臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第593號

上　訴　人　楊長榮
訴訟代理人　陳亮佑律師
　　雷麗律師
上　訴　人　李詩淵
000000000000000000
訴訟代理人　文聞律師
　　許玉娟律師
被上訴人　　永秀高盛投資有限公司
000000000000000000
法定代理人　李詩烈
訴訟代理人　陳建昌律師

上列當事人間請求確認租賃關係不存在等事件，上訴人對於中華民國110年5月31日臺灣桃園地方法院109年度重訴字第503號第一審判決提起上訴，本院於111年5月4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。

原判決附表更正為本判決附表所示。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

二、經查，被上訴人前以上訴人李詩淵代表伊與上訴人楊長榮間就原判決附表所示之建物成立之租賃關係，為通謀虛偽無效，上訴人無權占有上開建物為由，先位聲明：㈠確認李詩淵以被上訴人名義與楊長榮就原判決附表所示之建物簽訂租約之租賃關係不存在。㈡上訴人應將上開建物騰空遷讓返還予被上訴人。㈢上訴人連帶給付新臺幣（下同）375萬元，

及自民國109年11月21日起至上訴人返還上開不動產之日止，按月給付75萬元（見原審卷一第3、25、184頁）；嗣於本院審理時，補充及更正上開訴之聲明第1項為「確認李詩淵以被上訴人名義與楊長榮就本判決附表（下稱附表）所示不動產所簽訂自109年4月20日起至121年10月20日，每月租金76萬元之租賃契約之租賃關係不存在」，並更正前開訴之聲明中之不動產明細如附表所示（見本院卷第596至597、610頁）。被上訴人前開補充及更正訴之聲明部分，係因其原審就租賃標的物之權利範圍誤寫為建物登記謄本有關建物標示部中建物就坐落建築基地之權利範圍，而未正確記載建物所有權部中建物所有權人就建物之權利範圍，且附表編號3建物部分有誤繕建物門牌號碼之情形（見本院卷第510、514、518、522、526、530、534頁建物登記謄本）；惟被上訴人於原審顯係就附表所示建物權利範圍全部為主張，並以此為訴訟標的價額之計算（見原審卷第5頁起訴狀），上訴人亦係就附表所示建物權利範圍全部為答辯，進而由原審為判決；是以，被上訴人前開補充及更正訴之聲明部分，核屬不變更訴訟標的而補充及更正事實上之陳述，不生訴之變更或追加，上訴人對被上訴人前開更正及補充之程序亦無意見（見本院卷第597頁），先予敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：如附表所示建物（下稱系爭建物）為伊所有，前經出租他人收益，嗣106年5月26日租期屆滿後，陸續有訴外人全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）、寶雅國際股份有限公司（下稱寶雅公司）、訴外人九乘九文具股份有限公司（下稱九乘九公司）願意以每月30萬元至80萬元不等之租金承租系爭建物之一部或全部，李詩淵當時擔任伊公司董事長，竟均置之不理，致伊長年來損失鉅額租金，經伊公司其餘董事即訴外人李詩烈、李詩鈴及股東訴外人李詩鵬於109年4月21日召開會議，解除李詩淵董事長職務，推選李詩烈為新任董事長；詎李詩淵因遭解任心生不滿，為妨礙新

