

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5422號

原告 摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

法定代理人 陳柏村

訴訟代理人 鍾凱勳律師

黃姝嫚律師

被告 小王子展業有限公司

法定代理人 許恭豪

訴訟代理人 連鳳翔律師

複代理人 連怡婷律師

上列當事人間確認租賃關係存在事件，本院於民國110年3月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告法定代理人廖育君，於本院審理期間變更為陳柏村，並
經陳柏村聲明承受訴訟在案（本院卷第57頁），核與民事訴
訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

二、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
第1項第2、3、7款分別定有明文。原告起訴請求「確認兩造
間自民國109年1月14日至109年12月31日止，就門牌號碼臺
北市○○區○○街0段00號7樓房屋之租賃關係存在」。復於
109年12月17日具狀變更為「確認兩造間自109年1月14日至1
10年12月31日止，就門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號7
樓房屋之租賃關係存在」，其變更均基於相同租賃契約，僅

01 調整請求區間之範圍，基礎事實同一，原告擴張聲明後，被
02 告亦未變更答辯之內容，是原告變更訴之聲明，核與前揭規
03 定相符，應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：臺北市○○區○○街0段00號7樓房屋（下稱系爭
06 房屋），早於108年3月30日即已因原告與訴外人高絲旅股份
07 有限公司（下稱高絲旅公司）所簽訂經營權委託協議書之約
08 定，而由原告佔有中並實際經營迄今，且因原告早已承租，
09 方可於108年4月8日辦理與台新銀行信用卡收單業務等事
10 宜，雙方更為保障員工之權益，期能5月順利交接員工，故
11 另於108年4月15日簽訂正式租約，並辦理公證。系爭房屋前
12 因高絲旅公司積欠債務而遭鈞院民事執行處以108年度司執
13 字第48831號執行，嗣由被告買受，且業經執行法院發給所
14 有權權利移轉證書，準此，被告既係經由法院拍賣取得系爭
15 房屋，並經法院發給所有權權利移轉證書，原告原與高絲旅
16 公司間之租賃關係依強制執行法第98條第2項規定，自亦已
17 隨同移轉予被告；又本件並無租賃權經執行法院除去後拍賣
18 之情，被告雖係經由法院拍賣取得系爭房屋，但依通說此亦
19 屬買賣之一種；依民法第425條規定，本件被告自己繼受取
20 得原告與高絲旅公司間租賃關係，故兩造間就系爭房屋，
21 自有租賃關係存在等語。並聲明：確認兩造間就109年1月14
22 日至110年12月31日止，關於門牌號碼臺北市○○區○○街0
23 段00號7樓房屋之租賃關係存在。

24 二、被告則以：系爭建物於108年4月11日辦理查封登記完畢，即
25 刻發生查封效力，則原告與高絲旅公司於查封過後（108年4
26 月15日）始簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），
27 不論租賃契約是真是假，依法均對拍定人即被告不生效力。
28 又原告提出之股權暨經營權轉讓協議書，係約定如何轉讓經
29 營權，並非租賃契約，原告所謂「108年3月即已出租予原
30 告」云云，顯無可採。不動產實施查封後，就查封物所為之
31 移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不

生效力，故系爭租賃契約之訂立與被告何時取得權利移轉證書，全然無關，蓋系爭租賃契約對於被告本不生效力，又何來「繼受」或「移轉」租賃關係可言？據此，如假設系爭租賃契約為真正，且對於原告及高絲旅公司均有效力，亦與被告無關；高絲旅公司因非系爭建物所有權人，致無法履行出租義務，亦應由高絲旅公司對原告負擔債務不履行之責，實無被告「承受」之理由存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、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項定有明文。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，原告主觀上認其在法律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（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。本件原告主張其為系爭房地之承租人，被告經法院強制執行拍賣程序取得系爭房地之所有權，依民法第425條第1項規定，系爭租約對於被告應繼續存在；惟被告否認之，足見兩造對於租賃關係之存否有所爭執，即有法律關係存否不明確之情況；而該租賃關係能否拘束被告，攸關原告能否繼續占有使用系爭房屋，且原告法律上地位不安之狀態應得以本件確認判決除去，堪認原告有即受確認判決之法律上利益，而得提起本件確認之訴。

四、兩造不爭執事項：

(一)108年1月26日訴外人高絲旅公司法定代理人呂自修與訴外人徐豪雄間先簽訂股權暨經營權轉讓協議書。

(二)108年3月30日訴外人呂自修依據前開協書，與原告簽訂經營權委託協議書，約定在108年3月30日起即將本件執行標的（包含本件執行標的以外之愛客發旅館事業集團相關建物）一併出租並委託由原告經營。

(三)系爭房屋係於108年4月11日，辦理查封登記完畢。

(四)原告與高絲旅公司就相關不動產租賃事宜，於108年4月15日簽訂正式之房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），並將該

01 房屋租賃契約書辦理公證。

02 (五)被告為108年度司執字第48831號強制執行案件（下稱系爭執
03 行案件）之拍定人，於109年1月14日得標買受且繳清價金
04 後，並於109年1月31日經本院民事執行處核發權利移轉證
05 書。

06 (六)系爭執行案件業於109年6月17日強制點交完畢。

07 五、本院之判斷：

08 原告主張其於108年3月30日即向債務人即訴外人高絲旅公司
09 承租系爭房屋，依民法第425條第1項規定，縱系爭房屋之所
10 有權移轉，系爭租約對於受讓人即被告仍繼續存在。然為被
11 告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即為：兩造
12 間就系爭房屋自109年1月14日起至110年12月31日止之租賃
13 關係，是否存在？茲析述如下：

