

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2693號

原告 何秉杰

鄭政安

林春嬌

沈宗翰

陳玉鳳

吳芳芳

陳文筆

陳秋紋

共同

訴訟代理人 周進文律師

被告 A 1 5

A 1 6

共同

法定代理人 A 1 4

共同

訴訟代理人 陳昭勳律師

複代理人 黃士哲律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年2月6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

壹、程序方面

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。原告原起訴聲明：被告及A 1 4應協同原告，
與賴庚生、賴宋秀英、賴彥佑、賴彥佐（下稱賴庚生等4
人）將門牌號碼臺中市○區○○路0段000○000○000○000

01 號房屋4棟全部及屋後停車位之房屋租賃契約（下稱系爭租
02 約）之承租人變更為匡珩物業管理顧問有限公司（見本院卷
03 一第9頁）。嗣原告撤回對A 1 4之起訴，並變更聲明為：
04 被告應協同原告，與賴庚生等4人將系爭租約之承租人變更
05 為原告（下稱變更後訴之聲明，見本院卷一第471頁）。原
06 告上開所為，核其請求基礎事實同一，揆諸前揭規定，並無
07 不合，應予准許。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：原告與訴外人A 1 7合作轉租不動產事業，約定
10 由原告出資，由A 1 7以其名義負責向第三人承租不動產
11 後，再轉租他人收取租金以賺取獲利，並由A 1 7負責管
12 理。其中原告何秉杰、鄭政安、林春嬌、沈宗翰（下稱何秉
13 杰等4人）有與A 1 7簽訂股東合約書；原告陳秋紋、陳玉
14 鳳、陳文筆雖未另與A 1 7簽訂股東合約書，但確有實質出
15 資；原告吳芳芳則係受讓原股東即訴外人林峻弘之權利。A
16 1 7遂以其名義於民國111年4月13日與賴庚生等4人就門牌
17 號碼臺中市○區○○路0段000○000○000○000號房屋全部
18 及屋後停車位（下稱系爭租賃標的）簽訂系爭租約並經公
19 證，復於整修系爭租賃標的後轉租予他人以收取租金，再將
20 結餘款項由A 1 7按股東出資比例分配獲利（下稱系爭投資
21 案）。被告於111年12月26日A 1 7死亡後繼承系爭租約，
22 被告之法定代理人即A 1 4遂於112年5月6日與原告達成共
23 識並簽署協議書（下稱系爭協議書），約定被告應將系爭租
24 約之承租人變更為原告，原告則同意給付被告及A 1 4新臺
25 幣（下同）10萬元作為報酬。詎原告於112年6月底依系爭協
26 議書完成結算並給付報酬後，被告竟拒絕配合辦理系爭租約
27 之承租人變更事宜，爰依系爭協議書、民法第541條第2項、
28 第670條第2項但書規定，請求擇一為有利原告之判決等語。
29 並聲明：如變更後訴之聲明所示。

30 二、被告則以：A 1 7生前以經營二房東為業，由其先尋覓適合
31 房屋並承租，於估算所需成本後設定不同物件之投資總額及

01 擬招募股數，再招募股東投資，由A 1 7負責管理及營運，
02 參與投資之股東依約僅有對收租總金額於扣除成本（即租
03 金、網路費、管理費、水費、清潔費、雜支等費用）後之餘
04 額，按投資比例受分配獲利之權利，A 1 7與各股東間係成
05 立隱名合夥契約；至有關係爭投資案之股東，因原告陳文筆
06 未能證明有出資事實，自非系爭投資案之股東。另A 1 4係
07 以其個人名義簽署系爭協議書，其效力自不及於被告，且系
08 爭租約足使被告受有投資獲利，自屬被告之特有財產，倘認
09 A 1 4係以被告法定代理人身分代被告將系爭租約轉讓他
10 人，該處分行行為顯非為未成年子女利益而為，依民法第1088
11 條第2項、第71條規定應屬無效。且賴庚生等4人亦未同意將
12 系爭租約轉讓予原告，原告逕提起本件訴訟顯欠缺權利保護
13 之必要等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
14 請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
15 行。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第26頁）：

