

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第289號

上訴人 優購租賃股份有限公司

法定代理人 黃偉書

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

被上訴人 王惠群

訴訟代理人 王基銘

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國113年2月2日向本院臺北簡易庭112年度北簡字第13592號第一審判決提起上訴，本院於113年12月11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

一、被上訴人主張：上訴人（原名：世運租車股份有限公司，於民國111年7月27日變更名稱為優購租賃股份有限公司）於110年10月27日向伊承租門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋），作為其公司所在地登記使用，雙方簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）約定租期自110年8月5日起至111年8月4日止，每月租金為新臺幣（下同）9,000元。詎上訴人於租賃期間均未給付伊任何租金，爰依系爭租約之約定，請求上訴人給付積欠之租金共計10萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月29日起至清償日止之法定遲延利息（下稱10萬8,000元本息）等語。

二、上訴人則以：實際上是訴外人黃麗君（下僅稱黃麗君）先向被上訴人之父親即其訴訟代理人王基銘（下稱王基銘）承租系爭房屋使用，雙方先於110年7月28日簽訂如上證1所示之房屋租賃契約（下稱A租約），約定租期自110年8月5日起至

111年8月4日止，每月租金為4萬5,000元，並由訴外人孫敬家（下稱孫敬家）擔任承租方之連帶保證人。又黃麗君為伊公司及訴外人全家租車股份有限公司（下稱全家公司）之實際經營者，為了將伊與全家公司遷址登記於系爭房屋地址，非以公司名義與系爭房屋屋主即被上訴人簽訂租約無法達成，乃與被上訴人協議陸續於110年8月5日、同年10月27日另與全家公司及伊分別簽訂形式上之房屋租賃契約（與全家公司之租約即上證2所示房屋租賃契約，下稱B租約，及系爭租約）均約定承租期間自110年8月5日起至111年8月4日止，用以向行政機關辦理公司遷址登記使用，且約定雖B租約與系爭租約另有約定每月租金，但不用依約給付，僅需依A租約由黃麗君支付每月4萬5,000元租金即可。故系爭租約實為兩造通謀虛偽所簽立，僅作為公司地址登記使用，並無實際租賃或收取租金之意思合致，依民法第87條第1項規定，應屬無效。況且，觀諸B租約及系爭租約之租賃標的、租賃期間均與A租約相同，該三份租約租金總額已高出該地段租金行情許多，顯非合理。此外，全家公司於112年3月7日另就系爭房屋再與被上訴人簽訂「借址營業登記契約書」（下稱借址契約書），約定不具實質營業及居住使用權，借址期間自110年8月4日至112年8月3日止，每月租金為2,800元，其借址期間明顯與B租約之租期重疊，倘若B租約為真，顯無再為重複締約之必要，由此足徵B租約與系爭租約確實僅為形式上之契約，兩造通謀虛偽，並無受契約拘束付款的意思，是上訴人依系爭租約請求伊給付租金，並無理由等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)駁回被上訴人在第一審之訴。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（見本院卷第121至122頁）：

(一)黃麗君於110年7月28日向王基銘承租系爭房屋，並簽訂A租約（如上證1所示，見本院卷第67至71頁），約定租賃期間

01 自110年8月5日起至111年8月4日止，每月租金為4萬5,000
02 元，並由孫敬家擔任承租方之連帶保證人。

03 (二)全家公司於110年8月5日與被上訴人就系爭房屋簽訂B租約
04 (如上證2所示，見本院卷第73至77頁)；嗣又於112年3月7
05 日由訴外人彭保羅代理與被上訴人簽訂借址契約書(如上證
06 5所示，見本院卷第87至88頁)。

07 (三)上訴人於110年10月27日經由鍾佳純代理，與被上訴人就系
08 爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期間自110年8月5日起至111
09 年8月4日止，每月租金為9,000元。

10 (四)上訴人於租賃期間並未依系爭租約按月向被上訴人繳付租
11 金。

12 五、兩造爭點及本院之判斷：

13 查，被上訴人主張兩造於110年10月27日簽定系爭租約，且
14 上訴人並未依系爭租約給付每月租金等節，為兩造所不爭執
15 (四、兩造不爭執之事實第(三)、(四)項)，依系爭租約約定租
16 期一年，每月租金9,000元之內容，上訴人確實積欠租金共
17 計10萬8,000元【計算式：9,000元/月×12月＝10萬8,000
18 元】未清償。惟上訴人另抗辯稱系爭租約為兩造通謀虛偽所
19 簽立形式上租約，僅作為向行政機關辦理公司遷址登記使用
20 等語，為被上訴人否認。是本件首應審究者，即為系爭租約
21 是否為兩造通謀虛偽意思表示所簽立？若為通謀虛偽，則隱
22 藏的真意為何？是否僅約定借用系爭房屋地址做世運公司遷
23 址以及設立地址的作用，不需要給付租金？茲分述如下：

