臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1000號

原　　告　臺灣土地銀行股份有限公司
法定代理人　謝娟娟
訴訟代理人　林敬堯
　　史乃文律師
複代理人　　邱柏榕律師
被　　告　百歐先施國際有限公司
兼
法定代理人　蘇貽稜
被　　告　黃金盛

當事人間確認租賃關係不存在事件，本院民國110年3月4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

一、原告主張：被告蘇貽稜積欠原告債務未為清償，原告以臺北地方法院107年度重訴字第723號民事確定判決為執行名義，聲請對最高限額抵押權之抵押物即被告蘇貽稜所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○號21樓之3房屋(下稱21樓之3房屋)及地下2樓編號24之停車位(下稱24號停車位)，與同號21樓之2號房屋(下稱21樓之2號房屋，與21樓之3房屋合稱系爭房屋)及地下2樓編號23之停車位(下稱23號停車位，與24號停車位合稱系爭停車位)強制執行，經本院108年度司執字第00000號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理執行。惟被告蘇貽稜於系爭執行事件中主張其21樓之3房屋以出租予被告百歐先施國際有限公司（下稱百歐公司），並主張系爭停車位已出租被告黃金盛。惟被告百歐公司之負責人即被告蘇貽稜，其同時代表被告百歐公司與自己就21樓之3號房屋之租賃行為應為無效；系爭停車位部分，被告黃金盛在第一次執行程序時並未主張為承租人，反係由訴外人李政傑主張

承租，故否認被告蘇貽稜、黃金盛就系爭停車位有租賃關係存在。系爭執行事件因上情而無人應買，直至109年9月29日始拍定，原告抵押債權尚有新臺幣(下同)2,106,683元未受償，被告前揭不存在且無效之租賃契約已影響拍定價格，是被告應賠償原告鑑定價額與拍定價額間之差額，爰依民事訴訟法第247條及民法侵權行為之法律關係提起本件訴訟。並聲明：㈠確認被告蘇貽稜、百歐公司間就21樓之3號房屋自102年10月5日起至112年10月4日止之租賃關係不存在；㈡被告蘇貽稜、百歐公司應連帶給付原告300,769元及自109年10月30日訴之追加繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；㈢確認被告蘇貽稜、黃金盛間就系爭停車位自102年12月5日起至112年12月4日止之租賃關係不存在；㈣被告蘇貽稜、黃金盛應連帶給付原告574,370元及自109年10月30日訴之追加繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息

二、被告則均以：被告百歐公司係於91年12月5日設立，於100年4月11日遷址至21樓之3號營業，原告於105年5月23日辦理貸款時，已知悉此情。又被告黃金盛自100年間起以每月3,000元向被告蘇貽稜承租系爭停車位，租金半年收款1次，爾後被告蘇貽稜於102年12月5日向被告黃金盛借款400,000元，雙方乃協商以停車位租金分期償還上開借款，而被告黃金盛承租系爭停車位以來，皆由其繳納清潔費用，期間原為李政傑承諾要借款給被告蘇貽稜以承租系爭停車位，但嗣後並未履行，故仍繼續出租予被告黃金盛。況且系爭執行事件拍定價格已與市價相當，原告並未因此受有損害，故原告主張為無理由等詞為辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告蘇貽稜積欠原告債務未為清償，原告聲請對被告蘇貽稜所有之系爭房屋及系爭停車位強制執行，經系爭執行事件受理執行，並在109年9月29日拍定。

㈡原告為系爭房屋及停車位之抵押權人。

四、兩造爭執事項：

㈠原告請求確認被告蘇貽稜、百歐公司就21樓之3房屋間；被告蘇貽稜、黃金盛就系爭車位間租賃關係不存在有無確認利益？

㈡被告蘇貽稜與百歐公司就21樓之3房屋訂立租約是否無效?如無效，原告請求被告蘇貽稜、百歐公司賠償損害有無理由？

㈢被告蘇貽稜有無將系爭車位出租被告黃金盛?原告請求被告蘇貽稜、黃金盛連帶賠償其損害有無理由？

五、得心證之理由

㈠原告請求確認被告蘇貽稜、百歐公司就21樓之3房屋間；被告蘇貽稜、黃金盛就系爭車位間租賃關係不存在有無確認利益？

按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，致原告在私法上之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。本件原告起訴主張被告間就21樓之3房屋及系爭停車位之租賃關係存否，影響系爭執行事件潛在投標人應買意願，致影響原告債權受償而有確認利益；系爭拍定及停車位拍定後則另主張租賃關係存在減少拍定價額，致生損害於原告而有確認利益等節，均為被告所否認。則原告請求被告賠償鑑定價額與拍定價額間之差額，依其主張是基於被告間租賃契約不存在之事實，而非蘇貽稜違反與原告間切結書之約定(見本院卷第197頁)，據此追加本件給付之訴，則原告訴請確認之事實既為給付之訴所據之事實，並為被告所否認，應有確認利益，先予說明。

㈡被告蘇貽稜與百歐公司就21樓之3號房屋訂立租約是否無效？原告請求被告蘇貽稜、百歐公司賠償損害有無理由？

1.原告主張被告蘇貽稜、百歐公司就21樓之3號房屋於原告在105年5月間勘查抵押物時，並無辦公物品等情狀，故渠等間租約不存在乙情，業據原告提出切結書、照片等件為證(見審訴卷第61至63頁)。惟被告百歐公司前於100年間起即將公

