

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2692號

原告 蔡妙慧

丁崧晏

上 2人共同

訴訟代理人 周進文律師

被告 陳私秀

陳冠宏

兼 上 2 人

共 同

法定代理人 沈姿佑

上 3人共同

訴訟代理人 陳昭勳律師

複 代理人 羅仕銘

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年10月23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。又該條項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，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即屬之（最高法院100年度台抗字第7

01 16號裁定參照)。經查，原告己○○、甲○○原起訴之請求
02 權基礎均為原證4之簡訊所示協議契約及民法第541條第2項
03 規定（本院卷第11、156、219頁），嗣於本院民國113年9月
04 9日言詞辯論期中追加請求權基礎為兩造112年6月18日開
05 會之約定（本院卷第219頁），經核原告追加之訴與原訴均
06 本於「其主張被告丙○○、丁○○、乙○○應將訴外人即其
07 等3人之被繼承人陳國賓與訴外人吳麗暉就臺中市○○區○
08 ○路0段000○巷0號房屋（下稱系爭房屋）所簽訂租賃契約
09 （下稱系爭租約）之承租人變更為原告己○○、甲○○」之
10 同一事實，就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在
11 相當程度範圍內具有同一性，揆諸上開說明，並無不合，應
12 予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：陳國賓與原告2人簽訂股東合約書（下稱系爭股
15 東合約書），約定每股出資額為新臺幣（下同）570,000
16 元，因原告己○○出資1,140,000元故簽訂系爭股東合約書2
17 份，原告甲○○出資570,000元而簽訂系爭股東合約書1份，
18 均約定以陳國賓為名義上承租人，向吳麗暉承租系爭房屋，
19 並經公證簽訂系爭租約，原告2人係借用陳國賓名義訂立系
20 爭租約，並出資委由陳國賓僱工整修系爭房屋，於整修完成
21 後，原告2人借用陳國賓名義與第三人訂立租賃契約（下稱
22 轉租契約），將系爭房屋轉租予第三人收取租金，並以轉租
23 之租金支付系爭租約之租金及相關費用，所餘款項由陳國賓
24 按出資比例分配予原告2人。又陳國賓與被告乙○○原為夫
25 妻關係，婚後育有2名未成年子女即被告丙○○及丁○○，
26 陳國賓與被告乙○○於110年4月1日離婚，陳國賓於111年12
27 月26日死亡，被告丙○○、丁○○為陳國賓之繼承人因此取
28 得系爭租約之承租人地位，被告乙○○為被告丙○○、丁○
29 ○之法定代理人，就系爭租約之權利義務歸屬，前由被告乙
30 ○○代理被告丙○○、丁○○，以原證4之簡訊通知原告2人
31 於112年6月18日開會並達成協議，由兩造協同與出租人吳麗

01 暉將系爭租約之承租人名義變更為原告2人，惟被告乙○○
02 迄今拒不辦理，爰依原證4之簡訊所示協議契約、112年6月1
03 8日開會之約定、民法第541條第2項規定提起本件訴訟等
04 語。並聲明：被告3人應偕同原告2人與吳麗暉將系爭租約之
05 承租人變更為原告2人。

06 二、被告則以：陳國賓以經營二房東為業，乃先尋覓合適房屋與
07 屋主簽約承租、估算房屋裝修、家具及家電之需求後，設定
08 總投資額及欲招股數並預估分紅做成股東合約書，再尋找股
09 東入資；陳國賓與系爭房屋之屋主吳麗暉於110年6月8日訂
10 定系爭租約，於同年月14日與原告己○○簽訂2份系爭股東
11 合約書、於同年月21日與原告甲○○簽訂系爭股東合約書，
12 又依系爭股東合約書之約定，股東僅於結算收租總金額，扣
13 除標的物租金、網路費、第四臺費、管理費、水費、清潔
14 費、雜支等，剩餘所得按股分配分紅，陳國賓則享有按出租
15 所得租金10%之利潤，是系爭房屋之承租及管理權限均屬陳
16 國賓，原告2人均對於系爭房屋之承租無權利及管理權限，
17 而將系爭房屋轉租予第三人亦係以陳國賓之名義出租，原告
18 2人與陳國賓之法律關係應屬民法第700條所規定之隱名合夥
19 關係，原告2人僅因出資投資陳國賓之事業而有分紅之權
20 利，嗣陳國賓於111年12月26日死亡，被告丙○○、丁○○
21 為其繼承人，被告乙○○代理被告丙○○、丁○○與原告協
22 商未達成共識，則系爭房屋之二房東事業即因陳國賓死亡而
23 依民法第708條第4款規定終止，應按民法第709條規定進行
24 相關程序始為適法，兩造間並無委任關係亦未達成協議，原
25 告本件請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
26 回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)有關係爭租約之約定，其出租人為吳麗暉、承租人為陳國
29 賓，且依系爭股東合約書3份之記載，均確如被告3人之抗辯
30 內容，綜觀系爭租約及系爭股東合約書3份之全部條款，皆
31 未約定原告2人有擔任或請求自為系爭房屋承租人、轉租人

