

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第728號

上訴人 黃春梅
沈育廷
沈采澄
周永昌

共同

訴訟代理人 沈晏廷
被上訴人 勇富有限公司

法定代理人 林尊勇
訴訟代理人 廖克明律師
複代理人 李怡馨律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年4月8日臺灣新北地方法院109年度訴字第3599號第一審判決提起上訴，本院於111年10月12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。

原判決主文第一項應更正為：「確認被告黃春梅、周永昌就新北市○○區○○街000號00樓之0房屋如附表所示之租賃法律關係不存在。」

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人提起預備合併之訴，原告先位之訴勝訴，備位之訴部分雖未受裁判，惟經先位之訴被告合法上訴時，備位之訴即生移審之效力，並於先位之訴無理由時，應就後位之訴加以裁判（最高法院109年度台上字第2494號判決意旨可資參照）。本件被上訴人於原審提起客觀預備合併之訴（先位之訴及備位之訴均詳如後述），原審就先位之訴判決被上訴人勝訴，上訴人（以下分稱姓名，合稱上訴人）針對敗訴部分

不服提起上訴，依前揭說明，被上訴人於原審所提備位之訴同生移審效力，本院如認先位之訴無理由，即應就備位之訴加以裁判，合先敘明。

二、被上訴人於111年7月21日具狀追加民法第179條不當得利返還請求權為訴訟標的，聲明請求上訴人給付新臺幣（下同）59萬8000元本息及自民國111年7月14日起至騰空返還日止按月給付2萬6000元（見本院卷第227頁），上訴人明示不同意追加，被上訴人嗣後已於111年8月30日準備程序期日，當庭以言詞撤回前述訴之追加（見本院卷第269頁），此部分自不在本院審判範圍，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：

（一）先位之訴部分：

伊於109年7月16日由原法院106年度司執字第148257號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序中，以總價新臺幣（下同）684萬1元（房屋部分拍定金額為171萬元），拍定取得建物門牌新北市○○區○○街000號00樓之0房屋及其坐落土地（即新北市○○區○○段000地號土地，權利範圍10000分之35，以下合稱系爭房地）之所有權，並於同年月19日核發權利移轉證書，同年8月14日登記為系爭房地之所有權人。黃春梅雖於系爭執行事件進行中，陳報其與周永昌簽立之房屋租賃契約書（下稱系爭租約），聲稱已將系爭房屋出租予周永昌，惟系爭房地於107年5月15日實施查封時，沈育廷（黃春梅之子）在場表示系爭房屋並無租賃情形，係黃春梅及其家人居住使用，參酌新北市政府警察局樹林分局（下稱樹林分局）110年5月12日之函覆、原審調取系爭房屋收件紀錄、沈育廷及周永昌之陳述及社區總幹事即證人楊定勝之證述內容，可見周永昌並無實際租用，且系爭租約約定租期自105年4月1日起至125年3月31日止，長達20年，租金約定每月僅800元，甚至約定20年租金一次付清，就租金之約定金額或繳付方式均違背常理，足見系爭租約應

01 係黃春梅對自己積欠債務將致系爭房地遭付拍賣有所預見，
02 而與周永昌通謀為虛偽之意思表示，自屬無效，黃春梅與周
03 永昌間根本無租賃關係存在。參以黃春梅尚於簽立系爭租約
04 之翌日併將系爭房地所有權其中一部分移轉登記予周永昌，
05 周永昌又於106年12月12日將該部分所有權返還予黃春梅，
06 悖於常理，益證周永昌僅係配合黃春梅脫免各種債務責任，
07 造成強制執行困難之人頭而已。系爭租約雖經公證，伊已提
08 出反證，自應依實際情形認定租賃關係為不存在。伊已取得
09 系爭房地所有權，爰起訴請求確認黃春梅與周永昌間之系爭
10 租約關係不存在，並依民法第767條第1項前段、中段規定、
11 請求無權占有人周永昌、沈育廷、沈采滢將系爭房屋遷讓返
12 還予伊。

13 (二)備位之訴部分：

14 倘鈞院認為周永昌、黃春梅間系爭租約存在，且繼續存在於
15 伊與周永昌之間，則因周永昌未依系爭租約第3條後段按時
16 於每月16日前繳納管理費而有違約，且系爭房屋實係沈采滢
17 居住，周永昌未經伊同意擅將系爭房屋提供沈采滢居住，亦
18 違反系爭租約第9條約定。依系爭租約第15條，伊本於出租
19 人地位得隨時解約收回系爭房屋，故伊以起訴狀及民事準備
20 (二)暨聲請調查證據狀之送達向周永昌為解除或終止系爭租約
21 之意思表示，並收回系爭房屋。