24 (一)按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與
25 相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表
26 意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合
27 意，始為相當；又通謀虛偽意思表示為權利障礙要件，且屬
28 變態之事實，應由主張基於通謀而為虛偽之意思表示，及雙
29 方均無欲為其意思表示所拘束之意而相與為非真意之合意情
30 形者，負舉證之責(最高法院105年度台上字第2117號、105
31 年度台上字第1260號、105年度台上字第432號、103年度台

01 上字第939號判決、102年度台上字第2223號裁定、102年度
02 台上字第505號、99年度台上字第1169號判決意旨參照）。
03 是本件應由主張兩造為通謀虛偽之上訴人負舉證之責。

04 (二)查，有關係爭租約與A租約之間的關係為何乙節，於系爭租
05 約其他特約事項係記載：「本約係依據黃麗君與王基銘於民
06 國110年7月28日簽立之房屋租賃契約之其他特約事項第三條
07 辦理。」（見本院卷第82頁）。對照A租約其他特約事項第3
08 條僅記載：「乙方（按，即黃麗君）請求房屋內設立營業登
09 記，商號分別為世運及全家汽車租賃，租賃金額即房租，全
10 家為每月房租壹萬元整，押金無，世運租金為每月玖仟元
11 整，押金無。」（見本院卷第71頁），並未註明不用實際給
12 付該條約定之租金或上訴人以及全家公司之租金已包含在A
13 租約本文第3條（見本院卷第67頁）所定的每月4萬5,000元
14 之租金內，故從黃麗君應給付之每月租金約定在A租約本
15 文，上訴人以及全家公司因設立營業登記各應給付之每月租
16 金則約定在其他特約事項第3條，各自獨立為租金約定之約
17 定方式以觀，王基銘已經於A租約表明對於黃麗君、全家公司
18 以及上訴人三人要分別收取租金甚明。

19 (三)又查，雖一審證人即系爭租約之見證人兼承租方即上訴人之
20 代理人鍾佳純、二審證人即全家公司名義負責人暨A租約連
21 帶保證人孫敬家、借址契約書全家公司之連帶保證人彭保羅
22 到庭作證時均稱B租約與系爭租約之契約單純是作為公司營
23 業登記使用，實際支付租金金額只需要依照A租約約定之租
24 金每月支付4萬5,000元，不需要另外依照B租約與系爭租約
25 之約定給付租金給被上訴人云云。然證人鍾佳純亦證稱：其
26 為黃麗君之員工，是黃麗君要其出面簽約的，其實不太懂原
27 證三（即A租約，見原審卷第49至52頁）特約事項內容的意
28 思是什麼（見原審卷第70、71頁）；證人孫敬家亦稱：

29 「（問：簽約當時，你是全家租車股份有限公司實際的負責
30 人嗎？有無參與此公司的營運？或在此公司任職嗎？）我的
31 勞健保是掛在另一家佶事通小客車租賃公司，我是這間公司

01 的員工，這間是黃麗君的另一間公司。我當時才剛變更為負
02 責人，實際上處理公司事務的是黃麗君。黃麗君有經營很多
03 家租車公司，我那時候去應徵做她的員工，他指示我做事情
04 就是幫這些公司做事。（問：你既然只是黃麗君的員工，為
05 何會登記成為負責人？）黃麗君請我當負責人。（問：你說
06 『我們還是以上證1的合約（即A租約，下同）來付每月的房
07 租費用』這裡的我們是指誰？是誰的想法？）我的意思是簽
08 完約的下個月與下下個月黃麗君都仍然每月付4萬5千元。所
09 以我才說我們還是以上證1的合約來付每月的房租費用。

