

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第98號

原告 雙子城建設開發股份有限公司

法定代理人 黃永晴

訴訟代理人 鄭凱威律師

複代理人 張叡文律師

被告 何美華

林裕倫

林裕庭

共同

訴訟代理人 張世東律師

邱英豪律師

複代理人 張世東律師

上列當事人間請求確認租賃權存在事件，本院於民國113年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司法第24、25條定有明文。次按公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。又公司之經理人或清算人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。同法第322條第1項、第8條亦有明文。是股份有限公司一經解散，除因合併、破產外，即應以董事為清算人進行清算，且於清算範圍內，公司視為尚未解散，清算人於執行清算職務內，為公司之負責人。清算人之職務有了結現務、

01 收取債權、清償債務、分派盈餘或虧損及分派賸餘財產；清
02 算人執行前項職務，有代表公司為訴訟上或訴訟外一切行為
03 之權，但將公司營業包括資產負債轉讓於他人時，應得全體
04 股東之同意；公司財產不足清償其債務時，清算人應即聲請
05 宣告破產。同法第334條準用第84條、第89條第1項亦有明
06 文。足徵實際上得以行使清算職務者，始能擔任清算人，是
07 若實際上不能行使清算職務者（含事實上不能或法律上不
08 能），則無法擔任公司之清算人，僅需列其他董事為清算
09 人。查本件原告業經中央主管機關即經濟部以民國80年12月
10 6日以經(80)商第231471號命令解散，並經臺北市政府建設局
11 以81年4月13日北市建一字第20400號函公告撤銷登記在案，
12 經本院調閱原告公司登記案卷，核閱屬實。又原告於開始清
13 算時形式上所登記之董事固為宋鴻昌（即宋泓貴）、宋春
14 賢、吳睦梅、李清蘋、趙連琪、黃國祥、李淑珍等7人，是
15 被告進行清算程序依上開公司法第322條第1項規定，應以宋
16 鴻昌（即宋泓貴）等7人為清算人，然宋鴻昌（即宋泓
17 貴）、趙連琪、宋春賢於訴訟繫屬前皆已死亡，有除戶謄本
18 在卷足憑（見個資卷），黃國祥則無年籍資料提供戶政機關
19 調閱，應認事實上不能行使清算職務，自應由吳睦梅、李清
20 蘋、李淑珍為原告之法定代理人，合先敘明。而原告於112
21 年12月22日提起本件訴訟僅列吳睦梅為法定代理人，即非適
22 法。惟嗣後原告以股東會決議選任黃永晴為原告之清算人，
23 具狀向本院聲明承受訴訟，並以法定代理人身分代理原告出
24 具委任書委任鄭凱威律師為訴訟代理人而為本件訴訟行為，
25 顯已有默示承認該起訴之訴訟行為之意，參諸上開最高法院
26 裁判要旨，前開法定代理權原有欠缺之起訴行為即因真正之
27 法定代理人承認而溯及於行為時（起訴時）發生合法起訴之
28 效力。另原告所主張之租賃法律關係係發生於原告清算前，
29 則原告於清算期間提起本件訴訟以確認其所有之權利，應屬
30 為清算範圍內之行為，視為尚未解散而得提起本件訴訟，併
31 此敘明。

01 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
02 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
03 文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
04 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
05 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
06 高法院52年臺上字第1240號判例參照）。查原告主張被告所
07 有如附表所示之土地（下合稱系爭土地），與原告間存在不
08 定期之租賃法律關係，惟為被告所否認，則本件租賃權存否
09 即有不明，致原告法律上之地位處於不安定之狀態，有受侵
10 害之危險，而此危險狀態得以確認判決除去，揆諸上揭規定
11 及說明，原告應有即受確認判決之法律上利益，自得提起本
12 件確認之訴。至被告辯稱原告應無確認利益等語，要屬無
13 據。

