

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第295號

上訴人 陳豫林  
陳榮榮

上一人

訴訟代理人 吳家輝律師

被上訴人 陳台中  
兼

訴訟代理人 陳英傑

上一人

訴訟代理人 羅閔逸律師

廖學能律師

涂奕如律師

被上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 林楷芳

上列當事人間請求確認契約無效事件，上訴人對於民國114年4月30日本院臺中簡易庭113年度中簡字第3468號第一審判決提起上訴，本院於民國114年9月19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。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意；各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第828條第3項、第

01 821條定有明文。又民法第821條依同法第828條第2項規定於  
02 共同共有準用之。故共同共有人本於共同共有權利為共有人  
03 全體之利益對第三人為請求，應限於回復共有物時始得為  
04 之。準此，共同共有人中之一人或數人除經其他共同共有人  
05 全體之同意，或為共同共有人全體之利益對第三人為回復公  
06 同共有物之請求，得單獨或共同起訴外，倘係基於共同共有  
07 法律關係為請求者，仍屬固有之必要共同訴訟，應由共同共  
08 有人全體起訴，當事人之適格始無欠缺（最高法院100年度  
09 台上字第1723號判決意旨參照）。又確認之訴，其訴訟性質  
10 及目的，僅在就既存之權利狀態或法律關係之歸屬、存在或  
11 成立與否，而對當事人間之爭執以判決加以澄清，既無創設  
12 效力，亦非就訴訟標的之權利為處分，祇須以有即受確認判  
13 決之法律上利益者為原告，其當事人即為適格。是上訴人於  
14 原審主張上訴人陳豫林、陳榮榮、原審原告陳勝利、陳立  
15 中、被上訴人陳台中共同共有承租權，聲明第3項為：上訴  
16 人陳豫林、陳榮榮、原審原告陳勝利、陳立中、被上訴人陳  
17 台中與被上訴人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）就  
18 坐落臺中市○○區○○段0000號土地（下稱系爭土地）有租  
19 賃關係存在，自應由共同共有人全體即上訴人陳豫林、陳榮  
20 榮、原審原告陳勝利、陳立中、被上訴人陳台中起訴或被  
21 訴，當事人之適格始無欠缺，然上訴人陳豫林、陳榮榮提起  
22 上訴，上訴聲明為：確認被上訴人陳台中與被上訴人陳英傑  
23 間，於民國109年12月2日訂定之「台中市○○區○○段0000  
24 號土地承租權讓渡契約」無效；確認被上訴人陳英傑與被上  
25 訴人台糖公司間，於110年8月19日訂定之「台中市○○區○  
26 ○段0000號土地租賃契約」不存在，是其上訴聲明僅係求以  
27 判決確認被上訴人間之契約不存在，尚非權利之行使或處  
28 分，依前開說明，祇須有即受確認判決之法律上利益者為上  
29 訴人，其當事人即為適格，是本件上訴效力不及於原審原告  
30 陳勝利、陳立中，合先敘明。

31 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求

01 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、  
02 第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人起訴請求確認：  
03 (一)被上訴人陳台中與被上訴人陳英傑間109年12月2日土地承  
04 租權讓渡契約無效；(二)被上訴人陳英傑與被上訴人台糖公司  
05 110年8月19日租賃契約無效；(三)上訴人陳豫林、陳榮榮、原  
06 審原告陳勝利、陳立中、被上訴人陳台中與被上訴人台糖公  
07 司就系爭土地有租賃關係存在。嗣於上訴後變更聲明為：(一)  
08 確認被上訴人陳台中與被上訴人陳英傑間109年12月2日土地  
09 承租權讓渡契約無效；(二)確認被上訴人陳英傑與被上訴人台  
10 糖公司110年8月19日租賃契約不存在。核其變更聲明之基礎  
11 事實與起訴之原因事實均係就被上訴人陳英傑與被上訴人台  
12 糖公司間租賃關係有所爭執，基礎事實同一，應予准許。

13 三、上訴人陳豫林未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38  
14 6條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，就上訴人陳豫林  
15 部分，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、上訴人主張：

