臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2537號

原　　告　張麗茹
訴訟代理人　陳昱良律師
被　　告　邱其祥
　　邱其爾
000000000000000000
　　邱毅凡
000000000000000000
　　吳玉秀
共　　同
訴訟代理人　林志雄律師

上列當事人間請求確認租賃關係不存在等事件，經本院於民國115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認被告邱其祥與被告邱其爾　、邱毅凡間就坐落臺南市○○區○○段0000地號土地之租賃關係不存在。

二、確認被告邱其祥與被告邱其爾　、邱毅凡間就坐落臺南市○○區○○段0000地號土地之租賃關係不存在。

三、確認被告邱其祥與被告吳玉秀間就坐落臺南市○○區○○段0000地號土地之租賃關係不存在。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用新臺幣63,074元，由被告吳玉秀負擔新臺幣7,197元，由被告邱其爾　、邱毅凡負擔新臺幣35,136元，並均應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告邱其祥向原告借款新臺幣(下同)1,900萬元、200萬元，被告邱其祥為擔保其債務，提供其所有坐落臺南市○○區○○段0000地號、1646地號、1651地號等3筆土地(下各以地號稱之，合稱系爭3筆土地）及同段254建號

即門牌沙崙3之1號建物(下稱254建號建物)、256建號即門牌沙崙1號之7建物(下稱256建號建物，下與254建號建物合稱其上2筆建物)，於民國113年8月間分別設定擔保債權總金額為1,900萬元、200萬元，清償日為110年6月30日之普通抵押權予原告，且於設定時表明系爭3筆土地及其上2筆建物並無出租他人使用。嗣被告邱其祥之債權人中租迪和股份有限公司向本院聲請對系爭3筆土地及其上2筆建物強制執行，經本院以110年度司執字第44071號給付票款強制執行事件(下稱系爭執行事件)受理，原告於112年8月31日聲明參與分配，詎被告邱其祥為求脫產及規避強制執行，與被告邱其爾　、邱毅凡通謀虛偽簽訂1645地號、1646地號土地租用契約書2份　（下稱系爭租約Ａ），與被告吳玉秀通謀虛偽簽訂1651地號土地租用契約書1份（下稱系爭租約Ｂ），由被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀於113年7、8月分持虛偽系爭租約Ａ、Ｂ，向執行法院聲明異議並謊稱其等與被告邱其祥間有租賃契約存在，然實則渠等間租賃關係不存在；縱系爭租約Ａ、Ｂ屬實，然被告邱其爾　、邱毅凡在承租1645地號、1646地號土地興建未辦保存登記之建物，被告吳秀玉在承租1651地號土地上建造未辦保存登記之玻璃屋，為未合法申請建築執照、使用執照之違章建築，依系爭租約Ａ、Ｂ第7條、第12條約定，被告邱其祥得解除系爭租約Ａ、Ｂ，被告邱其祥怠於行使權利，系爭租約Ａ、Ｂ之租賃關係存在與否，影響系爭3筆土地之拍賣價格及拍定，害及原告債權，爰代位被告邱其祥解除系爭租約Ａ、Ｂ。被告間租賃關係既不存在，被告邱其爾　、邱毅凡、吳秀玉無權占有系爭土地，被告邱其祥怠於本於所有權人地位行使回復原狀請求權，系爭租約Ａ、Ｂ已影響系爭土地之拍賣價格及造成無法拍定，為保全原告對被告邱其祥之借款債權，代位被告邱其祥行使無效行為回復原狀請求權及所有人物上請求權，爰依民事訴訟法第247條、民法第242條、第113條、第767條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠確認被告邱其祥與被告邱其

爾、邱毅凡間就1646地號土地之租賃關係不存在。㈡確認被告邱其祥與被告邱其爾　、邱毅凡間就1645地號土地之租賃關係不存在。㈢確認被告邱其祥與被告吳玉秀間就1651地號土地之租賃關係不存在。㈣被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀應將第一、二、三項聲明所示之土地騰空並返還予被告邱其祥。