任董事長執行職務，竟與楊長榮通謀，未經其餘董事同意，以倒填出租日期為其遭解任之前一日即109年4月20日方式，就系爭建物代表伊與楊長榮簽訂自109年4月20日起至121年10月20日，每月租金76萬元之租賃契約（下稱系爭租約），系爭租約因屬通謀所為之虛偽意思表示，應為無效；而楊長榮自109年6月中旬起，以懸掛廣告看板及將鐵皮圍籬上鎖之方式，拒絕伊進入，無權占有系爭建物，李詩淵則自董事長職務遭解任後，持續以拒絕返還系爭建物所有權狀正本及鑰匙，並聘請保全管理系爭建物之方式，無權占有系爭建物，妨害伊就系爭建物所有權之行使，致伊受有無法使用收益系爭建物之損害，伊自得請求上訴人遷出並返還系爭建物，並連帶賠償伊所受之財產損害；若認上開先位主張無理由，則備位主張因系爭租約有效成立，伊得請求李詩淵交付其為伊保管之押租金152萬元，並請求楊長榮給付109年4月20日至同年11月20日之租金共532萬元等情。爰先位依民事訴訟法第247條，民法第767條之物上請求權及侵權行為法則，求為判決㈠確認李詩淵以伊名義與楊長榮就系爭建物所簽訂系爭租約之租賃關係不存在。㈡上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予伊。㈢上訴人連帶給付375萬元，及自109年11月21日起至上訴人返還系爭建物之日止，按月給付75萬元；若認為先位之訴無理由，備位則依租賃契約之法律關係，求為命李詩淵、楊長榮應分別給付伊152萬元、532萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為被上訴人先位勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院答辯聲明：如主文第1、2項所示。

二、上訴人則以：李詩淵於109年4月21日前均為被上訴人之代表人，原欲將系爭建物出租與全聯公司，其後因租金條件不合而無法與全聯公司成立租賃契約，嗣於109年4月間，李詩淵考量與楊長榮之信賴關係較深且其承租條件與其他承租人相當、無須支付額外仲介費用，及楊長榮願以個人身分承租系爭建物全部，日後再自行招租等條件，始於109年4月20日由

李詩淵代表被上訴人與楊長榮就系爭建物簽訂系爭租約，系爭租約非通謀虛偽意思表示所為，非屬無效；系爭租約之押租金152萬元，已由楊長榮以現金交付予李詩淵，並由李詩淵保管中；又楊長榮係基於系爭租約之租賃關係有權占有系爭建物，並非無權占有，然因系爭建物有缺電等問題，故系爭租約第23條已約定自立約日起6個月為裝修期免收租金，且其後被上訴人未依約復電，致系爭建物迄今尚無法使用收益，楊長榮自得主張拒絕給付租金之同時履行抗辯等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查，㈠系爭建物為被上訴人所有；㈡被上訴人係於89年12月18日設立，原由李詩淵任被上訴人之董事長，李詩烈、李詩鈴為董事，李詩鵬為股東，嗣李詩烈、李詩鈴於109年4月1日寄發號存證信函予李詩淵，告知欲於同年月21日召開會議決議是否解任李詩淵之董事長職務，經李詩淵於同年月6日收受，李詩烈、李詩鈴於109年4月21日召開會議，決議解任李詩淵之董事長職務，並推選李詩烈為被上訴人公司董事長，李詩烈並以被上訴人代表人名義於同年月29日寄發存證信函予李詩淵，告知已解除董事長職務，及交付被上訴人公司登記印鑑章、帳冊等文件，並經李詩淵於同日收受；㈢李詩淵對被上訴人提起確認委任關係存在之訴，原法院以109年度訴字第1332號民事判決駁回李詩淵之訴，李詩淵不服，提起上訴，復經本院109年度上字第1492號、最高法院110年度台上字第3063號民事判決駁回其上訴而確定等情，有卷附存證信函、回執、會議紀錄、公司變更登記表、上開民事判決及建物登記謄本可稽（見原審卷一第109至第130頁，本院卷第358至361、510至570頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。

四、本件應審究者為㈠李詩淵以被上訴人名義與楊長榮就系爭建物所簽訂之系爭租約是否為通謀虛偽意思表示？㈡被上訴人

依民法第767條之物上請求權，請求上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人，有無理由？㈢上訴人有無共同不法侵害被上訴人之權利？被上訴人依侵權行為法則，請求上訴人負損害賠償責任，有無理由？茲論述如下：

