

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄簡字第1802號

原告 光政企業有限公司

兼 法 定

代 理 人 吳幸蓁

共 同

訴訟代理人 李慶榮律師

劉建畿律師

林宜儒律師

被告 林淑美

上列當事人間因債務人異議之訴事件，經本院於民國110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一一〇年度司執字第七五三六三號遷讓房屋事件強制執行程
序關於被告對原告光政企業有限公司所為執行程序應予撤銷。

本院一一〇年度司執字第七五三六四號遷讓房屋事件強制執行程
序關於被告對原告吳幸蓁所為執行程序應予撤銷。

訴訟費用新臺幣肆仟陸佰肆拾元由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告固執本院109年度雄院公字第00000000號、
109年度雄院公字第00000000號公證書（下合稱系爭公證書）
為執行名義，分別向本院聲請以110年度司執字第00000
號返還房屋事件（下稱75363號執行程序）及110年度司執
字第75364號返還房屋事件（下稱75364號執行程序）等強
制執行程序（下合稱系爭執行程序）各對原告光政企業有限
公司（下稱光政公司）及吳幸蓁為強制執行。然伊等自民國
80年間起，即向被告承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○
路○○號房屋（下稱系爭房屋）1、2樓，迄今已有30年之
久，租約每年一簽，且年年續約並經公證。最後一期即系爭
公證書所公證之租賃契約，固為兩造於109年4月1日所簽
立，光政公司與被告簽立「房屋租賃契約書」（下稱系爭房
屋1樓租約），吳幸蓁與被告簽立「住宅房屋租賃契約」（

下稱房屋2樓租約) (下合稱系爭公證租約)，均約定租賃期間自109年8月10日起至110年8月9日止，依系爭房屋1、2樓租約所示，每月租金分別為新臺幣(下同)8,000元及4,500元，合計1萬2,500元，然此係被告為逃漏稅，兩造於系爭公證租約上通謀虛偽意思表示所填載租金，兩造實際上於109年4月1日另簽立「房屋租賃契約書」(下稱系爭實際租約)，約定租金每月2萬7,000元，伊等亦依系爭實際租約履行給付被告租金，故系爭公證租約並不拘束兩造。又被告於110年3月下旬自美國返台時，兩造業已於系爭房屋內口頭合意今年仍續簽租約，詎被告於同年4月中旬北上後，竟寄發存證信函予伊等，表示不再繼續出租系爭房屋，復執系爭公證書向本院聲請系爭執行程序令伊等遷讓房屋，被告所為顯已違反租約及誠信原則，兩造就系爭房屋之租賃關係自仍存在，系爭公證租約之逕受強制執行條件並未成就，被告自不得持系爭公證書對伊等為強制執行，爰依強制執行法第14條第2項之規定，提起本訴等語。並聲明：(一)75363號執行程序關於被告對光政公司所為執行程序應予撤銷。(二)75364號執行程序關於被告對吳幸蓁所為執行程序應予撤銷。

二、被告則以：伊並未口頭同意續租，且伊已於系爭公證租約之租賃期間屆滿前，即於110年4月16日以台北南陽郵局存證信函號碼000397號(下稱4月16日存證信函)通知光政公司、吳幸蓁租約到期不再續租(光政公司、吳幸蓁均於110年4月21日收受知悉)，且系爭公證租約期滿後伊並已拒絕收受租金，兩造並無租約默示更新之情事，故兩造於系爭公證租約租賃期滿後，兩造就系爭房屋之租賃關係已為消滅，系爭公證租約之逕受強制執行條件當已成就，伊自得持系爭公證書對原告聲請強制執行等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前

，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前提起異議之訴，此觀強制執行法第14條第2項規定自明。準此，被告持以聲請執行法院強制原告遷讓系爭房屋之執行名義即系爭公證書，並無與確定判決同一之效力，依上開規定，原告得以該執行名義成立前有債權不成立之請求事由，於強制執行程序終結前，提起債務人異議之訴。而原告係以被告執系爭公證書聲請系爭執行程序，請求撤銷系爭執行程序，則判斷系爭執行程序是否應予撤銷，自應以強制執行之執行名義所示債權即系爭公證租約為據。

（二）次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。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條定有明文。而民法第87條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知為非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當（最高法院51年台上第215號裁判意旨可資參照）。查兩造於109年4月1日簽立系爭公證租約，均經公證而為系爭公證書，並載明「租期屆滿不交還房屋時，應逕受強制執行」等情，固為兩造所不爭執（本院卷第439頁）。惟查，兩造另於是日簽立系爭實際租約，業據原告提出系爭實際租約在卷可稽（本院卷第65至70頁），被告亦自承原告實際上係依系爭實際租約給付租約金2萬7,000元等語（本院卷第440頁）；而兩造實際要受系爭實際租約所拘束，而非受系爭公證租約所拘束，亦為兩造所不爭執（本院卷第441頁），顯見系爭公證租約係兩造基於通謀虛偽意思表示所為，兩造實際上要依隱藏他項法律行為即系爭實際租約所拘束。是認系爭公證租約既係出於兩造間通謀虛偽意思表示所為，依民法第87條第1項規定，應歸無效，則系爭公證書之債權即屬不成立。從而，原告請求撤銷系爭執行程序，自屬

有據。

四、綜上所述，光政公司及吳幸蓁依強制執行法第14條第1項規定，分別請求75363號及75364號等執行程序應予撤銷，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 6 日
高雄簡易庭 法 官 饒志民

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 111 年 1 月 6 日
書 記 官 史華齡