

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度簡上字第47號

上訴人 黃藍璫  
黃培菘

共 同

訴訟代理人 林柏劭律師

被上訴人 黃彩烟（即陳宗德之承受訴訟人）

陳申樺（即陳宗德之承受訴訟人）

陳玉琳（即陳宗德之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 蔡明叡律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國112年12月27日本院彰化簡易庭112年度彰簡字第361號第一審民事簡易庭判決提起上訴，本院於114年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查陳宗德於本案繫屬後之民國113年1月28日死亡，其繼承人為黃彩烟、陳申樺、陳玉

01 琳（下稱黃彩烟等3人）、陳浚騰，嗣陳浚騰向本院聲明拋  
02 棄繼承，經本院以113年度司繼字第796號准予備查，黃彩烟  
03 等3人具狀聲明承受訴訟，經本院將上開聲明承受訴訟狀繕  
04 本送達上訴人等節，有戶籍謄本（除戶部分）、繼承人戶籍  
05 謄本、繼承系統表及本院民事紀錄科查詢表暨索引卡查詢、  
06 民事聲明承受訴訟暨陳報狀、民事陳報狀、本院送達證書在  
07 卷可稽（二審卷第57-67頁、第89-95頁、第97-101頁、第15  
08 3-154頁、第103頁），依法已生承受訴訟效果。

09 貳、實體部分：

10 一、上訴人主張略以：

11 (一)門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號房屋（下稱系爭房  
12 屋）為未保存登記建物，原為上訴人之母陳錦治、陳宗德、  
13 訴外人陳青女、蔡陳玉翠（上2人合稱陳青女等2人）共有，  
14 陳錦治死亡後，上訴人繼承其應有部分，現各共有人應有部  
15 分如附表所示。

16 (二)系爭房屋自101年2月1日起由訴外人賴小梅出租予訴外人統  
17 一生活事業股份有限公司（下稱統一生活公司）；嗣陳錦  
18 治、陳宗德、陳青女等2人於108年5月9日簽定「和美鎮彰美  
19 路5段355號共有人協議書」（下稱系爭協議書），續將系爭  
20 房屋出租予統一生活公司，並於系爭協議書第1點約定均有  
21 將系爭房屋續租予統一生活公司之義務，如有違約將依系爭  
22 協議書第5點約定給付違約金1,000,000元予其他共有人；系  
23 爭協議書對陳宗德發生效力乙節，已經前案即本院111年度  
24 訴字第231號判決、臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分  
25 院）111年度上易字第320號判決（下稱前案）認定在案，本  
26 院、兩造即受前案判決認定拘束，黃彩烟等3人已不得再為  
27 爭執。系爭房屋前次租期自108年11月15日至110年11月14日  
28 止，經展延至111年5月14日止（下稱108年度租賃契約）；  
29 嗣108年度租賃契約之租期將屆時，統一生活公司要求續  
30 約，共有人均於110年9月2日就續租予統一生活公司6年（即  
31 111年5月15日起至117年5月14日止，下稱111年度租賃契

01 約) 乙事達成共識，惟因陳宗德後於111年4月28日表明僅願  
02 意續約2年，致統一生活公司決定到期不續約，依系爭協議  
03 書第1條、第5條約定，陳宗德即應給付違約金予各上訴人。  
04 爰依系爭協議書第1、5條約定，提起本件訴訟等語。並於一  
05 審聲明：陳宗德應分別給付上訴人各新臺幣(下同)166,66  
06 7元及自起訴日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；  
07 願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、黃彩烟等3人抗辯略以：

09 (一)上訴人於前案已依系爭協議書第5條約定請求陳宗德給付違  
10 約金，經前案判命陳宗德給付，上訴人自再以陳宗德違反系  
11 爭協議書第5條約定為本件請求，係就同一事件更行起訴，  
12 應依民事訴訟法第249條第1項第7款駁回其等請求。