22 二、上訴人則以：黃春梅因有資金需求，於103年2月至105年3月
23 間，陸續向周永昌借款共計200餘萬元，周永昌為求借款有
24 保障，且有租屋需求，遂與黃春梅合意就系爭房屋成立系爭
25 租約，租期自105年4月1日至起125年3月31日止，黃春梅因
26 感念周永昌就前述借款於20年間不收利息，以相對低價每月
27 租金800元出租予周永昌，於105年4月6日簽訂系爭租約並經
28 公證，周永昌亦依約將20年租金一次付清，拍賣公告附表內
29 已載明有周永昌承租之系爭租約存在，拍定後不點交，被上
30 訴人以高價競標，在無人競標下拍定，顯已接受拍賣條件，
31 應受系爭租約拘束，而有民法第425條所定買賣不破租賃之

適用。系爭租約關係確實存在，而周永昌承租系爭房屋後，如何使用系爭房屋、同意何人居住等事，被上訴人應無權置喙。周永昌並無違約情事，被上訴人應受系爭租約拘束等語，資為抗辯。

三、被上訴人於原審聲明：(一)先位聲明：1.確認黃春梅、周永昌就系爭房屋之租賃法律關係不存在。2.周永昌、沈育廷、沈采滢應自系爭房屋遷出，將該房屋返還予被上訴人。3.聲明第二項願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.周永昌、沈育廷、沈采滢應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還予被上訴人。2.願供擔保請准宣告假執行。上訴人均答辯聲明：(一)被上訴人之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。原審就先位之訴，判決確認黃春梅、周永昌就系爭房屋之系爭租賃契約無效，並判命周永昌、沈育廷、沈采滢應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，暨准、免假執行宣告（並於理由中說明備位之訴即無審酌）。上訴人不服，提起上訴（備位之訴隨同移審至本院），於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第275至276頁準備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

(一)門牌新北市○○區○○街000號00樓之0房屋（系爭房屋，即新北市○○區○○段000建號建物，權利範圍全部）及坐落基地（合稱系爭房地），位於○○○○社區，原為黃春梅所有，於新北地院106年度司執字第148257號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）進行拍賣程序，被上訴人於109年7月16日，以系爭房地總價684萬1元（房屋部分之拍定金額為171萬元）拍定取得，並於同年7月19日獲核發權利移轉證書取得系爭房地之所有權，被上訴人已於同年8月14日登記為系爭房地之所有權人（見原審卷一第21-25頁不動產權利移轉證書、土地及建物所有權狀影本）。

(二)黃春梅、周永昌於105年4月6日就系爭房屋簽立如附表所示

01 之系爭租約，並於同日公證（見原審卷一第35-40頁公證書
02 及系爭租約影本）。

03 (三)黃春梅與沈晏蕙係夫妻，育有子女即沈育蕙、訴外人沈育
04 莉，而沈采滢則係沈晏蕙與前妻所生之女。

05 (四)中國美食家股份有限公司（下稱中國美食家公司）於103年1
06 月15日更名為華誠開發股份有限公司，復於106年7月24日更
07 名為匯豐銀聯國際股份有限公司。

08 (五)沈采滢及其未成年之子居住於系爭房屋內。

09 五、得心證之理由：

10 兩造就先位之訴之爭點如下：1.黃春梅、周永昌間如附表所
11 示系爭租約是否為通謀虛偽意思表示而無效？被上訴人訴請
12 確認黃春梅、周永昌間系爭租約關係不存在，有無理由？2.
13 被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求周永昌、沈
14 育蕙、沈采滢應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，有無
15 理由？倘須審酌備位之訴，爭點為：1.被上訴人依系爭契約
16 第3條後段、第9條、第15條約定，向周永昌為解除系爭租約
17 之意思表示，是否合法？2.被上訴人依民法第767條第1項前
18 段、中段，請求周永昌、沈育蕙、沈采滢應將系爭房屋騰空
19 遷讓返還予被上訴人，有無理由？茲析述如下：

