

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第148號

上訴人 台灣卡特爾石油有限公司

法定代理人 郭熙

訴訟代理人 陳國華律師

連德照律師

被上訴人 台灣康保生物科研股份有限公司

法定代理人 廖耀焜

被上訴人 台原藥股份有限公司

法定代理人 蘇慶華

上二人共同

訴訟代理人 王佩琪

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於本院板橋簡易庭110年度板簡字第2632號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月29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、程序事項：

(一)按本法所稱公司負責人：在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事。公司之經理人、清算人或臨時管理人，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。公司之非董事，而實質上執行董事

01 業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董
02 事執行業務者，與本法董事同負民事、刑事及行政罰之責
03 任。但政府為發展經濟、促進社會安定或其他增進公共利益
04 等情形，對政府指派之董事所為之指揮，不適用之。公司法
05 第8條定有明文。被上訴人台灣康保生物科技股份有限公司
06 （下稱康保公司）原董事長廖耀焜於民國109年5月20日辭任
07 董事長，惟其擔任總經理，是本件訴訟兩造爭執110年1月4
08 日訴外人李權宇有無代理權代理被上訴人康保公司與上訴人
09 簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）？系爭租約是否有效？
10 被上訴人台原藥股份有限公司（下稱台原藥公司）是否應負
11 連帶保證責任？核屬總經理廖耀焜之業務範圍，故其於業務
12 範圍內依公司法第8條規定在其職務範圍內，亦為康保公司
13 負責人，而得為本件訴訟被上訴人康保公司之法定代理人，
14 合先敘明。

15 (二)按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
16 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條
17 第1項第2款、及第446條第1項定有明文，此於簡易訴訟程序
18 亦準用之，同法第436條之1第3項亦有明文。本件上訴人於
19 原審依租賃契約及連帶保證之法律關係，請求被上訴人康保
20 公司、台原藥公司）連帶給付積欠租金及懲罰性違約金，並
21 於二審追加民法第179條請求權基礎，且追加備位聲明如下
22 所示（見本院卷(一)59頁以下，本院卷(二)183頁以下）。是上
23 訴人所為訴之追加，核係基於兩造間租約爭議所生之同一基
24 礎事實，與前揭規定相符，應予准許。

25 貳、實體事項：

26 一、上訴人主張：

27 (一)上訴人與被上訴人康保公司於110年1月4日簽訂租賃契約，
28 租賃標的物為新北市○○區○○路000號4樓（實為第3
29 層），且由台原藥公司擔任連帶保證人，租賃期間自民國11
30 09年12月1日至111年12月31日，每月租金新臺幣（下同）4
31 萬5,000元。惟嗣康保公司未給付租金，上訴人得依系爭租

01 約第3條，請求康保公司、台原藥公司連帶給付109年12月至
02 110年9月、共計10期積欠租金45萬元。又上訴人以起訴狀催
03 告給付租金，但康保公司已逾7日未給付租金，且其作為保
04 證金之支票亦遭退票，是上訴人另依系爭租約第4條第2項、
05 第13條第1款約定請求康保公司、台原藥公司應連帶給付保
06 證金及懲罰性違約金，合計121萬5,000元。故上訴人請求被
07 上訴人連帶給付166萬5,000元（計算式：45萬元+121萬5,0
08 00元=166萬5,000元）。

09 (二)被上訴人康保公司雖辯稱系爭租約不生效力云云，然李耀宇
10 係有權代理台原藥公司，又因台原藥公司為持有康保公司10
11 0%股份之母公司，彼此有經濟一體性之共同利害關係，應
12 認亦已將康保公司之代理權授與李耀宇，故李耀宇係有權代
13 理被上訴人簽立系爭租約及連帶保證契約。況康保公司既有
14 使用租賃物之事實，亦應認事後已承認系爭租約，而對於該
15 公司發生效力。

16 (三)縱認系爭租約對於被上訴人不生效力，惟依門禁更新登記表
17 所示，兩家公司員工均在該處辦公，且有使用租賃標的物之
18 事實。且目前康保公司登記地址仍為該處，至今仍占用租賃
19 標的物。是以康保公司既無權占有租賃標的物，致上訴人受
20 有損害。上訴人自得依民法第179條，主張相當於租金之不
21 當得利，其期間自該公司實際占用日109年12月起至上訴人
22 與永貞加油站租約終止日112年6月，金額共計139萬5,000元
23 （計算式：4萬5,000元×31月=139萬5,000元）。

