臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第2632號

原　　告　台灣卡特爾石油有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭熙

訴訟代理人　陳國華律師

　　連德照律師

被　　告　台灣康保生物科研股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

特別代理人　廖耀焜

被　　告　台原藥股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蘇慶華

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　王佩琪

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國112年1月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告與被告台灣康保生物科研股份有限公司（下稱台灣康保公司）於民國110年1月4日簽訂房屋租賃契約，租賃標的物為門牌號碼新北市○○區○○路000號4樓之房屋（實為3樓），租賃期間自109年12月1日起至111年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）45,000元，被告台原藥股份有限公司

（下稱台原藥公司，為持有被告台灣康保公司100%股份母公司）同意為前開租賃契約之連帶保證人（下稱系爭租約）。

㈡原告曾持被告台灣康保公司所簽發，支付109年12月至110年2月共3期租金之支票3紙，於110年2月9日向國泰世華銀行忠孝分行提示付款，詎因被告台灣康保公司存款不足遭退票。迄今被告台灣康保公司均未給付自109年12月至110年9月之租金，原告自得依系爭租約請求被告連帶給付租金450,000元。

㈢門牌號碼新北市○○區○○路000號整棟建物包括第1層至第3層、屋頂突出物、騎樓及夾層，由原告向永貞加油站承租，使用範圍包括該棟建物第1層至第3層、屋頂突出物及夾層。該夾層位於該棟建物第1層及第2層之間，配置有廁所與辦公室，原告將之稱為2樓，而將該棟建物第2層稱為3樓、第3層稱為4樓。故系爭租約雖記載標的物座落於新北市○○區○○路000號4樓，實為該棟建物第3層之空間。被告台灣康保公司將公司所在地登記於新北市○○區○○路000號3樓，且被告台灣康保公司所屬員工於新北市○○區○○路000號3樓辦公，堪認被告台灣康保公司有使用租賃標的物之事實。

㈣按系爭租約第3條約定：「每月租金新台幣肆萬伍千元整(45,000)，乙方應一次開立一年份、每月一張支票，總共12張支票交付甲方，支票兌現為每月7號支付新台幣肆萬伍千元蓋(45,000)租金，並於每月7號前支付，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方亦不得任意要求調整租金金額。」被告台灣康保公司自109年12月起至110年9月止共10個月之租金已到期，迄今均未給付，原告得依系爭租約第3條向被告台灣康保公司請求給付租金450,000元。被告台原藥公司既與原告簽訂連帶保證契約，就系爭租約為被告台灣康保公司之連帶保證人，是被告台原藥公司自應就被告台灣康保公司所負之租金及法定遲延利息債務負連帶清償責任。

㈤又按系爭租約第4條第1項及第2項約定：「因乙方有拖欠租

金之不良紀錄，保證金為12個月，金額是伍拾肆萬元整(540,000)，應於簽定本租約同時給付甲方，以作為其履行本契約義務之擔保。如果在承租期內乙方未能於約定交租日(每月7號)前支付約定租金，這將視為違約，甲方有權立即沒收乙方的保證金，乙方並有義務給付第二條租賃期間剩餘年期的所有租金予甲方，均作為懲罰性違約金。」及第13條第1款約定：「乙方有下列情形之一者，視為違約，甲方有權沒收第四條全額保證金，乙方並需無條件給付第二條租賃期間剩餘年期的所有租金予甲方，均作為懲罰性違約金。（一）每月7號前遲付租金之總額達一個月之租額，經甲方催告後的七日內，乙方仍不為支付者。」經查，原告於110年9月14日提起本件訴訟請求被告給付租金，起訴狀並業經鈞院寄交被告收受，應認原告已兼有以起訴狀送達為催告給付租金之意思表示，惟被告台灣康保公司迄未給付自109年12月起之租金，顯已逾系爭租約第13條第1款所約定催告後7日內之期限，且被告台灣康保公司所簽發作為保證金之支票，因存款不足而遭退票，則原告自得依系爭租約第4條第2項、第13條第1款請求被告連帶給付全額保證金540,000元，及租賃期間剩餘年期即110年10月至111年12月之所有租金675,000元，合計1,215,000元作為懲罰性違約金。