13 (二)系爭協議書非經陳宗德或其代理人即蔡陳玉翠簽名、蓋章或  
14 按捺指印，且非經蔡陳玉翠蓋印於系爭協議書上，已據蔡陳  
15 玉翠於前案證述在卷，前案判決違法適用民事訴訟法第358  
16 條第1項規定，且與蔡陳玉翠證述不符，本事件即無受前案  
17 判決爭點效之拘束。縱認系爭協議書對陳宗德有拘束力，則  
18 系爭協議書係於108年5月9日作成，依系爭協議書第1條約  
19 定，陳宗德僅有續約下期租約即108年度租賃契約之義務，  
20 是縱陳宗德未簽署111年度租賃契約，亦無違約情事。況陳  
21 宗德已允諾將系爭房屋續租予統一生活公司，僅表明租期為  
22 2年，係因統一生活公司不願繼續承租系爭房屋，方致未能  
23 簽立111年度租賃契約，陳宗德亦無違反系爭協議書第1條約  
24 定等語。並於原審聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，  
25 願供擔保，請准宣告免為假執行。

26 三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，認上訴人請求並無理  
27 由，判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服、提  
28 起上訴，並聲明：原判決廢棄；被上訴人應給付上訴人各16  
29 6,667元，及均自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日  
30 止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人抗辯聲明：如主  
31 文第1項所示。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭房屋為未辦理保存登記建物。

03 (二)系爭房屋原為被繼承人陳錦治、陳宗德、陳青女等2人共  
04 有，陳錦治、陳宗德、陳青女等2人就系爭房屋應有部分如  
05 附表所示。

06 (三)陳錦治於108年6月13日死亡，上訴人為陳錦治之繼承人，並  
07 繼承陳錦治就系爭房屋之應有部分各320分之59。

08 (四)陳錦治、陳宗德、陳青女等人於系爭協議書上之印文均為真  
09 正。

10 (五)賴小梅於101年1月31日，就系爭房屋與統一生活公司簽立10  
11 1年度租賃契約。

12 (六)陳錦治、陳宗德、陳青女等2人於不詳時間，就系爭房屋與  
13 統一生活公司簽立租賃契約，約定租賃期間106年11月15日  
14 起至108年11月14日止。

15 (七)陳宗德、陳青女等2人、上訴人於108年10月24日，就系爭房  
16 屋與統一生活公司簽立108年度租賃契約。

17 (八)陳宗德、陳青女等2人、上訴人與統一生活公司代理人賈凱  
18 傑曾於110年9月2日在彰化縣和美鎮之多那之咖啡館協商系  
19 爭房屋之租賃續約事宜。

20 (九)陳宗德、陳青女等2人、上訴人有於110年10月19日簽立協議  
21 書，約定將108年度租賃契約展延至111年5月14日。

22 (十)統一生活公司有意願就系爭房屋續為承租，並欲約定租賃期  
23 間為6年（即111年5月15日起至117年5月14日止），上訴人  
24 有於111年度租賃契約之「立契約書人出租人」、「出租  
25 人」欄位簽署姓名；統一生活公司則未於上開契約用印。

26 (十一)陳宗德有於111年4月28日以和美郵局存證號碼000051號存證  
27 信函（下稱51號存證信函）通知上訴人、陳青女等2人，表  
28 明其同意與統一生活公司續約，但僅同意租賃期間為2年；  
29 上訴人、陳青女等2人均於111年4月29日收受51號存證信  
30 函。

31 (十二)賈凱傑有於111年4月28日傳送原證10所示訊息內容予上訴人

01 黃藍璫，並於上開訊息內容表明「公司決定到期不續約」、  
02 「正常來說，前一個月無法完成續約，公司就會開始走關店  
03 流程，現剩兩個禮拜，五位所有權人意見至今仍未有共識，  
04 公司告知我該點到期不續約」等語。