10 （問：你有跟王先生（指王基銘）討論過租金要怎麼付
11 嗎？）我忘記了。」（見本院卷第117頁）；證人彭保羅
12 稱：「（問：為何上證3（即系爭租約，下同）沒有給付租
13 金？）因為一開始跟黃麗君談合作的時候就說好設立登記不
14 用任何費用。（問：請問證人，孫敬家或鍾佳純是否有跟你
15 提過上證2（即B租約，下同）、上證3租約，有無需要給付
16 租金給王惠群？）有提過，不需要給付租金給王惠群。當時
17 他們說4萬5就包含所有的費用。（問：【提示上證1、2、
18 3】這三份契約簽約的時候，你有自己與出租人談契約的內
19 容嗎？）沒有，當時沒見過王先生。」（見本院卷第119至1
20 20頁）。可見證人鍾佳純、孫敬家均為黃麗君之員工，參與
21 簽約是受黃麗君之指示，渠等所述「不需要另外依照B租約
22 與系爭租約之約定給付租金給被上訴人」的認知是從黃麗君
23 的陳述或觀察黃麗君的實際作為而來，並非實際與被上訴人
24 或其代理人王基銘討論交談而得知其約定的實際想法；證人
25 彭保羅更未曾參與A租約、B租約或系爭租約的簽約過程，其
26 認知是從黃麗君、鍾佳純與孫敬家等人之陳述而來，亦未與
27 被上訴人或代表被上訴人簽約之王基銘討論過契約各條款之
28 意思與契約內容。是三位證人之證述僅能證明當時黃麗君個
29 人之想法，無從證明被上訴人暨其代理人簽訂系爭契約當時
30 有同意不受契約拘束或同意上訴人毋須依系爭契約支付租金
31 之意思。

01 (四)又全家公司於112年3月7日由訴外人彭保羅代理與被上訴人
02 簽訂借址契約書約定：「……二、使用範圍：乙方（按，即
03 全家公司）只有於前開標的借址設立營業登記，不具實質營
04 業及居住使用權。三、借址營業及居住使用權：每月貳仟捌
05 佰元，一次付清兩年即新臺幣67200元整。四、借址期限：
06 中華民國110年8月4日至112年8月3日。……六、借址登記期
07 限到期即112年8月3日，乙方應無條件將營業登記遷址，否
08 則保證金伍仟陸佰元由甲方（按，即被上訴人）沒收。甲方
09 亦得向新北市政府提出乙方應遷址之訴求，乙方不得異議並
10 放棄一切先訴抗辯權，以確保甲方之權益……」等情，固為
11 兩造不爭執（四、兩造不爭執之事實第(二)項），且有借址契
12 約書在卷可稽（見本院卷第87至88頁）。然該借址契約書簽
13 約的原因經證人彭保羅到庭證稱：「因為當時跟黃麗君合作
14 失敗，在連絡不到黃麗君的期間，全家先辦理歇業，在歇業
15 的過程仍連絡步上黃麗君，直到後來全家要做遷址的時候，
16 國稅局要求我們在原地址先復業才能做遷出，當時王先生有
17 去國稅局反應必須在限定的期間遷離全家公司。因為要在原
18 地址復業所以才答應了王先生的條件，就是要簽借址登記的
19 這份合約。後來憑這份合約才順利把全家遷出。這份合約的
20 費用都有給付。」等語（見本院卷第119頁），與借址契約
21 書內容亦相符。可見借址契約書係為解決全家公司原地復業
22 並遷離的事宜而簽署，與B租約或系爭租約是否為通謀虛偽
23 難認有關連，上訴人以借址契約書之簽署推論B租約為虛偽
24 云云，難認可採。至於三份租金總金額相加之高低，要屬於
25 私法自治、契約自由之範疇，尚無從以上訴人臨訟稱約定租
26 金總金額過高而推認系爭租約、B租約為通謀虛偽意思表
27 示。

28 六、綜上所述，被上訴人主張兩造間有系爭租約之契約關係，上
29 訴人尚積欠10萬8,000元本息等語，核屬有據；上訴人辯稱
30 系爭租約為通謀虛偽意思表示云云，所舉證據未能實其說，
31 為不足取。從而，被上訴人依系爭租約請求上訴人給付10萬

01 8,000元本息，洵屬正當，應予准許。原審命上訴人如數給
02 付，並為得、免之假執行宣告，經核並無違誤，上訴意旨指
03 摘原判決不當，提起上訴，求予廢棄，為無理由，應予駁
04 回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
06 決之結果不生影響，茲不一一論列，併此敘明。

07 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
08 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

10 民事第六庭 審判長法 官 林瑋桓

11 法 官 陳智暉

12 法 官 石珉千

13 以上正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。