，將致立東公司喪
09 失向被告全聯公司收取租金之權利，且有受被告全聯公司求
10 償之可能，是本案訴訟涉及立東公司是否應對被告全聯公司
11 負租賃契約債務不履行之損害賠償責任，立東公司就本案訴
12 訟應有法律上之利害關係，而有參加本案訴訟之必要，為輔
13 助本案訴訟被告全聯公司，爰依法參加訴訟等語。

14 三、聲請人即本案訴訟之原告潘心瑀聲請駁回參加意旨略以：兩
15 造均不爭執參加人立東公司與創富蹟公司就系爭房屋簽立租
16 賃契約（即公證租約），而原告自前手洪紹仁處取得系爭房
17 屋所有權後，已合法終止所繼受洪紹仁與創富蹟公司間之租
18 賃契約（即系爭乙租賃契約），立東公司與創富蹟公司間之
19 轉租契約（即公證租約）亦隨之不存在，立東公司已非系爭
20 房屋之承租人，即非法律上之利害關係人；又縱立東公司因
21 創富蹟公司積欠原告租金而經終止租賃契約，致喪失對被告
22 全聯公司之租金收益，應僅有事實上或經濟上之利害關係，
23 不影響立東公司曾經為系爭房屋次承租人之法律上地位，是
24 立東公司於本案訴訟僅有事實上或經濟上之利害關係，不得
25 依民事訴訟法第58條第1項規定參加訴訟，爰聲請駁回其訴
26 訟參加等語。

27 四、經查：聲請人即本案原告潘心瑀起訴主張於113年5月10日向
28 洪紹仁購買系爭房屋、於113年10月16日完成移轉登記，而
29 洪紹仁前於113年4月19日將系爭房屋出租予創富蹟公司（即
30 系爭乙租賃契約），創富蹟公司又將系爭房屋轉租予參加人
31 立東公司（即公證租約）、參加人立東公司再將系爭房屋轉

01 租予被告全聯公司（即系爭轉租契約），惟創富蹟公司於原
02 告自前手洪紹仁處取得系爭房屋所有權而繼受租賃契約後，
03 逾2個月未給付租金予原告，經原告對創富蹟公司催告後業
04 於113年12月24日終止租賃契約，則富蹟公司基於該租賃權
05 轉租予立東公司、立東公司再轉租予次承租人即被告全聯公
06 司之租賃權亦隨之消滅，即被告全聯公司已無占有系爭房屋
07 之權源，而依民法第767條第1項、第179條第1項規定，提起
08 本案訴訟，請求被告全聯公司遷讓返還系爭房屋予原告，並
09 自114年1月1日起至返還系爭房屋之日止給付原告相當於租
10 金之不當得利等情（見原告民事起訴狀、本院114年12月19
11 日言詞辯論筆錄）。本院審酌兩造間就「原告主張立東公司
12 之租賃權源於洪紹仁與創富蹟公司間之租賃契約（即系爭乙
13 租賃契約）、創富蹟公司再轉租予立東公司（即公證租
14 約）」及「原告主張已合法終止其所繼受前手洪紹仁與創富
15 蹟公司間之租賃契約（即系爭乙租賃契約），故創富蹟公
16 司、立東公司均無從再有將系爭房屋轉租之權源」等節，均
17 有爭執（本件被告全聯公司與立東公司均質疑系爭乙租賃契
18 約是否確實存在、是否業經原告合法終止，並主張立東公司
19 迄今仍有合法出租系爭房屋予被告全聯公司之權源等情；見
20 本院114年12月19日言詞辯論筆錄），尚待本案訴訟調查；
21 而被告全聯公司於本案訴訟之成敗，涉及參加人立東公司是否
22 應對被告全聯公司負租賃契約債務不履行責任，應認參加
23 人立東公司就本案訴訟具有法律上之利益或不利益，而有法
24 律上之利害關係。從而，參加人立東公司為輔助被告全聯公
25 司而為訴訟參加，於法並無不合，其參加訴訟應予准許，本
26 件聲請人即原告潘心瑀聲請駁回訴訟參加，為無理由，應予
27 駁回。

28 五、爰依法裁定如主文。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

30 民事第一庭 法官 孫曉青

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
02 繳納抗告費新臺幣1,500元。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

04 書記官 葉絮庭