

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第270號

原告 阡佑堅建設有限公司

法定代理人 羅世金

訴訟代理人 金鑫律師

被告 竣歲建設有限公司（下稱竣歲公司）

法定代理人 楊子蔚

訴訟代理人 郭志偉律師

被告 許仟垣

上列當事人間請求確認租賃關係不存在等事件，本院於民國109年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告竣歲公司與被告許仟垣間就坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○號土地之租賃關係不存在。

確認被告竣歲公司於坐落桃園市○○區○○段00000000地號土地出賣時優先購買權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告經由本院民事執行處107年度司執字第31363號強制執行案件（下稱系爭執行案件）中拍賣抵押物程序標得桃園市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），並已支付保證金在案，業據本院調閱上開執行案卷查核屬實。然原告主張被告間就系爭土地之租賃契約為通謀虛偽簽立，故被告竣歲公司就系爭土地之優先承買權不存在，為被告所否認，前開情事致原告對系爭土地之權利即存有不明確之狀態，而此不明確

之狀態可以確認判決除去，是原告提起本件訴訟，即有確認利益，合先敘明。

二、被告許仟垣經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告經由系爭執行案件標得系爭土地，並已支付保證金在案，詎被告竣歲公司提出與被告許仟垣就系爭土地簽立之租賃契約（下稱系爭租約），並稱依土地法第104條規定對系爭土地有優先承買權。然被告竣歲公司實為被告許仟垣、訴外人王啟訓等人所實際掌控之關係企業，而被告許仟垣因涉嫌違反銀行法案件，為達脫產目的，遂與被告竣歲公司通謀虛偽簽立系爭租約，使被告竣歲公司藉此取得系爭土地之優先承買權，然系爭租約既為通謀虛偽而簽立，被告竣歲公司就系爭土地即無優先承買權存在。為此，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告竣歲公司則以：

（一）系爭土地既經法院拍賣程序，不論何人欲參與拍賣皆須繳納相同拍賣保證金額，並參與拍賣程序，原告主張系爭租約係通謀虛偽，實屬無據。

（二）系爭租約係因被告竣歲公司與王啟訓就系爭土地有合建契約存在，又因系爭土地所有權人係被告許仟垣，為保全被告竣歲公司之權益，遂簽立系爭租約以利合建契約之權益保全，原告主張實屬臆測等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告許仟垣則陳稱：伊沒有請被告竣歲公司協助脫產，亦無與任何人通謀，對系爭土地由何人取得無意見，請依法處理等語。

四、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。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。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（最高法院48年台上字第29號判例要旨）。證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限。凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，自包括在內（最高法院92年度台上字第1499號裁判要旨）。按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告主張系爭租約為通謀虛偽意思表示，為被告所否認，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

五、查系爭土地上之門牌號碼桃園市○○區○○街○○巷○○號建物原係由被告許仟垣為起造人申請建照，營造商為建定營造有限公司（下稱建定公司），發照日期為民國99年10月29日，嗣被告許仟垣於101年間又第二度以起造人之名義申請建照，營造商為建定公司，經桃園市政府工務局於101年4月13日核發建照，嗣後始換由被告竣歲公司名義為起造人，再次申請建照，此觀桃園市政府工務局發照日期為103年5月12日及營造商仍為建定公司即明，此有桃園市○○○○路執照存根影像查詢系統列印畫面可稽（本院卷一第25、27、63頁），被告許仟垣及其配偶王啟訓等人因涉嫌違反銀行法案件，警方於103年10月14日持搜索票至臺東市○○路○○巷○○弄○○號執行搜索時，曾查扣被告竣歲公司之陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）存摺及印章。王啟訓且於警詢時稱：「因為當時我與竣歲公司（當時負責人為楊子蔚）一起合建公司總部。99年至100年間是我老婆許仟垣自己出資約2千萬元請建定公司牟家祿先蓋了公司地下室等部分，因為我們對建設不懂，所以101年開始我才找竣歲公司合蓋，該公司是為了配合我們這個案子才成立的，當時跟該公司談妥給我約1千萬元，我不用負擔剩餘建造費用，屆時出售時地上物部分歸竣歲公司所有，土地歸我本人。」等語，並未稱被告竣歲公司有向被告許仟垣承租系爭土地，此有調查筆錄可稽（本院卷一第65-75頁），堪認被告許仟垣與被告竣

