

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度橋簡字第522號

原告 簡芋葳

訴訟代理人 何曜男律師

被告 許雪妮

禾揚不動產仲介有限公司

兼 上一人

法定代理人 劉少白

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

彭敏律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年12月5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

一、原告主張：緣門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）原為被告劉少白、許雪妮及訴外人林晃誠（以下逕稱林晃誠）等3人所共有，應有部分各3分之1，並經全體共有人同意自民國110年7月6日起至115年7月5日止，出租予被告禾揚不動產仲介有限公司（下稱禾揚公司），約定租金為每月新臺幣（下同）180,000元，由被告禾揚公司自110年8月份起，依各出租人之應有部分3分之1比例，按月各匯款60,000元予被告劉少白、許雪妮及林晃誠（下稱第1份租約）。嗣原告於112年7月17日自林晃誠受讓其應有部分3分之1，成為系爭房屋之共有人，並繼受第1份租約出租人地位。惟自112年9月份起至同年12月份止，被告禾揚公司所給

01 付之租金共短少104,956元，且此係因被告劉少白、許雪妮
02 未經原告同意，經由臺灣高雄地方法院公證處之公證人偕同
03 被告劉少白、許雪妮作成認證書（下稱系爭認證書），將第
04 1份租約違法終止，並改以租金每月120,000元，出租給由被
05 告劉少白、許雪妮所另行成立之訴外人禾暘不動產仲介有限
06 公司（下稱禾暘公司、第2份租約），原告自得請求被告劉
07 少白、許雪妮賠償其損害。爰依第1份租約之約定、民法第4
08 21條第1項、439條前段、第820條第4項等規定，提起本件訴
09 訟等語，並聲明：(一)被告禾揚公司應給付原告104,956元，
10 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
11 算之利息。(二)被告劉少白、許雪妮應連帶給付原告104,956
12 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息。(三)前2項給付，如其中任一被告為給付時，
14 其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。

15 二、被告抗辯：第1份租約係由禾揚公司之董事林晃誠，未經全
16 體股東之同意，代表禾揚公司與被告劉少白、許雪妮及林晃
17 誠簽訂，有違反公司法第108條第4項準用同法第59條之情
18 形，自屬無效。此外，第1份租約之每月租金180,000元，係
19 以當時被告劉少白、許雪妮及林晃誠所應背負之房貸金額為
20 計算基礎，而被告劉少白、許雪妮與禾暘公司所簽訂之第2
21 份租約，其每月租金120,000元僅係參考市場行情調整，並
22 未低於市場行情，難謂原告因此受有損害等語，並聲明：原
23 告之訴駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)兩造不爭執之事項（見本院卷第217至218頁、第261頁）：

- 26 1. 禾揚公司於110年5月31日起至簽訂第1份租約時董事為林晃
27 誠1人，嗣於112年8月14日變更為被告劉少白。
- 28 2. 禾暘公司設立時之董事為被告許雪妮1人，至今尚未變更。
- 29 3. 第2份租約簽訂時，由被告許雪妮代表禾暘公司。

30 (二)原告請求被告禾揚公司給付積欠租金104,956元部分：

- 31 1. 按公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，

如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任；公司應至少置董事1人執行業務並代表公司，公司法第23條第1項、第108條第1項前段分別定有明文。次按「代表公司之股東（即有限公司之董事），如為自己或他人與公司為買賣借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表」，公司法第108條第3項準用同法第59條之規定甚明，如違反此項禁止規定，其法律行為應屬無效（最高法院80年度台上字第180號判決意旨參照）。復按公司法第108條第4項準用同法第59條規定，有限公司代表公司之董事或董事長，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，既不得同時為公司之代表，自應依下列情形，另定代表公司之人：(一)僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。(二)置董事二人以上，並特定一董事為董事長者，由其餘之董事代表公司（經濟部91年6月27日經商字第00000000000-0號函釋意旨參照）。根據公司法第23條之規定，董事以股東之股款經營公司，其經營行為自應符合某種行為標準，方不辜負股東之委託，此行為標準即學理上所稱之「信賴義務」（Fiduciary duty），又信賴義務之規範內涵，尚包含「忠實義務」（Duty of loyalty）及「注意義務」（Duty of care）等2大主要類別。其中與本件較為相關之「忠實義務」，係指當董事為公司處理事務時，必須以公司之最大利益為依歸，將自己個人的利益放在公司之後，一心以公司為重，有利益衝突（Conflict of interest）時，必須遵守法定之特殊程序以為防範。參照上開說明，可見公司法第59條規定之旨趣，在於公司之董事，有義務於代表自己或他人，與公司交易時，進行利益迴避，由其他無利害關係之人（於僅置董事1人之公司中，指其他不執行業務股東），與交易之他方（即董事或由該董事所代表之人）進行議約及締約之程序，以確保交易條件對公司為公平，防止發生向董事或與董事有利害關係之人利益輸送並損及公司利益之情形。從而，違反公司法第59條所訂立之契約，應歸於無效之根本原因，在於「公

