

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第537號

原告 福隆尖端科技股份有限公司

亞德利塑膠工廠股份有限公司

共同

法定代理人 蔡子良

共同

訴訟代理人 林石猛律師

戴敬哲律師

羅韻宣律師

黃俊嘉律師

黃郁雯律師

被告 張秀

訴訟代理人 林慶雲律師

陳鵬翔律師

訴訟告知人 林旭信

林宛妮

林義魚

上列當事人間債務人異議之訴等事件，本院於民國115年4月2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

一、原告主張：原告福隆尖端科技股份有限公司（下稱福隆公  
司）於民國106年間因資金需求，向訴外人林崑海（被告之  
夫）及被告借款新臺幣（下同）3億元、2.5億元，合計5.5  
億元，並於107年1月12日將其名下坐落臺南市善化區曾文段  
1001-6、1003、1003-3、1006、1006-3、1016、1023、1026

01 -2、1027-2、1027-5地號土地（下合稱系爭土地）及其上同  
02 段1072、7073、1074、1075、1076、1080建號即門牌號碼臺  
03 南市○○區○○里○○00000號房屋（下合稱系爭房屋，與  
04 系爭土地合稱系爭房地）分別設定抵押權3億元、2.5億元予  
05 林崑海及被告。嗣因福隆公司仍缺乏資金營運，再度求助於  
06 林崑海，林崑海及被告同意借款9.9億元（含之前的5.5億  
07 元）予福隆公司，然應將系爭房地讓與擔保，故福隆公司遂  
08 於107年7月間以買賣為由將市值逾20億元之系爭房地所有權  
09 移轉登記予林崑海及被告，以擔保福隆公司之上開債務，避  
10 免福隆公司遭其他債權人追償而使系爭房地遭扣押拍賣之危  
11 險，惟系爭房地並未現實交付林崑海及被告占有，而係由福  
12 隆公司繼續作為營業使用。嗣原告福隆公司、亞德利塑膠工  
13 廠股份有限公司（下稱亞德利公司）與林崑海及被告於107  
14 年8月9日簽立廠房租賃契約書（補字卷第25-28頁），約定  
15 林崑海及被告將系爭房屋出租予原告，復經多次續約，最後  
16 一次於110年2月26日簽訂租賃期間自110年2月16日起至112  
17 年2月15日止，每月租金50萬元之廠房租賃契約書（下稱系  
18 爭租約），並進行公證。嗣被告於112年6月2日持公證書  
19 （下稱系爭公證書）及系爭租約為執行名義，向本院聲請遷  
20 讓房屋強制執行，經本院以112年度司執字第62145號強制執  
21 行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。惟系爭公證書僅有  
22 公證人之印文，並無公證人之簽名，依強制執行法第4條第1  
23 項第4款及公證法第11條、第92條規定，執行名義形式上不  
24 合法定要式，被告聲請強制執行，即非合法。且林崑海於11  
25 1年2月15日死亡，其繼承人為被告、林旭信、林宛妮、林義  
26 魚，應繼分各為4分之1，目前林崑海遺產尚未完成分割，而  
27 由繼承人公同共有，則系爭租約所生之租賃債權為其繼承人  
28 林旭信、林宛妮、林義魚與被告公同共有，是被告請求原告  
29 遷讓房屋時，應依民法第831條準用第828條第3項，取得全  
30 體共有人之同意，執行當事人始為適格，然被告未取得林旭  
31 信、林宛妮、林義魚之同意即單獨提起強制執行之聲請，有

01 執行當事人不適格之情形，被告所聲請之強制執行程序自非  
02 合法，而應予撤銷。另原告於林崑海死亡前皆係將租金交付  
03 予林崑海之特助即證人黃正吉，原告於林崑海死亡後仍將租  
04 金交付予黃正吉，再由林崑海之長子林旭信向黃正吉領取後  
05 分配予全體出租人，嗣系爭租約期滿後，原告繼續使用系爭  
06 房屋，並依既有之方式支付為期半年之租金予黃正吉，再由  
07 林旭信向黃正吉拿取後分配予全體出租人，是原告與林旭  
08 信、林宛妮、林義魚、被告間應已就系爭房屋成立不定期租  
09 賃契約，此自為強制執行法第14條第1項規定執行名義成立  
10 後妨礙債權人請求之事由。另因兩造間就系爭房地存在讓與  
11 擔保法律關係，故於被告及林旭信、林宛妮、林義魚給付系  
12 爭房地價值扣除借貸債務後之餘額（至少為20億-9.9億-利  
13 息）前，原告得依民法第264條規定，拒絕交付系爭房地，  
14 此屬強制執行法第14條第2項所規定執行名義成立前妨礙債  
15 權人請求之事由。倘認兩造間未存有讓與擔保法律關係，僅  
16 係單純之買賣關係，則雖林崑海及被告形式上有匯款買賣價  
17 金12.9億元予原告，惟原告嗣後有透過黃正吉將其中3億元  
18 回流給林崑海及被告，故林崑海及被告實際上僅給付買賣價  
19 金9.9億元，是在林崑海及被告付清剩餘買賣價金及稅款與  
20 遲延利息前，原告得行使同時履行抗辯權，拒絕交付系爭房  
21 地，此亦為強制執行法第14條第2項所規定執行名義成立前  
22 妨礙債權人請求之事由。並聲明：(一)系爭執行事件之強制執  
23 行程序應予撤銷。(二)確認兩造就系爭房屋有不定期租賃關係  
24 存在。