01 歲公司間既屬在系爭土地上合建房屋之關係，且被告許仟垣
02 配偶王啟訓復保管被告竣歲公司之存摺及印章，被告竣歲公
03 司復係為合建之目的而設立。

04 六、被告竣歲公司前於系爭執行案件中曾提出108年5月17日民
05 事陳報狀一紙，陳報意旨略以：「一、鈞院107年度司執字
06 第31363號目前在案執行中，陳報人於101年4月16日與前
07 任土地所有權人許仟垣於○○區○○段○○○○○○○號簽約興建
08 建物乙棟（契約書如證物1），鈞院已記載於查封筆錄中，
09 合先敘明。二、本案拍賣，陳報人本於合建契約應有優先購
10 買權，懇請鈞院於本案拍定後通知陳報人優先購買，……。
11 」（本院卷一第161頁），陳報狀內亦完全未提及其有向被
12 告許仟垣承租系爭土地之事，執行處於108年6月3日發函
13 請其提出「依據合建契約有優先承買權之法律依據及實務見
14 解」，並於函文上載明：「按基地出賣時，地上權人、典權
15 人或承租人有依同樣條件優先購買之權，土地法第104條第
16 1項定有明文。次按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時
17 ，承租人有依同樣條件優先承買之權，民法第426條之2第
18 1項亦定有明文。是本件地上建物若符合前開『租用基地建
19 築房屋』情事，始具優先承買權。復貴公司108年5月17日
20 民事陳報狀。」，嗣被告竣歲公司始於109年1月2日改稱
21 其有向被告許仟垣承租系爭土地云云，卻仍未提出系爭租約
22 ，遲至109年1月15日經民事執行處命其補正後，始以民事
23 陳報狀提出系爭租約影本，是系爭租約是否為被告竣歲公司
24 為取得優先購買權，而與被告許仟垣倒填日期事後製作，已
25 非無疑。

26 七、依被告竣歲公司自稱其於101年4月16日與被告許仟垣簽訂
27 之合作興建房屋契約書係記載：地主：許仟垣（以下簡稱甲
28 方）、建主：竣歲建設公司（以下簡稱乙方），雙方為合作
29 興建工業區廠辦大樓，同意由甲方提供土地，由乙方提供資
30 金於地上興建房屋。同契約書第一條亦明定：1.本開發案土
31 地標示：桃園市○○段○○○○○○○號等一筆土地，面積合計11

28.52 平方公尺（約 341.38 坪），以下簡稱本案。2. 甲方提供坐落於桃園市○○段○○○○○○號等一筆土地，權利範圍全部（以地政機關登記簿登記面積為準），土地面積合計 1128.52 平方公尺（約 341.38 坪），與乙方合建之用。第八條：1. 甲方分得本約大樓第一、五共兩層之房屋、地下一樓三個車位及持分土地。2. 乙方分得本約大樓二、三、四層之房屋、地下一樓三個車位及持分土地（本院卷一第 167-172 頁）。然被告竣歲公司提出之系爭租約則記載：出租人許仟垣（甲方）、承租人：竣歲建設公司（乙方），雙方茲為租地建屋事宜，同意訂立本契約條款如下：第一條：乙方承租桃園市○○區○○段○○○○○○號土地（面積約 1128.52 平方公尺，但以實測為準，權利範圍全部），用以建築地上物。…第十條：租期屆滿或租賃契約終止時，出租人（甲方）應結算承租人（乙方）第五條約定之相關費用，承租人（乙方）應即將租賃標的物返還出租人（甲方）並移轉各項登記。地上物乙方應按當時現況交付甲方（本院卷一第 19-23 頁）。經對照合作興建房屋契約與系爭租約之內容，兩約之契約條款顯相牴觸，且就合建之目的而言，於 101 年 4 月間再簽訂一份系爭租約亦屬多餘，

八、查被告竣歲公司與許仟垣於 101 年 5 月 30 日與陽信銀行簽訂之授信合約書第 78 條明訂：擔保品在設定抵押於貴行之前已有出租或出借情事，立約人及（或）擔保品提供人應據實告知貴行憑以核估擔保品之價值，若有不實致損及貴行權益時，立約人及（或）擔保品提供人應賠償貴行一切損害等情，此有陽信銀行 109 年 6 月 23 日陽信總債管字第 1098870271 號函所附之授信合約書在卷足憑（本院卷一第 268 頁）。次查被告竣歲公司及許仟垣為擔保對陽信銀行所負借款及其他債務之清償，復共同簽署同意書予陽信銀行，其中第肆條抵押擔保品及未保存登記建物之切結事項，被告二人係勾選第三款「無租賃切結」，「無租賃切結」之內容為：抵押擔保品於提供及辦妥設定抵押權時，立書人切結抵押擔保品確無任