二、被告方面：

㈠被告邱其祥、邱其爾　、邱毅凡抗辯：被告邱其爾　、邱毅凡於105年12月10日向被告邱其祥承租1645地號土地其中80坪作為進出通行、停車使用，向被告邱其祥承租1646地號土地其中40坪用以興建未辦保存登記建物，由被告邱其爾　、邱毅凡在承租土地上興建房屋，被告邱其祥與被告邱其爾　、邱毅凡間之系爭租約Ａ為真正，並非通謀虛偽所為等語。

㈡被告邱其祥、吳玉秀抗辯：被告吳玉秀向被告邱其祥承租1651地號土地其中128坪經營露天咖啡店，由被告吳玉秀興建玻璃屋及庭園造景，被告邱其祥與吳玉秀間之系爭租約Ｂ為真正，並非通謀虛偽所為等語。

㈢並均聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（本院卷二第53-54頁）：

㈠被告邱其祥為擔保110年3月30日訂立之1,900萬元、200萬元借款契約，以自己所有系爭3筆土地及其上2筆建物，於113年8月間設定擔保債權總金額分別為1,900萬元、200萬元、清償日期110年6月30日之普通抵押權予原告。嗣被告邱其祥之債權人中租迪和股份有限公司向本院聲請系爭執行事件，聲請強制執行上開3筆土地及其上2筆建物，原告於112年8月31日聲明參與分配，被告邱其爾　、邱毅凡以系爭租約A在系爭執行事件聲明異議，被告吳玉秀以系爭租約B在系爭執行事件聲明異議。

㈡被告邱其祥所有之1645地號土地，於108年10月26日重測前為重測前六塊寮段1185-10地號，分割自同段1185-4地號，重測前1185-4地號土地於84年4月21日以分割繼承登記在被

告邱其祥、訴外人邱徐金月(邱其祥母親)、邱安治(邱其祥大哥)等3人名下，每人持分各1/3，邱徐金月於84年12月間以重測前1185-4地號土地為建築基地申請建造執照，在其上興建鋼架造之1層建物，經臺南市安定區公所於85年1月20日核發(85)南工局定自用農舍使字第5號使用執照。

㈢被告邱其祥所有之1651地號土地，於108年10月26日重測前為六塊寮段1185-8地號，分割自同段1185-2地號，重測前1185-2地號土地於68年間登記在訴外人邱和名下，訴外人邱金鶯(邱其祥姐姐)於83年間以重測前1185-2地號土地為建築基地申請建造執照，在其上興建加強磚造之2層農舍，經臺南市安定區公所83年4月16日核發(83)南工局定自用農舍使字第19號使用執照，1651地號土地謄本上註記地上建物建號為中沙段256建號。

㈣1645地號、1646地號、1651地號等3筆土地之現況如下：

①1645地號土地：為272建號之一部分農舍，一部分為被告邱其祥所有之鐵皮屋，其餘約80坪為空地。

②1646地號土地：面積100.09平方公尺為254建號鋼架造廠房(門牌：沙崙3之1號)，其餘約40坪空地為1棟未辦保存登記建物。

③1651地號土地：面積131.63㎡平方公尺為256建號農舍(門牌：沙崙1號之7)，其餘約128坪為空地，空地上為玻璃屋露天咖啡店及庭園造景。

㈤被告邱其祥為代表人之大翔公司安定廠，於81年2月27日將臺南市○○區○○0○0號(254建號)設為營業登記地址，被告吳玉秀於105年5月間至109年6月間擔任大翔公司董事；被告吳玉秀於109年11月26日在同址設立台灣巨越家電科技有限公司營業。

四、本院之判斷：

㈠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。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不

明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以對於被告之確認判決除去之而言（最高法院109年度台上字第1779號判決意旨參照）。本件原告主張其為被告邱其祥之債權人，被告邱其祥之債權人中租迪和股份有限公司向本院聲請對系爭3筆土地及其上2筆建物強制執行，經本院以系爭執行事件受理，原告聲明參與分配，惟被告邱其爾　、邱毅凡向執行法院聲明異議，主張其2人自105年12月10日起向被告邱其祥承租1645地號、1646地號2筆土地，租賃期間30年；被告吳玉秀向執行法院聲明異議，主張其自108年6月30日起向被告邱其祥承租1651地號土地，租賃期間10年，現租賃關係仍存續中；然系爭租約Ａ、Ｂ係被告間通謀虛偽意思表示而無效，渠等間租賃關係不存在等情，但為被告所否認，準此，兩造間就系爭3筆土地之租賃關係存在與否，即屬不明確，此不明確之情事涉及拍賣公告之點交情形及土地使用情形，影響投標人意願及投標價格之執行結果，造成原告對被告邱其祥之借款債權受償之法律上地位有受侵害之危險，此項危險可經由確認判決予以除去，是原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