25 二、被告則以：依公證法施行細則第9條第2項、第56條規定，蓋  
26 章與簽名具同等效力，是系爭公證書僅有公證人蓋章，沒有  
27 簽名，亦符合法定要式。又系爭房地為林崑海及被告分別共  
28 有（應有部分各6/10、4/10），並由林崑海及被告共同將系  
29 爭房屋出租予原告，此租賃物返還請求權係屬林崑海及被告  
30 分別共有之債權，被告以分別共有人身分，依民法第831條  
31 準用第821條規定，以系爭公證書及租約為執行名義，對原

告聲請遷讓房屋之強制執行，並無當事人不適格之問題；至林崑海過世後，其應有部分6/10固由林旭信、林宛妮、林義魚與被告共同繼承而為公同共有，然此公同共有關係只及於林崑海之遺產即其原應有部分6/10。另系爭租約已於112年2月15日租期屆滿，租賃關係當然消滅，被告係依系爭租約第9條約定，於112年4月14日寄發律師函催告原告應於112年5月15日前搬遷完畢，並非原告所稱系爭租約期滿2個月後始為反對續租之意思表示；而林旭信、林宛妮、林義魚固以存證信函表示願繼續延續雙方之租賃契約等語，然此係在系爭租約當然消滅後所為，並不影響租賃關係已消滅之事實，充其量僅係林旭信、林宛妮、林義魚表達願另訂租賃契約之意思表示，惟林旭信、林宛妮、林義魚僅係林崑海遺產之公同共有人中之3位，在未獲被告同意前，其等上述意思表示不生任何法律效力。且被告自系爭租約屆滿之112年2月起即未曾再收任何租金，而被告112年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單，亦載明被告於112年度期間只收取20萬元之租金（一個月租金），又被告與黃正吉並無任何關係，不清楚黃正吉是否為林崑海之特助或有無委任關係，縱林崑海與黃正吉曾有委任關係，委任關係亦於林崑海去世後自然終止，黃正吉無權於1年後之112年2月15日代林崑海向原告領取租金。此外，兩造間未存有讓與擔保法律關係，林崑海及被告於107年1月11日基於朋友情誼，分別借款3億元、2.5億元給原告福隆公司，利息僅約定週年利率3%，嗣福隆公司於107年6月19日將系爭房地以總價12.9億元出售予林崑海及被告（林崑海60%、被告40%），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），除了以前開5.5億元債權抵付外，林崑海及被告分別按其占比給付原告福隆公司4億7千4百萬元、2億6千6百萬元，合計7億4千萬元。嗣因為原告表示短時間內尚有使用系爭房屋之需求，且經濟狀況不佳，希望以最低租金每月50萬元租用系爭房屋，而林崑海及被告購買系爭房地後尚無使用計畫，才將系爭房屋租給原告，上開租金並非利息

01 之給付；另系爭房地移轉予林崑海及被告後，係由林崑海及  
02 被告繳納地價稅及房屋稅，原告所持有之部分繳款書，係因  
03 其租賃系爭房屋營運需要繳稅證明而向林崑海索取。又因福  
04 隆公司法定代理人蔡子良一直覺得出售價格太低，林崑海才  
05 豪氣表示若可以找到出價比較高的買家，就賣給他等語，因  
06 此林崑海及被告才於107年8月17日委託原告福隆公司銷售系  
07 爭房地，惟期限屆滿時，蔡子良仍找不到買主，是兩造間就  
08 系爭房地僅有買賣及租賃關係。又被告否認有回流3億元現  
09 金乙節，林崑海及被告已給付買賣價金12.9億元（含上開5.  
10 5億元借款）予福隆公司，福隆公司自無從行使同時履行抗  
11 辯權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項（本院卷三第334-336頁）：

13 (一)福隆公司向林崑海及被告借款3億元、2.5億元，合計5.5億  
14 元，並於107年1月12日將其名下系爭房地分別設定抵押權3  
15 億元、2.5億元予林崑海及被告。

16 (二)福隆公司與林崑海、被告於107年6月19日簽立系爭買賣契約  
17 （本院卷一第243-245頁），約定福隆公司將系爭房地以總  
18 價12.9億元出售予林崑海及被告（林崑海60%、被告4  
19 0%），林崑海、被告有匯款12.9億元（含上開5.5億元借  
20 款，被告、林崑海匯款買賣價金支付明細如本院卷一第365  
21 頁附表一及本院卷一第407-408頁附表二所示）予福隆公  
22 司。（惟原告主張有回流3億元現金給林崑海，實際只領取  
23 9.9億元價金，被告否認之）

24 (三)系爭房地於107年7月2日以買賣為登記原因，由福隆公司移  
25 轉所有權登記予林崑海（應有部分6/10）、被告（應有部分  
26 4/10）。

27 (四)福隆公司、亞德利公司與林崑海、被告於107年8月9日簽立  
28 如補字卷第25-28頁所示廠房租賃契約書，約定林崑海及被  
29 告將系爭房屋出租予原告，租賃期間自107年8月9日起至109  
30 年1月31日止；復於110年2月25日簽立如本院卷一第442-446  
31 頁所示廠房租賃契約書，約定租賃期間自110年2月16日起至

