臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第503號

原　　告　永秀高盛投資有限公司
法定代理人　李詩烈
訴訟代理人　陳建昌律師
被　　告　楊長榮
訴訟代理人　劉世興律師
被　　告　李詩淵
訴訟代理人　李承訓律師

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110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認被告李詩淵以原告名義與被告楊長榮間就附表所示之不動產所簽訂自民國109年4月20日起至民國121年10月20日止、每月租金新臺幣76萬元之房屋租賃契約書之租賃關係不存在。

二、被告應將附表所示之不動產騰空遷讓返還與原告。

三、被告應連帶給付原告新臺幣375萬元，及自民國109年11月21日起至返還前項不動產之日止，按月給付原告新臺幣75萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、本判決第二項，於原告以新臺幣215萬2,000元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣645萬4,821元預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項，於原告以新臺幣125萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣375萬元預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255 條第1 項第3 款及第256 條分別定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明原為：「一、先位聲明：（一）確認李詩淵（下與被告楊長榮合稱被告，如單指其一則逕稱其名）以原告名義與楊長榮所簽訂如附表所示之房地（下稱系爭房地）之租賃關係不存在；（二）被告應連帶將系爭房地騰空遷讓返還予原告；（三）被告應連帶給付原告新臺幣（下同）375 萬元，及自民國109 年11月20日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告75萬元；（四）願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：（一）李詩淵應給付原告150 萬元、楊長榮應給付原告525 萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於109 年12月28日具狀變更聲明如後述訴之聲明欄所示（見本院卷一第184 頁、第185 頁），經核原告請求金額之變更，屬擴張應受判決事項之聲明，自應准許。至原告所為確認被告均須負連帶返還系爭房地之責，僅屬補充或更正法律上陳述，非為訴之變更或追加，併此敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊公司係由李詩淵及李詩烈、李詩鈴、李詩鵬（下合稱李詩烈等3 人，如單指其一則逕稱其名）於89年12月18日設立，由李詩淵擔任董事長，李詩烈、李詩鈴擔任董事，李詩鵬則為股東。前因伊名下之系爭房地與訴外人詹江村間之租期於106 年5 月26日屆滿，李詩烈等3 人遂與訴外人全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）談妥每月租金80萬元，並由李詩淵以伊代表人身分與全聯公司簽約，然李詩淵卻拒不出面而無法完成簽約，終至系爭房地因欠缺管理、遭人棄置垃圾而遭主管機關裁罰，而李詩烈等3 人屢經與李詩淵協商系爭房地出租事宜，李詩淵仍置之不理，伊不堪長期虧損，李詩烈等3 人再於109 年1 月19日委由訴外人彭瑞美尋找承租人，嗣彭瑞美覓得訴外人寶雅國際股份有限公司（

下稱寶雅公司）願以每月45萬元承租一樓及地下室，及訴外人九乘九文具股份有限公司（下稱九乘九公司）願以每月30萬元承租二樓，合計每月租金75萬元，惟李詩淵仍不願簽約，致伊損失租金約2,500 萬元。李詩烈等3 人遂於109 年4月21日召開會議解除李詩淵董事長職務並推選李詩烈為新任董事長，嗣李詩淵雖向本院提起確認委任關係不存在訴訟，惟經本院以109 年度訴字第1332號民事判決駁回其訴，李詩淵不服提起上訴，復經臺灣高等法院以109 年度上字第1492號判決駁回上訴（現尚未確定），詎李詩淵於遭解任後，竟心生不滿，為妨礙新任董事長執行職務，而與楊長榮合謀，以倒填出租日期方式，並以伊代表人名義將系爭房地以每月75萬元出租予楊長榮，其等所簽訂之租賃契約（下稱系爭租約）顯係基於通謀虛偽意思表示所為，依法自屬無效。再者，楊長榮自109 年6 月中旬即在系爭房地上懸掛紅色廣告看板及將鐵皮圍籬上鎖之方式直接占有系爭房地，另李詩淵自遭解任後，現仍持有系爭房地之所有權狀正本，拒絕辦理交接，亦為間接占有，是被告無權占有系爭房地，妨害伊權利之行使，爰先位依民法第767 條第1 項請求被告將系爭房地騰空返還，併依民法第184 條第1 項、第185 條第1 項規定請求被告連帶給付109 年6 月20日起至同年11月19日止之租金損害合計375 萬元。如認系爭租約有效成立，則備位依租賃法律關係請求李詩淵給付楊長榮交付之押租金152 萬元，及請求楊長榮給付109 年4 月20日至同年11月20日之租金合計532 萬元等語，並聲明：（一）先位聲明：1.確認李詩淵以原告名義與楊長榮簽訂系爭租約之租賃關係不存在；2.被告應連帶將系爭房地騰空遷讓返還予原告；3.被告應連帶給付原告375 萬元，及自109 年11月20日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告75萬元；4.願供擔保，請准宣告假執行。（二）備位聲明：1.李詩淵、楊長榮應分別給付原告152 萬元、532 萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行