20 (一)系爭租約為通謀虛偽意思表示而無效，黃春梅、周永昌間之
21 系爭租約關係不存在：

22 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
23 無效。民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽
24 意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示
25 而言。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表
26 示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要件，且屬變態之
27 事實，為免第三人無端或任意挑戰當事人間已存在之法律
28 關係，應由第三人負舉證責任（最高法院48年台上字第29
29 號裁判意旨、101年度台上字第1453號判決意旨參照）。
30 另按因強制執行而拍定取得不動產所有權者，自領得執行
31 法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，

此觀民法第759條及強制執行法第98條第1項規定即明。查被上訴人於系爭執行事件中為系爭房地之拍定人，於109年7月19日獲執行法院核發權利移轉證書，堪認被上訴人於領得權利移轉證書時已取得系爭房地之所有權，則被上訴人主張其為系爭房地之所有權人，本得享有使用、收益等關於所有權之權能，自屬有據。上訴人以系爭租約為據主張有權占有系爭房屋而拒絕遷出，則被上訴人起訴請求確認黃春梅與周永昌間之系爭租約關係不存在，以此方式排除此等法律上不安之狀態，進而行使民法第767條所定權利，堪認其提起本件確認之訴具有確認利益。關於被上訴人主張黃春梅與周永昌就系爭房屋簽立系爭租約係通謀而為虛偽意思表示一節，應由被上訴人舉證以實其說。

2. 查系爭執行事件之拍賣公告附表內雖記載「點交否：不點交」、「使用情形：398建號拍定後不點交（第三人周永昌基於租賃關係占有中，租期自105年4月1日起，迄125年3月31日止，租金每月800元）」（見原審卷一第155頁），惟查，執行法院於107年5月15日至系爭房地實施查封時，債務人黃春梅不在現場，僅沈育廷在場，自稱係黃春梅之子，並稱系爭房地為黃春梅及其家人居住使用，無增建、無租賃、無車位等情，有被上訴人所提查封筆錄影本可稽（見原審卷一第31至32頁），有系爭執行事件影印卷宗可憑，足徵當時沈育廷以黃春梅家屬身分住居於此，並無提及有家人以外之周永昌承租系爭房屋之情事。被上訴人於原審聲請函詢○○○○社區管理委員會（下稱管委會），調查系爭房屋自105年4月1日起之掛號郵件、包裹等收件登記簽收紀錄，經管委會檢送簽收紀錄到院，簽收紀錄內呈現送達系爭房屋地址之郵件、包裹收件人僅有黃春梅、沈育廷、沈采滢、沈晏廷、沈育莉等家人，且幾乎均由沈采滢簽收（見原審卷一第375至428頁），查無以周永昌為收件人之紀錄。原審函請樹林分局派員至系爭房屋查訪，樹林分局派員於110年5月3日實地查訪後覆稱該址現住戶

01 為沈采滢，沈采滢表達住戶為其本人與兒子等情，有樹林
02 分局110年5月12日新北警樹刑字第1104363168號函可佐
03 （見原審卷一第353至355頁）。與被上訴人主張系爭房屋
04 係由黃春梅之家人住居使用等情，並無不合，對照後述之
05 理由，足徵被上訴人主張系爭租約應係通謀所為虛偽意思
06 表示，係屬有據，且屬可信。

07 3.黃春梅於系爭房地遭查封後，雖於107年6月20日具狀聲稱
08 系爭房屋因債務關係已出租予周永昌，僅長子沈育廷借宿
09 於該址等情，嗣於原審由沈育廷以當事人身分受訊問稱：
10 伊從小就與父母及哥哥、姊姊、妹妹一同住在系爭房屋，
11 國小時有搬離，大學時又搬回系爭房屋，2、3年前與父母
12 一同搬至臺中。查封筆錄係由伊親簽，事務官確實有問伊
13 筆錄內問題。當時常住(系爭房屋)的只有伊1人，伊退伍
14 後與父母住在臺中，因伊要準備8月份會計師考試，故來
15 臺北住在系爭房屋。1、2個月前刑事案件傳伊作被告時，
16 爸媽才跟伊說系爭房屋已出租予周永昌，作執行筆錄當時
17 伊不知道等語（見原審卷一第309至310頁），顯見沈育廷
18 自述於110年間方由父母告知租賃等事，於107年作成查封
19 筆錄時不知有出租中。而黃春梅於原審受訊問稱：107年
20 沈育廷因考會計師，偶爾有跟周永昌借住系爭房屋，因沈
21 育廷已長大，他什麼時候去找周永昌借住，伊不會管這麼
22 多，伊沒有介入等語（見原審卷一第312頁）；周永昌於
23 原審受訊問稱：伊承租系爭房屋整層，伊在的時候有時沈
24 育廷會來找沈采滢等語（見原審卷一第316頁）。然而，
25 沈育廷既表明於107年準備考試住居於系爭房屋期間不知
26 有周永昌承租一事，顯不可能係向周永昌「借住」而來，
27 且於住居期間並未見周永昌住居出入，致主觀上從未認為
28 尚有家人以外之外人周永昌承租該址住居中，足徵黃春梅
29 及周永昌前揭陳述提及「周永昌承租中，沈育廷借住」等
30 內容顯有不實，致與沈育廷所述實情互核不一。

