

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度岡簡字第87號

原告 王大進
訴訟代理人 陳水聰律師
複代理人 王怡莉
訴訟代理人 簡汶珊律師
張琳婕律師

被告 上大科技股份有限公司
法定代理人 謝逢珈
被告 台灣銀行股份有限公司
法定代理人 呂桔誠
訴訟代理人 黃俊嘉律師
複代理人 林怡君律師
訴訟代理人 黃郁雯律師

上列當事人間請求交付租賃物等事件，於民國108年12月18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、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。第三人如經訴訟之他造同意，得代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條定有明文。所謂於訴訟無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係要件而言。亦即，訴訟繫屬中，當事人縱將為訴訟標的之法律關係移轉予第三人，該當事人仍不失為正當當事人，而有繼續實施訴訟之權能。查本件坐落高雄市○○區○○○段○○○ ○號（權利範圍為95分之35），及同段1245、1246、1322、1326、1331、1337、1337-1、1497、1530、1531、1531-1、1568、1570、1574、1578地號之土地（權利範圍全部），暨其上同段238、325、32

01 6、349、28-1、28-2、327 建號（門牌號碼為高雄市○○
02 ○路○號，權利範圍全部）之房屋【下稱系爭房地】，雖於
03 訴訟繫屬中，以塗銷信託或買賣為原因，而分別移轉登記於
04 李金城、全球安聯科技股份有限公司、大吉汽車企業有限公
05 司、富有國度有限公司、威廉特企業股份有限公司、永利泰
06 企業有限公司、以利亞廚房設備股份有限公司、鄭英進、何
07 潘秀菊（下稱李金城等9人），然依前述說明，該訴訟標的
08 之移轉，於本件訴訟並無影響，當事人並不因而喪失訴訟之
09 權能。從而，本件既已依原告所請，對李金城等9人為訴訟
10 之告知，而渠等均未具狀聲明承當訴訟，自得由被告續行本
11 件訴訟程序，此部分先予敘明。

12 二、另本件原告王大進起訴時乃依民法第425條請求被告返還交
13 付租賃物，嗣因系爭租約之承租人為原告王大進與上大科技
14 股份有限公司（下稱上大公司），故於起訴後再一併追加以
15 王大進及上大公司等共同承租人為原告，而被告就此部分亦
16 表示沒有意見（本院卷一第161頁背面），且此尚無甚礙被
17 告之防禦及訴訟之終結，故原告所為上開訴之追加，核與民
18 事訴訟法第255條第1項第1款、第2款及第7款之規定相
19 符，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：系爭房地為原告前向訴外人岡山鋼鐵股份有限公
22 司（下稱岡山鋼鐵公司）所承租（下稱系爭租約）。後經本
23 院以民國100年度執字第34098號強制執行事件（下稱系爭
24 執行事件）查封拍賣，由李金城等人拍定後，信託登記予被
25 告。然系爭建物既為原告於89年3月16日即向岡山鋼鐵公司
26 所承租迄今，依修正前民法第425條規定，被告應受系爭租
27 約所拘束。爰依修正前民法第425條及民法421等規定，提
28 起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將系爭房地交付予
29 原告；（二）被告應自107年5月15日起至交付上開房地之
30 日止，按年給付原告新臺幣（下同）300萬元整。

31 二、被告則以：否認原告與訴外人岡山鋼鐵公司間有租賃關係存

01 在及系爭租約之真正。且依系爭租約以觀，出租人之受託人
02 及承租人均為原告王大進，究有無獲得本人允諾而為自己代
03 理（民法第106條前段），自屬有疑。況租賃契約屬繼續性
04 契約，民法第425條規定乃89年5月5日即施行適用，系爭
05 租約自有修正後民法第425條第2項之適用，對被告應不生
06 效力。此外，上開民法第425條買賣不破租賃之規定，於信
07 託關係中是否有所適用，亦屬有疑等語。並聲明：原告之訴
08 駁回。

09 三、本院得心證之理由：

10 （一）系爭房地原屬岡山鋼鐵公司所有，經本院100年度司執字
11 第34098號強制執行程序中查封拍賣，由李金城等7人拍
12 定（於105年11月4日完成登記），隨於105年11月8日
13 信託登記予被告，嗣於108年4月10日已塗銷上開信託登
14 記等情，有系爭房地之第一類登記謄本及相關異動索引資
15 料在卷可稽（本院卷三第12頁至174頁），且為兩造所不
16 爭執，自堪信為真實。又原告前曾以系爭房地有系爭租約
17 存在，依法不得點交為由，就系爭執行事件所為點交之執
18 行程序聲明異議，業經裁定駁回在案（下稱前案），原告
19 又提起抗告及再抗告，迭經臺灣高等法院高雄分院106年
20 度抗字第348號裁定、最高法院108年度台抗字第640號
21 裁定駁回抗告而確定，亦有前開裁定在卷可參（本院卷一
22 第87至92頁），合先敘明。