112年2月15日止，此2租約均有經公證人公證。（惟原告爭執公證書正本的效力）

(五)福隆公司與林崑海、被告於107年8月17日簽立如本院卷一第249-251頁所示專屬委託銷售契約書。

(六)訴外人翰蓼生技股份有限公司（下稱翰蓼公司）、蔡子良（福隆公司法定代理人）與林崑海、被告於109年7月20日簽立如本院卷一第253-254頁所示不動產買賣協議契約及訂金收據，記載買賣價金為13億元（該契約誤載為13億萬元），該協議因故經合意解除。（參原告民事準備狀二不爭執事項第7點所載，但原告嗣後又主張是翰蓼公司和福隆公司間合意解除）

(七)林崑海及被告於110年6月24日以買賣為登記原因，將系爭房地所有權移轉登記予中金國際開發股份有限公司（下稱中金公司），嗣中金公司與林崑海、被告合意解除買賣契約。系爭土地復於110年9月16日回復所有權登記為林崑海及被告所有。

(八)林崑海於111年2月15日死亡，繼承人為被告、林旭信、林宛妮、林義魚，應繼分各為4分之1，目前林崑海遺產尚未完成分割，而由繼承人共同共有。

(九)系爭租約於112年2月15日租期屆滿後，被告於112年4月14日寄發律師函，請求原告依約於112年5月15日前遷出系爭房屋。

(十)被告於112年6月2日持系爭公證書及租約為執行名義，對原告向本院聲請遷讓房屋強制執行，經本院以系爭執行事件受理在案。

#### 四、得心證之理由：

(一)系爭公證書並無不合法定要式：

1.按公證人中式簽名章，以第一項材質依公證人親筆簽名刻製，長方形，其尺度為長七公分，闊二公分；直接註記認證用中文簽字章，橫式，長二點五公分，闊一點五公分。公證書正本、繕本、影本應依原本（附式五）作成；節錄繕本僅

就與請求人或法律上利害關係人有關部分節錄作成之，公證法施行細則第9條第2項、第56條分別定有明文。

2.查系爭公證書係由臺灣高雄地方法院所屬民間公證人楊士弘製作，並於公證書末蓋有公證人楊士弘之中式簽名章及職章，有系爭公證書附於系爭執行事件卷宗可稽，與公證法施行細則第56條附式五之格式相同，與法並無不合。又公證法第92條第1項雖規定『公證書正本應記載下列各款事項，由公證人簽名並蓋職章或鋼印』，惟參照民法第3條規定『依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力』，則蓋章既與簽名生同等效力，公證人就其簽名部分，自得以蓋簽名章之方式代之，此觀公證法施行細則第9條第2項規定亦明。故原告主張系爭公證書正本，僅有公證人蓋章並無簽名，依法不生公證效力等語，自無可採。

(二)被告單獨聲請強制執行，並無執行當事人不適格之情形：

1.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同。數人有同一債權，而其給付不可分者，各債權人僅得請求向債權人全體為給付，債務人亦僅得向債權人全體為給付。民法第271條、第293條第1項分別定有明文。

2.查系爭租約之出租人為林崑海和被告、承租人為原告（不爭執事項四），則林崑海和被告自為租賃物返還請求權之共同債權人（但二人對此債權並非共同共有）、原告二人則為共同債務人，又雖此租賃物返還請求權乃係不可分之債權，然民法第293條第1項規定，各債權人即林崑海或被告均得單獨行使此債權請求權，並聲請強制執行，僅係聲明內容應係請求向其全體債權人（出租人）為給付，而非對各別債權人（出租人）為單獨給付而已。是本件被告單獨聲請強制執行，聲明原告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交還予全體債權人（出租人）即被告及林崑海之繼承人，自無執行當事

人不適格的問題。至原告主張被告所有之租賃物返還請求權為共同共有債權等語應有誤會，蓋系爭租約出租人之一林崑海原有之租賃物返還請求權，於林崑海死亡後由其全體繼承人共同共有此債權（不爭執事項<sup>(八)</sup>），若林崑海之繼承人欲行使林崑海原有之租賃物返還請求權，固應由林崑海之全體繼承人一同請求或得全體繼承人同意後而由一人單獨請求始具執行當事人適格；本件被告雖剛好是繼承人之一，而同時共同共有上開林崑海原有之租賃物返還請求權（債權），然此不並妨礙被告本即得基於系爭租約之另一出租人地位，單獨請求債務人即原告返還租賃物即系爭房屋之權利。簡言之，本件被告係行使伊個人就系爭租約之租賃物返還請求權（此債權原為林崑海及被告同有，現為林崑海全體繼承人及被告同有），而非行使屬於林崑海那部分之租賃物返還請求權，是並無共同共有債權之問題。且被告個人之租賃物返還請求權亦與系爭房屋之物權為何人所有無關；蓋非租賃物所有權人，亦得與他人成立租賃契約，並得本於其出租人地位主張租賃物返還請求權，即債權行為不以有處分權為必要，兩造對此爭點之法律解讀容有誤解，併予敘明。

(三)原告請求確認兩造就系爭房屋有不定期租賃關係存在，並以此為由依強制執行法第14條第1項規定提起異議之訴，均無理由：

- 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其私法上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告主張兩造就系爭房屋有不定期租賃關係存在，為被告所否認，則兩造間就系爭房屋是否有不定期租賃關係存在，尚非明確，致原告在私法上地位有受侵害之危險，該不確定狀態得以本確認判決加以除去，依上說明，原告提起此部分確認之訴，即應認有確認利益。