司址設於21樓之3房屋，登記之事業資料為批發零售業，有商工登記公示資料查詢可考(見審訴卷第113頁)。是被告百歐公司或許尚有其他對外銷售之倉儲、店面或通路等經營事業，亦無法排除21樓之3房屋有出租作為被告百歐公司設址之用。尚難以勘查時無辦公物品遽認無租賃契約存在。

2.按代理人，非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為，民法第106條前段規定明確。民法禁止雙方代理之規定旨在保護本人之利益，並非為保護公益所設，尚非強行規定，縱有違反，僅屬無權代理行為，非當然無效（最高法院98年度台上字第1650裁判意旨參照）。被告蘇貽稜為21樓之3房屋出租人，兼為承租人被告百歐公司法定代理人，有租賃契約書、商工登記公示資料查詢可參(見外放系爭執行案件影卷一第76頁審訴卷第113頁)，固同時為本人及第三人間就21樓之3房屋為租賃契約之法律行為，然依前引意旨非當然無效。原告未證明被告蘇貽稜所為代理行為業經被告百歐公司否認，則難謂21樓之3房屋租賃契約為無效。

3.綜上，被告百歐公司承租21樓之3房屋作為設址使用或其他使用，均無礙於其確有使用該房屋之事實，難認被告蘇貽稜、百歐公司係故意或過失於系爭執行事件陳報不實資訊侵害原告之債權，原告前開主張均難以直接證明被告蘇貽稜、百歐公司就21樓之3房屋之租賃契約無效。故原告主張被告蘇貽稜、百歐公司應負連帶侵權行為責任，為無理由。至拍賣標的物有無租約是否當然影響拍定價額，以及21樓之3號拍定價額與市價是否相當，則不在贅述。

㈢被告蘇貽稜有無將系爭車位出租被告黃金盛?原告請求被告蘇貽稜、黃金盛連帶賠償其損害有無理由？

1.原告主張被告蘇貽稜未將系爭車位出租被告黃金盛，無非以被告被告蘇貽稜在105年5月23日所出具切結書、原告現場勘查照片及被告蘇貽稜在系爭執行事件另提出承租人為李政傑之租賃契約書為憑(見審訴卷第61、63、99頁)。惟原告非以

被告蘇貽稜違反上開切結書行作侵權行為之事實(見本院卷第197頁)，而原告提出之現場勘查照片可見確有被告黃金盛姻親(其女兒之婆婆)所有車牌號碼000-0000號車輛停放在24號停車位上，有行車執照影本、戶籍謄本等件為據(見本院卷第87至91頁)。再參以系爭停車位之清潔費自100年起至109年間均由被告黃金盛繳納，有新光諾貝爾大廈管理委員會證明及109年9月24日回函可參(見審訴卷第239頁及本院卷第43頁)，堪認系爭停車位自100年以來應係由被告黃金盛所使用，其才會繳納清潔費。且被告黃金盛抗辯其在102年12月5日借款400,000元予被告蘇貽稜，被告蘇貽稜以被告黃金盛應給付之租金為抵銷，亦提出匯款單據為證(見審訴卷第253頁)，是以被告蘇貽稜、黃金盛辯稱渠等就系爭停車位有租賃契約之事實，應非虛妄。

2.至被告蘇貽稜縱前在系爭執行事件中提出與李政傑簽立之租賃契約，惟系爭停車位使用及清潔費繳納均係被告黃金盛為之，除該租賃契約外，客觀上無其他足以佐證李政傑確實有使用或承租系爭停車位之事實。被告蘇貽稜陳報與李政傑間事實上不存在系爭停車位租賃關係之租賃契約書，亦不影響蘇貽稜、黃金盛間就系爭停車位租賃契約關係。即使被告蘇貽稜將系爭停車位重複出租予李政傑，此亦屬渠等間之法律關係，原告以被告蘇貽稜陳報數份租賃契約認其與被告黃金盛間就系爭停車位租認契約無效，要屬臆測之詞。

3.綜上，本件被告蘇貽稜、黃金盛應有就系爭停車位成立租賃契約關係，無故意或過失於系爭執行事件陳報不實租賃契約以侵害原告債權之情事，則原告主張被告蘇貽稜、黃金盛應負連帶侵權行為責任，要無理由。

六、從而，原告依民事訴訟法第247條及民法侵權行為之法律關係請求：㈠確認被告蘇貽稜、百歐公司間就21樓之3號房屋自102年10月5日起至112年10月4日止之租賃關係不存在；㈡被告蘇貽稜、百歐公司應連帶給付原告300,769元及自109年10月30日訴之追加繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百

分之5計算之利息；㈢確認被告蘇貽稜、黃金盛間就系爭停車位自102年12月5日起至112年12月4日止之租賃關係不存在；㈣被告蘇貽稜、黃金盛應連帶給付原告574,370元及自109年10月30日訴之追加繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。

七、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　25　　日

民事第六庭法　官　楊詠惠

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　　110　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　蔡佩珊