㈥為此，爰依系爭租約及連帶保證之法律關係，提起本訴，請求被告給付租金等語，並聲明：1.被告應連帶給付原告1,215,000元，及如附表一所示利息起算日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

㈦對被告抗辯之陳述：

1.被告台原藥公司於109年10月30日第十一屆第二十次臨時董事會（下稱系爭臨時董事會）無異議通過臨時動議，委任李櫂宇為副總經理，並主管財務、法務、採購事務，則被告台原藥公司已依其公司章程第21條及公司法第29條規定之程序委任李櫂宇擔任被告台原藥公司之副總經理，或

依民法第553條第1項規定授予李櫂宇經理權，李櫂宇即屬被告台原藥公司之經理人，李櫂宇就其主管之財務、法務及採購事務，自有對外代表公司之權限，無須再另外經過被告台原藥公司授權。退步言之，授與代理權未必均須以明示之方式為之，倘可間接推知有授權意思即可認本人已授與代理權。查被告台原藥公司於109年10月30日與原告簽訂借款契約書，雙方復於109年11月11日簽訂補充協議，該補充協議第1條約定：「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的公司印鑑章會和網銀相關USB印鑑、密碼會交由分管財務、法務和採購工作的董事兼副總經理李櫂宇持有和管理。甲方（按：即原告）承諾承擔一切在印章違法使用上的法律責任。」被告台原藥公司及被告台灣康保公司亦於同日將公司印鑑章交接予李櫂宇。縱使被告台原藥公司未明示授權，自被告台原藥公司系爭臨時董事會臨時動議決議、前開被告台原藥公司與原告間補充協議第1條約定，使李櫂宇成為被告台原藥公司財務、法務和採購事務部門之最高負責人，被告台原藥公司並將其印鑑章交由李櫂宇持有和管理等事實以觀，堪認被告台原藥公司業已授與李櫂宇有關財務、法務和採購事務之代理權。

2.被告台原藥公司及被告台灣康保公司為100%母子關係，二者間因此具有經濟一體之性質而有共同利害關係，則被告台原藥公司於系爭臨時董事會既以決議委任或授權李櫂宇為其主管財務、法務、採購事務之經理人，自應解為已同時將其完全控制之被告台灣康保公司之代理權授與李櫂宇，如於李櫂宇是否具有被告等之代理（代表）權限之點予以割裂分別認定，反而有悖二者間有共同利害關係之性質。

3.被告台灣康保公司為被告台原藥公司100%持股之子公司，僅有被告台原藥公司單一股東，則被告台灣康保公司唯一股東台原藥公司之意思，當然即屬被告台灣康保公司之意

思，自無再經被告台灣康保公司另行決定之必要。查被告台原藥公司與原告間借款契約書補充協議第1條約定，及將被告台灣康保公司之印鑑章交由李櫂宇持有和管理等情，亦已足認有就被告台灣康保公司之財務、法務及採購事務授與李櫂宇代理權之意思，且因被告台原藥公司之意思，即屬被告台灣康保公司之意思，自無再由被告台灣康保公司另行授權之必要。是自被告台灣康保公司已同意將其印鑑章交付予李櫂宇之行為，亦足間接推知被告台灣康保公司業已自行就其財務、法務及採購事務範圍內，授與李櫂宇代理權。

4.參諸政府採購法第2條規定：「本法所稱採購，指工程之定作、財物之買受、定製、承租及勞務之委任或僱傭等。」承租房屋自屬「採購」範圍之內，應認簽訂系爭租約係採購事務，是故李櫂宇就此應有代理被告台灣康保公司之權限。一般而言公司若擬為他人提供保證，須經過分析主債務人之財務狀況、評估對公司本身財務狀況之影響、應否取得其他擔保等程序，以上事項均與財務業務相關，則本件被告台原藥公司為被告台灣康保公司提供保證，自應認屬於財務業務之範圍，是故李櫂宇應有權代表或代理被告台原藥公司與原告簽訂連帶保證契約。