01 2.次按民法第451條規定，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃  
02 物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不  
03 定期限繼續契約。而民法第451條所定出租人於租期屆滿後  
04 須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租  
05 人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反  
06 對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境  
07 而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存  
08 在（最高法院55年台上字第276號裁判意旨參照），故在租  
09 期屆滿前即表示不再續租者，亦不得依上開規定成立不定期  
10 租賃契約。經查，系爭租約定有租賃期限，租賃期間自110  
11 年2月16日起至112年2月15日止（不爭執事項四）；第17條  
12 並約定「租期屆滿，不須甲方（林崑海、被告）預先通知，  
13 租賃關係當然消滅。雙方仍欲繼續租賃時，應另訂書面契  
14 約，其租賃條件另議。」，有系爭租約在系爭執行事件卷宗  
15 可查。顯見系爭租約於成立之初，即明確排除不定期租賃之  
16 可能，且被告已於112年4月14日寄發律師函，請求原告依約  
17 於112年5月15日前遷出系爭房地（不爭執事項九），亦足徵  
18 被告已明確表明不繼續出租系爭房屋之意思，故難認兩造就  
19 系爭房屋有不定期租賃關係存在。

20 3.至原告固主張被告未於系爭租約屆滿時即112年2月15日即時  
21 要求原告返還系爭房屋，原告繼續使用2個月後，被告始寄  
22 發存證信函；且系爭租約屆期後，原告仍有繼續繳納租金給  
23 黃正吉請伊代為轉交出租人等語。惟依系爭租約第9條約定  
24 「如期滿甲方（林崑海、被告）不出租或乙方（原告）不再  
25 續租，乙方（原告）應於租約到期日起算3個月期限內搬遷  
26 完畢，租金乙方（原告）要負擔至搬遷完畢日」，有系爭租  
27 約在系爭執行事件卷宗可查。足見，系爭租約雖於112年2月  
28 15日屆滿，然依上開約定，出租人（林崑海、被告）依約應  
29 給予承租人（原告）3個月的搬遷期，於搬遷期屆至即112年  
30 5月15日前，被告自無從要求原告立即遷讓完畢，是不能以  
31 被告讓原告繼續使用系爭房屋2個月後才發函請求返還，推

01 斷被告未即表示反對；另搬遷期滿前依上開約定，原告本即  
02 應負擔搬遷期間之租金，不能以此推論兩造間有成立不定期  
03 租賃契約。況依原告主張，原告於系爭租約屆期後係將租金  
04 交給黃正吉，並非直接交給出租人被告或林崑海之繼承人，  
05 而黃正吉是否有代理出租人收取租金之權限已非無疑，被告  
06 或林崑海之繼承人是否有確實收到上開租金亦屬有疑，況黃  
07 正吉到庭證稱「有繼續收租金，收到幾月我忘了」等語（本  
08 院卷一第309頁），則原告主張原告於系爭租約屆期後係將  
09 租金繼續交給黃正吉乙節，亦屬無法證明，本院自難信為  
10 真。原告另主張租期屆滿後，林崑海之繼承人林旭信、林宛  
11 妮、林義魚表明同意將系爭房屋繼續出租予原告等語，並提  
12 出存證信函為證（補字卷第43-44頁）。惟查，系爭房屋為  
13 被告（應有部分4/10）及林崑海之繼承人（公同共有應有部  
14 分6/10）所共有（不爭執事項(三)、(八)）；按共有物之出租，  
15 乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範  
16 圍。又「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過  
17 半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合  
18 計逾三分之二者，其人數不予計算。」民法第820條第1項定  
19 有明文。是共有人出租共有物須符合上開規定，始對全體共  
20 有人生效，否則基於債權相對性理論，個別共有人之出租意  
21 思表示，僅為該個別共有人之債權行為，不拘束未為出租意  
22 思表示之他共有人。而以林旭信、林宛妮、林義魚之應繼分  
23 換算系爭房屋之潛在應有部分比例共計9/20（林崑海應有部  
24 分6/10×每人應繼分1/4×3人），顯未過半，則其等上開意思  
25 表示自不拘束被告；況林崑海就系爭房屋之應有部分6/10尚  
26 未分割，此部分仍屬全體繼承人即林旭信、林宛妮、林義魚  
27 及被告公同共有。是原告上開主張，洵無足採。