㈠、李詩淵以被上訴人名義與楊長榮就系爭建物所簽訂之系爭租約是否為通謀虛偽意思表示？

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故規定此項意思表示為無效。再按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。而是否通謀虛偽意思表示常存在於表意人與相對人間，難為第三人所知悉，致有舉證之困難，法院自非不得依第三人所主張且經證明之間接事實，在符合經驗法則及論理法則下為自由心證之判斷，非以直接證明為必要（最高法院105年度台上字第432號民事判決意旨參照）。

2.經查：

⑴、系爭建物為被上訴人公司所有，為數棟面積數百平方公尺之獨棟建物，位於桃園市○○區○○路、○○○街之精華地段，可供商業使用（見本院卷第169至175、510至570頁現場照片、建物及土地登記謄本），被上訴人就其所有之系爭建物為使用收益，應可為被上訴人帶來可觀之租金收入；被上訴人公司於109年2月至4月初間即持續與有經濟能力承租此大面積之系爭建物為商場之全聯公司、寶雅公司、九乘九公司及大樹醫藥股份有限公司（下稱大樹公司）洽商租賃事宜，有卷附租賃契約書草稿、委任書、通訊軟體對話紀錄可證（見原審卷一第89至107頁，本院卷第87、223至231頁），證人即大樹公司員工宋兆豐、全聯公司員工楊壽山於本院審理時亦到庭證稱：伊等曾與系爭建物之所有權人接洽承租事

宜等語（見本院卷第390、394頁）；足徵系爭建物因客觀上符合得經營大型商場之條件，而被上訴人公司確實曾持續與多間市面上經營連鎖大型賣場之全聯公司、寶雅公司、九乘九公司及大樹公司洽商租賃系爭建物事宜。

⑵、而楊長榮則為李詩淵兒子李健鳴就讀國中時所認識之朋友，與李健鳴同在桃園市絕色旅館任職，擔任夜班主任約4年等情，業據證人李健鳴於原審時具結證述屬實（見原審卷二第7至12、27頁）；依常情而言，以楊長榮之資歷與前述被上訴人所接洽市面上經營連鎖大型賣場之全聯公司、寶雅公司、九乘九公司及大樹公司等相較，已難認楊長榮有具備承租系爭建物之資力，而難認所有權人會願意將使用收益價值甚高之系爭建物輕易長期出租予楊長榮，而不顧長期穩定收益之安全性。

⑶、再者，被上訴人公司原由李詩淵擔任董事長，惟因經營糾紛，同為董事之李詩烈、李詩鈴於109年4月1日即已寄發號存證信函予李詩淵，告知欲於同年月21日召開會議決議是否解任李詩淵之董事長職務，經李詩淵於同年月6日收受等情，有卷附存證信函及掛號郵件收件回執為證（見原審卷一第110至111頁），並為上訴人所不爭執（見本院卷第479至480頁）；則在李詩淵收受上開存證信函後，應可推測其極有可能於109年4月21日遭決議解任董事長職務，竟於109年4月20日就系爭建物代表被上訴人公司與楊長榮簽訂自109年4月20日起至121年10月20日，長達12年，每月租金76萬元之系爭租約（見原審卷一第173至179頁）；惟考量前述楊長榮之資歷、系爭建物之收益價值，及被上訴人公司就系爭建物租賃事宜曾接洽者均為市面上經營連鎖大型賣場之公司，實難認李詩淵在即將召開討論決議解任其董事長之前1日，代表被上訴人公司與楊長榮所簽訂之系爭租約為雙方當事人之真意，而無通謀虛偽之情事。