18 (一)上訴人陳榮榮部分：

19 1.於原審主張：門牌號碼臺中市○區○○路0段000號未辦保存  
20 登記建物（下稱系爭建物）為上訴人陳豫林、陳榮榮、原審  
21 原告陳勝利、陳立中、被上訴人陳台中繼承而共同共有。系  
22 爭建物興建於系爭土地上，故被上訴人台糖公司與上訴人之  
23 父協議，由被上訴人台糖公司將系爭土地出租予上訴人之  
24 父，俾利系爭建物得以有使用系爭土地之法律上權利。嗣上  
25 訴人父親過世，由上訴人母親出面與被上訴人台糖公司繼續  
26 訂定土地租約，是系爭土地之「承租權」乃係系爭建物共同  
27 共有人之權利。而上訴人父、母相繼過世後，因被上訴人台  
28 糖公司向系爭建物共同共有人表示，應推派1人代理全體公  
29 同共有人與被上訴人台糖公司訂定土地租約以方便締約，故  
30 78年間家族會議決定「委以被上訴人陳台中之名義向被上訴  
31 人台糖公司繼續承租」，因而推由被上訴人陳台中受系爭建

01 物公司共有人委任並授與代理權，以代理系爭建物公司共有  
02 人全體繼續向被上訴人台糖公司承租系爭土地。然上訴人發  
03 現被上訴人陳台中欲與他人共謀將其他共有土地以不實交易  
04 價格出售，藉此誑騙其他繼承人，因此上訴人及原審原告陳  
05 勝利於81年5月22日委任律師寄發律師函以終止「被上訴人  
06 陳台中就系爭土地租賃事宜之委任關係」。詎被上訴人陳台  
07 中竟於109年12月2日為謀取自己及其子即被上訴人陳英傑之  
08 利益，未經其他公司共有人同意，逕自以名義變更之方式，  
09 將系爭土地承租權轉讓予被上訴人陳英傑，被上訴人陳英傑  
10 進而與被上訴人台糖公司於110年8月19日續定系爭土地租賃  
11 契約，被上訴人陳台中與陳英傑間109年12月2日土地承租權  
12 讓渡契約，及被上訴人陳英傑與台糖公司間110年8月19日租  
13 賃契約，對上訴人陳豫林、陳榮榮、原審原告陳勝利、陳立  
14 中而言，均構成無權代理，且上訴人拒絕承認。爰訴請確  
15 認：1.被上訴人陳台中與被上訴人陳英傑間109年12月2日土  
16 地承租權讓渡契約無效；2.被上訴人陳英傑與被上訴人台糖  
17 公司110年8月19日租賃契約無效；3.上訴人陳豫林、陳榮  
18 榮、原審原告陳勝利、陳立中、被上訴人陳台中與被上訴人  
19 台糖公司就系爭土地有租賃關係存在。

20 2.於本院補充：租賃債權為共同共有之權利，應經承租人全體  
21 即上訴人陳豫林、陳榮榮、原審原告陳勝利、陳立中同意，  
22 且前開權利性質不得讓與，故原審以被上訴人陳台中同意  
23 後，即發生契約主體變更之法律效力，進而認定被上訴人陳  
24 英傑為契約承擔之主體變更等情，自有違誤；又被上訴人陳  
25 台中未經全體承租人同意，將不得讓與之租賃債權讓與被上  
26 訴人陳英傑，其法律行為應屬無效；另租賃債權既不得讓  
27 與，則被上訴人陳英傑與被上訴人台糖公司110年8月19日租  
28 賃契約，自不應被上訴人陳台中之讓與而有效，前開110年8  
29 月19日租賃契約係同一契約關係之延續，故無新的租賃契約  
30 存在等語。

31 (二)上訴人陳豫林未於言詞辯論期日到場，惟據其於本件提出之

01 書狀所為陳述，均同上訴人陳榮榮之主張。

02 二、被上訴人則以：

03 (一)被上訴人陳台中、陳英傑部分：系爭土地前係由被上訴人陳  
04 台中向被上訴人台糖公司承租，自始不存在上訴人陳豫林、  
05 陳榮榮、原審原告陳勝利、陳立中與被上訴人台糖公司就系  
06 爭土地之租賃契約關係，是土地承租人變更為被上訴人陳英  
07 傑已得被上訴人陳台中及台糖公司同意，即發生契約主體變  
08 更之效力；此外，被上訴人陳英傑前就系爭土地遭上訴人陳  
09 豫林、陳榮榮、原審原告陳勝利、陳立中與被上訴人陳台中  
10 以系爭建物無權占用乙情，訴請拆屋還地，業經本院以112  
11 年度重訴字第566號判決認定被上訴人陳英傑已概括承受被  
12 上訴人陳台中就系爭土地之權利義務，並將系爭土地承租名  
13 義變更予被上訴人陳英傑，故被上訴人陳英傑係合法承租系  
14 爭土地，是被上訴人陳英傑與台糖公司就系爭土地之租賃關  
15 係合法有效，被上訴人陳英傑請求拆屋還地有理由，且前開  
16 判決已於114年5月22日確定在案，而系爭建物業亦已拆除完  
17 畢，是上訴人提起本件確認之訴無法改變系爭建物無權占用  
18 系爭土地及系爭建物已拆除而不存在之事實及結果，自無確  
19 認利益，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁  
20 回。