14 貳、實體部分

15 一、原告主張：被告係系爭土地之所有權人，原告於69年3月21
16 日向原告之前手即訴外人呂賢明、呂賢通、徐斌榮購買系爭
17 土地（下稱呂賢明等三人），並簽訂土地買賣契約（下稱系
18 爭買賣契約），然因原告不具自耕農之身份，故約定待原告
19 尋覓有承購資格之人再行辦理所有權移轉登記，因原告無法
20 辦理所有權移轉登記，故與呂賢明等三人於69年6月8日分別
21 簽訂租賃契約，約定由原告向呂賢明等三人租賃系爭土地，
22 租期為無期限，並由原告開發整地及興建房屋，系爭土地之
23 稅捐、整地、開發費用均由原告負擔，以充作為租金（下合
24 稱系爭租約），後呂賢明等三人將系爭土地出賣，經過幾次
25 買賣後由林志華取得所有權，後林志華過世，由被告繼承系
26 爭土地之所有權，系爭租約自應由被告所繼承，故原告請求
27 確認兩造間就系爭土地有不定期租賃契約法律關係之存在等
28 語，並聲明：確認兩造間就系爭土地有不定期租賃契約之法
29 律關係存在。

30 二、被告則以：

31 （一）原告業經撤銷登記，原告應僅得於為了結現務及便利清算之

01 目的之範圍內，暫時經營業務，是原告除為了結現務及便利
02 清算之目的外，已不得經營其業務，原告雖提起本件確認租
03 賃權存在訴訟，然系爭土地上已無建物，是以原告公司並無
04 法再以租賃權主張行使任何權利，則原告提起本件確認訴訟
05 難認有受確認判決之法律上利益。系爭租約是為使原告得以
06 合法開發使用系爭土地，並約定公設費用分攤而簽定，縱使
07 系爭租約為真，然其簽定之目的並非租賃，雙方沒有租賃之
08 真意，而屬通謀虛偽意思表示，應為無效。原告自不得據該
09 無效之租賃契約請求確認與被告間之租賃關係存在。

10 (二)原告迄今未曾給付租金，也沒有再興建任何公共設施，則被
11 告自得依據民法第450條第2項及土地法第103條第4、5款規
12 定以答辯一狀及答辯三狀終止系爭租約，故兩造間就系爭土
13 地自無租賃關係存在等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 原告主張系爭租約應由被告所繼受，故請求確認兩造間就系
16 爭土地存在不定期之租賃關係等語，則為被告所否認，並以
17 前揭情詞置辯，是本件爭點為：系爭租約是否為通謀虛偽？
18 兩造間就系爭土地是否存有不定期租賃關係？茲分述如下：

19 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 為民事訴訟法第277條前段所明定。而民事訴訟事件如係由
21 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
22 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
23 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
24 求。次按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使
25 用收益，他方支付租金之契約」、「表意人與相對人通謀而
26 為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗
27 善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關
28 於該項法律行為之規定。」、「權利之行使，不得違反公共
29 利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應
30 依誠實及信用方法。」，民法第421條、第87條、第148條第
31 1、2項分別定有明文。又原告既主張系爭租約之法律關係存

01 在，揆諸上開見解，自應由原告負擔舉證之責，先予敘明。

02 (二)原告固主張其於69年3月21日就系爭土地簽訂系爭買賣契
03 約，於69年6月8日簽訂系爭租約，係為確保自己權益受買賣
04 不破租賃原則之保護等語，並提出系爭土地買賣契約及系爭
05 租約附卷可稽（本院卷一第157-179頁、卷二第247-255
06 頁）。然查，系爭租約第6條約定：「甲方（即呂賢明等三
07 人）所有前開土地之地價稅及其他稅捐，由乙方（即原告）
08 負擔，由乙方代向稅捐稽徵處繳納，其他一切開挖整地及公
09 共設施費用，亦由乙方負擔，作為租金之支付，乙方不得異
10 議」等語（本院卷一第175頁）；系爭買賣契約第12條第2項
11 亦約定：「地價稅、工程受益費簽約前發生部分由乙方（呂
12 賢明等三人）負擔，簽約後發生部分由甲方（原告）負擔」
13 等語（本院卷一第163頁）。

14 (三)租金為租賃契約之必要要素，然系爭租約僅就租金約定如第
15 6條所示，而未明確約定每月租金數額，相關費用應如何抵
16 充亦未約定，已有可疑。且依系爭買賣契約第12條第2項，
17 系爭土地在系爭買賣簽約後所發生之一切整地、公共設施、
18 稅費等本應由原告所負擔，則上開費用又豈能在系爭租約第
19 6條為「充作租金」之約定，其有矛盾之處至明，顯見呂賢
20 明、呂賢通、徐斌榮無從依系爭租約而獲得任何有關「租
21 金」之收益，此與一般租賃契約之交易常情不符。

