臺灣高等法院民事判決

107年度重上更一字第62號

上　訴　人　日月勝企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳鉦偉

訴訟代理人　陳思合律師

複代理人　　張博筌律師

參　加　人　日月成企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳鉦偉

訴訟代理人　陳思合律師

複代理人　　張博筌律師

被上訴人　　葉千鳳

訴訟代理人　李荃和律師

複代理人　　柯雪莉律師

　　楊其康律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國103年8月14日臺灣桃園地方法院第一審判決（103年度訴字第318號）提起上訴，經最高法院發回更審，本院於109年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔；參加之訴訟費用，由參加人負擔。

事實及理由

甲、程序方面

一、本件上訴人業經桃園市政府以民國106年1月11日府經登字第10691280500號函廢止公司登記，依法應行清算，然未向法院聲報清算人，有桃園市政府108年12月20日府經登字第10891146580號函、原法院108年12月31日桃院祥民科字第10890

14499號函在卷可按（見本院卷㈣431至447頁）。依公司法第113條準用第79條、第85條規定，以全體股東即吳鉦偉、吳鈺卿為清算人，且各有對於第三人代表上訴人之權，吳鉦偉以上訴人之清算人身分具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈣619頁），自無不合，應予准許。

二、按解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第25條定有明文。是上訴人既尚未清算完結，自有提起本件債務人異議之訴之訴之利益。被上訴人抗辯上訴人業已廢止公司登記，並無占有坐落桃園市○○區○○段00○00○00地號土地及其上同段000建號即門牌同上區○○路000號房屋（下稱系爭房地）之營業事實，則其提起本件債務人異議之訴，不具訴之利益云云（見本院卷㈣189至190頁），尚無可採。

乙、實體方面

一、上訴人主張：被上訴人與伊公司負責人吳鉦偉原為夫妻，經吳鉦偉借名登記為參加人公司之名義負責人，其於101年8月間以避債為由與吳鉦偉辦理假離婚，嗣佯稱已與訴外人蘇天賜談妥購買參加人名下系爭房地，吳鉦偉以買方須將該房地出租予其繼續經營1年為出售條件後，被上訴人於101年9月25日將2份空白租賃契約書交予吳鉦偉簽署，由訴外人盧渟媗（被上訴人與前夫所生之女）擅以雙方代理之方式，於101年10月31日持其中1份至訴外人古瑞玉公證人事務所辦理租約（下稱系爭租約）公證，復於102年5月間擅將系爭房地移轉登記為被上訴人所有，並持公證書及系爭租約（下稱公證書等文件），向原法院聲請以103年度司執字第1873號返還房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件），請求伊遷交系爭房地。惟伊已撤銷受詐欺簽訂系爭租約之意思表示，該租約公證復未經吳鉦偉同意，均不生效力，被上訴人自不得持公證書等文件聲請對伊為強制執行。況被上訴人係以參加人之繼受人聲請強制執行，惟其向參加人買受系爭房地乃出於通謀虛偽意思表示，且違反公司法第108條準用第59條之規定而無效。縱認系爭租約為有效，被上訴人亦已受讓系爭房地

之所有權，惟其已於102年5月24日與伊重新簽訂租賃契約（下稱系爭後租約）以取代系爭租約，但未經公證，自不得再執公證書等文件對伊聲請強制執行。況被上訴人並未繼受取得系爭房地，不得主張買賣不破租賃，無繼受系爭租約之公證效力，爰依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被上訴人則以：參加人公司係伊於92年7月9日出資設立，伊與吳鉦偉離婚時已協議各自保有名下財產，參加人公司之股權屬伊所有。離婚後，吳鉦偉即以個人及上訴人代表人之身分委任盧渟媗為代理人，於101年10月31日就系爭房地與參加人簽訂系爭租約並辦理公證，無受詐欺或無效之情。嗣伊於102年5月間受讓系爭房地所有權，依民法第425條第1項及公證法第13條第2項規定，由伊繼受為系爭租約之當事人。又兩造簽訂系爭後租約僅在確認由伊繼受為系爭租約之出租人，非另成立新租約。系爭租約租期既已屆至，上訴人拒不搬遷，伊自得據有效之公證書等文件為執行名義，請求上訴人遷交系爭房地等語，資為抗辯。答辯聲明：如主文所示。

