臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第45號

上　訴　人　簡芋葳

被上訴人　　禾揚不動產仲介有限公司

000000000000000000

兼法定代理

人　　劉少白

被上訴人　　許雪妮

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳樹村律師

　　吳妮靜律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於民國113年12月26日本院橋頭簡易庭113年度橋簡字第522號第一審判決提起上訴，本院於民國114年9月10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

一、上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀陳明任何上訴之事實及理由，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人起訴主張：坐落高雄市○○區○○段00地號土地，及其上同段53建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房地）原為被上訴人劉少白、許雪妮及訴外人林晃誠所共有，應有部分各3分之1。系爭房地經上開全體共有人同意，於民國110年7月5日出租予被上訴人禾揚不動產仲介有限公司（下稱禾揚公司），約定租賃期間自110年7月6日起至115年7月5日止，共5年，租金每月新臺幣（下同）18萬元（下稱第1份租約）。禾揚公司並自110年8月間

起，依系爭租約所約定之共有人依應有部分各3分之1之比例取得租金之約定指示，按月將每月18萬元租金之3分之1即6萬元匯款予各共有人。嗣上訴人於112年7月17日自共有人即出租人中之林晃誠受讓其3分之1應有部分而成為系爭房屋之共有人之一，並繼受系爭房屋出租人之地位。惟自112年9月起至12月止之4個月期間，上訴人收到之每月租金僅分別為35,156元、35,156元、30,971元、33,761元，分別短少24,844元、24,844元、29,029元、26,239元，合計共短少104,956元。經上訴人查證後始得知短少之原因，是因為共有人中之劉少白、許雪妮，未經上訴人同意，將第1份租約違法終止，並將系爭房地於112年9月1日改為以每月租金只有12萬元之價格，出租給由劉少白、許雪妮所另行成立之訴外人禾暘不動產仲介有限公司（下稱禾暘公司，此份租約下則稱第2份租約）。因第1份租約劉少白、許雪妮係違法終止，租約仍有效存在，上訴人自得依第1份租約（民法第421條第1項、439條前段）之法律關係，請求禾揚公司給付短少之租金；另共有人中之劉少白、許雪妮，於112年9月1日系爭房地另行出租時，將租金以低於附近房地18萬元出租行情之每月12萬出租，而減少6萬元，因其二人就共有物管理之決定，有重大過失，致上訴人受有租金短少之損害，自應依民法第820條第4項規定，對上訴人負賠償責任。又被上訴人間就上開短少之租金，應負不真正連帶賠償責任。爰依上開法律關係提起本訴等語。並於原審聲明：㈠被上訴人禾揚公司應給付上訴人104,956元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被上訴人劉少白、許雪妮應連帶給付上訴人104,956元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢前二項聲明所請求給付金額，如任一被上訴人已為給付，其他被上訴人於其給付範圍內免給付責任。

三、被上訴人則以：

㈠、第1份租約係由禾揚公司之董事林晃誠，未經全體股東之同

意，即代表禾揚公司與被告劉少白、許雪妮及林晃誠簽訂，因有違反公司法第108條第4項準用同法第59條之情形，自屬無效。

㈡、第1份租約之所以會約定每月之租金為180,000元，係以當時被告劉少白、許雪妮及林晃誠所應背負之房貸金額每月為6萬多元為計算基礎，而非以當時之租金行情為計算基礎，於第1份租約無效而另行出租時，劉少白、許雪妮與禾暘公司約定之每月租金120,000元則係參考當時之市場行情調整，並未低於市場行情，劉少白、許雪妮就共有物管理之決定，並無過失，致上訴人受有損害之情形等語置辯。並於原審答辯聲明：上訴人之訴駁回。

四、原審判決以舊租約無效、新租約有效且未損害上訴人權利為由駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴，並於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人禾揚公司應給付上訴人104,956元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢被上訴人劉少白、許雪妮應連帶給付上訴人104,956元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈣前二項聲明所請求給付金額，如有任一被上訴人已為給付，其他被上訴人於其給付範圍內免給付責任。被上訴人則於本院聲明：駁回上訴人之上訴。

