

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第1871號

原 告 王藝霏
訴訟代理人 魏正棻律師
複代理人 林亞薇律師
被 告 王秀英

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，本院於民國114年2月19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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加為他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告原起訴聲明為：確認兩造間就門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00弄00號一至四樓房屋（下稱系爭房屋）之租賃關係不存在，有民事起訴狀可稽（見本院卷第9頁）。嗣於訴訟中變更：確認兩造間就門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00弄00號房屋之租賃關係不存在，亦有民國113年7月10日言詞辯論筆錄可按（見本院卷第101頁）；嗣確認起訴聲明如民事起訴狀所載之原起訴聲明，復有113年8月20日言詞辯論筆錄可證（見本院卷第159頁）。核原告所為，係本於同一事實之聲明，依前揭規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張略以：

(一)緣被告王秀英育有二女，大女兒為訴外人王怡方，二女兒為原告王藝霏。被告與王怡方及王怡方之配偶於同住於被告所有之系爭房屋，原告則居住於臺北市○○區○○路○段00號7樓之2。嗣於111年間，被告希望無償提供系爭房屋供原告與其一起同住，而當時王怡方因向訴外人即裝潢房屋之師

01 傳潘鴻璋就系爭房屋定作裝潢工程，卻一時無法全額給付承
02 攬報酬，又不希望原告一同入住系爭房屋、減少王怡方就系
03 爭房屋之使用空間，王怡方乃藉詞原告未支付裝潢費、未付
04 租金，偕其配偶多方阻撓原告入住系爭房屋。故原告方與被
05 告簽訂111年9月26日之不定期租賃契約（下稱系爭租賃契
06 約），並無約定每月租金，僅約定由原告向潘鴻璋支付新臺
07 幣（下同）10萬元，以杜悠悠之口，然兩造間就系爭房屋實
08 無租賃之意。

09 (二)又因兩造就系爭租賃契約之實體內容與常情不符，為取信於
10 王怡方，於111年9月26日至公證人處將系爭租賃契約予以公
11 證，惟當時公證人亦明知系爭租賃契約之實體內容確實與一
12 般住宅租賃契約簽定之情況不同，故公證人公證之內容僅有
13 「兩造就系爭租賃契約有意思合致之外觀」，至於兩造潛藏
14 於訂定租賃契約意思表示下之真意為何，則非公證人所能探
15 究。

16 (三)況，兩造作成系爭租賃契約後，王怡方仍拒不讓原告入住系
17 爭房屋，原告甚至在111年10月17日於系爭房屋遭王怡方及
18 王怡方之配偶為家庭暴力之傷害行為，被告索性於111年10
19 月29日將系爭房屋出售，讓王怡方亦不得使用系爭房屋，並
20 於買賣契約其他約定事項第一項載明「本標的現況有其他人
21 （屋主大女兒、女婿共2位佔用中」。故由被告王秀英111年
22 10月29日旋即出售系爭房屋亦可知，原告與被告間毫無租賃
23 之意，且於簽訂契約前被告王秀英早有出售系爭房屋之意，
24 否則被告王秀英斷無可能於如此短暫的時間出售系爭房屋。

25 (四)原告為向潘鴻璋請求返還不當得利，故需先提起本件確認租
26 賃關係不存在訴訟。蓋原告前此為說服王怡方，先於111年9
27 月17日分二筆金額、共匯10萬元予潘鴻璋，惟其後王怡方仍
28 拒不讓原告入住房屋，原告即向潘鴻璋請求返還該10萬元，
29 惟潘鴻璋明知實際上與其簽訂承攬契約者為王怡方，且原告
30 仍未能入住房屋，但仍拖延未立即返還該10萬元。嗣為解決
31 王怡方拒不讓原告入住之困境，兩造乃基於通謀虛偽之意思

01 表示，就系爭房屋簽訂系爭租賃契約，又因兩造真意並非要
02 使原告給付租金，乃以原告向潘鴻璋給付10萬元充作「形式
03 上之租金」，且就系爭房屋訂定與10萬元租金顯不相當之
04 「20年使用收益」之租賃期限、更無一般租賃契約常見之押
05 租金約定。

