

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第432號

原告 飛齊有限公司

法定代理人 廖弘偉

訴訟代理人 蔡政峯律師

複代理人 江昇峰律師

被告 蕭待聖

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院於民國113年8月28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

壹、程序方面：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在（最高法院27年度上字第316號判例可資參照）。經查，原告先位之訴主張其於民國111年5月3日與被告簽訂星廈社區房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告將坐落於桃園市○○區○○路00號地下一樓房屋（下稱系爭房屋）出租給原告，惟被告辯稱係與訴外人羅年成簽訂系爭租約，兩造間並無租賃關係等語。則兩造間對系爭租約之法律關係即有不明之處，且原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，是本件原告提起本件確認之訴，應有確認利益。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟

01 法第262條第1項前段定有明文。原告起訴時原聲明：(一)先位
02 聲明：確認兩造間就系爭房屋於111年6月1日至116年5月30
03 日之租賃關係存在。(二)備位聲明：1.被告蕭待聖、羅年成二
04 人應連帶給付原告新台幣660萬元。2.願供擔保，請准宣告
05 假執行。嗣於蕭待聖、羅年成二人為本案言詞辯論前之113
06 年5月23日，原告具狀撤回備位聲明（見本院卷第59頁），
07 依前揭規定，原告此部分之訴已生撤回之效力。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：緣羅年成前為原告之代表人，於111年5月3日代
10 原告與被告簽訂系爭租約，約定被告將其所有之系爭房屋出
11 租予原告，租賃期限自111年6月1日起至116年5月30日止，
12 每月租金10萬元，又系爭租約簽署時起至今均由原告按月給
13 付租金。詎於000年0月間原告公司股東廖弘偉（即原告現任
14 負責人）發現羅年成涉犯侵占、背信，故於112年4月終止羅
15 年成代表人職務並變更負責人為廖弘偉，被告卻於原告無任
16 何遲延給付租金或違約之情況下，於112年4月26日寄發存證
17 信函終止兩造間租賃關係，誣稱羅年成違反系爭租約第7、
18 8、12條之約定而不法終止系爭租約。後於112年7月5日，被
19 告與羅年成更通謀虛偽簽署「房屋租賃契約違約終止書」，
20 羅年成自承違反系爭租約第7條、第8條第3項、第11條第2項
21 及第12條第4、5項之情事，致原告得否繼續依照均置之不
22 理。爰依系爭租約提起本件訴訟，並聲明：確認兩造間就系
23 爭房屋於111年6月1日至116年5月30日之租賃關係存在。

24 二、被告則以：系爭租約係與羅年成所簽訂，由伊將系爭房屋出
25 租與羅年成使用，羅年成因要將系爭房屋作為原告公司登記
26 所在地，故伊於111年5月3日簽立建築物使用同意書予羅年
27 成。然羅年成承租系爭房屋後，未經同意擅自將隔間拆除、
28 浴廁廚房毀損並改裝屋內裝潢設施，將系爭房屋作為健身營
29 業使用，經社區住戶多次反映噪音、器材震動問題嚴重，且
30 羅年成未經伊同意竟將系爭房屋轉由他人繼續經營健身房使
31 用，伊與羅年成多次至社區管理委員會協調無果，遂於112

01 年4月26日以存證信函通知羅年成終止租約，但因羅年成遲
02 未返還系爭房屋，雙方再於同年7月5日協議終止系爭租約。
03 又伊與羅年成原本並不認識，雙方僅因系爭租約為房東房客
04 關係，伊因羅年成違約終止系爭租約，乃正當行使權利，並
05 無通謀虛偽終止系爭租約，又系爭租約之租金羅年成要以個
06 人款項或公司款項支付，伊無須干涉，故原告以租金支付為
07 由主張系爭租約關係存在，並無理由。又伊係與羅年成簽立
08 系爭租約，將系爭房屋交予羅年成使用，知悉之締約對象為
09 羅年成，如原告為締約當事人，為何最初不以自己名義與伊
10 簽立系爭租約等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、原告主張被告與羅年成就系爭房屋有簽立系爭租約之事實，
12 業據其提出與其所述相符之系爭租約、租賃附約條款等資料
13 為證（參見壙簡卷第11至14頁），堪信為真。另原告主張羅
14 年成係代原告與被告簽立系爭租約乙情，則為被告所否認，
15 並以前詞置辯。是本件爭點為羅年成是否代表原告與被告簽
16 訂系爭租約，審究如下：

17 (一)按債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，契約成立生
18 效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人
19 間。而締約之當事人為何人，應以締約當時之事實及其他一
20 切證據資料作為判斷之標準（最高法院106年度台上字第166
21 1號判決意旨參照）。查，觀諸系爭租約立約人處載明：

22 「立租賃契約書人：出租人：蕭待聖、承租人：羅年成」、
23 且契約第1至5條關於同意遵守事項、承租範圍、附屬設備、
24 租賃期限、租金與押金等契約必要之點，均係羅年成以其個
25 人名義逐條於契約書上用印與原告達成合意，未於立契約書
26 人欄位「乙方：羅年成（並蓋章）」再次簽名用印（見本院
27 卷第11、13頁背面），復參以租賃附約條款立約人欄位：