三、查系爭租約經臺灣桃園地方法院所屬民間公證人古瑞玉事務所予以公證，並作成內容載有：承租人即上訴人於租期屆滿（即102年9月30日）時，如不履行交還租賃房屋，應逕受強制執行意旨之公證書，嗣被上訴人於102年5月23日登記取得系爭房地所有權後，以公證書等文件為執行名義向原法院民事執行處聲請強制執行，請求上訴人應遷出系爭房地，並交付予被上訴人，經系爭執行事件受理，為兩造所不爭執（見本院卷㈡16頁）。上訴人主張兩造已簽訂系爭後租約以取代系爭租約，但未經公證，自不得再執公證書等文件對伊聲請強制執行；系爭租約係遭被上訴人詐欺所簽署，經伊撤銷受詐欺之意思表示後為無效；又伊不知情亦未授權盧渟媗辦理系爭租約公證，亦不生公證效力，參加人與被上訴人間買賣

系爭房地乃出於通謀虛偽意思表示而無效，是本件確有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經本院於107年8月22日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷㈡193頁）：

㈠被上訴人有無繼受系爭租約之出租人地位（即被上訴人是否因取得系爭房地之所有權，而為公證法第13條第2項、民法第425條之繼受人）？系爭後租約是否僅係在確認由被上訴人繼受為系爭租約之出租人？或屬另行成立之新租約？

㈡系爭租約及系爭後租約是否係受被上訴人詐欺而簽署？上訴人已否合法撤銷受詐欺簽署系爭租約及系爭後租約之意思表示？

㈢系爭租約之公證有無經吳鉦偉同意（即上訴人有無授權盧淳媗辦理公證）？

四、茲論述如下：

㈠關於被上訴人有無繼受系爭租約之出租人地位之爭執：

1.按公證書載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之；除當事人外，對於該公證書作成後，就該法律行為，為當事人之繼受人，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。公證法第13條第1項、第2項、民法第425條第1項定有明文。是依民法第425條買賣不破租賃之規定，出租人將租賃物所有權讓與第三人，即發生法定之契約承擔，受讓人依法自動取代出租人地位，承擔原來租賃契約之權利義務，如原租賃契約之公證書載明應逕受強制執行，該受讓人自得依該公證書執行。查參加人於101年10月31日將系爭房地出租予上訴人，租期自101年10月1日至102年9月30日，並經公證人古瑞玉做成公證書，載明「承租人應……於租期屆滿時，交還租賃之房屋及土地，如不履行，均應逕受強制執行」，嗣被上訴人於102年5月23日以買賣為原因登記取得系爭房地之所有權，有公證書等文

件、土地及建物登記謄本附卷可佐（見原審卷137至145、147至154頁），依上說明，被上訴人取代原出租人即參加人地位，而於租期屆滿後依該公證書等文件聲請系爭執行事件命上訴人遷讓返還系爭房地，自屬有據。

2.次按所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言。相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始足當之。主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，就該事實應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號及62年台上字第316號、96年度台上字第201號判決意旨參照）。經查：

⑴參加人自92年7月9日設立起之董事及股東均為被上訴人一人，迄102年3月13日始增加訴外人盧渟媗為股東，董事長仍為被上訴人，嗣於同年6月25日變更董事及股東為吳鉦偉一人，有公司設立、變更登記表在卷可考（見原審卷25至26、248至253頁）。被上訴人與吳鉦偉於88年12月10日結婚，101年8月24日兩願離婚，有戶籍謄本可稽（見原審卷155頁）。上訴人之法定代理人吳鉦偉於另案原法院103年度訴字第659號詠豐煤業有限公司訴請上訴人及參加人給付貨款事件（下稱另案給付貨款事件）審理中自承：上訴人係伊所有及經營；參加人則係伊前妻即被上訴人所開及經營，錢也是由她在管，伊於102年5月、6月間接手等語（見原審卷72頁），堪認被上訴人抗辯參加人係由伊出資所設立，並由伊擔任負責人綜理業務經營及財務調度等語，應屬可信。證人呂煌元、何錦源證稱：參加人負責人為吳鉦偉，被上訴人僅為會計云云（見原審卷164、165頁），與上開事證不符，自難憑信。