24 (四)為此，爰先位依系爭租約及連帶保證之法律關係、備位依不
25 當得利法律關係，提起本件訴訟。並聲明：(一)先位聲明：被
26 上訴人應連帶給付166萬5,000元，及自附表所示之利息起算
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)備位聲
28 明：康保公司應給付139萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌
29 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

30 二、被上訴人則以：

31 (一)台原藥公司109年10月30日臨時董事會議並未決議選任李耀

01 宇為副總或授權其得代表或代理台原公司，且兩家公司為不
02 同之法人人格，無從認定李權宇已取得康保公司之授權，是
03 李權宇自不得逕為代表或代理被上訴人為法律行為。台原藥
04 公司僅係將公司印章交由李權宇保管，並無授權其締結租約
05 之意思表示。又被上訴人前已於109年12月15日對上訴人暨
06 其負責人郭熙、李權宇提起返還公司印鑑之訴，並已於同日
07 向新北市政府申請變更公司印鑑，而經核准登記。惟李權宇
08 係於110年1月4日持舊印鑑及授權書與上訴人簽訂租約及連
09 帶保證契約，且李權宇於本院110年度司執字第19087號、第
10 27632號事件之110年5月12日訊問筆錄亦自承授權書是自己
11 寫的，可證其確未得到公司之授權。況兩造給付租金之強制
12 執行事件，被上訴人提起債務人異議之訴，業經本院110年
13 度訴字第1144號、臺灣高等法院112年度上易字第199號，均
14 認定系爭租約無效，並判決上訴人敗訴在案。可認李權宇係
15 無權代理康保公司簽訂租約及無權代理台原藥公司擔任連帶
16 保證人，是系爭租約及連帶保證契約應對於康保公司與台原
17 藥公司均不生效力。

18 (二)再者，被上訴人承租601號建物3樓之原租約，於109年12月
19 斯時尚未到期，且於109年12月底該辦公室內已無員工，根
20 本沒有另外承租辦公室之需求，何須簽署租期、範圍重疊之
21 系爭租約？且約定之租金竟較原租約租金高出150%，並有
22 違反土地法第99條規定將押金約定為12個月租金之情形，顯
23 係李權宇為圖利自己及上訴人，而有偽造文書、製造假債權
24 之情形。再依原證4之建物登記謄本，已載明601號建物登記
25 層數為3層、並無4層，足見系爭租約之租賃標的物4樓，有
26 「自始客觀不能」之情形，則依民法第246條第1項，系爭租
27 約亦為無效。

28 (三)至上訴人請求不當得利部分：

29 康保公司康保公司之登記地址雖在系爭標的物，然被上訴人
30 兩家公司自109年11月起，即遭上訴人及董事郭熙、李權宇
31 強奪經營權，並侵占辦公室、印章、電子門禁、文書、電腦

01 及軟硬體設備等，現已由臺灣新北地方檢察署以刑事案件偵
02 辦中。又李耀宇自109年12月2日起已刪除及變更廖耀焜、數
03 名員工電子指紋辨識系統門禁權限，進而阻止兩家公司員工
04 進入使用租賃物房屋。且被上訴人康保公司亦經新北市政府
05 派員至現場察看後，以110年4月6日新北府勞資字第1100384
06 956號函認定康保公司自110年2月28日起已歇業。是以，僅
07 憑3樓門禁更新登記表及現場照片，均無法證明被上訴人繼
08 續占用租賃物之事實。

09 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服而提起上訴並為
10 訴之追加，先位聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給
11 付166萬5,000元，及自附表所示之利息起算日起至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息。備位聲明：康保公司應給
13 付139萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
15 回。

16 四、本院之判斷：

17 (一)上訴人先位依系爭租約、連帶保證之法律關係，請求被上訴
18 人應連帶給付上訴人166萬5,000元及如附表利息起算日起至
19 清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由：

20 1.按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，
21 民事訴訟法第277條有明文規定；又主張法律關係存在之當
22 事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責
23 任。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
24 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
25 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
26 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例要旨
27 可參）。又受任人受特別委任者，就委任事務之處理，得為
28 委任人為一切必要之行為；受任人受概括委任者，得為委任
29 人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：(二)不動產
30 之租賃其期限逾二年者，民法第533條、第534條分定有明
31 文。故受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為，然倘