28 4.從而，兩造間就系爭房屋並無不定期租賃關係存在，原告不  
29 得執此為由繼續占用系爭房屋。

30 (四)原告以兩造間存有讓與擔保法律關係為由，依強制執行法第  
31 14條第2項規定提起異議之訴，並無理由：

01 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支  
02 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣  
03 契約即為成立，民法第345條定有明文。所謂買回，依民法  
04 第379條規定，出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返  
05 還其所受領之價金，而買回其標的物。前項買回之價金，另  
06 有特約者，從其特約。原價金之利息，與買受人就標的物所  
07 得之利益，視為互相抵銷。而所謂讓與擔保係指債務人或第  
08 三人為擔保債務人之債務，將擔保標的物之權利移轉於擔保  
09 權人，於債務清償後，標的物應返還於債務人或第三人，債  
10 務不履行時，擔保權人得就該標的物受償之非典型擔保。買  
11 回與讓與擔保均係移轉所有權於對方，均有擔保作用，可達  
12 融通資金之經濟目的，二者固有類似之處，然讓與擔保仍有  
13 擔保之債務存在，必須清償，且擔保債權人可強制其清償，  
14 而買回則無債務存在，買回權之行使並非義務，買回人不主  
15 張買回時，買受人亦無法強制其買回；另讓與擔保無期間之  
16 限制，而買回則有期間之限制。又當事人主張有利於己之事  
17 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦  
18 有明文。所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相  
19 故意為非真意之表示，即相對人不僅須知表意人非真意，並  
20 須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。  
21 又通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，故主  
22 張表意人與相對人間之法律行為係基於通謀虛偽意思表示  
23 者，依舉證責任分配原則，應由主張者就該積極事實負舉證  
24 責任，而非由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思表示乙  
25 事負舉證之責（最高法院109年度台上字第1773號民事判決  
26 意旨參照）。

27 2.本件原告福隆公司與林崑海、被告於107年6月19日簽立系爭  
28 買賣契約（本院卷一第243-245頁），約定福隆公司將系爭  
29 房地以總價12.9億元出售予林崑海及被告（林崑海60%、被  
30 告40%），林崑海、被告有匯款12.9億元予福隆公司；系爭  
31 房地於107年7月2日以買賣為登記原因，由福隆公司移轉所

有權登記予林崑海（應有部分6/10）、被告（應有部分4/10）；原告與林崑海、被告於107年8月9日簽立如補字卷第25-28頁所示廠房租賃契約書，約定林崑海及被告將系爭房屋出租予原告，租賃期間自107年8月9日起至109年1月31日止；復於110年2月25日簽立系爭租約，約定租賃期間自110年2月16日起至112年2月15日止，此2租約均有經公證人公證等事實，均為兩造所不爭執（不爭執事項(二)、(三)、(四)）。惟原告主張當初係為解決債務問題，乃向林崑海借款本金9.9億元，並將系爭房地之所有權以買賣為由讓與予林崑海及被告，僅係作為向林崑海及被告借款之擔保，福隆公司與林崑海、被告間均無買賣之真意，系爭房屋之每月租金實為利息等語，為被告所否認。則依上揭說明，原告自應就「系爭房地僅係作為借款之擔保而非買賣」、「系爭房屋之每月租金實為利息」，此有利於己之事實，負舉證之責。

### 3.經查：

- (1)讓與擔保與買賣或附買回條件之買賣的主要差別在於，讓與擔保需有擔保之標的（債權債務關係），原告雖主張系爭房地之讓與是用來擔保福隆公司向林崑海及張秀借款本金9.9億元之債務，惟依原告之主張僅能得知借款本金為9.9億元，至於利率之約定、還款之方式、清償期、結算日為何均付之闕如，則福隆公司主張其與林崑海、被告間有本金9.9億元之消費借貸法律關係，已難信為真。蓋因一般社會通念，若非交情甚篤之親友間借貸，通常債權人借款主要就是要賺取利息或違約金，並要確保能固定受償、如期收回本金，理當會將借款利率、還款之方式及清償期一併定明，殊無可能僅知借款本金為若干，其他都未為約定，此觀福隆公司前向林崑海及被告借款3億元、2.5億元，合計5.5億元時，約定清償期為108年1月10日，借款利息以週年利率3%、遲延利息以週年利率18%、違約金按每百元每日一角計算甚明（本院卷一第415頁）；又福隆公司主張之借款本金高達9.9億元，且蔡子良（福隆公司法定代理人）、林崑

01 海及被告均為具有一定之社會地位、經驗、資力之商人，渠  
02 等以如此粗糙的方式（未定明借貸及結算之詳細條件、未將  
03 讓與擔保另定書面）進行借貸、讓與擔保更是顯不合於交易  
04 常理。既難認福隆公司與林崑海、被告間確有此本金9.9億  
05 元之消費借貸關係，則原告主張福隆公司與林崑海、被告間  
06 就系爭房地間存在讓與擔保法律關係，即難憑採。況福隆公  
07 司向林崑海及被告借款5.5億元時，即將系爭房地設定抵押  
08 權予林崑海及被告，並設有流抵約定（本院卷一第415頁）  
09 用以擔保債權之實現，此與讓與擔保之效果所差無幾，若債  
10 務人福隆公司無法還款，最終都是由債權人林崑海、被告取  
11 得系爭房地之所有權，且流抵約定亦登記於抵押權之內容  
12 中，具備物權公示效力，債權人已獲得足以確保債權實現的  
13 法律地位，若福隆公司真有增貸之需求，可比照上開方式辦  
14 理即可，林崑海及被告又有何必要要求原告福隆公司拿系爭  
15 房地來讓與擔保。是被告抗辯福隆公司將系爭房地出售予林  
16 崑海及被告，用以籌措資金並償還上開5.5億元之借款等  
17 語，應較為可採。