㈡按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。惟通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消極行為，因此主張他人間之法律行為係本於通謀虛偽意思表示，就該積極事實之存在，依舉證責任分配法則，自應由主張者一方負舉證責任，不得任意轉換由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思一事負舉證之責，惟不負舉證責任一方仍有真實完全陳述義務(最高法院109年度台上字第1437號判決意旨參照)。第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要件，且屬變態之事實，應由第三人負舉證責任。此與原告單純否認被告於訴訟前所主張之法律關係而提起消極確認法律關係之訴之情形尚屬有別(最高法院110年度台上字第385號判決意旨參照)。又

是否通謀虛偽意思表示常存在於表意人與相對人間，難為第三人所知悉，致有舉證之困難，法院自非不得依第三人所主張且經證明之間接事實，在符合經驗法則及論理法則下為自由心證之判斷，非以直接證明為必要（最高法院105年度台上字第432號判決意旨參照）。是以，第三人如已證明間接事實，且依經驗法則及論理法則，足以推認表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示情事，該意思表示及法律行為即屬自始、確定、當然無效。本件原告主張被告間通謀虛偽意思表示而訂立系爭租約Ａ、Ｂ等情，依上開說明，應由原告就被告無欲為其意思表示所拘束，而相與為非真意訂立系爭租約Ａ、Ｂ有利於己之事實，先負舉證之責。經查：

1.被告邱其祥為擔保其於110年3月30日向原告借款1,900萬元、200萬元債務，以系爭3筆土地及其上2筆建物，於113年8月間設定擔保債權總金額分別為1,900萬元、200萬元、清償日期為110年6月30日之普通抵押權予原告。被告邱其祥之債權人中租迪和股份有限公司於110年間向本院聲請系爭執行事件，聲請強制執行系爭3筆土地及其上2筆建物，原告於112年8月31日向執行法院聲明參與分配；被告邱其爾　、邱毅凡於113年7月18日持系爭租約Ａ向執行法院聲明異議，陳明其等向被告邱其祥承租1645地號土地80坪、1646地號土地40坪興建房屋使用，系爭執行事件查封四樓建物為被告邱其爾　、邱毅凡所有等語（本院卷一第61-89頁）；被告吳玉秀於113年8月7日持系爭租約Ｂ向執行法院聲明異議，陳明其向被告邱其祥承租1651地號土地128坪，在其上種植草皮、樹木等景觀，並搭蓋咖啡屋使用，系爭執行事件查封之門牌沙崙1號之7建物（增建部分）為被告吳玉秀所有等語（本院卷一第116-122頁），此經本院依職權調閱系爭執行事件卷宗核閱無誤，此部分之事實，應可認定。

2.系爭法院於110年8月13日會同債權人中租迪和股份有限公司人員至系爭3筆土地及其上2筆建物執行查封時，債務人即被告邱其祥在場，當場陳稱1646地號土地上之254建號建物目

前由其子居住使用，1651地號土地上之256建號建物由其本人與家人居住使用等語；執行法院再於111年11月2日會同債權人中租迪和股份有限公司至1646地號土地上之254建號建物(門牌沙崙3之1號)執行查封時，債務人即被告邱其祥在場，表示254建號建物及倉庫為其所興建，為其子及家人居住使用等語，此經本院調取系爭執行事件卷宗110年8月13日、111年11月2日查封筆錄查閱無訛，並有上開查封筆錄在卷可憑（影印外放），佐以被告邱其祥於本院審理中自承其於執行法院執行查封時，並未提出系爭租約Ａ、Ｂ乙情(本院卷二第8頁)，足徵被告邱其祥在執行法院於110年8月13日、111年11月2日至系爭3筆土地及其上2筆建物執行查封時均在場，惟未曾向執行法院表明被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀向其承租系爭3筆土地之事實，至為明確。本院審酌若被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀確有向被告邱其祥承租系爭3筆土地，以被告邱其爾　、邱毅凡與被告邱其祥間具有父子關係，被告邱其祥於本院審理中陳稱伊與吳玉秀為朋友關係（本院卷一第145頁），衡情被告邱其祥知悉系爭3筆土地遭債權人聲請強制執行，理應迅即告知被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀，被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀亦應即時向執行法院陳明其等與被告邱其祥間有租賃關係存在，以保障承租人之權利，實難想像被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀有何不在合理期間向執行法院聲明異議之正當事由，然被告邱其爾　、邱毅凡係在執行法院110年8月13日執行查封後1年11個月、被告吳玉秀在1年後，始分別於13年7月18日、113年8月7日向執行法院聲明異議表示土地租賃關係存在，此舉與常情明顯相違，原告主張被告間並有無真實租約存在，應屬合理可信。