31 4.上訴人雖提出黃春梅及周永昌簽立之系爭租約及公證書為

證，主張系爭租期逾5年之租約既經公證，被上訴人應受拘束，有買賣不破租賃之適用等情。查系爭租約記載：「雙方確認，因甲乙雙方間有金錢消費借貸關係，因乙方同意甲方就前開金錢消費借貸事宜不計利息，為感念乙方之協助，甲方同意將其名下如第1條所載之不動產房屋以相對低價出租與乙方，由乙方於前述租賃期間取得前述不動產房地之使用權，而乙方再行補貼租金每月800元整與甲方，20年租金乙次付清，計19萬2000元整，甲方不得以任何理由調漲租金…」（見原審卷一第39頁），前述內容並未表明「金錢消費借貸關係」之具體內容，更未將借款尚欠本金等事項揭示，且以低於市場行情價格之租賃完全未能抵償任何本金，周永昌竟尚積極支付金錢予黃春梅而一次付清20年租金，此等罕見約定內容顯與一般租賃契約關於租金金額及支付方式均迥然不同，亦與一般借貸契約為盡速清償欠款之解決方式顯有差異，此租約之真實性自屬可疑。黃春梅與周永昌之間倘確有金錢借貸關係積欠未還，縱使周永昌慷慨不計利息，就本金理當希望能盡速獲清償，周永昌捨「在系爭房地設定抵押權為擔保、或促請黃春梅積極開拓財源（例如將系爭房屋以市價出租而收取租金）而償還」之方式不為，反而以「周永昌補貼黃春梅每月租金800元、20年共19萬2000元一次付清予黃春梅」之方式租賃，自屬悖於常理。

5. 系爭租約記載租期為20年，但系爭房地於97年6月16日即為渣打國際商業銀行股份有限公司（下稱渣打銀行）設定擔保債權總額371萬元最高限額抵押權，復於97年6月23日為蔣立遠設定擔保債權100萬元之普通抵押權（此筆於108年1月11日以清償為由塗銷），又於102年3月8日為鄭麗華設定擔保債權總額240萬元最高限額抵押權，再於103年3月6日為顏雅芳設定擔保債權總額300萬元之最高限額抵押權，有登記謄本可參（見系爭執行事件影卷）。又依異動索引可知，系爭房地曾於103年12月11日遭查封登記，直

01 至105年3月28日塗銷查封登記，黃春梅於105年4月14日將
02 系爭房地之一部分權利範圍以贈與為原因辦理所有權移轉
03 登記予周永昌，於106年12月12日周永昌將前述權利範圍
04 又以贈與為原因移轉登記予黃春梅，而系爭房地於106年6
05 月28日再遭查封登記，於106年11月29日塗銷查封登記。
06 黃春梅與周永昌間就系爭房地以贈與為由移轉權利範圍之
07 時間（105年4月14日），係在系爭租約甫簽立且經公證
08 （105年4月6日）後，倘若二人間確有以系爭房屋作租賃
09 標的供周永昌居住使用之意思，何須再以贈與辦理所有權
10 移轉登記，益徵黃春梅與周永昌間系爭租約甚為可疑。黃
11 春梅既以系爭房地為訴外人債權人設定抵押權作擔保，只
12 要以抵押權所擔保之債務未能依約清償，系爭房地即有遭
13 抵押權人以強制執行拍賣取償之可能，系爭房地於103年
14 至105年間歷經查封及塗銷查封，則黃春梅對於能否長期
15 （20年）保有系爭房地所有權一事甚具不確定性自無從諉稱
16 不知，則其於105年3月28日甫受塗銷查封登記，迅速與周
17 永昌簽立自105年4月1日起算為期20年之系爭租約，締約
18 真意顯然甚為可疑。又租賃關係如影響系爭房地抵押權人
19 抵押權之行使，執行法院自可除去該租賃關係，此為強制
20 執行法第98條第2項明定。系爭房地既已有多筆抵押設定
21 登記存在，黃春梅亦難期待其就系爭房地可確定、長久、
22 持續保有所有權，縱若締結租賃契約仍有因影響抵押權而
23 遭除去之可能，又豈能本於「自己可保有20年所有權」之
24 認知而與周永昌簽立長達20年之系爭租約並一次收取20年
25 租金完畢？是以，被上訴人提出上開舉證，質疑系爭租約
26 關於租金數額及支付方式等約定內容均悖於常情，應係黃
27 春梅與周永昌間通謀而為虛偽意思表示等情，甚為可採。