05 五、本件爭點：

06 上訴人依系爭協議書第1條約定請求被上訴人給付各166,667  
07 元及自起訴日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
08 有無理由？

09 六、本院之判斷：

10 (一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有  
11 既判力；當事人不得就己起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行  
12 起訴，民事訴訟法第400條第1項、第253條分別定有明文，  
13 此即訴訟法上所謂一事不再理原則。所謂一事不再理之原  
14 則，係指就同一事件已有確定之終局判決者禁止重複起訴。  
15 所稱同一事件，必同一當事人就同一法律關係（訴訟標的）  
16 而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事  
17 件。查上訴人於前案訴請陳宗德給付違約金等事件，經核其  
18 等於前案係主張陳宗德違反系爭協議書第3、4條約定，即未  
19 向國有財產屬承租國有地、分攤租金、承購國有地之義務，  
20 而依系爭協議書第5條約定為請求，有前案一審、二審判決  
21 可參（一審卷第131-140頁、第141-148頁）；本件則係主張  
22 陳宗德違反系爭協議書第1條約定，而依系爭協議書第5條規  
23 定為上開請求，顯見二訴之原因事實不同，並非同一事件，  
24 自無重複起訴之問題。

25 (二)次按爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外  
26 當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為  
27 之判斷，除非顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以  
28 推翻原判斷之情形，於同一當事人間，就與該重要爭點有關  
29 之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷  
30 （最高法院112年度台上字第44號判決參照）。查兩造於前  
31 案二審已不爭執系爭協議書上陳宗德印文之真正（一審卷第

01 143頁），而前案調查結果已可認系爭協議書上之印文為陳  
02 宗德授權蔡陳玉翠蓋印（一審卷第144頁），前案適用民事  
03 訴訟法第358條規定即無違背法令情形；又被上訴人舉證以  
04 推翻前案判決認定之蔡陳玉翠證述，上開證據資料已經前案  
05 審酌並於判決說明不採理由，顯然並非新訴訟資料，亦不能  
06 以之推翻前案判決認定。是兩造於前案訴訟中提出證據及攻  
07 擊防禦方法，為完足之辯論後，經前案認陳宗德受系爭協議  
08 書拘束之判斷，並無顯然違法之處，基於訴訟上誠信及程序  
09 權保護之原則，於本件訴訟已生爭點效之拘束，兩造均不得  
10 再為相反之主張，法院亦不得再作相反之判斷。

- 11 (三)再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責，  
12 為民事訴訟法第277條所明定。是提起給付之訴之當事人，  
13 就其給付請求權之發生，所須具備之特別要件應負舉證責任  
14 （最高法院87年度台上字第1816號判決參照）。上訴人主張  
15 被上訴人依系爭協議書第1、5條約定對其負有給付義務，經  
16 被上訴人否認，上訴人即應就上開事實負舉證責任。經查：
- 17 1.上開不爭執事項(一)至(三)，為兩造所不爭執（見本院卷第189-  
18 191頁、第248頁），且有系爭房屋稅籍證明書、系爭協議  
19 書、101、106、108、111年度房屋租賃契約、51號存證信函  
20 暨回執、訊息翻拍照片在卷可參，首堪認為真實。
  - 21 2.系爭協議書第1條約定「同意和美鎮彰美路五段335號繼續租  
22 給康是美，租期到各共有人按稅籍證明的持分把產權全部分  
23 割清楚」，有系爭協議書可參（一審卷第41頁）。被上訴人  
24 固抗辯依系爭協議書第1條約定內容，陳宗德僅負有簽立108  
25 年度租賃契約義務等語，然審酌系爭協議書第1條係約定  
26 「租期到各共有人按稅籍證明的持分把產權全部分割清  
27 楚」，於「租期到」與「各共有人按稅籍證明的持分把產權  
28 全部分割清楚」間並無斷句情形；且各共有人於系爭協議書  
29 第2條復約定「租期到產權分清楚後，三個月給康是美搬  
30 遷」等語（一審卷第41頁），堪認系爭協議書第1條約定之  
31 續約義務應係直至系爭房屋分割完畢為止，被上訴人前開抗

