

【裁判字號】85,台上,226

【裁判日期】850131

【裁判案由】確認租賃關係不存在

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第二二六號

上訴人 乙○○

甲○○

被上訴人 仲正企業股份有限公司

法定代理人 柯錫佳

右當事人間請求確認租賃關係不存在事件，上訴人對於中華民國八十四年三月十三日台灣高等法院台中分院第二審更審判決（八十三年度上更(一)字第二八號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落彰化縣和美鎮○○段一三一、一三一之一、一三一三號土地上門牌和美鎮○○路○段一三五號鐵架磚造平房廠房一棟合計面積八一〇點〇四平方公尺（以下簡稱系爭廠房）原為上訴人甲○○所有，經伊於民國八十年間聲請台灣彰化地方法院（以下稱彰化地院）強制執行拍賣，由伊以新台幣（下同）二百二十六萬九千九百九十九元拍定，取得所有權。詎甲○○竟於強制執行中勾串上訴人乙○○通謀為虛偽意思表示，訂立房屋租用協議書（以下稱協議書）將系爭廠房以無租金方式出租與乙○○，致伊無法聲請執行點交房屋，且使伊應否承受租賃關係之法律上地位陷於不安之狀態，自有提起確認之訴之必要等情，求為命乙○○自系爭廠房遷讓及甲○○將系爭廠房交付與伊之判決（被上訴人起訴原請求確認上訴人間就系爭廠房之租賃關係不存在，及命上訴人遷讓交付系爭廠房與伊之判決。關於超過命乙○○自系爭廠房遷讓及甲○○將系爭廠房交付部分，業經原審改判被上訴人敗訴，未據其提起上訴，已告確定）。

上訴人則以：甲○○自七十四年二月起至八十年十一月間止，陸續負欠乙○○鉅額債款，伊二人乃於七十七年元月一日訂立協議書，其真意即以甲○○以往及其後負欠乙○○之債務抵充乙○○租用系爭廠房之租金，十五年間不另收租金，伊二人並無虛偽訂立協議書之情事等語，資為抗辯。

原審以：系爭廠房原為甲○○所有，經被上訴人聲請彰化地院以八十年度民執戊字第三五六〇號給付票款強制執行事件予以查封拍賣，由被上訴人拍定，經該院發給權利移轉證書，取得所有權。甲○○於強制執行中提出與乙○○訂立之協議書，致系爭廠房尚未點交與被上訴人，現系爭廠房內放置之物品屬乙○○所有等情，有被上訴人提出之房屋租用協議書及不動產權利移轉證書各乙紙可證，並經調閱執行卷宗查明屬實。查乙○○經營之福成企業工廠廠址雖設在系爭廠房內，並於七十七年九月、十月間先後向經濟部、彰化縣政府請領工廠登記證、營利事業登記證，經營業務，但不能因

之即認定其與甲○○間就系爭廠房存有租賃關係，前開協議書固載明：「自即日（七十七年六月一日）起至九十一年十二月三十一日止，同意租給乙方（乙○○）設立福成企業工廠營業，以無租金方式，但乙方須繳納整棟每年捐稅及負責房屋內水電與半樓房的鐵架設備，及整棟房屋的維修費用」等文句，然上訴人係翁婿，而上開租約之租期又長達十五年，與一般租約為便於調整租金或出售他人，租期多為一、二年者有別。且系爭廠房面積達八一〇點〇四平方公尺，於上開執行程序中，經彰化縣和美鎮公所鑑價為二百十八萬七千元，有該鎮公所八十年十二月三十日建物價格鑑定書附上開執行卷內可稽，即被上訴人亦係以二百二十六萬九千九百九十九元之價格買受，足見系爭廠房價值不低。乃上訴人竟約定不必付租金，僅以每年數額不高之房屋稅充作租金，顯與常情有違。系爭廠房之房捐稅及水電費及維護費雖由乙○○代付，然此等費用當然由使用房屋者支付，自不能因此即認定乙○○與甲○○間就系爭廠房有租賃關係存在。上訴人雖稱乙○○代甲○○償還其向訴外人陳惠始之抵押借款二百五十萬元，甲○○因而負欠乙○○債務，乙○○以之抵充房租云云。然協議書未有此項約定之記載，且該抵押借款之債務人係乙○○、甲○○及訴外人張葉員三人，而非甲○○一人，故上訴人此項抗辯自非可取。又上訴人另稱八十年八月二十六日甲○○簽發之支票退票後，囑乙○○代為償還負欠被上訴人之高利貸三百零九萬八千四百元及其他債務，乃以此甲○○負欠乙○○之債務抵充系爭廠房租金，故有十五年期間之約定等情。但協議書係於七十七年元月一日訂立，而上開甲○○簽發之支票則係八十年八月二十六日退票，時間在後，姑不論上訴人不能證明乙○○代償上開退票款，縱令有之，亦因代償之時間在訂立租約之後，尚難執此認定上訴人於七十七年元月一日訂立協議書時即約定以此未來發生之債務抵銷租金。至於上訴人提出之彰化地院刑事判決及台灣彰化地方法院檢察署筆錄、台灣高等法院台中分院刑事庭筆錄僅能證明上訴人間有借貸關係，不能證明彼此間因借款而就系爭廠房另成立租賃關係。次查甲○○於八十年五月六日以系爭廠房之基地提供擔保，向第一商業銀行設定一千五百萬元之抵押權時，曾聲明系爭廠房並未出租他人，有其出具之聲明書載明：「查該等不動產（系爭廠房）……於設定抵押權時亦無任何租賃關係存在屬實」可憑。又彰化地院執行法官於八十年十一月九日上午十時五十分前往現場查封系爭廠房時，被上訴人之法定代理人柯錫佳予以指封，甲○○之妻當場並未表示系爭廠房出租他人使用；同院書記官林漢語於八十年十月二十一日會同彰化縣和美地政事務所測量員測量系爭廠房時，甲○○之子張淵發當場亦未陳述系爭廠房由他人承租。綜上各情以觀，尚難認定上訴人就系爭廠房有租賃關係存在。乙○○現占有系爭廠房，被上訴人請求其遷讓，依民法第七百六十七條規定，即屬有據，應予准許。甲○○係系爭廠房之出賣人，負有交付系爭廠房予買受人即被上訴人之義務，故被上訴人請求甲○○交付系爭廠房，亦應准許云云，為其心證之所由得，並明上訴人其他抗辯不足採取之意見，因而維持第一審所為命乙○○遷讓系爭廠房及甲○○交付系爭廠房部分之判決，經核於法並無不合。上訴論旨仍執陳詞，並以原審取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，指摘原判決關於上訴人敗訴部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 一 月 三 十 一 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 吳 正 一

法官 楊 隆 順

法官 陳 淑 敏

法官 楊 鼎 章

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 十 六 日