06 (五)又兩造事後為避免之前基於通謀虛偽訂定之系爭租賃契約使
07 兩造之法律上地位陷於不安定，兩造原欲透過再次公證，解
08 消前經公證之系爭租賃契約效力，並將兩造之需求告知公證
09 人，惟公證人或為避免自證系爭租賃契約係基於通謀意思表
10 示作成而有損其公信力、或有誤解兩造本意之情形，雖明知
11 兩造希望「取消」系爭租賃契約之效力，仍以「終止租約」
12 方式進行公證，致系爭租賃契約從外觀上受有「曾經於111
13 年9月26日至111年11月9日間存在之推定」，尚無從以兩造
14 係通謀虛偽意思表示而得直接以其無效對抗善意第三人。其
15 後，原告向王怡方請求返還10萬元未果，被告不想原告為10
16 萬元與王怡方再生嫌隙，嗣後竟要求原告依系爭租賃契約，
17 自行負擔10萬元作為「租金」，勿再向被告、王怡方或潘鴻
18 璋以該10萬元為由再生糾紛，導致原告就此「自己從未使用
19 收益之系爭房屋裝潢費用10萬元」之法律上財產權之地位有
20 不安之狀態，應認有確認利益。為確認兩造間系爭租賃關係
21 實係因通謀虛偽表示而無效、反證推翻公證書就系爭租賃關
22 係之推定效力，並對抗第三人，以除去原告在法律上地位之
23 不安狀態，乃行起訴。

24 (六)被告於113年4月23日提出之民事答辯狀，已表明原告提告之
25 內容為真、對於原告提告內容無意見等語，應可認定被告已
26 就訴訟標的為認諾無疑。且被告以答辯狀就原告所主張之事
27 實（包含系爭租賃契約係兩造基於通謀虛偽之意思表示所作
28 成等）為自認，該訴訟行為即應按民事訴訟法第279條之規
29 定產生相應效力，即原告毋庸再就系爭租賃契約係兩造基於
30 通謀虛偽之意思表示所作成等事實為舉證。

31 (七)被告提起反訴請求之聲明固與原告起訴之聲明相同，惟依被

01 告反訴起訴狀所載，兩造所受之「法律上地位不安之狀態」
02 各有不同，兩造是否具有提起確認系爭租賃契約無效訴訟之
03 確認利益，應各自依其起訴或提起反訴時之情況認定。

04 (八)綜上各情，爰提起本件確認訴訟等語。並聲明：確認兩造間
05 就系爭房屋之租賃關係不存在。

06 三、被告則稱：原告提告的內容為真，我對於原告提告內容無意
07 見；我與原告沒有租賃關係，我認為原告的聲明是有道理
08 的，我認為應該判原告勝訴，我對原告的聲明為認諾等語。

09 四、本院之判斷

10 (一)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
11 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項定有明文。此所
12 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
13 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得
14 以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立
15 或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之
16 法律上利益（最高法院42年度台上字第1031號判決意旨參
17 照）。而所謂法律關係之存否不明確，則指法律關係之存否
18 處於不明確之狀態，當事人兩造就其存否發生爭執而言，倘
19 法律關係之存否為兩造所不爭執者，即無確認利益可言，自
20 不許提起確認之訴（最高法院70年度台上字第2792號判決意
21 旨參照）。

22 (二)本件原告提起確認之訴，訴請確認兩造間就系爭房屋之租賃
23 關係不存在，惟被告於本件審理中對於系爭房屋之租賃關係
24 不存在乙節並無爭執，更於本院審理時逕自為認諾之陳述，
25 足認兩造間就上開租賃法律關係之存否為兩造所不爭執，揆
26 諸首揭最高法院判決意旨，原告提起本件確認之訴，核無確
27 認利益存在，自非合法，亦屬無據，礙難准許。

28 五、綜上所述，原告據以請求確認兩造間就系爭房屋之租賃關係
29 不存在，洵無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決結果不生影響，爰不逐一論述。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

03 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

04 以上正本證明與原本無異。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○

06 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附

07 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

09 書記官 黃進傑