3.依被告邱其祥不爭執真正之抵押權設定借款證明書記載：「(三)本件約定於債務(誤載為「物」)未清償前，不得將擔保物出租、出典、或變更使用。」等語(補卷第23、29頁；本院卷一第144頁)，及土地建築改良物抵押權設定契約書其

他特約事項記載「五、立約人於擔保之債務未清償前，或本抵押權未經塗銷登記之後，非經債權人之書面同意，立約人絕不能擅自將擔保物之房地轉讓或典押或出租或借與第三人使用或設定地上權及其他一切他項權利。」等語(補卷第27、33頁；本院卷一第144頁)；佐以證人廖國榮證稱：我從事買賣土地及金錢借貸業約12年，當初被告邱其祥先用城堡房地（指1651地號土地及其上256建號建物）向別人借款約1,700萬元，後來別人介紹來我這，我認識原告、被告邱其祥及邱太太（即今日在場之被告吳玉秀），被告邱其祥每次要借貸，被告吳玉秀都會跟他一起來，我認為他們是夫妻，我與被告邱其祥、吳玉秀、謝代書、金主一起到城堡評估不動產價值，認為有超過3,000萬元價值，金主同意借給被告邱其祥2,200萬元，讓他清償先前抵押欠款約1,700萬元。我去城堡談借錢有很多次，有看到玻璃屋，但玻璃屋未經營咖啡廳，我有向被告邱其祥確認土地有無借給他人使用或出租給別人，被告邱其祥說都是他們自己使用，借貸當時有告知被告邱其祥不能出租，被告邱其祥也沒說有出租等語(本院卷二第48-53頁)，由此足認被告邱其祥透過證人廖國榮向金主即原告借款，並提供系爭3筆土地及其上2筆建物設定抵押作為擔保，商談借款當時，被告邱其祥、吳玉秀均在場，被告邱其祥向證人廖國榮表明系爭3筆土地並無出租或出借，且玻璃屋並無經營咖啡廳等情事，由此益證原告主張被告間並無真實租約存在，應與事實相符而可採信。

㈢按民事訴訟法第277條本文規定，各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證責任。依舉證責任分配法則所確定之應負舉證責任一造當事人，其對待證事實所應提出之證據，乃係本證，倘本證已使法院對待證事實獲得確實之心證，而盡其舉證責任，他造當事人對該主張如抗辯為不實並提出反對之主張，即不得不提出相當之反證，此為民事舉證責任分配之原則(最高法院114年度台上字第199號判決意旨參照)。經查：