。

二、被告抗辯略以：

（一）李詩淵部分：原告為伊獨資設立，李詩烈等3人僅係掛名，並未出資，而伊目前仍為原告代表人。又伊與楊長榮簽訂之系爭租約並非基於通謀虛偽之意思表示，此為訴外人即伊之子李健鳴所親見，又楊長榮與訴外人即伊次子李健鳴及李詩鈐等3人均熟識，且楊長榮尚未開始進行裝潢或轉租，苟有其他承租條件更好之承租人，楊長榮應會考量彼此情誼同意配合退讓，故伊實係為原告利益，始於簽訂系爭租約後仍與九乘九公司、寶雅公司人員洽談租賃事宜。又彭瑞美所仲介之九乘九公司、寶雅公司因欲分租且需拆除樓地板隔間，事涉結構安全，且李詩烈等3人先前亦不同意分租，致使雙方未能達成共識而告破局。再者，伊僅係代表原告與楊長榮簽訂系爭租約，並未占有系爭房地，故原告請求連帶返還系爭房地及給付租金，並無理由。此外，伊既為原告代表人，亦得代為保管楊長榮給付之押租金152萬元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（二）楊長榮部分：伊係與時任原告代表人之李詩淵簽訂系爭租約，並已交付押租金152萬元予李詩淵，系爭租約自為合法有效。又系爭房地於簽約時缺水、缺電，故於系爭租約第23條約定原告應將原有之水電接通及自立約日起6個月為裝修期免收租金，然原告迄未依上開約定復電，系爭房地尚無法使用收益，伊自得拒絕給付租金等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告為李詩淵、李詩烈等3人於89年12月18日設立，李詩淵於原告設立登記時即擔任董事長，李詩烈、李詩鈐擔任董事，李詩鵬則為股東，而系爭房地為原告所有，嗣李詩烈、李詩鈐於109年4月1日寄發桃園成功路358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

詩淵之董事長職務等語（下稱358 號存證信函），而經李詩淵於同年月6 日收受，嗣李詩烈、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，並推選李詩烈為董事長，李詩烈並以原告代表人名義於同年月29日寄發桃園成功郵局582 號存證信函予李詩淵，告知已解除董事長職務，及交付原告公司登記印鑑章、帳冊等文件等語（下稱582 號存證信函），並經李詩淵於同日收受等情，此有原告提出建物登記第一類謄本、存證信函、會議紀錄、回執及公司變更登記表等件為證（見本院卷一第33頁至第61頁、第109 頁至第130 頁），復為被告所不爭執（見本院卷一第195 頁至第196 頁），自堪信為真。

四、原告先位主張系爭租約乃通謀虛偽意思表示，應屬無效，故請求確認租賃關係不存在及騰空返還系爭房地及給付相當於租金之損害，備位主張倘租賃關係存在，被告亦應給付押租金及租金等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執之點及本院判斷論述如下：

（一）先位之訴部分：

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。而是否通謀虛偽意思表示常存在於表意人與相對人間，難為外人所知悉，致有舉證之困難，法院自非不得依當事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。經查：

①依證人彭瑞美到庭證述：伊前因向原告承租房屋而認識李詩淵，嗣因寶雅公司展點部門經理想要承租系爭房地，伊就在109 年春節前詢問李詩淵有無意願，李詩淵說可以談，伊也有把資料給李詩淵看，其等本來要約109 年4 月10幾號見面，後來因九乘九公司之商董要到4 月20號才會來北部，所以就改約4 月20日，而在此前，寶雅公司跟商董都有先把契約Line給伊，伊再印出來給李詩淵看，李詩淵也有告知伊如果代書看完沒問題就可以談，嗣伊在4 月20