⑵上訴人所提取款憑條及歷史明細查詢、上訴人及參加人員工名單、營業人銷售額與稅額申報書等（見本院卷㈠209至236頁），僅能證明上訴人與參加人關係密切、有

資金往來及共同使用員工情事，以兩造於婚姻關係存續中分別經營上訴人及參加人而言，尚屬合理，上訴人以此為由主張參加人為吳鉦偉出資設立，被上訴人僅係名義負責人云云，難以採信。

⑶又吳鉦偉因經營上訴人公司不善，持續有票據拒絕往來等財務信用不良情形，需取得參加人之經營權以開票周轉，乃於101、102年間與被上訴人協商，由被上訴人無償轉帳參加人之出資額予吳鉦偉，而被上訴人向參加人買受系爭房地，並由股東盧渟媗代表參加人與被上訴人訂立買賣契約，因參加人與被上訴人間須結算雙方股東往來之債權、債務，買賣價金以被上訴人及參加人、吳鉦偉三方結算方式（含被上訴人承受並清償參加人之貸款債務、被上訴人對參加人借款返還債權等）抵充，嗣於102年5月23日移轉登記系爭房地所有權，被上訴人、盧渟媗亦於同年6月24日將參加人出資額移轉予吳鉦偉，翌日參加人股東及董事即變更為吳鉦偉，有董事借款往來明細表、兩願離婚協議書及其附件、放款餘(貸)額證明、抵押權塗銷同意書、匯款紀錄及匯款回條、匯款通知單、每日現金收支明細表、銀行存摺明細、土地增值稅稅單、房屋稅稅單、契稅稅單、印花稅稅單、兩造間系爭房地買賣契約及移轉登記資料、102年6月24日上訴人股東同意書、財團法人台灣票據交換所函文、上訴人退票明細表附卷可佐（見原審卷38至132、185至186、198至222頁、本院卷㈠141至147頁），且經證人盧渟媗證稱：被上訴人於102年間將部分股權轉讓伊，原想讓伊接手經營，嗣上訴人票據遭拒絕往來，吳鉦偉徵得被上訴人同意取得信譽較好之參加人經營權，以利開票周轉，因參加人積欠被上訴人債務，參加人乃將系爭房地移轉登記予被上訴人作為清償債務之方式等語綦詳（見原審卷166頁反面至167頁），足見參加人與被上訴人間確有買賣及移轉登記系爭房地之真意，被上訴人以

三方結算方式給付價金，且係由股東盧渟媗代表參加人為之，亦無悖於公司法第108條準用第59條規定。

⑷上訴人所提97年至102年資產負債表、102年至104年損益及稅額計算表（見本院卷㈠339至344頁、㈡23至27頁），僅係其依法申報之資料，尚難據以反證吳鉦偉無經營上訴人不善，持續有票據拒絕往來等財務信用不良情事。被上訴人與參加人、吳鉦偉係以三方結算方式給付買賣價金，已如前述，被上訴人已代為清償參加人對彰化商業銀行之貸款債務新臺幣(下同)4840萬元並塗銷最高限額6560萬元抵押權，且被上訴人對參加人之借款債權即高達7949萬2124元，有抵押權設定契約書及塗銷同意書、參加人董事借款往來明細表及交易明細查詢在卷可按（見本院前審卷176至179頁、原審卷38至132頁），尚難以系爭房地所有權移轉契約書（即所謂公契）所載買賣價金3749萬4202元，即認被上訴人所辯以三方結算方式給付買賣價金9449萬元為不實，更無調閱上訴人、參加人、訴外人瑞機有限公司自92年7月至102年8月之彰化銀行、渣打銀行、合作金庫銀行等帳戶之所有取款憑條、取款單、支取單、轉帳收入傳票及匯款申請書，以及參加人、盧思妤、盧渟媗、被上訴人之臺灣銀行、渣打銀行、聯邦銀行、郵局等帳戶之必要。