28 6.曾任○○○○社區總幹事之證人楊定勝於原審證稱：伊於
29 109年7月16日至110年8月31日均在該社區任職，就伊所
30 見，系爭房屋有一位沈小姐有2、3個孩子在照顧，下午
31 4、5點到警衛室拿包裹、掛號信，伊聽保全說，沈小姐有

01 保母證照在當保母。系爭房屋之前屋主管理費是用匯款的
02 的，黃春梅的管理費都是用匯的，不是黃春梅本人匯的，
03 而是某某公司匯的。聽保全說周永昌有時會到社區，大概
04 一個月會聽保全提及2、3次說周永昌來社區。伊沒有印象
05 周永昌來繳管理費等語（見原審卷二第26至28頁），證人
06 楊定勝與兩造及本件訴訟並無任何利害關係，其證言僅係
07 本於自己所見所聞而陳述，應具高度之可信性，對照系爭
08 租約第3條記載「社區管理費由乙方（承租人）按月繳交
09 給○○○○管委會」，倘周永昌有依前述租約約定自行繳
10 納管理費，則楊定勝擔任總幹事期間豈會從未親見周永昌
11 前來繳納？足徵周永昌實際上並無按系爭租約內容履約，
12 益見周永昌並無欲受系爭租約拘束之真意。證人楊定勝雖
13 提及聽聞保全人員說到周永昌來社區等情，惟至多可顯示
14 周永昌偶爾出入之事實，無從憑此認定系爭租約立約雙方
15 確係以真實意思締約而欲互受拘束。又周永昌曾寄送存證
16 信函予被上訴人稱「拍賣公告附表使用情形欄清楚記載…
17 這是本房產之投標重要條件，顯見貴公司是同意此條件才
18 參與投標」，並自附面額4800元之郵政匯票表示用以繳付
19 109年8月至110年1月間之6個月租金（見原審卷一第27至2
20 9頁），倘系爭租約為真實，則周永昌已將20年租金一次
21 付清予黃春梅，豈會以上開方式回應？益見上訴人主張有
22 諸多不合理之處。

23 7.上訴人雖提出周永昌、黃春梅之帳戶存摺明細（見原審卷
24 一第189至225頁），主張黃春梅於103年2月至105年3月間
25 陸續向周永昌借款共200餘萬元，周永昌為求借款有保障
26 及有租屋需求，雙方因而簽立系爭租約等情。惟查，前述
27 存摺明細資料僅能顯示彼此曾有金錢流動，周永昌標註之
28 各筆匯款紀錄是否均係匯入黃春梅名下帳戶則不明確（黃
29 春梅僅提出帳號末5碼為25525之存摺明細，其餘末5碼912
30 12、86601、87851等帳號均無提出），且以沈晏廷為代表
31 人之中國美食家公司亦曾匯款至周永昌帳戶內等情，然因

交付金錢之原因多端，消費借貸契約之成立須有借貸意思互相表示合致及借款交付之事實，尚無從逕憑金流而認定均係本於借貸意思而為交付。況且，周永昌陳稱：黃春梅欠伊200多萬元，從103年開始借、陸續借到107年，詳細金額還要查，黃春梅有還錢，總共還了20幾萬，還欠200多萬元，伊沒有記帳習慣，都用頭腦記，記不得就算了（見原審卷一第314頁），黃春梅陳稱：103年2月到105年5月伊陸續借了220幾萬到250萬元之間，確實金額忘記了（見原審卷一第312頁），雙方就金錢借貸時間、過程均僅以含糊言詞帶過，甚至無法表明確切之借還款數額。而沈晏廷以上訴人共同訴訟代理人身分陳稱：出租給周永昌沒有抵債務，只有抵利息，我們把房子便宜出租給周永昌來抵利息，周永昌表示不收利息就抵本金就好，1個月抵掉1萬元本金（見本院卷第254頁），前後陳述矛盾不一，且與系爭租約文義聲稱「周永昌就金錢消費借貸事宜不計利息，為感念協助，黃春梅以相對低價出租予周永昌，周永昌補貼租金每月800元，且將20年租金一次付清（並無提及抵充借款本金債務）」顯然亦不相符，更徵上訴人就如此悖於常情之系爭租約內容係無法自圓其說，致有上開矛盾言語。

