

原告 陳穰壬

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

被告 陳彥樺

陳錦桂

兼 共 同

訴訟代理人 陳蘭鑫

被告 泓冠事業有限公司

法定代理人 盧采嫻

訴訟代理人 盧文英

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，本院於中華民國109年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟壹佰捌拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查本件原告陳穰壬主張伊與被告陳彥樺、陳錦桂、陳蘭鑫為門牌號碼台北市○○區○○○路000號2樓之4房屋（下稱系爭房屋）之共同共有人，原告於民國108年7月間發現被告陳蘭鑫代理被告陳彥樺、陳錦桂將系爭房屋出租予被

01 告泓冠事業有限公司（下稱泓冠公司），並簽有房屋租賃契
02 約（下稱系爭租約），惟系爭租約並未附具被告陳彥樺、陳
03 錦桂授權陳蘭鑫之授權書，足認陳蘭鑫未經陳彥樺、陳錦桂
04 授權即與泓冠公司簽訂系爭租約，則原告就系爭房屋是否與
05 泓冠公司間存有租賃關係，攸關原告之所有權有無受侵害，
06 及泓冠公司是否本於租賃關係占用系爭房屋，而此不明確之
07 狀態可以確認判決除去，是原告提起本件訴訟，程序上即有
08 確認利益存在，合先敘明。

09 貳、實體部分：

10 一、原告起訴主張略以：原告與被告陳彥樺、陳錦桂、陳蘭鑫
11 （以下合稱陳彥樺等三人）為系爭房屋之共同共有人，原告
12 於108年7月間發現陳蘭鑫代理陳彥樺、陳錦桂將系爭房屋出
13 租予泓冠公司，惟系爭租約雖經公證，卻未附具陳彥樺、陳
14 錦桂授權陳蘭鑫之授權書，而陳彥樺、陳錦桂常住國外，當
15 無授權陳蘭鑫簽訂系爭租約之可能，足認陳蘭鑫未經陳彥
16 樺、陳錦桂授權即與泓冠公司簽訂系爭租約。且系爭房屋座
17 落地點商業機能優良，交通便利，依內政部實價登錄網站，
18 附近辦公大樓租金行情約為每坪新臺幣（下同）1,998元，
19 故系爭租約合理租金應為58,789元，但系爭租約約定每月租
20 金僅4萬元，遠低於市價，足認系爭租約係陳蘭鑫與泓冠公
21 司間通謀虛偽簽訂無疑。爰依民法第828條第2項、第820條
22 第1項、公證法第76條第1項規定請求等語，並聲明：確認被
23 告間就系爭房屋之租賃關係不存在。

24 二、被告則以：原告與被告陳彥樺等三人為姊弟。陳錦桂、陳彥
25 樺旅居海外，業已交付經駐洛杉磯台北經濟文化辦事處、駐
26 休士頓台北經濟文化辦事處簽發之海外授權書予陳蘭鑫，至
27 吳惠玉公證人事務所辦理系爭租約之公證，經公證人檢視後
28 發還。又原告所列舉之實價登錄出租標的，無論交通位置、
29 屋齡，均與系爭房屋顯不相當，被告以每月租金40,000元簽
30 訂系爭租約，合乎行情。而泓冠公司自95年3月1日起租賃系
31 爭房屋經營補習班，由原告與被告陳彥樺等三人之父陳水田

01 代理配偶陳鄭愛卿與泓冠公司簽訂租約，持續租賃至今，並
02 無損害原告利益之處等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
03 回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)查系爭房屋前於103年8月21日由原告及陳彥樺等三人之母即
06 被繼承人陳鄭愛卿租予泓冠公司，租期5年，自103年9月1日
07 至108年8月31日止，租金每月4萬元。嗣被繼承人陳鄭愛卿
08 死亡，原告與陳彥樺等三人因繼承關係於104年6月1日登記
09 為系爭房屋之共同共有人，每人應繼分4分之1，於108年5月
10 21日由陳蘭鑫代理陳彥樺、陳錦桂，依民法第828條第2項、
11 第820條第1項規定將系爭房屋出租予泓冠公司，租期自108
12 年9月1日至109年8月31日，租金仍為每月4萬元（含稅及健
13 保補充費），簽有系爭租約並經公證，有建物登記謄本（卷
14 第15-17頁）、租賃契約（卷第239-274頁）可佐，並經調閱
15 本院所屬民間公證人北大聯合事務所108年度北院民公玉字
16 第120號公證卷宗（卷第293-313頁）查明無訛，堪信為真。

17 (二)原告主張陳彥樺、陳錦桂常住國外，當無授權陳蘭鑫簽訂系
18 爭租約之可能，為被告所否認。經查，陳蘭鑫與泓冠公司於
19 108年5月21日簽訂系爭租約時，業已提出經我國駐外單位驗
20 證陳彥樺、陳錦桂簽名之授權書，載明就系爭房屋授權陳蘭
21 鑫簽訂委託銷售契約、委託租賃契約、租賃契約、收取租金
22 等事項，授權期間自104年3月1日起至109年12月31日止，有
23 授權書可稽（卷第308-311頁），堪認陳蘭鑫簽訂系爭租約
24 係經陳彥樺、陳錦桂授權，陳蘭鑫為有權代理。原告主張系
25 爭租約未經陳彥樺、陳錦桂授權，自不足採。

26 (三)原告另主張系爭租約每月租金4萬元低於市場合理行情，固
27 提出實價登錄資料為據，惟查原告所提出之實價登錄資料分
28 別為坐落仁愛路4段000-000號、忠孝東路4段000-000號、忠
29 孝東路4段000-000號之房屋（卷第23-27頁），非系爭房屋
30 所在之復興南路路段，能否為參考之依據，恐有疑義。又系
31 爭房屋面積（不含陽台）為89.48平方公尺，以每月租金4萬

元出租，約合每平方公尺租金為447元，參以同路段412號2樓原告所有房屋為109.46平方公尺，於104年7月1日至108年8月31日出租泓冠公司之租金每月5萬元，每平方公尺租金約合457元（卷第125-127頁），及同路422號2樓之1、417號2樓之2房屋之租金分別約合每平方公尺417元、409元（卷第129-135頁）等情，被告間所簽立之系爭租約租金行情並無明顯低於同路段其他房屋租金行情，是原告主張系爭租約有通謀虛偽、權利濫用情事，應屬無效云云，亦非可採。

（四）按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。第820條、第821條及第826條之1規定，於共同共有準用之。民法第820條第1項、第828條第2項定有明文。本件陳蘭鑫有權代理陳彥樺、陳錦桂與泓冠公司簽訂系爭租約，業如前述，其三人對系爭房屋之應繼分合計為4分之3，就原告與陳彥樺等三人共同共有系爭房屋之管理，即得由陳彥樺等三人依上開規定出租予泓冠公司，系爭租約為有效。綜上，原告請求確認被告間就系爭房屋之租賃關係不存在，為無理由，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中華民國 109 年 6 月 24 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；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 109 年 6 月 24 日
書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
-----	----------	-----

01	第一審裁判費	5,180元
02	合 計	5,180元