⑸至上訴人爭執參加人及系爭房地為吳鉦偉出資設立及購買，核與系爭房地買賣及所有權移轉登記是否通謀虛偽意思表示無涉，況吳鉦偉與被上訴人離婚協議書約明：「三特約條件：經協議雙方離婚後各自保有名下財產，婚姻關係存續中所取得的財產與所有權，各歸登記名義人所有」、「四雙方同意在上述所協議內容之外的財產及債務，各自名下之財產歸各自所有，各自名下債務各自理直，與對方無關」、「五雙方同意均互相拋棄對方剩餘財產分配請求權，其他一切財產上或非財產上之損害賠償請求權。不再依民法第1030-1條請求剩餘財產之

分配」等語（見原審卷133頁），益見吳鉦偉與被上訴人協議離婚後，參加人之股權即歸屬被上訴人，而系爭房地則為參加人名下之資產。上訴人主張吳鉦偉與被上訴人係為避債而假離婚，未據其舉證以實其說，難以憑信。此外，參加人以上訴人所主張上開理由，訴請被上訴人塗銷系爭房地所有權移轉登記，經原法院104年度重訴字第194號、本院105年度重上字第385號民事判決同認無理由而予以駁回，並認定被上訴人得以1億3147萬6754元抵充系爭房地買賣價金9449萬元（見本院卷㈣209至233頁），是上訴人主張被上訴人違反公司法第108條準用第59條規定，與參加人間通謀虛偽買賣及移轉登記系爭房地，且未給付買賣價金，自未取得系爭房地所有權，而不得聲請系爭執行事件云云，尚無可採。

3.吳鉦偉與被上訴人101年8月24日協議離婚時，被上訴人仍為參加人之負責人，因吳鉦偉經營上訴人有使用系爭房地之需要，乃由被上訴人代表參加人與吳鉦偉代表上訴人於101年10月31日簽訂系爭租約，將參加人所有系爭房地出租予上訴人，嗣被上訴人取得系爭房地所有權之翌日即102年5月24日與上訴人簽訂系爭後租約，有系爭租約、系爭後租約附卷足憑（見原審卷163至168、231至235頁）。觀諸兩租約租期相同，租賃物均為系爭房地，承租人均為上訴人，且系爭後租約第20條約定「因所有權人轉換，同效力公證101年度桃院民公瑞字第10329號租賃契約」等語，兩租約出租人雖有不同，乃因被上訴人取得所有權後依法繼受出租人之地位，故而簽立租期相同之系爭後租約以確認兩造間就系爭房地之權利義務關係。至系爭後租約將系爭租約所定押租金18萬元提高至50萬元及吳鉦偉為系爭後租約連帶保證人，無非係因上訴人經營不善，被上訴人為確保租金收益，始有此約定。系爭租約共26條與系爭後租約計20條固有所不同，惟系爭後租約既已約定「效力同系爭租約」，可認除另有特別或不同約定外，其餘均與系爭

租約相同，始符兩造真意。又上訴人原已自認於系爭租約簽訂後均有按月給付租金22萬元（見本院卷㈡16頁），且就被上訴人所提房租收受明細表（見本院前審卷69頁），自陳：因系爭房地抵押貸款每月還款本息約21萬左右，乃以繳納貸款本息方式代替租金給付，此即為每月租金22萬元之由來，伊有按期給付租金等語（見本院前審卷88頁反面至89頁、196頁）及證人蘇天賜證稱：因吳鉦偉與被上訴人有爭執，租期最後一個月，吳鉦偉將租金匯至伊帳戶，委請伊將租金22萬元交給被上訴人，伊僅有經手這一期等語（見本院前審卷208頁反面至209頁），堪認被上訴人抗辯無論系爭租約或系爭後租約所約定租金均為22萬元，因考慮參加人報稅問題，系爭租約始記載租金6萬元等語為真實。上訴人徒以蘇天賜僅證稱轉交1期租金及系爭租約記載租金6萬元，兩造亦無合意系爭後租約租金為22萬元為由，主張上開自認與事實不符，尚無足採，且其撤銷自認未經被上訴人同意，自不合法。另系爭後租約經兩造簽名用印，上訴人法定代理人吳鉦偉並於連帶保證人處捺指紋，為上訴人所不爭執，堪認為真正。至系爭後租約第20條下方固僅蓋用被上訴人印文，惟該契約第1條浮貼系爭房地標示部分，下方亦僅有蓋用被上訴人印文，上訴人既未就其主張兩造簽訂系爭後租約時原無第20條內容而係被上訴人事後自行填入乙節，舉證以實其說，空口否認兩造曾有合意系爭後租約第20條之內容，要無可取。是上訴人以系爭租約與系爭後租約內容有所不同為由，主張系爭後租約係在系爭租約之外，另成立新租賃關係，而不得依公證書等文件聲請系爭執行事件云云，亦無可採。