17 (一)A 1 7於111年12月26日死亡，被告為A 1 7之繼承人，A
18 1 4為被告之法定代理人。

19 (二)兩造於112年6月底簽訂系爭協議書後進行結算，有關係爭租
20 賃標的向房客收取租金及支付房東租金事宜，目前由原告陳
21 秋紋、吳芳芳接手辦理。

22 (三)兩造對於他造提出之文書形式上真正不爭執。

23 四、得心證之理由：

24 (一)A 1 7與賴庚生等4人就系爭租賃標的於111年4月13日簽訂
25 系爭租約並經公證，約定租賃期間自111年5月1日至123年8
26 月31日止，A 1 7於110年4月1日與A 1 4離婚，於111年12
27 月26日死亡，其全體繼承人為其於106年、108年出生之兩名
28 未成年子女即被告等情，有111年度中院民公仁字第0528號
29 公證書暨所附系爭租約、繼承系統表及戶籍謄本在卷可參
30 （見本院卷一第17至29、147、149至151頁），要堪認定。

31 (二)原告主張：原告係分別委任A 1 7處理系爭投資案，被告應

01 依系爭協議書、民法第541條第2項、670條第2項但書規定將
02 系爭租約之承租人變更為原告云云。惟被告辯稱：原告與A
03 17間係成立隱名合夥契約，且該隱名合夥契約已於A17
04 死亡時終止，原告不得再據以請求等語。經查：

05 1.有關A17與系爭投資案股東間之契約性質：

06 (1)按所謂隱名合夥，乃當事人約定，一方對於他方所經營之事
07 業出資，而分受營業所生之利益，及分擔其所生損失之契
08 約；而合夥，則謂二人以上互約出資以經營共同事業之契
09 約。二者之區別，在於合夥之出資，不以金錢或其他財產權
10 為限，勞務、信用或其他利益亦得代之，屬人合組織而具團
11 體性，事業為合夥人全體共同經營，財產為合夥人共同共
12 有，事務之執行以合夥人共同決議執行為原則，股份除轉讓
13 他合夥人外，非經他合夥人全體同意不得轉讓於第三人，關
14 係終結謂之解散，解散後應進行了結現務、收取債權、清償
15 債務、返還出資、分配剩餘財產之清算程序；隱名合夥之出
16 資則以金錢或其他財產權為限，不具團體性，事業歸屬出名
17 營業人，事務專由出名營業人執行，隱名合夥人對事務僅具
18 檢查權，無決定執行權，股份除特別約定外無轉讓之限制，
19 關係終了以終止稱之，終止後無清算程序，僅由出名營業人
20 返還隱名合夥人之出資及給與其應得之利益，或出資因損失
21 減少者，僅返還其餘存額，此觀民法第667條第1項、第2
22 項、第668條、第671條、第683條、第692條、第694條至第
23 702條、第708條、第709條規定自明（最高法院112年度台上
24 字第2416號判決意旨參照）。

25 (2)參A17與何秉杰等4人間之股東合約書載明：「1.投資內
26 容：二房東」、「3.投資總金額：新臺幣1000萬元（含家
27 俱、家電、裝修）」、「4.每月扣除基本雜支開銷（房租、
28 網路費、第四台、水費、清潔費及物業管理費），剩餘所得
29 按股份分配，且按月給付至民國123年8月31日止，共計12
30 年」、「6. A17先生承租投資標的：臺中市○區○○路0
31 段000○000○000○000號…今召○○○先生/小姐投資款一

01 股新臺幣100萬元整」、「每月20日結算收租總金額，扣除
02 標的物租金、網路費、第四台費、管理費、水費、清潔費、
03 雜支等，剩餘所得按股分配分紅」等內容（見本院卷一第33
04 頁），可知系爭投資案係由A 1 7向賴庚生等4人承租系爭
05 租賃標的後，再由A 1 7尋找適合股東出資參與，且出資股
06 東對於所投資事業，僅有於每月結算有盈餘時按股受分配獲
07 利之權利，而全權由A 1 7負責經營及管理，核與曾受A 1
08 7招募參與系爭投資案者即證人陳加佳、沈舒榆及曾參與系
09 爭投資案者即證人林峻弘於本院審理時證述之投資情節大致
10 相符（見本院卷一第375至380、460至465頁）。從而，系爭
11 投資案股東係對於A 1 7所經營事業出資，由A 1 7擔任出
12 名營業人，各股東則分受其營業所生之利益及分擔其所生損
13 失，個別與A 1 7成立隱名合夥契約，堪予認定。