01 為兩年以上之不動產租賃，須有受任人之特別授權。末按無
02 代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法
03 律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本人如已
04 為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效力，
05 縱本人事後再為承認，亦不能使該無權代理行為對於本人發
06 生效力（最高法院85年台上字第963號判決意旨參照）。

07 **2.經查：**

08 (1)系爭租約租賃標的為新北市○○區○○路000號4樓之房屋，
09 租賃期間自109年12月1日起至111年12月31日止，有系爭租
10 約附卷可稽（見原審卷第19至24頁），係2年以上之不動產
11 租賃契約。被上訴人否認李耀宇經被上訴人特別授權訂立系
12 爭租約乙節，上訴人自應就利己之事實負舉證之責。

13 (2)上訴人固主張被上訴人台原藥公司於109年10月30日臨時董
14 事會任命李耀宇為副總，負責被上訴人台原藥公司財務法務
15 及採購事務，且被上訴人台灣康保公司與被上訴人台原藥公
16 司為100%母子關係，在經濟意義上實為一體。被上訴人台原
17 藥公司於上開臨時董事會已決議委任或授權李耀宇為其主管
18 財務、法務、採購事務之經理人，自應解為已同時將被上訴
19 人台灣康保公司之代理權授予李耀宇，且依被上訴人台原藥
20 公司已將被上訴人台灣康保公司之印鑑章交由李耀宇持有和
21 管理，已足認有就被上訴人台灣康保公司之財務、法務、採
22 購事務授予李耀宇代理之權限之意思，被上訴人台原藥公司
23 為被上訴人台灣康保公司唯一股東，被上訴人台原藥公司意
24 思即為被上訴人台灣康保公司之意思，自無再由被上訴人台
25 灣康保公司另行授權之必要云云。然查，康保公司雖為台原
26 藥公司持股100%之子公司，惟其法人格與台原藥公司各自獨
27 立，是李耀宇縱為台原藥公司之副總經理，負責台原藥公司
28 之採購事務等，亦非康保公司之副總經理，而得對外代表康
29 保公司。且觀諸前開109年11月11日補充協議第1條約定：

30 「台原藥股份有限公司以及台灣康保生物科研股份有限公司
31 的公司印鑑章會和網銀相關USB印鑑、密碼會交由分管財

01 務、法務和採購工作的董事兼副總經理李權宇持有和管理。
02 甲方（按：即上訴人）承諾承擔一切在印章違法使用上的法
03 律責任。」等內容（見原審卷第379頁），該約定內容充其
04 量僅為李權宇有受台原藥公司、康保公司為財務、法務和採
05 購之事務處理概括委任，無法據以推認被上訴人有依民法第
06 534條規定特別授權李權宇簽訂系爭租約之權限。上訴人為
07 被上訴人公司股東，非不得而知李權宇無權代表被上訴人用
08 印簽訂系爭租約，上訴人復未舉證證明李權宇有取得被上訴
09 人特別授權，則李權宇未經被上訴人之同意，逕持被上訴人
10 變更登記前之印鑑章，代理被上訴人簽立系爭租約，自屬無
11 權代理，而被上訴人拒絕承認，依前開規定，系爭租約對被
12 上訴人即不生效力。是上訴人請求被上訴人康保公司、台原
13 藥公司應連帶給付上訴人166萬5,000元及法定利息，即屬無
14 據。

15 (二)上訴人備位依不當得利之法律關係，請求被上訴人康保公司
16 給付139萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按週年利率5%計算之利息，應無理由：

18 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
20 179條定有明文。再按依不當得利之法則請求返還不當得
21 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要
22 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
23 以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得
24 相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上
25 字第1695號判決要旨參照）。

26 2.經查，康保公司於108年10月1日即向上訴人承租系爭建物之
27 3樓，約定租賃期間自109年1月1日起至109年12月31日止，
28 租金為每月3萬元，有卷附租賃契約書（下稱原租約）可稽
29 （見本院卷二第123至124頁），所承租之標的物為系爭建物
30 之第3層樓。又台原藥公司於108年7月3日向上訴人承租系爭
31 建物3樓約10坪作為公司營業處所，租賃期間自108年8月1日