14 (一)原告與高絲旅公司於108年4月15日簽立系爭租賃契約前，是
15 否成立租賃之法律關係：

16 1.按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具
17 備之特別要件，負舉證責任。而租賃契約，係以當事人約
18 定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立。被
19 上訴人主張兩造就系爭房屋有租賃關係存在，既為上訴人所
20 否認，則被上訴人即應就兩造曾約定，被上訴人以系爭房屋
21 租與上訴人使用收益，上訴人支付租金之事實，負舉證責
22 任。（最高法院83年度台上字第2405號民事判決）。次按稱
23 租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他
24 方支付租金之契約，為民法第421條所明定，占有之事實並
25 不等於有租賃關係存在（最高法院84年度台上字第2987號民
26 事判決意旨參照）。

27 2.經查，原告主張自訴外人呂自修取得高絲旅公司之股權及經
28 營權後，旋於108年3月30日交付系爭房屋予原告使用，108
29 年4月15日僅係雙方簽訂正式書面之日期，系爭房屋於108年
30 4月11日遭查封前，即有租賃關係存在云云，而就原告與高
31 絲旅公司間成立租賃關係，為有利原告之事實，且就租賃法

律關係成立之特別要件，均應由原告舉證證明之。原告固提出股權暨經營權轉讓協議書、經營權委託協議書在卷為憑（見北簡卷第23至33頁），然上開契約內容並無記載原告與高絲旅公司就系爭房屋成立租賃契約之內容，縱經營權委託協議書記載「雙方同意依照109年3月30日至114年3月29日經營附件一之資產時之每月應付租金（即支付以下委託標的所支付租賃旅館之房東租金，含稅）回饋甲方」，卻未提出附件之不動產標的內容，而高絲旅公司自有財產繁多，依本院強制執行卷宗所示，其各項財產出租亦不在少數，該等文字記載無從特定標的即為系爭房屋，亦無從證實原告所指租賃關係存在。原告雖提出台新國際商業銀行信用卡收單作業合約書、增補協議書（見北簡卷第35至51頁）說明其設立信用卡POS機而有使用系爭房屋營業之事實，又本院民事執行處於108年5月16日至系爭房屋實施查封時，現場作為旅館使用並懸掛「創意西門旅店」招牌，使用之旅館業登記證為「高絲旅武昌館」，高絲旅公司委任劉宛甄律師（代理權不合法）到場稱創意西門旅店為高絲旅公司公司品牌名稱，並代表高絲旅公司於筆錄上簽名，此有該案假扣押查封筆錄在卷可憑；又有訴外人安泰商業銀行股份有限公司（下稱安泰銀行）於本院108年度司執全字第201號假執行事件中，陳報108年5月16日現場查封債務人高絲旅公司系爭房屋照片（見108年度司執全字第201號卷三第473至477頁），顯示旅店確有營業之事實。惟此均至多僅證明高絲旅公司之品牌旅店占有、使用系爭房屋之事實，難謂原告與高絲旅公司即有租賃關係存在。另原告自始均未能提出交付租金之證明，空言其與高絲旅公司就系爭房屋成立租賃契約，依前開舉證責任之法則，本院亦難形成有利原告之心證。

(二)系爭租賃契約之效力：

- 1.按實施查封後債務人就查封物所為移轉，設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第51條第2項定有明文，所謂「其他有礙執行效果之行為」，係

01 指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，例如將查
02 封物出租、出借等是，所謂債權人，應兼指聲請執行之債權
03 人及拍定人而言（最高法院71年度台上字第3636號裁判意旨
04 參照）。又前揭規定為不動產執行程序所準用，強制執行法
05 第113條亦有明定。

06 2.經查，系爭房地為高絲旅公司所有，其債權人安泰銀行曾聲
07 請對系爭房屋為假扣押執行，經本院囑託臺北市建成地政事
08 務所於108年4月11日辦竣假扣押查封登記時即發生查封效
09 力。而原告與高絲旅公司就相關不動產租賃事宜，係於108
10 年4月15日簽訂系爭租賃契約，並辦理公證（見北簡卷第55
11 至61頁）。且系爭租賃契約附件之「租賃契約書增補協議」
12 中，原告與高絲旅公司約定之租賃期間為「108年5月1日
13 起」（參見本院卷第132頁），益證渠等間之租賃關係於查
14 封生效後始存在。況系爭房屋經查封後，經本院民事執行處
15 將查封公告公開揭示於創意西門旅店櫃臺後方牆面，此有現
16 場照片可稽（見本院卷第134至136頁），原告果確實於查封
17 前承租並占有系爭房屋，自應於查封後立即陳報租約存在，
18 當無迄至109年1月22日系爭房屋遭被告拍定後始陳報之理。
19 是以，其出租行為顯係查封登記後所為，且有礙執行效果，
20 依上開說明，對於執行債權人不生效力，本無待執行法院予
21 以除去，原告並無依民法第425條規定主張其租賃契約對系
22 爭房屋之拍定人或承受人繼續存在之餘地。

23 六、綜上所述，原告依民法第425條第1項、強制執行法第98條規
24 定請求確認兩造間就系爭房地有租賃關係存在，為無理由，
25 應予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
27 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，
28 併此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
31 民事第三庭 法 官 薛嘉珩

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

05 書記官 范國豪