01 等權利（本院卷第19至85頁），合先敘明。

02 (二)被告乙○○對於其有傳送原證4之簡訊予原告2人乙節固不爭
03 執，惟依該簡訊所載略為：「各位股東好友您好，6月起由
04 新代管人國賓親姐戊○○處理公司業務，由於未來的銜接及
05 目前二房東跟屋主換約事宜，須對股東說明。目前屋主都有
06 詢問換約更名的事宜，但屋主並不理解我們的股東結構複
07 雜。當初承接繼承，是因為詢問2位律師，律師說明屋主與
08 股東的合約對應人都為國賓，屋主與股東的合約無對應關
09 係，無法直接求償或爭取相關權益，若無繼承人承接，股東
10 合約無法直接承接二房東租賃關係，若承租人國賓身故，屋
11 主可解約，但有繼承人不在此限，繼承人可主張繼續承租或
12 解約。每位股東都是親朋好友，看到投資若因無人接手違約
13 歸零，姿佑沒有想太多，即使知道負債大於資產，可以放棄
14 繼承，仍繼承，但對大家抱歉，畢竟不是國賓，姿佑能力不
15 足，身體又出狀況，代管一職本來也不是我專長，加上因代
16 管及繼承，現在也有多起訴訟進行中。加上個人身體不確定
17 因素無法穩定工作，已與大姑達成協議，將所有繼承時的房
18 屋/勞保金/承租權/債務及押金缺口及代管業務授權由大姑
19 處理。若能順利完成契約更名為股東為承租人，為大家所樂
20 見。除了秉持初心讓業務持續運轉，如同接手第一件事就是
21 補足房東111年11月至112年2月租金，避免造成違約而被屋
22 主解約，至今5個月，目前個人資金也因此都投入運轉中，
23 也將5個月來所有管理費收益投入及分配在交接的程序支出
24 裡，以前有國賓支付孩子教育生活費及住處租金，現在全中
25 斷，未來承諾會全力配合股東換約程序，也會收取換約費1
26 件6萬元，作為孩子權利轉移、未來教育生活保障、五個月
27 來投入的資金心力及未來訴訟的保障。（不收取換約費：3年
28 內到期二房東、訴訟案件、目前談解約及已知道無法換約的
29 物件，但一樣會全力配合爭取股東最大權益），將邀請股東
30 一起開會，一起努力合作把權利歸屬到每位股東名下，讓契
31 約關係直屬相對人，股東也能掌控自己的股權權益。112年6

01 月18日上午10時第一次開會，開會目標內容：1. 代管人介
02 紹、2. 同樣投資標的的股東認識、3. 說明與二房東屋主換約
03 程序相關事宜、4. 繼承時每件投資案的押金缺口處理方式，
04 如同大姑承諾，繼續委任代管她將補上、5. 繼承人換約金、
05 6. 二房東契約換約同意書及代管同意相關文件」等內容（本
06 院卷第113至119頁），可徵被告乙○○當時已明確表達陳國
07 賓所經營二房東事業相關租約之承租人權利均應由丙○○、
08 丁○○所繼承，為避免其等及股東投資損失，其等均未拋棄
09 繼承而繼續支付租金、押金等相關費用持續數月，因有資金
10 缺口且被告丙○○、丁○○均年幼，希望各股東支付相關租
11 約之承租人變更為各股東之換約金，相關細節均將於112年6
12 月18日與各股東開會時討論，顯見被告乙○○當時尚未同意
13 逕將系爭租約之承租人更換為原告2人，參以原告2人亦未提
14 出其等有無或如何回覆被告乙○○上開簡訊之相關證據，足
15 認兩造就是否將系爭租約之承租人變更為原告2人乙節，尚
16 未意思表示合致，原告2人主張原證4之簡訊為兩造協議之契
17 約云云，顯不足採。

18 (三)證人戊○○固然於本院審理中證稱：陳國賓從事房屋代管，
19 總共有18間房屋，臺北部分由我找出資人，臺中部分由陳國
20 賓找出資人，我介紹原告己○○投資系爭房屋，上開簡訊是
21 被告乙○○發送給陳國賓上開18間房屋投資案的臺中股東，
22 另外發送比較簡單的訊息給臺北的股東，陳國賓死亡後由被
23 告乙○○接手上開18間房屋投資案及代管業務，但因為租客
24 人數太多，被告乙○○不堪負荷，於112年5月初打電話請我
25 幫忙，我建議被告乙○○將18間房屋租約的承租人更名為股
26 東，由股東自行決定找誰代管，被告乙○○同意，所以於11
27 2年5月23日發送上開簡訊，約股東於112年6月18日開會討論
28 返還承租人名義事宜，而於112年6月18日與股東開會時，被
29 告乙○○與到場股東協議將包含系爭租約在內的上開房屋承
30 租人均更名為各出資之股東等語（本院卷第173頁）。然
31 而，證人戊○○所證稱：112年6月18日開會與股東達成前開

01 協議時，雙方沒有約定要支付更名相關費用等語（本院卷第
02 174頁），顯與被告乙○○於前揭訊息中已明確表示需要換
03 約金並希望於開會時討論相關細節乙節不符，參以證人戊○
04 ○自承上述會議係由原告己○○委託其到場達成協議等語
05 （本院卷第173頁），足認證人戊○○乃代理原告己○○到
06 場開會並與被告乙○○達成上開協議之人，其本身之利害關
07 係與原告相同，則證人戊○○之證述可否採信，顯有疑義，
08 自難單憑證人戊○○之證述率認兩造已有將系爭租約之承租
09 人變更為原告2人之約定。

10 四、綜上所述，原告主張依原證4之簡訊所示協議契約、112年6
11 月18日開會之約定、民法第541條第2項規定，請求被告3人
12 偕同原告2人與吳麗暉將系爭租約之承租人變更為原告2人，
13 為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

19 民事第三庭 法 官 林秉賢

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
22 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

24 書記官 張雅慧