18 (2)又證人黃正吉到庭證稱：林崑海及被告借給福隆公司本金9.  
19 9億元，對於利息、違約金之約定均不清楚；林崑海同意福  
20 隆公司以每年加1億元之條件買回系爭房地，算是利息讓他  
21 買回去；沒有說福隆公司每年還要再給林崑海1億元，是說  
22 如果福隆公司要買回去的話，就從9億9開始加；福隆公司迄  
23 今都未償還本金，因為福隆公司還沒買回，所以本金都還沒  
24 還；他們是約定一個期限後再買回去，加上去買回去等語  
25 （本院卷一第304-325頁）。證人佘岳騰到庭證稱：原先福  
26 隆公司跟林崑海借的5.5億元，就已經抵做買賣價金了，但  
27 有附買回契約。說兩年後蔡子良有能力，用14.1億買回來。  
28 就是說先賣、先登記，然後附買回條款等語（本院卷三第20  
29 0-207頁）。佐以福隆公司之法定代理人蔡子良於111年2月1  
30 9日接受調查局訊問時亦稱：系爭房地之所有權人是林崑海  
31 及被告，我是在107年間賣給他們夫婦的。我在105年間因為

01 公司營運關係，有向林崑海夫婦借款9.9億元。後續因為周  
02 轉的關係，在107年將這些地賣給林崑海夫婦，但私底下我  
03 跟林崑海簽訂一個3年期間的「專屬銷售權」及廠房租賃契  
04 約，表示未來3年內我會再將系爭房地買回。「專屬銷售  
05 權」及廠房的租賃契約都還放在我的辦公室，另外我要補  
06 充，我於109年間又與林崑海簽訂買賣合約，表示系爭房地  
07 將於110年3月底以13億1千萬元買回，但在110年2月我發現  
08 可能無法順利將系爭土地買回，所以又在當月與林崑海簽訂  
09 了一張租約，表示就算我無法如期將土地買回，林崑海可以  
10 任意買賣系爭土地，但廠房即系爭房屋的部分，林崑海還是  
11 要賣給我等語，有調查筆錄在卷可稽（本院卷三第7-12  
12 頁）。依證人黃正吉、余岳騰及原告法定代理人蔡正良上開  
13 所述，顯見縱福隆公司與林崑海、被告間就系爭房地並非單  
14 純之買賣關係，然至多亦僅係附買回約定之買賣，而非讓與  
15 擔保，其中1年加1億元買回系爭房地實為買回價金之特約，  
16 並非1年利息1億元之意，此觀上開「林崑海同意福隆公司以  
17 每年加1億元之條件買回系爭房地；沒有說福隆公司每年還  
18 要再給林崑海1億，是說如果福隆公司要買回去的話，就從9  
19 億9開始加；他們是約定一個期限後再買回去，加上去買回  
20 去」、「我無法如期將土地買回，林崑海可以任意買賣系爭  
21 土地，但廠房即系爭房屋的部分，林崑海還是要賣給我」等  
22 語甚明。

23 (3)原告另主張福隆公司有回流3億元給林崑海及被告，此3億元  
24 現金為預扣利息等語。查，黃正吉證稱：「因為一開始是海  
25 董借5億5給福隆，後來他還不出來，又要再增加到9億9，所  
26 以就借他9億9，但是又怕他外面欠很多錢，被人家查封，所  
27 以就商討要先把所有權過給林崑海董事長，9億9，但是又怕  
28 以後買回去，房地合一稅會很高，所以就商量作價到12億  
29 9，但實拿才9億9。」、「雖然契約寫價金是12億9，但實拿  
30 9億9」、「我們匯了12億9的金流過去，現金回了3億回  
31 來。」等語（本院卷一第304-325頁）。證人鍾志宏即萬利

菸草股份有限公司（下稱萬利菸草公司）法定代理人證稱：「蔡子良有請我從萬利菸草公司帳戶提領現金出來，要交給林崑海那邊」、「蔡子良跟我說要給3億現金」、「我只記得好像是五月份，本子裡面有，我們每一筆提領款項本子上都有紀錄。」、「我記得好像是7次，因為蔡子良每次來都拿行李箱，行李箱也裝不多，頂多就是2千萬元、1千5百萬元、1千萬元這樣。」等語（本院卷二第338-358頁）。上開證人所述回流現金3億元互核相符，並有現金提款紀錄、林崑海及黃正吉之LINE對話紀錄、黃正吉手寫金流紀錄為證（本院卷一第331-347、卷二第385-430頁）。佐以福隆公司與林崑海、被告於107年8月17日簽立之專屬委託銷售契約書（本院卷一第249-251頁）可知，林崑海及被告於107年8月17日將系爭房地委託原告福隆公司銷售，委託銷售金額：107年12月1日起至108年1月31日止銷售價款為11億4千萬元。若非福隆公司確有回流3億元現金予林崑海及被告（即林崑海及被告實際僅給付9.9億元之價金），豈有可能在107年6月19日以12.9億元購買系爭房地後之2個月，就以11億4千萬元賠售系爭房地（等同2個月內賠1.5億元）。故福隆公司主張有回流3億元現金予林崑海及被告，林崑海及被告實際僅支付價金9.9億元等語，應屬可採。惟此回流3億元之性質為何？究係預扣利息或是系爭房地之買賣價金約定實際上應為9.9億元，不無疑問。據黃正吉證稱：（被告訴訟代理人問「為什麼退還這3億？預扣利息3億元？」、「這3億元不是利息？」）「他們的原意就是為了以後過戶不要繳房地合一稅，所以金流就寫到12億9，所以退了3億，因為匯了12億9進去，實際上借他9億9而已，所以要退3億回來。」、「這3億元就是退回來的金流」等語（本院卷一第304-325頁）。佐以黃正吉、蔡子良上開所述「作價12.9億實拿9.9億是因為怕以後買回去，房地合一稅會很高」、「林崑海同意福隆公司以每年加1億元之條件買回系爭房地；沒有說福隆公司每年還要再給林崑海1億，是說如果福隆公司要買回去的

