臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第141號

上　訴　人　蔡妙慧

000000000000000000

丁崧晏

000000000000000000

000000000000000000

上　二　人

訴訟代理人　周進文律師

複 代理 人　李宗炎律師

被 上訴 人　陳秈秀

000000000000000000

陳冠宏

兼 上二 人

法定代理人　沈○○

上　三　人

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，上訴人對於民國113年12月11日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2692號第一審判決提起上訴，本院於114年12月3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Ａ０１負擔3分之2，餘由上訴人Ａ０２負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

伊等與訴外人○○○簽訂股東合約書(下稱股東合約)，約定伊等分別出資新臺幣(下同)114萬元(Ａ０１2股)、57萬元(Ａ０21股)，皆以○○○名義向訴外人○○○承租門牌○

○市○○區○○路○段000○巷0號房屋(下稱系爭房屋；此租約下稱系爭租約)，並由○○○僱工整修系爭房屋，待整修完成後，再以○○○名義與他人訂立租約，將系爭房屋轉租他人，以轉租之租金支付系爭租約之租金及相關費用，剩餘款項由○○○按出資比例分配伊等。○○○嗣於111年12月26日死亡，由其未成年子女Ａ０６與Ａ０７(下合稱Ａ０６等2人)繼承系爭租約之法律關係。其後再由Ａ０８(○○○之前配偶)代理Ａ０６等2人，於112年5月23日傳送簡訊(下稱系爭簡訊)予伊等，通知伊等於112年6月18日開會(下稱系爭會議)，並授權訴外人○○○與伊等達成將系爭租約承租人變更為伊等名義之協議(下稱甲協議)，復於系爭會議達成相同內容之協議(下稱乙協議，並與甲協議合稱系爭協議)，詎被上訴人事後拒絕履行。爰依系爭協議(甲、乙協議)及民法第541條第2項規定，擇一請求被上訴人應將系爭租約承租人變更為伊等名義。

二、被上訴人則以：

○○○生前經營二房東為業，先尋覓合適房屋承租，再估算裝修、家具及家電需求後，設定總投資額、擬招募股數及分紅，製作股東合約書後，再尋找股東投資。○○○與○○○於110年6月8日簽定系爭租約，再分別於同年月14日各與上訴人簽定股東合約。上訴人依股東合約，僅於結算收租總金額，扣除標的物租金、網路費、第四台費、管理費、水費、清潔費、雜支等，餘額按股分配分紅，○○○則享有依所得租金10%計算之利潤，系爭房屋之承租及管理權均歸屬○○○，上訴人皆無此等權利，雙方應屬隱名合夥關係。至於Ａ０８代理Ａ０６等2人傳送系爭簡訊，並參與系爭會議，與上訴人並未達成任何共識。況系爭房屋二房東事業因○○○死亡而當然終止，依法應進行清算。是兩造間無委任或借名關係，亦無任何協議。上訴人前開請求，均無依據等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人全部請求，上訴人全部提起上訴；兩造

聲明如下：

㈠上訴人之上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人應協同上訴人向○○○將系爭租約之承租人變更為上訴人名義。

㈡被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第120-122頁，並依卷證資料文義略作文字調整)：

㈠○○○與Ａ０８於104年2月9日結婚，其等婚後育有Ａ０６等2人(長女Ａ０６於000年出生；長男Ａ０７於000年出生)，並於110年4月1日離婚(見原審卷第131-133頁)。

㈡訴外人○○○為○○○之姊，為Ａ０６等2人之姑母(見原審卷第171-172頁)。

㈢○○○與○○○於110年6月8日簽訂系爭租約，約定由○○○向○○○承租系爭房屋，租期自110年10月16日起至125年10月15日止，第1-5年每月租金2萬5,000元，第6-10年每月租金2萬8,000元，第11-15年每月租金3萬1,000元；並由臺灣臺中地方法院所屬民間公證人林政德公證在案(案號：110年度中院民公德字第00170號；見原審卷第15-23頁)。

㈣○○○與Ａ０１於110年6月14日簽定2件股東合約，約定由Ａ０１分別投資57萬元(合計114萬元)，充當系爭房屋之二房東，有效期間自租期110年10月16日起至125年10月15日止，每月20日結算收租總金額，扣除必要成本費用支出後，所餘金額按股份分配分紅(見原審卷第25-65頁)。

㈤○○○與Ａ０２於110年6月21日簽訂股東合約，約定由Ａ０２投資57萬元，充當系爭房屋之二房東，有效期間自租期110年10月16日起至125年10月15日止，每月20日結算收租總金額，扣除必要成本費用支出後，所餘金額按股份分配分紅(見原審卷第61-86頁)。