1.被告邱其爾　、邱毅凡抗辯其承租1646地號其中約40坪土地後，在其上興建及裝潢未保存登記建物（指面向廠房大門左邊灰色建物）云云，並提出108年10月16日順發建材行塑鋼門估價單、108年12月順發建材行胡桃色木門估價單、頡隆電器行108年4月6日冷氣訂購單、頡隆電器行108年2月10日冷氣訂購單、108年11月11日洗衣機乾衣機訂購單、107年12月8日貴妃廚具訂購單暨設計圖、愛菲爾系統傢俱總項訂購單、愛菲爾系統傢俱系統工程明細表暨設計圖、中和設計顧問有限公司工程設計圖為憑(本院卷一第189-317頁)；惟據證人吳臣忠具結證稱：我從89年開始從事水電設計，但沒有證照，本院卷一第247-317頁「邱先生安定區住宅新建工程水電設計圖」是我畫的，我收到法院通知後，打電話給書記官詢問地號及用邱其祥名字查詢我的電腦資料，但查不到，有可能是因為電腦曾經中毒資料遺失，我無法確認是誰找我接洽討論水電設計圖、何人支付設計費等語(本院卷二第68-71頁)，可知證人吳臣忠已不復記憶被告所指其在1646地號土地上興建之未保存登記建物之水電設計圖係由何人委託繪製，是以，證人吳臣忠之證詞不足以證明被告邱其爾　、邱毅凡上開抗辯為真實。另據證人宋文賓到庭證稱：我從事鋁門窗業至今有30、40年，被告邱其祥介紹我認識他兒子邱其爾　、邱毅凡，被告邱其爾 找鼎翰鋁門窗工程行施作玻璃咖啡屋及本院卷二第35頁左邊灰色建物的鋁門窗（含框及紗窗），由老闆即我的前妻劉懿慧接洽，由我施工，本院卷一第181-187頁估價單是劉懿慧寫的，估價範圍是玻璃咖啡屋及本院卷二第35頁左邊灰色建物，估價單下方經手人欄處「宋文賓」是劉懿慧寫的，不是我簽的，玻璃咖啡屋的鋁門窗是在接洽後兩週施工，灰色建物的鋁門框因為顏色特殊，接洽後約一個半月施工，劉懿慧跟我說是被告邱其爾 付錢給她等語(本院卷二第72-75頁)，可知證人宋文賓為施作鋁窗之人員，其係聽聞劉懿慧轉述鋁窗費由被告邱其爾 支付，但證人宋文賓本人未親自見聞此情，是證人宋文賓之上

開證詞尚不能憑為有利於被告邱其爾 、邱毅凡之認定。另據證人劉懿慧雖證稱：我是鼎翰鋁門窗工程行負責人，宋文賓是我前夫，被告邱其祥的歐式別墅鋁窗是我做的，本院卷一第181-187頁估價單是我寫的，項目包含玻璃咖啡屋及工廠旁邊新蓋住家，被告邱其祥叫我去丈量玻璃咖啡屋鋁窗尺寸，他說咖啡屋是吳玉秀跟他租的，安裝是吳玉秀跟我談的，錢也是吳玉秀付的，工廠旁邊的新蓋住家是被告邱其祥介紹他兒子邱其爾 、邱毅凡跟我談的，錢是邱其爾 付給我的等語(本院卷二第76-78頁)，惟經本院當庭提示本院卷一第181-187頁估價單，請證人劉懿慧指出哪些項目屬於玻璃咖啡屋，證人劉懿慧改證稱這些都不是玻璃咖啡屋的，而是灰色住家的部分等語(本院卷二第79頁)，與其初始證述估價單包含玻璃咖啡屋及新蓋住家等語，前後不符，其證言已有明顯瑕疵，難以盡信，自亦不能憑為有利於被告邱其爾 、邱毅凡之認定。

2.被告吳玉秀抗辯其承租1651地號土地約128坪，部分土地興建玻璃屋經營露天咖啡店使用，部分土地種植草皮及草皮上的樹木作為咖啡店之庭園造景云云，並提出鼎翰鋁門窗工程行108年1月21日估價單、員東園藝108年7月5日及108年7月10日及108年7月20日及108年7月28日及108年8月8日免用統一發票、現場照片為憑(本院卷一第181-187、319-329頁)，惟據證人林楚標結證稱：本院卷一第319-323頁所示5張免用統一發票收據是我開立，但其中2張手寫「吳小姐」等文字不是我寫的；上開收據是被告邱其祥向我買樹，他有留下電話、送貨地點，我直接叫貨運把他要的樹木、植栽運送到指定地址，錢是被告邱其祥拿來我店裡給我。我不認識在場的被告吳玉秀，也沒見過或接洽過她。被告邱其祥跟我買這些植栽時，問我說有沒有認識的人可以幫他種植，我介紹李川上給被告邱其祥認識，後來他們自己去聯絡等語(本院卷二第9-11頁)，可知向證人林楚標購買植栽之人係被告邱其祥，並非被告吳玉秀等情，至為明確。又據證人李川上證