司方之董事違反利益迴避之忠實義務」，合先敘明。

2. 經查，禾揚公司於簽訂第1份租約時，其唯一之董事為林晃誠乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第217頁），又觀諸卷附之第1份租約，出租人為被告劉少白、許雪妮及林晃誠，承租人為由林晃誠所代表簽約之禾揚公司（見本院卷第99頁），堪認第1份租約之簽訂情形，屬於禾揚公司之董事為自己與禾揚公司為法律行為。然而，揆諸上開說明，林晃誠依法不得同時為禾揚公司之代表，應得禾揚公司全體股東之同意，另推選有行為能力之股東代表禾揚公司，林晃誠卻捨此而不為，仍違反其利益迴避之忠實義務，代表禾揚公司與包含自己在內之系爭房屋共有人全體簽訂第1份租約，是第1份租約自因違反禁止規定而自始無效。從而，原告自無從依自始無效之第1份租約，請求被告禾揚公司給付積欠租金104,956元。

3. 按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，民法第820條第1項前段定有明文。原告雖另主張：第1份租約應該作限縮解釋，蓋該份契約之出租人有3人，依民法第820條規定，縱去除林晃誠，被告許雪妮、劉少白亦可代表系爭房屋之共有人全體與禾揚公司簽約出租系爭房屋，故第1份租約仍為有效等語（見本院卷第219頁）。然而，觀諸原告所主張之內容，乃透過「假設」之方式，「假設」林晃誠未於第1份租約中代表出租人，以合理化禾揚公司違反公司法第59條之行為，進而認定第1份租約有效。惟契約商議之過程，由不同之人加入討論、協商，或成為契約主體，自有可能因其等具備不同之人格特質、談判能力或立場而產生不同之結果。事實上第1份租約簽訂時，確實由林晃誠為雙方之代表，原告得否以未真實發生之假設情節為論據，已非無疑。又林晃誠是否代表出租人簽約，可能導致第1份租約簽訂之條件有所不同，舉例而言，於出租人僅有被告劉少白、許雪妮等2人之情形，契約簽訂後，如發生需要合意變更契約內容或訴訟之情

01 況，承租人即禾揚公司僅需要與2人商議或訴訟，但當出租
02 人有被告劉少白、許雪妮及林晃誠3人時，承租人即禾揚公
03 司則需要與3人商議或訴訟，其潛在之溝通或訴訟成本，並
04 不相同，則此般不同，皆可能對於契約之最終簽訂條件產生
05 影響。是以，本院自無從以假設之事實，對第1份租約作契
06 約有效之限縮解釋。

- 07 4. 按董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為
08 時，由監察人為公司之代表，公司法第223條定有明文，旨
09 在禁止雙方代表，以保護公司（本人）之利益，非為維護公
10 益而設，非強行規定，違反該規定，並非當然無效，倘公司
11 （本人）事前許諾或事後承認，對於公司（本人）亦生效
12 力，此觀民法第106條及第170條第1項之規定自明（最高法
13 院109年度台上字第2588號判決意旨參照）。原告雖另主
14 張：第1份租約應參考上開判決意旨，並類推適用民法第106
15 條及第170條第1項等規定，解釋為林晃誠無權代理禾揚公司
16 簽訂，而事後業經禾揚公司全體股東承認，應屬有效等語
17 （見本院卷第235至245頁）。經查，原告所引用之判決及法
18 律條文，乃關於股份有限公司之規定，而禾揚公司之企業組
19 織乃有限公司，又股份有限公司與有限公司等2種企業組織
20 間，前者資合色彩濃厚，後者則具備相對強烈之人合色彩，
21 組織架構亦有所不同，如股份有限公司有監察人甚至審計委
22 員會之設置，有限公司則僅由不執行業務股東監督公司，且
23 法律規範密度相差甚鉅，非閉鎖性股份有限公司有定期召開
24 股東會之義務，有限公司則已於69年公司法修正時，將原公
25 司法第102條第2項關於召開股東會之規定廢除，使股東表決
26 權之行使，無須以會議方式為之。因此，股份有限公司之董
27 事違反公司法第223條之規定時，之所以得透過經股東選
28 任，具監督專業之監察人事後承認，或有見解認為應經股東
29 會事後承認，係因公司法關於股份有限公司之規定，對於監
30 察人之人數、資格限制及選任程序均有明確之規範，對於股
31 東會中之定足數、表決權數（如公司法第178條、第180條第