01 起至111年12月31日止，亦有卷附房屋租賃契約書足參（見
02 本院卷二第125至126頁），且該址為台原藥公司經主管機關
03 核准之藥商設立營業處所，並有新北市永和區衛生所108年1
04 1月25日新北永衛字第1085944814號函可佐（見本院卷二第9
05 9至101頁），由上可知，被上訴人康保公司、台原藥公司於
06 109年12月間仍承租系爭建物之第3層樓房屋，自有使用系爭
07 建物第3層樓房屋之合法權源。

08 3.上訴人固主張提出3樓門禁更新登記表為證（見原審卷第53
09 頁），並以證人曾若琴之證詞為佐（見本院卷二第268至270
10 頁），然系爭建物第3層樓本即為康保公司之辦公處所，系
11 爭3樓門禁更新登記表上所載與康保公司有關之部分為編號1
12 3至18、20、21，登記日期為109年12月4日、同年月7日，均
13 在原租約有效期間，則康保公司員工（包括證人曾若琴）在
14 原租約有效期間進出第3層樓辦公處所，核係常態，上訴人
15 據該出入登記表及證人曾若琴之證述，主張被上訴人康保公
16 司員工有於系爭租約約定之租賃期間使用系爭租賃物云云，
17 洵無可採。

18 4.至上訴人主張被上訴人仍設於該址且提出租賃標的物內部照
19 片，惟為被上訴人否認，辯稱：上訴人董事為強奪康保公司
20 經營權，而擅自變更辦公處所門禁，被上訴人法定代理人及
21 多名員工已無從進入系爭建物等語，並提出LINE對話紀錄、
22 新北市政府警察局永和分局永和派出所受理刑事案件報案三
23 聯單、新北檢刑事傳票在卷可查（見原審卷第211至217
24 頁），足認其此部分抗辯，並非無據。是以，上訴人既未提
25 出其他足以證明被上訴人康保公司確有占有使用系爭租賃物
26 事實之證據，其此部分請求，自無可採。

27 五、綜上所述，上訴人先位依租賃契約及連帶保證之法律關係，
28 請求被告應連帶給付166萬5,000元，及自附表所示之利息起
29 算日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；備位依民
30 法第179條之法律關係，請求被告給付139萬5,000元，及自
31 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之

01 利息，均無理由，應予駁回。從而，原審就上開所為上訴人
02 敗訴之判決，即無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，
03 求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
05 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

08 民事第七庭 審判長法官 陳映如

09 法官 趙悅伶

10 法官 劉明潔

11 以上正本係照原本作成。

12 如以適用法規顯有錯誤為理由不服本判決，應於本判決送達後20
13 日之不變期間，提出上訴狀（並應同時表明上訴理由，其於判決
14 宣示後送達前提起上訴者，應於裁判送達後10日內補具之）於本
15 院，逕向最高法院提起上訴（上訴狀及理由書狀均須按他造人數
16 附具繕本，且提起第三審上訴，須經本院之許可，前項許可以訴
17 訟事件所涉及之法律見解具有原則上之重要性者為限）。上訴時
18 應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並應一併繳納上
19 訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上訴。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

21 書記官 楊鵬逸

22 附表：

23

| 編號 | 項目 | 金額(新臺幣) | 利息起算日 |
|----|-----------|---------|-----------|
| 1 | 109年12月租金 | 45,000元 | 109年12月8日 |
| 2 | 110年1月租金 | 45,000元 | 110年1月8日 |
| 3 | 110年2月租金 | 45,000元 | 110年2月8日 |
| 4 | 110年3月租金 | 45,000元 | 110年3月8日 |
| 5 | 110年4月租金 | 45,000元 | 110年4月8日 |
| 6 | 110年5月租金 | 45,000元 | 110年5月8日 |
| 7 | 110年6月租金 | 45,000元 | 110年6月8日 |

(續上頁)

01

| | | | |
|---------|----------|------------|-------------|
| 8 | 110年7月租金 | 45,000元 | 110年7月8日 |
| 9 | 110年8月租金 | 45,000元 | 110年8月8日 |
| 10 | 110年9月租金 | 45,000元 | 110年9月8日 |
| 11 | 懲罰性違約金 | 1,215,000元 | 擴張訴之聲明狀送達翌日 |
| 合計(新臺幣) | | 1,665,000元 | |