五、依兩造提出之下列各點所示之相關證據，及兩造於原審之主張及抗辯，足認下列事實屬實：

㈠、坐落高雄市○○區○○段00地號土地及其上同段53建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋，原為被上訴人劉少白、許雪妮、訴外人林晃誠所共有（應有部分各3分之1）。嗣於112年7月17日林晃誠讓與其應有部分予上訴人。並有土地及建物登記謄本在卷可稽（原審卷第19-15頁）。

㈡、被上訴人劉少白、許雪妮及訴外人林晃誠於110年7月5日將系爭房屋出租予被上訴人禾揚公司（由林晃誠代表簽訂），約定租賃期間110年7月6日至115年7月5日，租金每月18萬

元，各共有人依應有部分各3分之1取得租金，即每人每月6萬元。並有第1份租約在卷可稽（原審卷第99-100、218頁）。

㈢、被上訴人劉少白、許雪妮於112年8月31日終止與被上訴人禾揚公司間之第1份租約，並於隔日即同年9月1日與禾暘公司另立第2份租約，約定租金每月12萬元，租賃期間112年9月1日至122年8月30日。並有臺灣高雄地方法院認證書、第1份租賃契約、第2份租約在卷可稽（原審卷第101-106、218、261頁）。

㈣、禾暘公司於112年9月至12月僅分別匯款租金35,156元、35,156元、30,971元、33,761元予上訴人。

㈤、上訴人於112年10月16日以社東郵局存號碼000317號存證信函催告被上訴人禾揚公司應給付租金差額。並有存證信函在卷可稽（原審卷第27-33頁）。

㈥、系爭房屋之每月管理費為4,185元。並有113年5月之管理費收據在卷可稽（原審卷第115-116頁）。

㈦、被上訴人禾揚公司於110年5月31日起至簽訂第1份租約時董事為林晃誠，嗣於112年8月14日變更為被上訴人劉少白；禾暘公司設立時之董事為被上訴人許雪妮，至今未變更。並有公司變更登記表在卷可稽（原審卷第201、205、209、217-218頁）。

六、本件爭點：

㈠、第1份租約是否有效？如有效，是否已合法終止？上訴人依第1份租約請求被上訴人禾揚公司給付104,956元，有無理由？

㈡、第2份租約劉少白、許雪妮以每月12萬出租系爭房地，是否低於附近房地出租之行情，其二人就共有物管理之決定，是否有重大過失，致上訴人受有租金短少之損害，而應負民法第820條第4項規定之損害賠償責任？

七、本院論斷：

經查，「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）。次按「共有人依第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。」，民法第820條第4項定有明文，依此規定，共有人就共有物管理之決定，須有故意或重大過失，且必須致共有人受有損害時，始需對不同意之共有人負賠償責任。承租人禾揚公司於簽訂第1份租約時，其唯一之董事為林晃誠，為兩造所不爭執（見原審卷第217頁）；出租人為劉少白、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（見原審卷第99頁），堪認第1份租約之簽訂屬於禾揚公司之董事為自己與禾揚公司為法律行為，因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，上訴人自無從依自始無效之第1份租約請求被告禾揚公司給付104,956元租金。另依被上訴人所提出之臨近房屋租金行情資料，可見距離系爭房屋步行距離約10至20分鐘之三角窗店面，亦不乏有以低於120,000元出租之情形（見原審卷第107至113頁、第227頁），是第2份租約劉少白、許雪妮以每月租金120,000元出租，難認有低於市場行情而造成上訴人損害，亦難認有故意或重大過失等情，業經原審判決審認在案。本院審酌兩造就上開事實理由及爭點所為之攻防方法意見及法律上意見，均與原判決相同，兩造於本院均未提出其他新證據，且本院就此部分之認定均與原判決相同，依民事訴訟法第436條之1第3項、第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。

八、綜上所述，上訴人之本件請求，為無理由，應予駁回。原審

為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　30　　日

民事第一庭　審判長法　官　謝文嵐

法　官　陳淑卿

法　官　郭文通

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　賴朱梅