14 2.有關係爭投資案之股東：

15 原告主張其等均為系爭投資案股東乙節，被告僅爭執原告陳
16 文筆無實際出資之事實而不具股東資格等語（見本院卷一第
17 499頁），則原告何秉杰、鄭政安、林春嬌、沈宗翰、陳秋
18 紋、陳玉鳳、吳芳芳（下稱何秉杰等7人）主張為系爭投資
19 案股東乙情，既未經被告爭執，應堪採信。至原告陳文筆雖
20 以系爭協議書載明：「…全體股東有林春嬌、何秉杰、鄭政
21 安、林峻弘、陳玉鳳、陳文筆、沈宗翰2股、陳秋紋2股，共
22 10股）…」等內容為據，主張其為系爭投資案之股東云云，
23 然原告陳文筆復未舉證證明其有實際出資之事實，仍難認其
24 有以金錢或其他財產出資而與A 1 7就系爭投資案成立隱名
25 合夥契約，而為系爭投資案之股東。被告上開所辯，應為可
26 採。

27 3.原告請求被告應協同原告，與賴庚生等4人將系爭租約承租 28 人變更為原告，有無理由？

29 (1)按承租權之轉讓，事涉契約主體之變更，應得出租人之同
30 意，而徵求出租人是否同意，祇須由讓與人或承受人單獨將
31 此項轉讓之事實於訴訟外通知出租人，徵求其同意即可，無

01 須由讓與人與承受人協同為之，故承受人以讓與人已讓與承
02 租權為由，請求變更承租人名義，自應逕向出租人為之，由
03 出租人決定是否予以同意，且此同意與否之決定，非法院所
04 能代為認定，或單憑法院判決即能達其目的，倘承受人逕訴
05 請承租人協同辦理，尚難謂無欠缺權利保護之法定要件（最
06 高法院88年度台上字第684號判決意旨參照）。查系爭租約
07 之契約當事人為A 1 7及賴庚生等4人，於A 1 7死亡後由
08 被告繼承系爭租約等情，為兩造所不爭執，則原告提起本件
09 訴訟請求被告協同與賴庚生等4人將系爭租約之承租人變更
10 為原告，自應先取得賴庚生等4人之同意，且此同意與否之
11 決定，非法院所能代為認定，或單憑法院判決即能達其目
12 的，原告亦應以被告已轉讓承租權為由向賴庚生等4人請求
13 變更其為承租人，是原告逕行提起本件訴訟，即難謂無欠缺
14 權利保護之法定要件。原告雖聲請傳訊賴庚生等4人，以證
15 明賴庚生等4人於本判決認原告請求有理由後同意將承租人
16 變更為原告等情（見本院卷二第26頁），然依原告所陳前揭
17 待證事實，已足認賴庚生等4人並未同意逕將系爭租約之承
18 租人變更為原告，而無調查之必要。

19 (2)有關原告依系爭協議書請求部分：

20 ①按未成年子女，因繼承、贈與或其他無償取得之財產，為其
21 特有財產；父母對於未成年子女之特有財產，有使用、收益
22 之權。但非為子女之利益，不得處分之，民法第1087條、第
23 1088條第2項分別定有明文。該項但書所稱之「處分」，應
24 採廣義解釋，包括事實上之處分與法律上之處分，而法律上
25 之處分，除處分行為外，尚包括負擔行為（最高法院113年
26 度台上字第417號判決意旨參照）。又父母以法定代理人身
27 分代理未成年子女處分其特有財產，而非為未成年子女利益
28 為之，係屬逾越權限之無權代理行為，效力未定，應至該子
29 女成年後自願承認時，始對該子女生效（最高法院110年度
30 台上字第1902號判決意旨參照）。當事人主張父母係為未成
31 年子女之利益，而處分其特有財產，固應就該處分符合未成