01 話，就從9億9開始加；他們是約定一個期限後再買回去，加  
02 上去買回去」、「我（即蔡子良）無法如期將土地買回，林  
03 崑海可以任意買賣系爭土地，但廠房即系爭房屋的部分，林  
04 崑海還是要賣給我」等語。足見，此3億元回流應非預扣利  
05 息，而是福隆公司、林崑海、被告就系爭房地雖表面上約定  
06 買賣價金為12.9億元，然質際上渠等真意應係福隆公司先將  
07 系爭房地以9.9億元出售給林崑海及被告籌措資金並抵償先  
08 前借款5.5億元債務，惟約定嗣後福隆公司得加價（從9.9億  
09 元開始加）買回系爭房地。此觀林崑海及被告嗣於109年7月  
10 20日將系爭房地以13億元出售予翰蓼公司及蔡子良亦明（不  
11 爭執事項六）。至買回條件是否確實是1年增加1億元則尚難  
12 明確，蓋依黃正吉於111年4月28日接受調查局訊問時稱「林  
13 崑海與蔡子良於110年2月簽訂新的借名契約登記書，約定買  
14 回期限再延長2年至112年2月份，但買回金額還沒確定、還  
15 沒約定」等語，有訊問筆錄在卷可憑（本院卷三第38頁）。  
16 又附買回約定之買賣僅係出賣人福隆公司得於期限內行使買  
17 回權將系爭房地買回而已，其本質仍屬買賣之一種，是福隆  
18 公司出售系爭房地並移轉所有權予林崑海及被告時，林崑海  
19 及被告即已實質取得系爭房地之所有權，並對系爭房地有使  
20 用、收益、處分之完整權限。是縱有此買回約定，福隆公司  
21 於實際買回系爭房地、給付買回價金之前，亦無從以此為  
22 由，據以占有、使用系爭房地。

23 (4)至原告主張系爭房地所有權移轉登記予林崑海、被告後，並  
24 未併同交付占有，而仍由原告繼續占有使用，系爭房屋每月  
25 租金實為利息等語。惟查，林崑海、被告自107年8月9日起  
26 至112年2月15日止，將系爭房屋即廠房出租予原告使用，每  
27 月50萬元租金（不爭執事項四），則原告之所以得繼續占有  
28 使用系爭房屋係基於承租人之地位，故原告始未實際交付買  
29 賣標的物即系爭房地，難認係因讓與擔保關係；又依原告主  
30 張，本件借款本金為9.9億元，而系爭房屋之租金為每月50  
31 萬元，即每年利息僅為600萬元（50萬×12月），換算週年利



01 率僅0.61%（600萬÷9.9億），不僅低於法定利率，亦遠低  
02 於福隆公司原先向林崑海、被告借款5.5億元時，借款利息  
03 以週年利率3%、遲延利息以週年利率18%之計算標準（本  
04 院卷一第415頁），顯不合於常情，殊難想像林崑海、被告  
05 有何理由增貸4.4億元（9.9億－5.5億）給福隆公司，卻反  
06 而收取比原借款金額5.5億元更低之利息，是此租金50萬  
07 元，性質上應係原告承租系爭房屋之對價較為合理可信。

08 (5)原告又主張系爭房地於107年5月11日鑑定價格逾20億元，且  
09 福隆公司於107年5月間本有跟萬利菸草公司就系爭房地簽立  
10 買賣契約，約定買賣價金23億7千8百萬元，福隆公司自無可  
11 能將系爭房地以12.9億元賣斷予林崑海及被告，則107年6月  
12 19日買賣契約實係讓與擔保等語。查，系爭房地於107年5月  
13 間之估價結果認總價值約為20億元，福隆公司於107年5月間  
14 跟萬利菸草公司就系爭房地簽立買賣契約，約定買賣價金23  
15 億7千8百萬元，固有京瑞不動產估價師聯合事務所報告摘  
16 要、萬利菸草公司與福隆公司之買賣契約書在卷可憑（本院  
17 卷一第247頁、本院卷二第445-450頁）。惟不動產估價不代表  
18 市場上一定有人願意以此價格承買，若有價無市，則此估  
19 價尚難認係市價，又若系爭房地於107年5月間之市價真逾20  
20 億元，何以金融機構不願意讓福隆公司融資。另依證人鍾志  
21 宏所述，萬利菸草公司之資本額僅有3億元，甚至福隆公司  
22 還借款（投資）萬利菸草公司1.7億元（本院卷二第338-358  
23 頁），則萬利菸草公司是否確實有資力用23億7千8百萬元購  
24 買系爭房地誠屬有疑，又鍾志宏與蔡子良關係匪淺，可以從  
25 萬利菸草公司替福隆公司提領現金數億，以助福隆公司回流  
26 現金給林崑海及被告，已如上述。則上開買賣契約雖約定買  
27 賣價金為23億7千8百萬元，然不排除實際上萬利菸草公司與  
28 福隆公司並非真實買賣，而存其他法律關係，或僅是作個形  
29 式，將買賣價格作高，實際上有其他用途之高度可能。且觀  
30 兩造嗣後提出之專屬委託銷售契約書、不動產買賣協議契  
31 約，以及證人之證述可知，系爭房地嗣後（107年5月以後）

