

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第437號

上訴人 粉紅甜心有限公司

法定代理人 陳宇軒

上訴人 李仲謀

共 同

訴訟代理人 李國煒律師

李代婷律師

被上訴人 全欣電子工業股份有限公司

法定代理人 余標勇

訴訟代理人 范綱祥律師

劉宗源律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國108年12月27日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1741號第一審判決提起上訴，本院於109年7月21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、上訴人主張：上訴人粉紅甜心有限公司（下稱粉紅甜心公司）之前身娜多莉亞有限公司（下稱娜多莉亞公司）於民國102年10月16日向被上訴人承租門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號0樓之房屋（下稱系爭房屋），約定租期自102年10月16日起至110年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）11萬元（下稱系爭租約）。後粉紅甜心公司於107年1月間將系爭租約之租賃權轉讓予上訴人李仲謀（下稱李仲謀，與粉紅甜心公司合稱上訴人），被上訴人未為反對且持續收取租金，並於108年1月18日向李仲謀表示每月租金將調漲為17萬

元，要求李仲謀繳清地價稅差額、營業稅及公共電費等未清款項共計1萬8,525元，復於108年2月27日以LINE傳送其自行擬定讓與契約書（下稱系爭讓與契約）、房屋租賃契約書予李仲謀，將娜多莉亞公司尚未取回之保證金33萬元轉讓予李仲謀，作為李仲謀向被上訴人承租系爭房屋之復原準備金；及於108年3月4日通知李仲謀再繳納108年1、2月租金差額及2個月押租金共42萬3,170元，李仲謀業已匯款。詎被上訴人竟於108年3月26日發函表示李仲謀無權占用系爭房屋，要求返還系爭房屋等語，爰依系爭租約及系爭讓與契約之約定，求為命：(一)先位聲明：確認李仲謀與被上訴人間就系爭房屋租賃關係存在。(二)備位聲明：確認粉紅甜心公司與被上訴人間就系爭房屋租賃關係存在之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，全部提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：確認李仲謀與被上訴人間就系爭房屋租賃關係存在。(三)備位聲明：確認粉紅甜心公司與被上訴人間就系爭房屋租賃關係存在。

二、被上訴人則以：娜多莉亞公司更名為粉紅甜心公司後，主動提議與伊另行簽訂租約，約定租賃期限自104年11月1日起至106年10月31日止（下稱第二租約），系爭租約已被第二租約取代，上訴人不得對伊再主張系爭租約效力。又訴外人郭鴻文於107年1月1日與伊就系爭房屋簽訂租約，約定租期自107年1月1日起至107年12月31日止，租金為每月12萬8,415元（下稱第三租約），詎郭鴻文於租期屆滿後未返還系爭房屋，擅將系爭房屋交予李仲謀使用，雖李仲謀欲與伊簽訂新租約，但雙方未達成協議且未簽訂新租約，伊與上訴人間就系爭房屋已無任何租賃關係存在等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文已有明定。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實並據此推

認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定（最高法院91年度台上字第1613號判決意旨參照）。上訴人主張系爭租約效力仍然存續，粉紅甜心公司已將系爭租約轉讓予李仲謀，李仲謀與被上訴人就系爭房屋有租賃關係存在；如認未轉讓予李仲謀，則粉紅甜心公司與被上訴人就系爭房屋租賃關係仍存在等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

- (一)被上訴人於102年10月16日與娜多莉亞公司簽訂系爭租約，同意將系爭房屋出租予娜多莉亞公司，租期自102年10月16日起至110年2月28日止，每月租金11萬元等情，有系爭租約在卷可參（見原審卷第9至23頁）。嗣娜多莉亞公司於104年9月10日變更名稱為粉紅甜心公司，法定代理人亦由黃萬寶變更為陳宇軒，被上訴人與粉紅甜心公司另行簽訂第二租約，約定租期自104年11月1日起至106年10月31日止，每月應繳租金為1萬8,000元等情，亦有第二租約、核准變更公司名稱函暨其登記基本資料在卷足稽（見原審卷第29至31頁、241至257頁），並為兩造所不爭執（見原審卷第227至228頁、本院卷第71頁）。被上訴人抗辯業以第二租約取代系爭租約，雖為粉紅甜心公司所否認，主張第二租約係被上訴人為節稅所虛偽簽訂云云，被上訴人固不否認第二租約約定月租金1萬8,000元是為節稅等情（見本院卷第71頁），然粉紅甜心公司於105年間實際支付被上訴人每月租金高達12萬4,450元，有被上訴人提出粉紅甜心公司匯付租金帳戶明細為證（見本院卷第95、97頁），與系爭租約約定金額不符，租約屆期日亦與系爭租約所載不同，且第二租約關於租賃期間約定旁尚以手寫字跡記載：「照原賃約條件續約1年自107年1