日下午3時許與商董及九乘九公司總經理前往絕色汽車旅館（下稱絕色旅館）找李詩淵，當時還有李詩淵兒子李健鳴在場，過沒幾天後伊也有帶寶雅公司的人去找李詩淵，李詩淵並稱一週後會回覆商董，但後來因原告內部有異動就無法完成簽約，而在伊仲介租賃期間，伊從未聽聞李詩淵有談及要出租給楊長榮一事，否則伊也不會白忙一場，還送了不少小禮等語（見本院卷一第230頁至第233頁），復觀諸原告提出彭瑞美與李詩淵間Line對話紀錄內容（見本院卷一第153頁至第159頁），可知彭瑞美自109年2月起即陸續與李詩淵談論仲介出租，且在此期間雙方對話中均未見李詩淵曾提及有其他人亦欲承租系爭房地之情，佐以彭瑞美係於109年4月20日即系爭租約簽訂日之下午2時、3時許偕同九乘九公司人員與李詩淵相約碰面洽談，倘李詩淵在此前早另與楊長榮洽談出租事宜並已接近簽約之階段，自可在與彭瑞美及九乘九公司商董碰面時告知上情，用以催促彭瑞美等人盡快完成簽約，惟李詩淵不僅未為告知，並在與彭瑞美碰面洽談租約後之同日晚上旋即與楊長榮簽訂系爭租約，更於翌日於彭瑞美詢問寶雅公司相約碰面時亦未向彭瑞美詳為說明，而李詩淵斯時身為原告董事長，其理當知悉以代表人身分簽約，如日後有不能履行或悔約時，原告公司即應負違約賠償之責，然其僅與楊長榮間有私交，楊長榮日後定會配合退讓為由即率先與楊長榮簽約，而置原告陷於違約之風險，實與現行商業交易習慣有違。況依原告提出358存證信函，李詩烈、李詩鈴早於109年4月1日即寄發存證信函予李詩淵，告知欲於109年4月21日召開會議決議是否解任李詩淵之董事長職務等語，而李詩烈、李詩鈴為原告董事，並已超過董事半數，倘其等於109年4月21日如期進行會議，勢必解除李詩淵之董事長職務，而李詩淵在預期遭解除董事長職務前一日以原告代表人身分簽訂系爭租約，目的即在使原告增加履約上困難，以俾日後經營權爭奪之談判籌碼，實

則雙方並無真實簽約之意思甚明，是原告主張被告間係基於通謀虛偽而簽訂系爭租約等語，自非無據。

②至證人李健鳴雖於本院審理中證稱：先前因與詹江村退租一事鬧得不愉快，導致系爭房地閒置並遭受破壞，後來由李詩淵與楊長榮出面與詹江村協調，協調完成後，李詩淵就將招租交予伊與楊長榮處理，伊等也陸續與全聯、家樂福等公司洽談，但都破局，而因楊長榮一直有在進行招租，並說有信心可以幫忙處理，所以就由楊長榮租下來，後續均交由楊長榮處理，而在簽約當天伊也有看到楊長榮交付152 萬元訂金予李詩淵等語（見本院卷二第13頁至第15頁），然如前述，彭瑞美前已多次與李詩淵洽談仲介出租事宜，且依其等討論進度，實有可能順利完成簽約，倘楊長榮僅係為協助李詩淵盡快出租系爭房地，其又何需搶先簽約，參以系爭租約所約定之租金為每月76萬元、租期則長達12年6 月之久，顯非一般日常居家承租之情形，若無預定之商業計畫或可預期之利益，豈有貿然以自身名義承租並承擔日後無法順利分租之風險，在在顯示系爭租約之簽訂不合常理，況證人李健鳴為李詩淵之子，所證非無偏頗之虞，尚難遽信。

③從而，原告主張李詩淵以其代表人名義與楊長榮就系爭房地簽訂系爭租約係基於通謀虛偽意思表示所為，依民法第87條規定，應為無效，可信屬實，是其請求確認租賃關係不存在，核屬有據。

2.再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段亦有明定。次按對於物有事實上管領之力者，為占有人。地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人、或其於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。民法第940 條、第941 條分別定有明文。是所謂直接占有，指直接對於物有事實上管領力；所謂間接占有，指自己不直接占有其物，惟本於一定的法律關係對於直接占有其物之

人，有返還請求權，因而對於物有間接管領力。例如甲出租某屋給某乙，乙為直接占有人，甲為間接占有人。間接占有之成立，須基於一定的法律關係對於他人之物為占有，此種一定的法律關係，學說上稱為占有媒介關係。又間接占有之成立，不以占有媒介關係有效為要件，占有媒介關係縱不生效力，其間接占有並不因此而受影響。例如甲出租某屋給某乙，租賃契約不成立或無效時，縱當事人明知其事，只要直接占有人（承租人）有為他人（出租人）占有的意思，仍可成立間接占有。經查：

①承上，李詩淵以原告代表人名義與楊長榮就系爭房地所簽訂系爭租約之債權行為係基於通謀虛偽意思表示所為而屬無效等情，業經本院認定如前，則原告既為系爭房地之所有權人，楊長榮亦不否認有在系爭房地懸掛招租招牌，並持有外側圍籬鎖之鑰匙，顯係基於對系爭房地有事實上管領之力而占有，其雖一再陳稱係合法占有人，惟並無任何正當權源，實已妨害原告對系爭房地所有權行使之圓滿狀態，原告本得依民法第767 條第1 項前段規定，請求楊長榮騰空返還系爭房地。