述：被告邱其祥叫我去沙崙1號之7房屋(如補卷第107、109頁及本院卷二第25-33頁照片)種樹、修剪、鋪設草皮，是被告邱其祥付錢給我，我不認識在場的被告吳玉秀，我種樹的範圍是大門進去後右側圍牆內之樹木，被告邱其祥叫我修剪整理玻璃屋附近的樹及草皮等語(本院卷二第12-15頁)，可知係被告邱其祥雇請證人李川上至1651地號土地上種樹、整理草皮，而非被告吳玉秀等情，亦甚明確。據此堪認被告吳玉秀抗辯其向證人林楚標購買植栽，雇用證人李川上在承租1651地號土地上種植草皮樹木云云，顯非事實，自無足採。

3.綜上，原告所舉證據已足令本院形成認定被告間並無真實土地租約存在，被告所舉反證則不足證明被告間確有真實土地租約存在，故原告主張被告邱其爾　、邱毅凡與被告邱其祥間係通謀而虛偽簽訂系爭租約Ａ，被告吳玉秀與被告邱其祥係通謀而虛偽簽訂系爭租約Ｂ，應屬可採。

㈣按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效；民法第87條第1項前段定有明文。又債務人與第三人通謀而為虛偽意思表示，其意思表示無效，債權人得依民法第242條規定，代位行使債務人之權利，訴請確認債務人與第三人間之法律關係不存在，以保全其債權。被告邱其祥為規避系爭執行事件之強制執行程序，與被告邱其爾　、邱毅凡通謀虛偽簽立1645地號、1646地號2筆土地租賃契約，與被告吳玉秀通謀虛偽簽立1651地號土地租賃契約，依民法第87條第1項之規定，系爭租約Ａ、系爭租約Ｂ之租賃契約意思表示無效，原告為被告邱其祥之債權人，為保全其借款債權，代位被告邱其祥請求確認被告間之系爭3筆土地租賃關係不存在，當為有據。

㈤按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效或可得而知者，應負回復原狀之責任，民法第113條固有明文；惟按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決參照）。所謂事實

上處分權，係指具有相當於所有權內涵之權能而言。而未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院97年度台上字第2158號、104年度台上字第1985號判決參照）。查，被告間之土地租賃關係不存在，1645地號、1646地號2筆土地之未辦保存登記建物（面對廠房大門左側灰色建物）非被告邱其爾　、邱毅凡興建，1651地號土地上之玻璃屋及庭園草坪，非被告吳秀玉興建及種植，詳如上述，足見被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀非上開未辦保存登記建物或地上物之事實上處分權人，依前開說明，被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀並無拆除上開未辦保存登記建物或除去地上物之權限，原告主張依民法第242條、第 113條、第767條第1項之規定，代位被告邱其祥訴請被告邱其爾　、邱毅凡、吳玉秀應將土地騰空並返還予被告邱其祥，尚非有據，不能准許。

五、綜上所述，原告請求確認被告邱其爾　、邱毅凡與被告邱其祥間就1645地號、1646地號2筆土地之租賃關係不存在；被告吳玉秀與被告邱其祥間就1651地號土地之租賃關係不存在，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第79條、第85條第1項分別定有明文。本件原告係以一訴請求確認租賃關係不存在及騰空返還系爭3筆土地，其主張數項訴訟標的，自經濟上觀之，其訴訟目的一致，本院乃以原告請求其中價額最高者即被告騰空返還系爭3筆土地價額5,215,214元為訴訟標的並依此徵收裁判費。經核，本件訴訟費用為63,074元（即第一審裁判費62,574元、證人旅費500元），本院審酌本件原告之訴為一部勝訴，一部敗訴；並參酌原告

就本件訴訟勝敗比例(按原告訴請租賃關係不存在全部勝訴)，及本件訴訟關於確認租賃關係不存在所應繳納之裁判費佔本件訴訟全部所應繳納裁判費之比例等，復考量共同訴訟人之被告於訴訟之利害關係顯有差異，爰諭知兩造各自應負擔之訴訟費用如主文第5項所示，並依同法第91條第3項規定，諭知被告自本判決確定翌日起至清償日止，應加給按週年利率5%計算之利息。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第一庭　　法　官　張桂美

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　　7　　月　　21　　日

書記官　張葵衢