⑷、況證人即不動產仲介人員彭瑞美於原審時曾到庭證稱：於109年4月20日下午3時，伊曾帶九乘九公司的總經理及商董去找李詩淵，洽談仲介租賃事宜，後來還有一次和寶雅公司約，但後來都未完成簽約，在接洽的過程中，李詩淵均未曾提及其代表被上訴人公司與楊長榮簽訂系爭租約，如果有提及，伊就不會白忙一場，過程中伊還送了不少禮，而且討論簽約內容時，李詩淵還有稱要給其一週的時間回覆，但後來伊向李詩淵詢問後續情況，李詩淵就已讀不回，在109年4月20日之後，談租約的過程中，李詩淵還有提及仲介除了伊之外還要再加1名仲介，李詩淵還有找這個仲介來找伊等語（見原審卷一第230至234頁），足證於109年4月20日李詩淵代表被上訴人公司與楊長榮簽訂系爭租約前、後，李詩淵仍有代表被上訴人公司持續與仲介聯繫出租系爭建物事宜，均未曾提及已將系爭建物出租予楊長榮，否則在109年4月20日之後與仲介彭瑞美洽談時，理應明確說明已代表被上訴人公司將系爭建物出租予楊長榮，而無法再由被上訴人公司出租系爭建物予其他公司，然李詩淵不僅未向仲介彭瑞美提及系爭租約情事，甚且於109年4月20日之後仍持續與彭瑞美洽商一段時間，益徵系爭租約應非簽約雙方當事人之真意，而有通謀虛偽之情。

⑸、又楊長榮雖抗辯其已交付系爭租約之押租金152萬元予被上訴人而有簽訂系爭租約承租系爭建物之真意云云，固以證人李健鳴之證詞為證；惟該押租金152萬元現金之簽收，僅由李詩淵個人簽收（見原審卷一第179頁），而未曾入被上訴人公司帳上，李詩淵亦自承均由其保管中（見本院卷第485頁）；設若李詩淵於109年4月20日有代表被上訴人公司與楊長榮簽訂系爭租約之真意，則該押租金當由出租方即被上訴人公司收取，若楊長榮真有依約繳納該152萬元之押租金，何以被上訴人公司帳上未有該152萬元押租金收取之入帳？更可證被

上訴人公司並無與楊長榮簽訂系爭租約之真意；至證人李健鳴為李詩淵之子，並為楊長榮之友人，所證非無偏頗之虞，尚難遽信。

⑹、且自簽訂系爭租約以來，楊長榮迄今未曾依約繳納分文租金乙情，為楊長榮所自陳（見本院卷第482頁），而就楊長榮迄今均未曾依約繳納租金之客觀情事觀之，亦難認楊長榮確有成立系爭租約承租系爭建物之真意。楊長榮雖抗辯係因系爭建物電力問題致系爭建物無法使用，方未繳納租金云云；惟系爭建物使用收益價值甚高，租金亦甚鉅，若有租賃標的物之相關使用問題，承租方依法本有相當之權利可得行使，如定相當期限催告出租人修繕，出租人不為修繕，承租人亦得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，豈有僅持續拒絕繳納租金之理，蓋承租人無故遲付租金達一定條件，出租人亦取得終止租約之權利；楊長榮雖抗辯系爭建物有無法使用之情形，卻長期放任爭議不管而迄今未曾繳納分文租金，有違常情。由此可見，難認楊長榮確有成立系爭租約承租系爭建物之真意。

⑺、依上說明，系爭建物地理位置及使用條件甚佳，可為被上訴人帶來甚高之使用收益價值，被上訴人前就系爭建物持續與市面上經營知名連鎖大型賣場之全聯公司、寶雅公司、九乘九公司及大樹公司洽商租賃事宜；李詩淵卻於其極有可能遭決議解任被上訴人公司董事長職務之前1日，代表被上訴人公司與李詩淵兒子李健鳴之朋友並在汽車旅館擔任夜班主任之楊長榮簽訂系爭租約，且在系爭租約簽訂後卻仍持續接洽仲介出租系爭建物；而系爭租約所定之152萬元押租金未曾入被上訴人公司帳上，楊長榮亦未曾繳納分文租金，顯有違交易常情；綜合上情，可認系爭租約之契約雙方並無簽訂系爭租約之真意，且均明知系爭租約為通謀虛偽意思簽立，依民法第87條規定，系爭租約應屬無效。

㈡、被上訴人依民法第767條之物上請求權，請求上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人，有無理由？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。