28 「乙方簽章：羅年成（並蓋章）」（見本院卷第14頁），均未
29 見有何以原告為締結契約當事人之意。復依租賃附約條款第
30 10點約定：「乙方未經甲方同意不得將戶籍遷入」等情，可
31 知系爭租約（含租賃附約條款）應係以羅成年個人為締約當事

01 人所為之約定。再以第12條特約事項第3點約定：「乙方有
02 違法情事、吸毒及違禁藥品持有、販賣經查證屬實者，將報
03 警處理，甲方有權要求乙方於三日內搬離社區，押金沒收」
04 等語，更徵系爭租約及租賃附約條款均係以自然人為締約當
05 事人所為之約定無訛。

06 (二)次查，關於系爭租約締約當時情狀，據證人羅年成證稱：

07 「（問：這份契約承租人到底是你還是飛齊公司？）是我，
08 因為在承租當時飛齊公司設立核准還沒下來。所以我就問廖
09 弘偉要用個人名義跟被告簽還是用公司名義簽，廖弘偉說先
10 用我個人名義沒關係，所以我就用我個人名義跟被告簽約。

11 （問：那被告知道你是代表飛齊公司跟他簽約嗎？）他知
12 道，當時有跟他說因為公司設立核准還沒下來，由於我當時
13 是飛齊有限公司的負責人，所以我個人名義簽約。（問：
14 所以簽約內容是你個人要負的契約義務嗎？）當初簽這份契
15 約的時候有跟廖弘偉討論過，契約全部內容我們都看過，也
16 同意將系爭租約及租賃附約條款做為我們與被告間的契約內
17 容。（問：承上，契約內容完全看不到有關飛齊公司的特別
18 契約約定事項，對嗎？）是。」等語、證人廖弘偉證稱：

19 「（問：當時的承租人是羅年成？）實際承租人是原告。

20 （問：當時契約哪裡有載明實際承租人是原告？）契約上沒
21 有載明。但被告有出具建築物同意使用說明書，同意飛齊公
22 司可以使用這個地點」等語、證人林子婷證稱：「系爭租約
23 及租賃附約條款）你是否看過這些文書？有，這些文書都是
24 我幫被告所擬。（問：當天約定的承租人是誰？）羅年成。

25 （問：過程中羅年成是否有提到他是要替飛齊公司做承
26 租？）都沒有，他是說他要用來做健身房，但沒有提到說是
27 哪間公司、有什麼合夥人等，就單純的說他要租來做健身
28 房。（問：租賃附約條款也是你擬的嗎？）是。（問：第十
29 條為何約定羅年成未經被告同意不得將戶籍遷入？）因為我
30 本身是仲介，這條大家都在用所以就放在裡面，當時我有一
31 條一條念，在場的人都知道，也才會做成這附約條款。

01 (問：租賃契約第12條第3點有約定，若羅年成有吸毒或持
02 有違禁品，被告有權要求羅年成搬離並押金沒收，當時是否
03 有這樣的約定?)有。(問：為什麼會這樣約定呢?)這是
04 每份租約基本上都有這樣的約定，這一條兩造都看過，也都
05 同意。(問：租約當中第一條到第五條關於遵守同意事項、
06 使用範圍、附屬設備、租賃期間、租金押金後面都有羅年成
07 的蓋印，是他本人蓋的嗎?)是。(問：羅年成在同意上開
08 蓋印契約條款的時候，是否有跟被告說是飛齊公司要做承租
09 的?)完全沒有」等語互核，可知系爭租約及租賃附約條款
10 內容均經羅年成審閱後與被告所簽訂，且約定內容尚無關於
11 原告公司。佐以系爭租約及租賃附約條款內容均係以自然人
12 為締約當事人所為之約定，已如前述。揆諸首揭說明，審酌
13 締約當時之情況並參酌系爭租約(含租賃附約條款)之內容，
14 堪信系爭租約之締約當事人應為被告及羅年成個人，尚無羅
15 年成代表原告與被告訂立之情事。

16 (三)另原告雖以被告曾出具「建築物使用同意書」及租金係由原
17 告公司所支付，用以證明系爭租約係羅年成代原告與被告簽
18 訂等節。惟查，參以系爭租約第10條第1點約定：「租期屆
19 滿未經續約或租約終止時，乙方應無條件即日將租賃房屋回
20 復原狀並遷出清理後返還甲方，不得拖延。如有設籍或營業
21 登記亦應一併遷出」，是以羅年成於系爭租約終止時負有遷
22 出戶籍或營業登記之義務，由此益見被告出具「建物使用同
23 意書」(見壜簡卷第22頁)，當僅係基於與羅年成所成立之
24 系爭租約，而提供予羅年成個人用以辦理原告公司之營業地
25 址。至系爭租約之租金究係由羅年成個人抑或原告公司所支
26 出，核屬原告與羅年成間內部之法律關係，核與系爭租約之
27 承租人為何人尚無必然之關聯，均無從僅憑上情即謂系爭租
28 約之承租人為原告。

29 (四)綜上，本件系爭租約應係存在於羅年成與被告之間，是原告
30 基於租賃契約關係，請求確認兩造間自111年6月1日起至116
31 年5月30日止之租賃關係存在，自無理由，不應准許。

01 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
02 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，
03 併此敘明。

04 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
06 民事第二庭 法官 劉哲嘉

07 以上正本係照原本作成

08 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
11 書記官 李毓茹