01 之買賣價金均未逾20億，是難信107年5月間系爭房地之市價  
02 確實高達20億元。況依上述，本件因福隆公司與林崑海、被  
03 告另有買回約定，故福隆公司以較低之價格將系爭房地出售  
04 予林崑海、被告，亦不足為奇。

05 (6)原告另主張，福隆公司與林崑海、被告於107年8月17日簽立  
06 之專屬委託銷售契約書（本院卷一第249-251頁），有約定  
07 福隆公司將系爭房地銷售時，林崑海及被告僅得收取特定金  
08 額，超過部分歸福隆公司，即僅得於債權範圍內就系爭房地  
09 取償；且在委託期限內與價款相符之情況下，林崑海及張秀  
10 不能拒絕交易；在委託銷售期限內，林崑海及張秀不得銷售  
11 系爭房地，亦不得再委託他人進行銷售，均彰顯讓與擔保之  
12 特性等語。惟林崑海、被告同意在系爭房地專屬委託銷售過  
13 程中，不得拒絕交易、不得另行銷售，雖對於渠等之處分權  
14 有所限制，但形式上是基於已將系爭房地全權委託福隆公司  
15 出售而為之約定，實際上當事人間因有專屬銷售契約而對所  
16 有權有此相關之限制（僅在委託銷售期間），亦難謂顯不合  
17 常情；且在委託他人銷售不動產之情形，通常受任人若成功  
18 出售不動產將會取得傭金（服務報酬），而上開專屬委託銷  
19 售契約書雖無明定服務報酬，然約定在委託期限內福隆公司  
20 實際銷售金額高於委託銷售金額時，超過的部分歸福隆公司  
21 所有，此亦有高度可能是服務報酬之性質。況當事人間尚有  
22 買回約定，亦可能是基於此考量而定專屬委託銷售契約書。  
23 故原告執此主張兩造間就系爭房地存在讓與擔保關係，洵難  
24 憑採。

25 (7)原告固主張，林崑海及被告於110年6月24日以買賣為登記原  
26 因，將系爭房地所有權移轉登記予中金公司，經原告提出異  
27 議後，林崑海、被告隨即與中金公司解除買賣契約，並於11  
28 0年9月16日回復所有權登記，益徵福隆公司就系爭房地之處  
29 分有影響力等語。惟證人歐金獅即當時中金公司之法定代理  
30 人證稱：「林崑海、被告與中金公司解除買賣契約有2個原  
31 因，一方面是中金公司貸款沒有辦法達到目標，被告說貸款

01 沒有那麼高的話，她和蔡子良還有糾紛，是不是先還給她這  
02 樣，就是先解除契約。」、「系爭房地那時候登記好了之  
03 後，被告跟我說她還在和蔡子良有糾紛，叫我先過戶回去給  
04 她，等她處理完之後再賣給我，我有優先承買權，因為我們  
05 是好朋友，她講這樣我就過還給她。」、「我不清楚她和蔡  
06 子良間是什麼糾紛，她只說她跟蔡子良買賣，而且都有公  
07 證，所以才買，她有拿公證書給我看。」等語（本院卷三  
08 第278-283頁）。足見，林崑海、被告與中金公司解除買賣  
09 契約多端，雖其中一個原因是林崑海、被告與福隆公司仍有  
10 糾紛，但該糾紛為何不明，可能是買賣契約（買回約定）或  
11 租賃契約等，無從以此逕論兩造間就系爭房地存在讓與擔保  
12 關係或福隆公司就系爭房地之處分有影響力。

13 (8)另證人周麗香、曾雅琴固到庭證稱「系爭房地係過戶擔保之  
14 關係」等語（本院卷二第265、269頁），惟上開證人之證詞  
15 憑據皆係聽從蔡子良、黃正吉所述，證人實際上並未接觸林  
16 崑海及張秀，亦不知上開所述過戶擔保之細節（本院卷二第  
17 262-272頁），是難憑證人之上開證述而認兩造間就系爭房  
18 地確有讓與擔保之法律關係。

19 (五)原告以被告付清剩餘價金及遲延利息前，得依同時履行抗辯  
20 權，拒絕交付系爭房屋為由，依強制執行法第14條第2項規  
21 定提起異議之訴，為無理由：

22 福隆公司、林崑海、被告就系爭房地實際上約定之買賣價金  
23 應係9.9億元，已如上述，則雖福隆公司確有回流3億元現金  
24 予林崑海及被告，然林崑海及被告亦已給付9.9億元（含5.5  
25 億元之借款抵銷）價金完畢。從而，原告無從主張同時履行  
26 抗辯權，拒絕交付系爭房屋。

27 五、綜上所述，原告依強制執行法第14條及民法第451條之規  
28 定、讓與擔保之法律關係，請求系爭執行事件之強制執行程  
29 序應予撤銷；確認兩造就系爭房屋有不定期租賃關係存在，  
30 均為無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第一庭 審判長法官 羅郁棣

法官 俞亦軒

法官 陳永佳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

書記官 陳玉芬