23 （二）原告雖再執系爭租約為據，提起本件訴訟，主張被告依修
24 正前民法第425條規定，應受系爭租約之拘束；惟被告則
25 否認系爭租約之真正。則本件首應釐清者，即為系爭租約
26 之真實性。而按當事人主張有利於己之事實，就其事實有
27 舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又私文書應
28 由舉證人證其真正，同法第357條前段亦有明文，故如舉
29 證人無法證明私文書為真正，即不具形式上之證據力。經
30 查：原告雖主張渠等自89年3月26日起即與訴外人岡山鋼
31 鐵公司就系爭房地簽訂系爭租約等語，並提出陸續提出系

01 爭房地之租賃契約書及租約補正協議書在卷供參（本院卷
02 一第13頁；本院卷四第29頁）。惟系爭租約性質上乃屬私
03 文書，因被告否認其真正，則依前揭民事訴訟法規定，自
04 應由原告舉證證明其真實性。至原告雖舉證人何助仁之證
05 詞為據；然證人何助仁於本院審理中乃證述：於85年間起
06 任職於原告王大進公司負責銷售及租賃建設部門，系爭租
07 約為原告王大進交辦其所繕寫，再經由原告王大進本人用
08 印，當時同時簽立信託契約書，將岡山鋼鐵公司相關企業
09 財產信託至原告王大進名下，另租約部分則係用以代償黃
10 喜男積欠中租、中瑞之欠款，因信託關係，原告王大進持
11 有岡山鋼鐵公司法定負責人大小章，且岡山鋼鐵公司均由
12 原告王大進處理，簽立系爭租約時，黃喜男、原告上大公
13 司均未在場，因上大公司負責人也是原告王大進，原告王
14 大進當時是基於岡山鋼鐵公司信託受託人名義為岡山鋼鐵
15 公司用印，嗣為免公司利益衝突（即承租人與出租人為同
16 一人），原告王大進又以上大公司監察人即王大進之妻徐
17 燕做補充合約，岡山鋼鐵部分則無公司認可證明，補正協
18 議部分由原告王大進及徐燕製作，當時僅原告王大進及徐
19 燕在場，不清楚岡山鋼鐵公司有無同意；因系爭房地地號
20 眾多，故系爭租約中方僅記載門牌號碼；租金每年300萬
21 元、租期20年，但不清楚為何該租金得用以抵償7000多萬
22 元之債務等語（本院卷四第23頁背面以下）。依證人何助
23 仁所證，足見其對於系爭房地之租金、岡山鋼鐵公司本身
24 是否有同意原告王大進雙方代理而簽立系爭租約，均屬不
25 知，至多僅依原告王大進片面指示而擬定系爭租約。則系
26 爭租約是否為真實、出租人與承租人雙方間是否確有租賃
27 之合意、租賃標的範圍為何、該租金計算方式又如何得以
28 抵償所謂7630萬元之債務，以及該雙方代理行為是否業經
29 岡山鋼鐵公司本身同意而生效（民法第106條），凡此種
30 種，均屬有疑。且系爭房地範圍甚廣、事涉重大，苟若為
31 真，自應於租約中詳載租賃標的範圍，況證人何助仁自稱

從事房地開發多年，對此自無不知之理，卻於系爭租約中僅模糊記載「高雄縣○○鎮○○○路○號全部之房屋及土地」等字樣，而未詳載出租範圍之地號及建號，顯與常理有違，益徵證人何助仁前揭所證，尚不足取。

(三) 況系爭執行事件於100年4月21日，就系爭土地為查封登記，於同年7月7日至現場查封時，現場並未見原告有何管理、占有系爭土地之情，業據前揭最高法院及臺灣高等法院高雄分院裁定所載甚明，足見原告並未有何實際占有使用系爭房地之事實。且原告雖另提出系爭房地之租賃契約書，主張岡山鋼鐵公司早於89年3月間即將系爭房地出租予原告，並以租金抵付債務，而有修正前民法第425條之適用。惟原告於100年7月7日、101年3月5日系爭執行事件查封時，對此該租賃關係存在之重要有利於己之事項均未置一詞，卻於事後陸續提出系爭租約及補正協議書，自難肯認系爭租約及補正協議書之真實性，亦難認原告有合法承租系爭房地。綜上所述，原告迄仍無法證明系爭租約為真正，即無從據以認定原告與訴外人岡山鋼鐵公司間有租賃關係存在。至原告雖引用最高法院98年度第2次民事庭會議決議為據，主張系爭租約於修法前即已成立，應仍得適用買賣不破租賃之規定；然原告始終並未能證明系爭租約之真正，業如前述，自無適用修正前民法第425條規定之餘地。

四、綜上所述，原告既未能舉證證明與訴外人岡山鋼鐵公司間就系爭房地確實有該租賃關係存在。從而，原告依修正前民法第425條之規定，請求被告交付租賃物（即系爭房地），以及按年賠償原告已付租金300萬元云云，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，均核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 1 月 15 日

01 岡山簡易庭 法

官 羅婉怡

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 1 月 16 日

蓮菁高 官記書