㈥○○○於000年00月00日死亡，Ａ０６等2人均為其繼承人(見原審卷第131-133頁)。

㈦Ａ０８曾於112年5月23日傳送系爭簡訊予上訴人與其他股東，其內容：「各位股東好友您好，6月起由新代管人○○親姐○○○處理公司業務，由於未來的銜接及目前二房東跟屋主換約事宜，須對股東說明。目前屋主都有詢問換約更名的事宜，但屋主並不理解我們的股東結構複雜。當初承接繼承，是因為詢問2位律師，律師說明屋主與股東的合約對應人都為○○，屋主與股東的合約無對應關係，無法直接求償或爭取相關權益，若無繼承人承接，股東合約無法直接承接二房東租賃關係，若承租人○○身故，屋主可解約，但有繼承人不在此限，繼承人可主張繼續承租或解約。每位股東都是親朋好友，看到投資若因無人接手違約歸零，○○沒有想太多，即使知道負債大於資產，可以放棄繼承，仍繼承，但對大家抱歉，畢竟不是○○，○○能力不足，身體又出狀況，代管一職本來也不是我專長，加上因代管及繼承，現在也有多起訴訟進行中。加上個人身體不確定因素無法穩定工作，已與大姑達成協議，將所有繼承時的房屋/勞保金/承租權/債務及押金缺口及代管業務授權由大姑處理。若能順利完成契約更名為股東為承租人，為大家所樂見。除了秉持初心讓業務持續運轉，如同接手第一件事就是補足房東111年11月至112年2月租金，避免造成違約而被屋主解約，至今5個月，目前個人資金也因此都投入運轉中，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裡，以前有○○支付孩子教育生活費及住處租金，現在全中斷，未來承諾會全力配合股東換約程序，也會收取換約費1件6萬元，作為孩子權利轉移、未來教育生活保障、5個月來投入的資金心力及未來訴訟的保障。(不收取換約費：3年內到期二房東、訴訟案件、目前談解約及已知道無法換約的物件，但一樣會全力配合爭取股東最大權益)，將邀請股東一起開會，一起努力合作把權利歸屬到每位股東名下，讓契約關係直屬相對人，股東也能掌控自己的股權權益(見原審卷第113-117頁)。

㈧Ａ０８曾於112年6月18日參與系爭會議，討論投資系爭租約

善後事宜(見原審卷第117-119頁)。

五、兩造爭執事項：

㈠兩造就系爭簡訊內容是否達成甲協議？

㈡兩造就系爭會議開會內容是否達成乙協議？

㈢上訴人依系爭協議(甲、乙協議)及民法第541條第2項規定，擇一請求被上訴人應將系爭租約之承租人變更為上訴人之名義，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠股東合約定性部分：

1.按關於契約之定性，屬於法律適用之範圍，法院應依職權判斷該契約在法律上之性質，不受當事人所陳述法律意見之拘束(最高法院99年度台上字第1422號判決意旨參照)。次按合資契約，係二人以上為共同完成一定之目的，並約定出資及獲利比例之契約；借名登記契約，則係雙方約定一方將自己之財產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。上述二契約之內容迥異，權利義務關係截然不同。前者重在共同出資以完成一定目的，並分享獲利；後者則側重一方就他方之財產出名登記為所有人，借名人或因此給予報酬，然出名人就該登記之財產，並未出資，更無管理、使用、處分權，自無從分享獲利。合資契約就性質不相牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬(最高法院111年度台上字第1135號、第154號判決意旨參照)。

2.查觀諸系爭租約與股東合約內容，可知先由○○○出面，以其名義與屋主○○○締結系爭租約，以承租系爭房屋，再由○○○與上訴人常締結股東合約，約定由上訴人每股出資57萬元，投資○○○經營之二房東事業，並由○○○管理系爭房屋出租事宜，扣除必要管銷成本後，依出資比例分配利潤給上訴人；再參以上訴人並不爭執○○○享有依所得租金計算10%之利潤。

3.從而，股東合約側重於共同出資以完成一定目的，並分享獲

利，是股東合約應屬合資契約，而非借名契約。

㈡委任關係請求變更承租人部分：

1.按隱名合夥之事務，係專由出名營業人執行之(民法第704條第1項參照)，因出名營業對外所生之一切權利與義務，均應由出名營業人享有及負擔，此觀民法第704條第2項「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」規定，益臻明確〈邱聰智著新訂債法各論下冊第191-192頁(2008年3月再版第2刷)參照〉。出名營業人執行隱名合夥事務，係履行其與隱名合夥人之隱名合夥契約，性質上固屬委任契約；惟出名營業人死亡時，隱名合夥事業無法繼續進行，性質上與民法第550條規定委任當事人一方死亡相同，故民法第708條第4款亦定為隱名合夥契約終止原因，而契約終止者，自終止時起歸於消滅，凡以契約存續為前提之雙方當事人權利義務，均不再發生〈最高法院78年度台上字第952號判決意旨、林誠二著債編各論新解-體系化解說下冊第88、107頁(2015年4月初版1刷)參照〉。經查：