22 (四)再者，原告至69年3月21日簽訂系爭買賣契約時已給付5期買
23 賣價金，共計給付新臺幣（下同）1,770萬元（本院卷二第2
24 51-255頁），更於69年8月31日付訖所有買賣價金，足見原
25 告確實有買賣之真意。則依系爭買賣契約及租約，原告豈不
26 既給付買賣價金又支付租金而為雙重給付？此亦與交易常情
27 相悖。

28 (五)就租金給付之部分，原告固提出桃園縣政府建設局雜項執
29 照、自來水工程費用1,020萬元、土地改良證明書為證（本
30 院卷二第205頁），該雜項執照上建築地點所載之324-1地號
31 土地（即274地號土地），固為系爭租約所包含，然此雜項

01 執照之相關費用依系爭買賣契約本即應由原告負擔，無法逕
02 為原告有給付租金之證明，難以此列入本件租賃之租金為抵
03 充之計算，另自來水工程費用1,020萬元部分，係由華國建
04 設股份有限公司所支付，要與原告無涉，此有自來水公司函
05 文可佐（本院卷二第223-235頁）；至原告所提出之土地改
06 良證明書（本院卷二第209-211頁），其亦僅記載呂賢明、
07 呂賢通、吳睦梅、徐斌榮之名稱（本院卷第211-213頁），
08 難認與原告有關，另原告未提出證據，僅空言主張係原告委
09 託華國建設股份有限公司施作自來水工程，及吳睦梅為原告
10 之股東，故自來水工程費、土地改良費用均為原告所支付等
11 語，難以採憑。況依系爭買賣契約第12條上開費用本應由原
12 告所負擔，尚難僅以原告有負擔上開費用即認定系爭租約有
13 效。又本院審酌租金為租賃契約之必要之點，難以想像租賃
14 契約之締約當事人會有意疏漏約定每月租金之金額，更何況
15 以稅捐代租金之給付以為抵充，應有每年繳交稅捐之收據或
16 憑證，而有一定之數額方能為抵充之計算，但原告始終無法
17 提出其他相關文件以為證明，更有甚者，原告主張其曾於系
18 爭土地上整地並興建公共設施，並自承現已拆除，則於此情
19 形下，又要如何充作系爭租約之租金？其益徵系爭租約之租
20 金約定有違常交易常情，是被告辯以原告及呂賢明等三人間
21 並無租賃之真意，尚屬有據。

22 (六)從而，原告對租金數額無法明確說明，系爭租約之權利義務
23 與系爭買賣契約互相矛盾，即系爭租約就是否有租金之約
24 定、租金數額之約定為何及原告有無租金繳納等情均有重大
25 疑義，且原告透過系爭買賣契約已得使用收益系爭土地，然
26 原告卻又另行與呂賢明等三人簽訂與一般交易常情不符之租
27 約，足認系爭租約僅係為隱藏系爭買賣法律關係而通謀虛偽
28 所簽立，原告及呂賢明等三人間並無租賃之真意，原告更以
29 系爭租約實際行使系爭土地所有權人之權能，再透過「無期
30 限」之系爭租約所賦予原告「買賣不破租賃」之效力，使系
31 爭買賣契約透過系爭租約突破其債之相對性，而得以對抗系

01 爭土地之後手，永久侵害系爭土地後手之使用收益權能，故
02 足認系爭租約應屬通謀虛偽而簽立，並已違反誠信原則，實
03 屬無效，準此，兩造間就系爭土地應無不定期租賃之法律關
04 係存在，堪以認定。

05 (七)至原告主張臺灣高等法院106年度上易字第388號判決、105
06 年度上更一字第51號判決均已認定系爭租約存在等語，然上
07 開判決之當事人要與本件不同，本件當不受既判力所及，亦
08 無爭點效之適用，是本件就系爭租約是否有效存在，本院自
09 得依全辯論意旨而為認定，附此敘明。

10 四、綜上所述，原告請求確認兩造間就系爭土地有不定期租賃契
11 約之法律關係存在，為無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均不影
13 響本件判決結果，爰不再逐一詳予論述，併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
16 民事第一庭 法 官 江碧珊

17 正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
21 書記官 林冠諭