01 年子女利益之事實，負舉證之責，以貫徹保護未成年子女之
02 立法目的（最高法院112年度台上字第700號判決意旨參
03 照）。

04 ②觀諸系爭協議書記載：「立書人就二房東投資案（地址：臺
05 中市○區○○路0段0000000號…為更換租賃契約承租人事
06 宜，同意就下列事項達成協議：…二、全體股東同意就系爭
07 標的換約事宜給付A 1 4 10萬元整作為報酬。三、A 1 4自
08 112年5月6日起不再代管二房東物件，但仍須協助系爭標的
09 所有租約、鑰匙之交接事宜，並將所有相關報表明細，收據
10 等資料交接給股東陳秋紋。…立書人：何秉杰、林春嬌、沈
11 宗翰、陳秋紋代（陳玉鳳、陳文筆、林峻弘）、A 1 4」等
12 內容（見本院卷一第125頁），可知A 1 4並未以被告法定
13 代理人名義為之，亦未簽署其係被告之母或法定代理人等文
14 字，則被告辯稱A 1 4僅係以自己名義簽署系爭協議書等
15 語，應堪採信。原告吳芳芳雖於本院審理時陳稱：A 1 4於
16 簽署系爭協議書時，除了是被告法定代理人外，也是契約當
17 事人等語（見本院卷一第381至382頁），然A 1 4本即兼具
18 被告法定代理人之身分，自無從以此客觀事實即推認A 1 4
19 係以被告名義簽署系爭協議書。

20 ③又被告因繼承取得系爭租約承租人地位，依系爭租約雖負有
21 給付租金之義務，惟亦受有管理、使用及收益系爭租賃標的
22 之權利，足見系爭租約核屬被告因繼承而無償取得具財產價
23 值之權利，而屬被告之特有財產，A 1 4固以同意原告給付
24 10萬元報酬作為轉讓系爭租約之對價，然依A 1 7於股東合
25 約書所載之股東分紅預估表，其預估股東於系爭租約期間之
26 預估淨利高達2,491萬2,000元（見本院卷一第65頁），則A
27 1 4同意以顯不相當之對價將系爭租約轉讓予原告，自難認
28 屬為未成年子女之利益而為，原告復未舉證證明A 1 4與原
29 告間所為有關移轉系爭租約之約定有何符合未成年子女利益
30 之事實，僅泛稱得免除被告管理系爭租賃標的之義務云云，
31 即難採信。從而，系爭協議書有關係爭租約轉讓之約定，除

未經出租人即賴庚生等4人同意外，亦非屬為未成年子女之利益而為，則原告據以請求被告協同賴庚生等4人將系爭租約之承租人變更為原告，自無可採。

(3)有關原告依民法第541條第2項規定請求部分：

①按隱名合夥之事務，專由出名營業人執行之。隱名合夥人就出名營業人所為之行為，對於第三人不生權利義務之關係，民法第704條第1項、第2項定有明文。查原告何秉杰等7人各與A 1 7間係成立隱名合夥契約乙節，已如前述，揆諸前揭說明，系爭租約之權利義務關係自僅存於出名營業人A 1 7與賴庚生等4人間，原告主張係借用A 1 7名義與賴庚生等4人間簽訂系爭租約云云，洵屬無據。

②次按委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅；除依民法第686條之規定得聲明退夥外，隱名合夥契約，因下列事項之一而終止：四、出名營業人死亡或受監護之宣告者，民法第550條本文、第708條第4款定有明文。本件原告何秉杰等7人未證明與A 1 7間之隱名合夥契約有定明得由繼承人繼承之約定，則原告何秉杰等7人與A 1 7間之隱名合夥契約，於A 1 7死亡後即告終止，其間之內部委任關係亦因而消滅，原告僅得依民法第709條規定，請求A 1 7之繼承人即被告返還出資或餘額及應得之利益。準此，原告依民法第541條第2項規定請求被告協同原告與賴庚生等4人將系爭租約之承租人變更為原告云云，亦無可採。

(4)有關原告依民法第670條第2項但書規定請求部分：

原告固主張：縱認原告與A 1 7間係成立合夥契約，因合夥人全體或一部之過半數已同意將系爭租約之承租人變更為原告，被告自應協同辦理云云。惟系爭投資案係由原告各自與A 1 7成立隱名合夥契約，且各該隱名合夥契約於A 1 7死亡後即告終止等節，業經說明如前，原告亦於本院審理時自承：各股東間並無聯繫，亦未成立任何法律關係等語（見本院卷一第270頁），則原告復援引民法第670條第2項但書規定，主張被告應依全體合夥人之決議事項執行云云，難認有

01 據。

02 五、綜上所述，原告依系爭協議書、民法第541條第2項、第670
03 條第2項但書規定，請求被告應協同原告，與賴庚生等4人將
04 系爭租約之承租人變更為原告，為無理由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證
06 據，經本院斟酌後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論
07 述，附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
10 民事第七庭 法 官 許仁純

11 正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
15 書記官 陳如玲