月1日至107年12月31日止」等語（見原審卷第243頁），該字跡筆跡、顏色與第二租約原有字跡明顯不同，應係不同時期所為記載，如第二租約確如上訴人主張僅係被上訴人為節稅而虛偽製作，實無變更租賃期限之必要，可見第二租約雖租金之記載有所不實，但雙方仍以實際約定之租金數額及期限為履行，並非沿用系爭租約進行履約甚明。兩造復不爭執娜多莉亞公司簽訂系爭租約時已給付被上訴人擔保金55萬元，且依系爭租約第13條約定：「如提前終止租約，應給付租金3倍違約金，承租人絕無異議」等語（見原審卷第13頁），而依上訴人不爭執與被上訴人協商簽訂新約之LINE對話中，被上訴人亦陳稱：「舊約押金是5個月，因當時舊約提早解約，已扣除違約金3個月，舊約押金額度僅剩2個月」等語（見本院卷第103頁），再參以上訴人自承系爭租約之55萬擔保金遭被上訴人扣掉2個月租金22萬元，剩餘33萬元擔保金等情（見本院卷第113頁），雖系爭讓與契約最終並未簽署，惟依其第1條約定：「甲方（即娜多莉亞公司）自民國102年10月16日起向乙方（即被上訴人）承租位於桃園市○○區○○路○段000號0樓之屋舍，契約終止後所餘尚未自乙方取回之保證金新臺幣33萬元整，即日起轉讓丙方（即李仲謀）作為丙方向乙方承租同屋舍之復原準備金使用」等語（見原審卷第71頁），核與被上訴人抗辯系爭租約擔保金原剩餘22萬元，後因新約談判要求僅扣2個月違約金，故還剩33萬元等情相符，足認系爭租約業已被第二租約所取代，系爭租約之55萬擔保金，經被上訴人扣2個月所剩33萬元可供轉讓予李仲謀。是上訴人主張虛偽不實之第二租約不存在，系爭租約依然有效云云，即無可取。

(二)況依被上訴人提出其與郭鴻文簽訂第三租約，約定由被上訴人將系爭房屋出租郭鴻文，租期自107年1月1日起至107年12月31日止，每月租金12萬8,415元（見原審卷第261頁），而被上訴人法定代理人余標勇開設華南商業銀行城東分行之帳戶自107年1月16日起至107年6月27日期間有多筆存款人郭鴻

01 文之匯款，匯款金額多為12萬8,415元左右（見原審卷第173
02 至174頁），自107年7月起則由李仲謀之配偶呂裴文匯款入
03 上開帳戶，於108年1月24日前每月匯款12萬8,415元，之後
04 匯入金額則有調整等情，亦有匯款單可證（見原審卷第45至
05 69頁），證人呂裴文並證稱：李仲謀是粉紅甜心公司股東，
06 郭鴻文、陳宇軒也是，上開租金是李仲謀拿現金叫伊匯款，
07 李仲謀說要給房東的房租，匯款12萬8,415元、17萬元都是
08 房租，租屋是為經營類似KTV的生意，外面招牌寫粉紅甜心
09 等語（見本院卷第111至113頁），復審酌第三租約租賃期限
10 與第二租約續約1年後之租賃期限相同，兩份契約租賃期
11 間，承租系爭房屋所營項目未變，堪認被上訴人抗辯其因實
12 際經營者變換頻繁，希望由自然人簽約，故與郭鴻文簽訂第
13 三租約等語，應屬可信。系爭租約已由第二租約取代，且於
14 第二租約原約定租賃期限屆滿後，被上訴人與粉紅甜心公司
15 合意續約1年，再與粉紅甜心公司股東郭鴻文簽訂第三租
16 約，其後並未與李仲謀簽訂系爭議與契約或其他房屋租賃契
17 約，且第二租約業已於107年12月31日屆滿。故上訴人主張
18 粉紅甜心公司已於107年1月間將系爭租約轉讓予李仲謀，或
19 粉紅甜心公司仍得依據系爭租約，對被上訴人主張租賃關係
20 存在云云，自無足取。

21 四、次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租
22 賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不
23 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第45
24 0條第1項、第451條分別定有明文。惟所謂出租人不即表示
25 反對之意思，係指依一般觀念，出租人於租期屆滿後，相當
26 時期內，能表示反對意思而不表示者而言（最高法院43年台
27 上字第367號判例意旨參照）。另定期租賃契約期滿後得變
28 為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思
29 為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即
30 表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成
31 就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件

仍為不成就（最高法院47年台上字第1820號判例意旨參照）。查被上訴人與郭鴻文簽訂第三租約原約定租賃期間至107年12月31日止、月租金為12萬8,415元，雖粉紅甜心公司於107年5月24日與被上訴人LINE對話表示準備頂讓等語（見原審卷第43頁），及呂裴文自107年7月25日起匯款繳納第三租約之租金及相關費用，被上訴人並於108年1月18日與李仲謀協議調整月租金為17萬元，及於同年2月27日提出系爭讓與契約及房屋租賃契約草稿供其閱覽（見本院卷第71頁、原審卷第71至87頁），但被上訴人於108年1月18日至108年3月18日期間協商是否簽訂系爭房屋之租賃契約，最後被上訴人回覆稱：「股東會那邊已經確定不會簽約，後續的事務還會由您這邊傳達？還是我方直接與李先生聯繫？」等語（見本院卷第99至105頁），上訴人亦陳稱：「被上訴人於108年初不斷提升上訴人之承租條件…被上訴人因李仲謀僅能向銀行申請取得15張支票，無法達到被上訴人要求應交付之23張支票，即擅自要求李仲謀遷讓房屋」等語（見本院卷第133頁），足認被上訴人有與李仲謀於第二租約屆滿前後，商議是否簽訂系爭讓與契約及新房屋租賃契約。雖李仲謀在第二租約終止後接續使用系爭房屋，並依被上訴人要求金額給付租金，但被上訴人最終既未與李仲謀簽訂租賃契約，顯異於原租約屆期仍同意續行出租及收租之不定期租賃情事，上訴人主張李仲謀與被上訴人間就系爭房屋存在租賃契約云云，自無依據。

五、綜上所述，上訴人依系爭租約、系爭讓與契約約定，先位請求確認李仲謀與被上訴人間就系爭房屋租賃關係存在；另依系爭租約約定，備位請求確認粉紅甜心公司與被上訴人間就系爭房屋租賃關係存在，均為無理由，不應准許。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，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論

駁，併此敘明。

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

中 華 民 國 109 年 8 月 18 日

民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 趙伯雄

法 官 管靜怡

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。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 8 月 18 日

書記官 蕭進忠

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。