⑴股東合約既屬合資契約，且上訴人並未出名經營系爭房屋二房東事業，揆諸前開說明，非不得類推適用民法隱名合夥之規定。是依民法第704條規定，系爭租約之權利義務關係僅存於出名營業人○○○與屋主○○○間，核與上訴人全然無涉。

⑵再稽諸股東合約全文內容，並無隻字片語約定出名營業人○○○死亡，上訴人仍可以自己名義出名繼續營業，則依民法第550條、第708條第4款規定，○○○與上訴人間之內部委任關係當然消滅，而系爭房屋二房東事業亦因○○○死亡而當然終止，則上訴人僅得依民法第709條規定，請求○○○之繼承人Ａ０６等2人清算二房東事業，及返還出資餘額或應得利益。上訴人仍本於已消滅之委任關係，依民法第541條第2項規定，請求變更其等為承租人，以繼續經營系爭房屋二房東事業，尚屬乏據，要難採認。

2.從而，上訴人仍依民法第541條第2項規定，請求將系爭租約

之承租人變更為上訴人之名義，要屬無據。

㈢系爭協議是否成立與請求變更承租人部分：

1.按當事人互相表示意思一致者，契約始為成立，此觀民法第153條第1項規定自明。召集開會之通知，性質上為觀念通知，非屬意思表示〈陳聰富著民法總則第144頁(2025年1月5版第1刷)參照〉。又主張契約成立者，應依民事訴訟法第277條前段規定，就此利己事實，先負舉證責任。負有舉證責任之當事人，若未能先證實自己主張之事實為真實，縱他方就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應受敗訴之判決(最高法院108年度台上字第129號判決意旨參照)。經查：

⑴上訴人主張兩造已達成系爭協議，無非援引系爭簡訊，及證人○○○於原審所為證言(見原審卷第113-119、172-173頁)，為最主要之依據。

⑵惟觀諸系爭簡訊內容，係Ａ０８本於Ａ０６等2人之法定代理人地位，擬於112年6月18日開會討論投資系爭租約善後事宜，並將討論議題及說明傳送予包含上訴人在內之股東(見不爭執事項第㈦項)，應屬開會通知，性質上為觀念通知，而非意思表示，自無成立契約之餘地，兩造亦不可能僅因傳送系爭簡訊，而發生任何權利義務關係。

⑶又○○○自承其為Ａ０１之友人，並介紹Ａ０１參與系爭房屋二房東投資事業，及其復身兼Ａ０１於系爭會議之代理人(見原審卷第172-173頁)，可見其等關係密切；反觀○○○因○○○所遺其他二房東事業(承租門牌○○市○○區○○路000○0號房屋)，曾訴請確認被上訴人就前開租賃房屋管理權等不存在(案號：原法院112年度訴字第3516號；見本院卷第105-111頁)，可見雙方情感已生齟齬，客觀上尚難期待○○○為公允無頗之證述。若無其他客觀事證佐參，尚難單憑證明力原屬薄弱之○○○證言，作為兩造間成立系爭協議之唯一憑據。

⑷稽諸系爭簡訊內容，Ａ０８已明確表明為保障Ａ０６等2人

之教育生活費，除3年內已到期租約不收取換約費(即將承租人○○○更名為股東名義之手續費)外，其餘租約(包含系爭租約在內)每件由Ａ０６等2人收取換約費6萬元，並在系爭會議目標第5、6項分別載明繼承人(即Ａ０６等2人)換約金，及系爭契約(及其他二房東租約)換約同意書及代管同意相關文件。準此以觀，Ａ０８代理Ａ０６等2人討論系爭租約善後事宜，並出具換約同意書，以上訴人同意給付每件換約費6萬元予Ａ０６等2人，為其前提要件，此亦屬特約必要之點，惟上訴人既不爭執Ａ０８未曾出具換約同意書及代管同意相關文件，再佐以上訴人未同意給付換約金予Ａ０６等2人，可見兩造迄未成立系爭協議，殆無疑義。是上訴人援引○○○與前開客觀事證不符之證言，反此主張兩造已成立系爭協議云云，要難採信。

2.從而，上訴人仍本於未成立之系爭協議，請求被上訴人協同變更系爭租約之承租人，應無依據。

七、綜上所述，上訴人依系爭協議及民法第541條第2項規定，擇一請求被上訴人應將系爭租約之承租人變更為上訴人名義，非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，其理由固與本院認定未盡相同，惟其結論尚無不合，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　廖純卿

法　官　陳正禧

正本係照原本作成。

僅上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　蔡皓凡

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日