21 (二)被上訴人台糖公司部分：被上訴人台糖公司前長期與被上訴  
22 人陳台中簽立租賃契約，租期內均由被上訴人陳台中給付租  
23 金，且每5年即需書面同意續約，並無上訴人主張繼承租賃  
24 契約之情事，亦無需得上訴人同意始得變更契約主體之問  
25 題；而被上訴人陳台中已於109年12月2日檢附申請書、切結  
26 書及讓渡書向被上訴人台糖公司申請將租賃權轉讓予被上訴  
27 人陳英傑，經三方合意辦理承租名義之變更，由被上訴人陳  
28 英傑概括承受被上訴人陳台中就租賃契約之權利義務，並由  
29 被上訴人台糖公司與被上訴人陳英傑重新簽訂土地租賃契  
30 約，被上訴人台糖公司係基於系爭土地所有權人身分與被上  
31 訴人陳台中、陳英傑先後簽訂土地租賃契約書，並無可議之

01 處等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

02 三、原審判決上訴人之訴駁回。上訴人不服提起上訴，並聲明：

03 (一)原判決廢棄；(二)確認被上訴人陳台中與被上訴人陳英傑  
04 間，於109年12月2日訂定之「台中市○○區○○段0000號土  
05 地承租權讓渡契約」無效；(三)確認被上訴人陳英傑與被上訴  
06 人台糖公司間，於110年8月19日訂定之「台中市○○區○○  
07 段0000號土地租賃契約」不存在。被上訴人則均答辯聲明：  
08 上訴駁回。

09 四、得心證之理由：

10 (一)上訴人訴請確認被上訴人陳台中與被上訴人陳英傑間109年1  
11 2月2日土地承租權讓渡契約無效及上訴人陳英傑與被上訴人  
12 台糖公司110年8月19日土地租賃契約不存在，無確認利益：

13 1.按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得  
14 提起，民事訴訟法第247條定有明文。所謂即受確認判決之  
15 法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其  
16 在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能  
17 以確認判決將之除去者而言（最高法院112年度台上字第323  
18 號判決意旨參照）。

19 2.上訴人主張被上訴人陳台中與被上訴人台糖公司簽立之租賃  
20 契約應屬系爭建物全體公司共有人所有，然為被上訴人所否  
21 認，如確認被上訴人陳台中與被上訴人陳英傑間，於109年1  
22 2月2日訂定之「台中市○○區○○段0000號土地承租權讓渡  
23 契約」無效，及被上訴人陳英傑與被上訴人台糖公司間，於  
24 110年8月19日訂定之「台中市○○區○○段0000號土地租賃  
25 契約」不存在，則被上訴人台糖公司即有義務與系爭建物全  
26 體公司共有人簽立租賃契約，另如未確認被上訴人陳台中與  
27 被上訴人陳英傑間，於109年12月2日訂定之「台中市○○區  
28 ○○段0000號土地承租權讓渡契約」無效，則被上訴人陳英  
29 傑會以土地承租人之名義向系爭建物全體公司共有人求償，  
30 又系爭建物有權占用系爭土地，雖經法院判決拆除系爭建物  
31 確定，並已拆除完畢，然對系爭建物之其餘全體公司共有人