2.承上所述，系爭建物為被上訴人所有，李詩淵卻於其解任被上訴人公司董事長職務之前1日，代表被上訴人公司與楊長榮通謀虛偽簽立系爭租約；在此之後，上訴人即共同以此無效之系爭租約為據，稱楊長榮有權占有系爭建物，系爭建物現況由楊長榮掛有招牌，並有圍籬上鎖，鑰匙由李詩淵交給楊長榮持有中等節，業經楊長榮所自承（見原審卷二第56頁），且系爭建物由李詩淵授權其兒子李健鳴與中興保全簽約，鑰匙由保全公司及楊長榮各自持有等情，亦據證人李健鳴證述屬實（見原審卷二第21頁）；由上情可知，系爭建物現有李詩淵所聘僱之保全公司維護，並有圍籬且經上鎖，鑰匙則由保全公司及楊長榮持有，堪認上訴人以前述聘僱保全公司維護及將圍籬上鎖之方式，占有系爭建物，妨害被上訴人就系爭建物之所有權，且上訴人亦未證明其等有合法正當權源得占有使用系爭建物，即屬無權占有系爭建物；是以，被上訴人本於系爭建物所有權之法律關係，依民法第767條之物上請求權，請求上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人，應屬有據。

㈢、上訴人有無共同不法侵害被上訴人之權利？被上訴人依侵權行為法則，請求上訴人負損害賠償責任，有無理由？

1.按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。

2.經查，系爭建物為被上訴人所有，李詩淵卻代表被上訴人公司與楊長榮通謀虛偽簽立系爭租約，上訴人即共同以此無效之系爭租約稱楊長榮有權占有系爭建物，並由上訴人以前述聘僱保全公司維護及將圍籬上鎖之方式，共同占有系爭建

物，妨害被上訴人就系爭建物之所有權，致被上訴人無法使用收益系爭建物，而被上訴人所受之財產損害，應得以其得正常使用收益系爭建物所收取之租金計算之，該租金數額之市場行情以每月75萬元計算為合理，為兩造所不爭執（見本院卷第598頁）；準此，上訴人自系爭租約簽訂後，無權占有系爭建物，共同不法侵害被上訴人就系爭建物之權利，致被上訴人受有無法使用收益系爭建物之損害，被上訴人依侵權行為法則，請求上訴人連帶賠償自109年6月20日起至109年11月20日期間之損害375萬元（計算式：75萬元x5月＝375萬元），及請求自109年11月21日起至返還系爭建物之日止，每月所受損害75萬元，應有理由。

五、從而，被上訴人依先位依民事訴訟法第247條，民法第767條之物上請求權及侵權行為法則，訴請㈠確認李詩淵以被上訴人名義與楊長榮就系爭建物所簽訂系爭租約之租賃關係不存在。㈡上訴人應將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人。㈢上訴人應連帶給付被上訴人375萬元，及自109年11月21日起至上訴人返還系爭建物之日止，按月給付75萬元。均有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴人仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。此外，被上訴人依民事訴訟法第256條規定更正聲明中有關不動產門牌及權利範圍之陳述，爰由本院將原判決主文附表更正如本判決附表，並諭知如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　18　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　陳賢德

法　官　張宇葭

附表

編號	建物	面積（平方公尺）	所有權人權利範圍
1	門牌桃園市○○區○○路000號2樓（桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物）	224.33	被上訴人全部
2	門牌桃園市○○區○○路000號2樓（桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物）	467.81	被上訴人全部
3	門牌桃園市○○區○○○街000號（桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物）	200.50	被上訴人全部
4	門牌桃園市○○區○○○街000號（桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物）	112.70	被上訴人全部
5	門牌桃園市○○區○○路000號（桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物）	273.10	被上訴人全部
6	門牌桃園市○○區○○路000號（桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物）	364.38	被上訴人全部
7	門牌桃園市○○區○○路000號（桃園市○○區○○段○○○段00000○號建物）	666	被上訴人全部

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　　111　　年　　5　　月　　18　　日

書記官　李佳姿