01 辯稱僅有續約108年度租賃契約之義務云云，並非可採。

02 3.上訴人雖以陳宗德違反系爭協議書第1條約定，主張其等得  
03 依系爭協議書第5條約定請求判命黃彩烟等3人給付違約金等  
04 語。然證人賈凱傑於二審具結證稱：其為統一生活公司發展  
05 專員，負責統一生活公司展店乙事，其曾於110年9月2日在  
06 多那之咖啡館與各共有人商談系爭房屋出租乙事，當時統一  
07 生活公司提出續約6年，其向各共有人表示此事，該次討論  
08 並無結論，後其有提出111年度租賃契約，通常公司會交付  
09 租賃契約就是各共有人對於租期、租金存有共識，所以公司  
10 才會提出租賃契約，由其與各共有人聯繫及簽署契約，但因  
11 其中1或2位共有人未簽署，所以未能成立契約，當時各共有  
12 人對於與統一生活公司續約乙事均有共識，但對於租期沒有  
13 共識，後其有傳送訊息予黃藍璫，表示因為在租期屆至前1  
14 個月未能完成續約，所以統一生活公司決定不再續約等語明  
15 確（二審卷第199頁至第207頁）；並有賈凱傑曾於111年4月  
16 28日傳送訊息內容為「公司決定到期不續約」、「正常來  
17 說，前一個月無法完成續約，公司就會開始走關店流程，現  
18 剩兩個禮拜，五位所有權人意見至今仍未有共識，公司告知  
19 我該點到期不續約」、「陳先生尚未完成簽章，並表示僅願  
20 續約兩年」、「他說他僅願意續約兩年」等語訊息予黃藍璫  
21 一情，有翻拍照片可參（一審卷第261頁）；核與陳宗德曾  
22 以存證信函向其餘共有人表明其有續約意願，但僅願續約2  
23 年乙節相符，亦有51號存證信函在卷（一審卷第225頁）。  
24 本院審酌上開證據，可認陳宗德始終有與統一生活公司續約  
25 意願，惟關於租期僅願以2年為租賃期間，則各共有人於系  
26 爭協議書第1條僅約定負有與統一生活公司續約義務，並無  
27 於系爭協議書限制各共有人之契約自由，換言之，關於租  
28 金、租期、租賃條件均容各共有人與統一生活公司協調後再  
29 成立契約，而非全受制於統一生活公司，此觀歷次與統一生  
30 活公司續約之內容即明，是陳宗德既已有向統一生活公司表  
31 示願意續約之意思，縱嗣後因租期乙事未能與統一生活公司

01 達成意思表示合致而完成簽約，陳宗德亦無違反系爭協議書  
02 第1條約定情形，因此，上訴人即無從依系爭協議書第5條約  
03 定，請求黃彩烟等3人給付違約金。

04 七、綜上所述，上訴人依系爭協議書第1、5條約定，各請求被上  
05 訴人給付166,666元及遲延利息，為無理由，不應准許。原  
06 審為上訴人敗訴之判決，核無違誤；上訴意旨指摘原判決不  
07 當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本  
09 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

10 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
11 3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主  
12 文。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

14 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

15 法官 徐沛然

16 法官 劉玉媛

17 以上正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

20 書記官 康綠株

21 附表：

22

門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路○段000號房屋			
編號	共有人姓名	應有部分比例	備註
1	黃藍璫	320分之59	陳錦治於民國108年6月13日死亡，上訴人繼承取得。
2	黃培菘	320分之59	
3	陳青女	160分之59	
4	蔡陳玉翠	160分之21	
5	陳宗德	160分之21	陳宗德於民國113年1月28日死亡，為黃彩烟、陳申樺、陳玉琳繼承取得。