01 而言，本件確認之訴涉及被上訴人陳台中、陳英傑是否應對  
02 其等負損害賠償之責等語。經查：上訴人就被上訴人台糖公  
03 司有何義務與系爭建物全體共同共有人簽立租賃契約等情，  
04 並未提出實據，自難採信，況系爭建物業經拆除完畢乙節，  
05 業經本院依職權調取114年度司執字第51273號卷宗查閱屬  
06 實，系爭建物既已不存在，上訴人主張被上訴人台糖公司應  
07 與系爭建物全體共同共有人簽立租賃契約，顯然無據。從而，  
08 上訴人提起本件確認之訴，縱有理由，無從使上訴人取得系  
09 爭土地之租賃權，是上訴人主觀上認其在法律上之地位不安  
10 之狀態，無從以確認判決除去；再者，被上訴人陳英傑前就  
11 系爭建物無權占用系爭土地等情，已向系爭建物全體共同共  
12 有人提起訴訟，且經本院112年度重訴字第566號判決確定  
13 （詳後述），是系爭建物無權占用系爭土地等情，業經確定  
14 判決認定在案，自難認有法律關係存否不明確之情事，故上  
15 訴人提起本件確認訴訟，顯然無從除去系爭建物無權占用系  
16 爭土地、被上訴人陳英傑有權請求系爭建物全體共同共有人  
17 拆除系爭建物等情事。從而，上訴人訴請確認被上訴人陳台  
18 中與被上訴人陳英傑間109年12月2日土地承租權讓渡契約無  
19 效及上訴人陳英傑與被上訴人台糖公司110年8月19日土地租  
20 賃契約不存在，應無確認利益。

21 (二)上訴人主張被上訴人陳台中就系爭土地之租賃契約債權為公  
22 同共有之債權，性質屬不得讓與之債權，且被上訴人陳台中  
23 未經全體繼承人同意，將前開租賃契約債權讓與被上訴人陳  
24 英傑之法律行為無效；被上訴人台糖公司就系爭土地簽立之  
25 租賃契約均為同一契約關係之延續，故被上訴人台糖公司與  
26 陳英傑簽立之租賃契約不存在，均無理由：

27 1.按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以  
28 外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判  
29 斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以  
30 推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所  
31 提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之

01 判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。

02 2.經查：被上訴人陳英傑前主張其於110年3月12日向被上訴人  
03 台糖公司承租系爭土地，然系爭土地遭上訴人陳豫林、陳榮  
04 榮、原審原告陳勝利、陳立中與被上訴人陳台中以系爭建物  
05 無權占用等情，訴請拆屋還地，上訴人陳立中、陳榮榮及原  
06 審原告陳豫林於該訴訟中抗辯被上訴人陳台中未經其等同意  
07 私自將系爭土地租約之權利轉讓予被上訴人陳英傑，應認被  
08 上訴人陳英傑與被上訴人台糖公司間就系爭土地之租約為無  
09 效等語，經上訴人及被上訴人陳英傑、陳台中於該案中就上  
10 開重要爭點為適當、完全之辯論，本院112年度重訴字第566  
11 號確定判決認定：「系爭土地已由原告（按指被上訴人陳英  
12 傑，下同）概括承受原承租人陳台中之權利義務，並將系爭  
13 土地承租名義變更予原告，堪認原告係合法承租系爭土  
14 地。」，而前案就該爭點之判斷未有顯然違背法令之情事，  
15 上訴人於本案中所提出之證據係前案之訴訟資料，是上訴人  
16 亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，從而，前開重要爭  
17 點於本件發生爭點效，兩造及法院即應受拘束，自不允上訴  
18 人再於本訴訟中為相反之主張，是本件自應為相同之判斷即  
19 上訴人陳台中與被上訴人陳英傑間109年12月2日土地承租權  
20 讓渡契約有效，及上訴人陳英傑與被上訴人台糖公司110年8  
21 月19日土地租賃契約合法有效。是以，上訴人於本件主張被  
22 上訴人陳台中就系爭土地之租賃契約債權為共同共有之債  
23 權，被上訴人陳台中未經全體繼承人同意，將前開租賃契約  
24 債權讓與被上訴人陳英傑之法律行為無效，及被上訴人與陳  
25 英傑與被上訴人台糖公司簽立之租賃契約不存在云云，均無  
26 理由。

27 五、綜上所述，上訴人請求：(一)確認被上訴人陳台中與被上訴人  
28 陳英傑間，於109年12月2日訂定之「台中市○○區○○段00  
29 00號土地承租權讓渡契約」無效；(二)確認被上訴人陳英傑與  
30 被上訴人台糖公司間，於110年8月19日訂定之「台中市○○  
31 區○○段0000號土地租賃契約」不存在，為無理由，不應准

01 許，原審因而為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指  
02 摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
04 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本  
06 文。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日  
08 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

09 法 官 林冠宇

10 法 官 蔡汎沂

11 以上正本係照原本作成。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日  
14 書記官 陳宇萱