何租賃關係或被第三人占有情事，非經貴行同意，決不將該擔保品設定他項權利或出租、出借等予第三人，亦決不將其全部或一部拆除改建增建，或為其他足以減少該擔保品價值之一切行為，如有不實，致貴行受有損害，願負一切賠償責任及詐欺刑責。被告二人另又勾選同條第五「空地及無三七五減租租約切結」，該項切結第二款內容如下：供押土地於提供設定抵押權之時，確屬自用地，並未與他人訂立三七五減租條例租約，亦無任何租賃關係之存在，有該同意書附卷可稽（本院卷一第271頁、272頁）。再被告竣歲公司於101年5月30日又曾簽立「購置建築用地暨興建房屋貸款具結書」予陽信銀行，被告竣歲公司亦係於具結書第二條抵押擔保品無租賃或租賃切結項下勾選「抵押擔保品無租賃切結」，無租賃切結之內容為：抵押擔保品於提供及辦妥設定抵押權時，確無任何租賃關係或被第三人占有情事，非經貴行同意，決不將該擔保品設定他項權利或出租、出借等予第三人，亦決不將其全部或一部拆除改建增建，或為其他足以減少該擔保品價值之一切行為，如有不實，致貴行受有損害，願負一切賠償責任及詐欺刑責等情，被告二人並分別於此具結書借款人、連帶保證人欄位簽名及蓋章（本院卷一第276頁）。然系爭租約上載簽約日期為101年4月30日（本院卷一第23頁），早於前揭「授信合約書」、「同意書」或「購置建築用地暨興建房屋貸款具結書」簽立之時間有一個月之久。倘被告竣歲公司與被告許仟垣所簽訂之土地租賃契約為真，何以被告竣歲公司在向陽信銀行借款時，及被告許仟垣同意提供其系爭土地予陽信銀行設定抵押權時，皆稱系爭土地（即抵押擔保品）「無」任何租賃關係之存在，並分別於同意書中勾選「無租賃切結」及「空地及無三七五減租租約切結」，或於購置建築用地暨興建房屋貸款具結書中勾選「抵押擔保品無租賃切結」？否則被告豈非隱匿有租賃關係之事實而向陽信銀行詐貸？被告竣歲公司辯稱在該段切結書固然提及「並無租賃」一事是指對外關係而言，被告二人並未將

01 系爭土地出租他人云云，顯與上開「無任何租賃關係」客觀
02 文義不符，殊難憑採。足見被告竣歲公司及許仟垣在簽立上
03 述同意書等文件予陽信銀行時，被告許仟垣根本未將系爭土
04 地出租予被告竣歲公司。據此論斷，被告竣歲公司所提出之
05 系爭租約確為竣歲公司為取得優先購買權，而與被告許仟垣
06 所通謀虛偽訂立。

07 九、依財政部北區國稅局桃園分局檢送之被告竣歲公司101年度
08 （自101年6月21日起至101年12月31日止）及102年度（
09 自102年1月1日起至102年12月31日止）營利事業所得稅
10 結算申報書所示，竣歲公司101年度之租金支出共為50,000
11 元；102年度之租金支出則為0，另竣歲公司101年12月31
12 日之資產負債表亦記載該公司應收帳款或其他應收款均為0
13 ，此有上開結算申報書及資產負債表附卷可稽（本院卷二第
14 55頁、57頁及59頁）。然依系爭租約第二條係記載：租賃期
15 間自101年5月1日起至115年12月31日止。第三條、第四
16 條，亦分別載明：承租人（乙方）每月租金為壹萬元，每期
17 應繳納1個月租金，並於每月5號前支付，不得藉任何理由
18 拖延或拒絕。押金由租賃雙方約定金額為參萬元整，承租人
19 （乙方）應於簽訂土地租賃契約之同時給付出租人（甲方）
20 。合約期限屆滿時，或依前述約定終止，出租方（甲方）應
21 於5日內返還乙方（本院卷一第19頁），倘系爭租約內容為
22 真，則依其所載之租賃期間、租金及押金之約定加以計算，
23 被告竣歲公司在101年度應支出押金及租金之總金額應為11
24 萬元（計算式：押金3萬元+租金1萬元×8月=11萬元）
25 。另被告竣歲公司於102年度應支出之租金總額應為12萬元
26 （計算式：1萬元×12月=12萬元），始為被告竣歲公司與
27 被告許仟垣間就系爭土地租賃關係存在之正確租金支出金額
28 。詎被告竣歲公司101年度營利事業所得稅結算申報書僅記
29 載租金支出為50,000元，既非80,000元，亦非110,000元；
30 又押金係屬承租人對出租人之債權，被告竣歲公司101年度
31 之資產負債表中關於應收帳款或其他應收款之記載卻均為0