㈡關於上訴人是否受被上訴人詐欺而簽署系爭租約及系爭後租約之爭執：

1.參加人非吳鉦偉出資設立而借用被上訴人名義登記負責人，已如前述，是上訴人主張被上訴人未經吳鉦偉同意不得代表參加人為任何意思表示云云，已屬無稽。

2.又證人蘇天賜證稱：當初係吳鉦偉跟伊說被上訴人要出售系爭房地，伊因而給付被上訴人100萬元定金，嗣發現參加人以系爭房地辦理高額貸款，銀行不同意變更借款人為伊，伊乃解除買賣契約，並取回買賣價金支票3300萬元，定金100萬元則轉為被上訴人個人借款，伊有跟吳鉦偉說要與系爭房地所有權人即被上訴人簽立租約，系爭房地係被上訴人租給吳鉦偉（按即上訴人），他們有簽租約並公證等語（見本院前審卷208頁反面至210頁），足認吳鉦偉與蘇天賜間並無買賣系爭房地之合意。況上訴人就其主張被上訴人向吳鉦偉謊稱欲代表參加人與蘇天賜協商系爭房地買賣及回租事宜，要求吳鉦偉在空白系爭租約、系爭後租約及公證授權書上簽名云云，並未舉證以實其說，亦難採信。

3.吳鉦偉代表上訴人於101年10月31日與被上訴人代表之參加人簽訂系爭租約，嗣參加人於102年5月23日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人後，兩造於翌日簽立系爭後租約以確認被上訴人承繼原出租人地位，均如前述，難認被上訴人有何施用詐術致吳鉦偉陷於錯誤而簽署系爭租約及系爭後租約，上訴人自不得以受詐欺為由撤銷意思表示。是上訴人另主張伊係受被上訴人所騙，誤以為系爭房地已出售蘇天賜而與之簽訂租約，無意與參加人及被上訴人簽訂系爭租約或系爭後租約，伊已撤銷受詐欺所為意思表示，被上訴人不得以公證書等文件聲請系爭執行事件云云，委無足取。

㈢關於上訴人有無授權盧渟媗辦理系爭租約公證之爭執：

證人盧渟媗證稱：系爭租約確由吳鉦偉代表上訴人簽署並親自簽名捺印，公證則由伊代表參加人及上訴人雙方辦理等語（見原審卷165頁反面至166頁），佐以該公證請求書之請求人欄，確有吳鉦偉之親筆簽名及印鑑印文，且由參加人法定代理人即被上訴人及上訴人法定代理人吳鉦偉分別簽章出具授權書，均載明「授權人今向臺灣桃園地方法院所屬民間公

證人古瑞玉事務所聲請辦理房屋土地租賃公證，法定代理人因事不能親自到場，依公證法第76條之規定，提出本授權書，委任代理人代理本公司到場提出聲請，並簽署本事件相關之文件，其所簽署與本案相關之文件，本人均予承認」，並勾選代理人即盧渟媗「有」雙方代理或自己代理之權限（見本卷前審卷206、285至288頁），且盧渟媗於系爭租約簽立時不具上訴人或參加人股東身分，上訴人亦自承上開授權書為吳鉦偉親簽（見本院前審卷195頁反面），堪認盧渟媗確已合法取得上訴人與參加人雙方代理之授權，無悖於民法第106條或公司法第59條之規定。是上訴人復主張伊未曾授權盧渟媗辦理系爭租約之公證，被上訴人不得以公證書等文件聲請系爭執行事件云云，亦無可採。

五、綜上所述，上訴人依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　郭顏毓

法　官　李昆霖

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但

書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　張郁琳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。