②又依證人彭瑞美所述，其於帶看寶雅公司及九乘九公司至現場時，係由李健鳴幫忙開門等語（見本院卷一第234 頁），而系爭房地係裝設有中興保全系統，並由李詩淵授權李健鳴所簽訂之保全契約，亦為證人李健鳴證述在卷（見本院卷二第21頁），而依前述，間接占有之成立，本不以占有媒介關係有效為要件，雖系爭租約因通謀虛偽意思表示而無效，然李詩淵既係為妨礙原告順利使用收益系爭房地，而以原告代表人名義與楊長榮簽立系爭租約，使楊長榮得依租賃關係占有系爭房地，而使當時系爭房地之占有狀態繼續存在，則李詩淵實屬系爭房地之間接占有人。依前揭說明，原告仍得以李詩淵為占有人訴請其騰空遷讓返還系爭房地，李詩淵前開所辯，並無足採。

③至原告雖請求被告連帶返還系爭房地云云，惟民法第767

條規定並無多數無權占有人應連帶負責之規定，原告亦未另行舉證證明被告有何連帶負責之明示或其他應連帶負責之依據，是以，原告請求被告應連帶返還系爭房地云云，並無理由，應予駁回。

3.末按故意或過失，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。又無權占用他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。而查：

①原告為系爭房地所有權人，被告係基於通謀虛偽意思表示簽訂系爭租約，並自109 年4 月20日起無權占有系爭房地，已如前述，則被告因此致原告受有相當於租金之損害，自應負共同侵權行為損害賠償責任。從而，原告依民法第184 條第1 項前段、第185 條第1 項前段規定，請求被告連帶賠償其損害，自屬有據。

②又按租金之數額，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。查系爭房地位在桃園市○○區○○路旁，鄰近國道2 號高速公路南桃園交流道，為本院職務上所知，又依原告提出寶雅公司及九乘九公司租約草稿暨李詩烈等3 人出具之土地暨房屋租賃同意書所載（見本院卷一第89頁至第105 頁），系爭房地之每月預期租金約為70萬至75萬元，而系爭租約所載租金則為每月76萬元，是本院審酌系爭房地所在位置，並對照系爭房地預期可獲得之租金利益等情，認原告請求每月75萬元相當租金之損害賠償，應屬適當。準此，被告自109 年4 月20日起即無權占有系爭房地，並致原告所受相當於租金之損害，而原告僅請求自109 年6 月20日起至109 年11月20日期間之損害（見本院卷一第19頁）即375 萬元（計算式：75萬元×5 月＝375 萬元），應屬有據；另原告請求自109 年11月21日起至返還系房地之日止之每月所受損害75萬元，亦

無不合，應予准許，至逾此部分，則不應准許。

（二）備位之訴部分：

承上，原告先位請求既屬有理由，其備位依租賃之法律關係，請求李詩淵交付押租金152 萬元，及請求楊長榮給付109 年4 月20日至109 年11月20日之租金合計532 萬元等情，本院自無庸再予審究之必要，併此敘明。

五、綜上所述，原告先位依民事訴訟法第247 條、民法第767 條第1 項規定訴請確認系爭租約之租賃關係不存在，及請求被告騰空返還系爭房地，併依民法第184 條第1 項、第185 條第1 項規定，請求被告連帶給付375 萬元暨自109 年11月21日起至返還系爭房地之日止，按月給付原告75萬元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：

本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰審酌原告請求之敗訴部分比例甚微，爰依民事訴訟法第79條、第85條第2 項規定諭知本件訴訟費用由被告連帶負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　　張永輝

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　　110　　年　　6　　月　　2　　日

書記官　　劉雅婷

附表：

編號	建　　物	面積（㎡）	權　利　範　圍
1	桃園市○○區○○路○○○號2樓 （桃園市○○區○○段○○○段00000○號）	224.33	10000分之965
2	桃園市○○區○○路○○○號2樓 （桃園市○○區○○段○○○段00000○號）	467.81	10000 分之2011
3	桃園市○○區○○○街○○○號 （桃園市○○區○○段○○○段00000○號）	200.50	10000 分之862
4	桃園市○○區○○○街○○○號 （桃園市○○區○○段○○○段00000 ○號）	112.70	10000 分之484
5	桃園市○○區○○路○○○號 （桃園市○○區○○段○○○段00000 ○號）	273.10	10000 分之1174
6	桃園市○○區○○路○○○號 （桃園市○○區○○段○○○段00000 ○號）	364.38	10000 分之1567
7	桃園市○○區○○路○○○號 （桃園市○○區○○段○○○段00000 ○號）	302.48 363.52	10000 分之2937