8.上訴人雖以拍賣公告中已載明系爭租約等意旨為由，質疑被上訴人應受所載內容拘束等情。惟查，拍賣公告雖載有拍定後不點交及系爭租約之內容，然強制執行程序中縱有此記載，並無確定實體上法律關係存否之效力，僅係以此記載，使有意參與競標之人自行斟酌評估是否投標而已，並未限制拍定人於日後不得以訴訟爭執系爭租約是否真實存在。是以，拍賣公告上縱有前述記載，並不發生確定就系爭房屋有系爭租約法律關係存在之法律上效力。上訴人質疑被上訴人應係同意拍賣條件方為應買，應受拍賣公告中附表所載內容拘束，不得再行爭執云云，自無可採。

(二)系爭租約關係既不存在，上訴人即無從主張係有權占有系爭

01 房屋，被上訴人請求騰空遷讓返還，即有理由：

02 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
03 之，民法第767條第1項前段定有明文。又按原告以無權占
04 有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契
05 約關係，非無權占有為抗辯者，被告應就其占有權源之存
06 在負舉證責任（最高法院110年度台上字第265號判決意旨
07 參照）。

08 2.被上訴人於領得權利移轉證書時已取得系爭房地之所有
09 權，以系爭房地所有權人身分，本得占有系爭房地而享有
10 使用、收益等關於所有權之權能。上訴人以系爭租約存在
11 為據，主張有權占有系爭房屋而拒絕遷出，關於被上訴人
12 起訴請求確認黃春梅與周永昌間系爭租約關係不存在，既
13 為有理由，則系爭租約關係並不存在，更無民法第425條
14 之買賣不破租賃之適用餘地，上訴人無任何得對被上訴人
15 主張有權占有之法律上權源，則被上訴人依民法第767條
16 第1項前段規定，請求周永昌、沈育廷、沈采滢應將系爭
17 房屋遷讓返還予伊，自屬有理由。

18 (三)原審認定被上訴人先位之訴為有理由，而為先位之訴勝訴之
19 判決（且於原判決理由中說明備位之訴毋庸審究），上訴人
20 提起上訴，就備位之訴雖併同移審至本院，惟本院認被上訴
21 人就先位之訴之主張係屬可採，應予准許，是就上訴人所提
22 上訴，應予駁回，則關於備位之訴，本院自無庸審酌。

23 六、綜上所述，被上訴人援引民法第87條第1項前段、第767條第
24 1項前段規定，請求確認黃春梅與周永昌間之系爭租約關係
25 不存在，並請求周永昌、沈育廷、沈采滢應將系爭房屋騰空
26 遷讓返還，為有理由，應予准許。原審就被上訴人先位之
27 訴，為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決
28 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。又原判決
29 主文第一項雖記載確認系爭租約「無效」，然因被上訴人於
30 原審所列先位聲明第一項實係請求確認系爭租約之租賃法律
31 關係不存在（見原審卷一第9頁），僅係以民法第87條第1項

前段主張通謀所為虛偽意思表示無效，故認系爭租約之法律關係不存在。原判決主文第一項所載並無逾越被上訴人起訴意旨，惟為求精確，應予更正如本判決主文第三項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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。上訴人雖主張黃春梅係遭訴外人林達偉之詐騙而簽立借據，系爭房地因而遭拍賣，聲請查明被上訴人與林達偉有無關係及承購系爭房地資金是否由該人提供云云，顯與本案無涉，爰不予調查，附此敘明。

八、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、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 郭佳瑛

法 官 張婷妮

附表：黃春梅、周永昌就新北市○○區○○街000號00樓之0房屋
之租賃契約

一、出租人：黃春梅

二、承租人：周永昌

三、房屋所在地及使用範圍：新北市○○區○○街000號
00樓之0房屋。

四、租賃期限：自105年4月1日起至125年3月31日為止，
共20年。

五、租金：每月新臺幣（下同）800元，20年租金乙次
付清，合計19萬2000元。

六、押租保證金：6000元。

七、租約簽訂時間：105年4月6日。

正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日

09 書記官 張英彥