01 ；另被告竣歲公司102年度營利事業所得稅結算申報書上之
02 租金支出金額更記載為0，凡此皆與系爭租約不符。由上所
03 述，益徵系爭租約係屬被告二人通謀虛偽而訂立者。
04 十、原告依上述已就其主張系爭租約為通謀須為意思表示之事實
05 ，盡其舉證責任，被告仍否認之，則揆諸前揭說明，被告就
06 該自應提出反證以證明之。被告雖聲請傳喚證人即系爭土地
07 之抵押權人林得利到庭，其固證稱曾看過系爭租約與合建契
08 約書影本云云，然由其亦陳稱：「很久了，處理這些事情這
09 些資料都要有，以前有看過，但很久了，沒有很詳細。」、
10 「只能確定買之前有看過，無法確定看的時間點。…很久了
11 ，無法回答。」、「（問：你當初是否有問楊子蔚，為何簽
12 了一份合建契約書，還要再簽一份租賃契約書？）我不曉得
13 不會去問這些，只是有出資金想得到利潤。」等語，可知因
14 時間久遠，證人就相關細節均已經不復記憶，已難認其稱楊
15 子蔚曾交予其閱覽之契約書影本是否與系爭租約完全相同，
16 由其陳稱：「二份都有看過，這關係我買的權利問題，也都
17 有蓋章，楊子蔚沒有理由不提供給我看，他都要準備給我看
18 ，不然我也不敢買，沒有文件怎麼會去購買這些。」、「我
19 跟楊子蔚買時，也有請教過陽信銀行，銀行人員也說沒有什
20 麼問題，銀行本身也是貸款給他們，本身也有資料在。（問
21 ：當時有無將租賃契約書影本、合建契約書影本去向陽信銀
22 行承辦人員請教實際的情況？）銀行那邊就有資料了。資料
23 是楊子蔚準備給我看過，銀行是給我看過銀行的資料，我是
24 要跟銀行買債權。（問：銀行給你看過哪些資料？）就是貸
25 款的資料，後來我們變成債權人，債權也移轉。」等語，證
26 人林得利或係由銀行標準作業流程推想，而認楊子蔚理應有
27 將兩份文件均提供予陽信銀行及證人林得利，然實則被告竣
28 歲公司提供予陽信銀行之資料僅有合建契約，並無租賃契約
29 ，且被告竣歲公司甚且於具結書第二條抵押擔保品無租賃或
30 租賃切結項下勾選「抵押擔保品無租賃切結」等節，業如上
31 七、所述。再由證人林得利陳稱：「這二份簽約時我沒有在

01 場。」、「（問：在購買前就知道土地上有租賃關係存在？
02 ）他們是合夥，土地是被告許仟垣的，若沒有資料我不可能
03 跟他購買，房屋是被告竣歲公司蓋的，起建人是楊子蔚。」
04 ，亦無從認定被告間就系爭土地確實有租賃契約關係存在。
05 況其在系爭執行案件107年7月17日委任本件被告竣歲公司
06 訴訟代理人提出之陳報狀內容：「查桃園市○○區○○街○○
07 巷○○號建物（下稱系爭建物）經債權人初步了解，所有權人
08 為竣歲建設有限公司（下稱竣歲公司），竣歲公司與桃園市
09 ○○區○○段765-16土地（下稱系爭土地）之信託人（即實
10 質所有權人）許仟垣乃合建關係，竣歲公司係經許仟垣同意
11 後於系爭土地建築系爭建物，其前後始末略為：許仟垣與竣
12 歲公司為建設系爭建物，共同向陽信銀行融資貸款，並設定
13 本件抵押權作為擔保，兩人取得陽信銀行貸款後，即由竣歲
14 公司於系爭土地建築系爭建物；基此，系爭建物應屬有權占
15 有，惟其占有之法律依據，債權人現與所有權人聯繫詢問中
16 ，待所有權人回覆後即陳報到院，併予敘明。」亦隻字未提
17 租賃契約，與其前開證述曾看過租賃契約與合建契約不符。
18 是證人林得利之證詞不足為有利被告之認定。系爭租約係被
19 告許仟垣與被告竣歲公司通謀虛偽訂立，依民法第87條第1
20 項為無效。堪以認定。

21 二、按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
22 先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
23 購買之權。其順序以登記之先後定之，土地法第104條第1
24 項定有明文。系爭租約係被告許仟垣與被告竣歲公司通謀虛
25 偽訂立，依民法第87條第1項為無效，既據認定如前，被告
26 竣歲公司即非系爭土地之承租人，其亦非系爭土地之地上權
27 人或典權人，自不得依據土地法第104條第1項主張優先購
28 買權，從而原告求為確認如主文第1、2項所示。為有理由
29 ，應予准許。

30 三、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
31 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 12 月 17 日

民事第二庭 法官 游智棋

以上正本係照原本作成。

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。

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 12 月 18 日

書記官 李韋樺