01 2項規定股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於公
02 司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表
03 決權，且前開不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東
04 之表決權數）亦加以限制，故經監察人或股東會之事後承
05 認，足以確保公司認可該無權代理（表）交易之真意。反觀
06 公司法關於有限公司之規定，並未明確限制不執行業務股東
07 之資格、事後承認無權代理（表）交易所應行之程序及標
08 準，如是否需要經全體股東承認，或僅經多數決即可，故如
09 對於違反公司法第59條之交易行為，亦採取上開「無權代理
10 說」之法律見解，將使公司事後如何承認，在適用上滋生疑
11 義。況且，自被告劉少白身為禾揚公司簽訂第1份租約時之
12 股東，其事後選擇簽署系爭認證書及第2份租約（見本院卷
13 第101至103頁）等情，可見縱採取原告所主張之「無權代理
14 說」見解，被告劉少白於事後亦對於第1份租約之約定內容
15 有不同意見，難認有全體股東事後承認之情形可言。

16 (三)原告請求被告劉少白、許雪妮連帶賠償損害104,956元部
17 分：

- 18 1. 按共有人依第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，
19 致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任，民
20 法第820條第4項定有明文。
- 21 2. 經查，原告主張造成其損害之管理共有物決定，無非指摘被
22 告劉少白、許雪妮與禾揚公司簽署系爭認證書，終止第1份
23 租約，進而與禾揚公司以每月租金120,000元之條件第2份租
24 約。然而，參諸被告所提出之臨近房屋租金行情資料，可見
25 距離系爭房屋步行距離約10至20分鐘之三角窗店面，亦不乏
26 有以低於120,000元承租者（見本院卷第107至113頁、第227
27 頁），是第2份租約每月租金120,000元之條件，難認低於行
28 情而造成原告之損害。又自租賃市場之市場機制觀之，租金
29 較高是否必然對於出租人較為有利，亦不無疑問。蓋較高之
30 租金固然得於短時間內使出租人獲得較豐之租金收入，但亦
31 無法避免將來承租人因租金過高無法負擔而不願續約，甚至

01 決定於租賃關係存續中，賠付一定金額終止租約，導致房屋
02 閒置無人承租之可能性。反觀較低之租金，只要尚符合一般
03 行情，如未來能細水長流、長期續租，亦能穩定維持出租人
04 收取租金之被動收入。從而，本院實難僅憑系爭房屋經以較
05 低之租金出租予禾暘公司，即率認被告劉少白、許雪妮有故
06 意或重大過失，造成原告之損害。

- 07 3. 至原告雖另主張：被告所提之租金行情資料年代久遠，不符
08 現況等語（見本院卷第163至171頁）。然而，被告所提出之
09 資料中，亦包含現由信義房屋承租中，每月租金70,000元之
10 高雄市○○區○○路000號店面，故原告此部分之主張，應
11 非足採。

12 四、綜上所述，原告依第1份租約之約定、民法第421條第1項、4
13 39條前段、第820條第4項等規定，請求被告禾揚公司給付原
14 告104,956元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
15 按週年利率5%計算之利息；請求被告劉少白、許雪妮連帶給
16 付原告104,956元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
17 止，按週年利率5%計算之利息，並聲明如其中任一被告為給
18 付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任，為無理
19 由，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
21 經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一
22 論駁。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
25 橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
31 書記官 郭力瑋