5.又系爭租約之承租人雖係被告台灣康保公司，然關係企業共用辦公空間者所在多有，尚與常情無違，此徵諸原證7門禁登記表上包含被告等2家公司員工均在列即明，而因目前被告等之各項設備、物品仍然放置於租賃標的物內，是被告等均有使用租賃標的物之事實至為明顯，縱李櫂宇為無代理權人，揆諸被告台灣康保公司有使用租賃標的物之事實，亦堪認被告台灣康保公司事後已承認系爭租約，系爭租約對其自生效力，不容其無端否認。是李櫂宇為有代表或代理權人，是以系爭租約及連帶保證契約，對被告等均生效力。

6.縱使本件如被告等所辯應適用民法有關委任之規定，惟查

被告台灣康保公司既指定財務、法務及採購事務授權李櫂宇處理，已如前述，應屬民法第532條所稱之特別委任，而非概括委任，自無適用民法第534條規定之餘地。

7.系爭租約及連帶保證契約係由被告台原藥公司之法人代表人董事李櫂宇分別代理及代表被告台灣康保公司及被告台原藥公司與陳正和代理原告簽訂，並非雙方代理之情形，即非應適用公司法第223條規定之情形，系爭租約之效力不受影響。縱認本件有被告所辯違反民法第534條第2款或公司法第223條規定情形，亦因被告台灣康保公司已透過其母公司即被告台原藥公司於借款契約補充協議第1條約定，及交付公司印鑑章等情事，事前許諾李櫂宇代理其簽訂系爭租約，且被告台灣康保公司有使用租賃標的物之事實，亦堪認被告台灣康保公司事後承認系爭租約，均已如前述，系爭租約自已發生效力。

二、被告則以：

㈠原告先前持系爭租約至鈞院民間公證人黃昭宗事務所辦理公證並做成110年度新北院民公宗字第00000000號公證書，並以上開公證書為執行名義對被告台灣康保公司與被告台原藥公司聲請強制執行，經鈞院以110年度司執字第19087號民事裁定駁回其聲請，再經鈞院110年度執事聲字第39號駁回其異議，並經鈞院以110年度訴字第1144號撤銷上開執行程序。原告見上揭強制執行事件受阻，乃將系爭租約之公證書拆分，以偽造之系爭租約對被告訴請給付租金。嗣原告以同一手段行為，偽造另一件房屋租賃契約、辦理公證、再持該公證書(110年度新北院民公宗字第00000000號)為執行名義向鈞院聲請對被告台原藥公司、被告台灣康保公司強制執行，經鈞院以110年度司執字第26501號民事裁定駁回其聲請、再經鈞院110板事聲字第10號裁定異議駁回，並經鈞院111年度簡聲抗字第38號裁定抗告駁回確定；原告卡特爾公司再同樣拆分上開公證書，以偽造的房屋租賃契約給求給付租金，並經鈞院110年度板簡字第2420號判決駁回其訴。原告

與李櫂宇通謀偽造契約、製造假債權、利用法院、數次以不當手段方法惡意侵害被告台灣康保公司與台原藥公司，其行為涉有訴訟詐欺及濫訴之嫌。

㈡被告台灣康保公司是法人股東一人(即台原藥公司)所組成之股份有限公司，被告台灣康保公司是被告台原藥公司100%持股之子公司，子公司應循母公司遵行之法令規章、內稽內控等辦法治理公司。被告台原藥公司原為依證券交易法發行股票之公司，於108年6月26日之股東會議決議修改公司章程設置獨立董事，並設置由全體獨立董事組成之審計委員會替代監察人。於109年4月16日之變更登記表記載獨立董事有2名，另1名缺額；嗣註記：109年4月27日依金融監督理委員會109年4月27日金管證發字第1090136440函塗銷公開發行註記，獨立董事當然解任等語，並塗銷所有獨立董事登記。迄今台原藥公司變更登記表雖仍登載「本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人」，惟並無任何獨立董事或監察人之登記。台原藥公司109年12月迄今之變更登記表均記載「董事長缺額」、副董事長為蘇慶華，另有董事李櫂宇、郭熙等人，以及董事李櫂宇、郭熙所代表之法人為原告卡特爾公司。承上可知，李櫂宇、郭熙(原告負責人)係被告台原藥公司依公司法第27條第2項指派於台原藥公司之法人代表人董事。故原告為被告台原藥公司實質董事，則原告與被告台原藥公司、被告台灣康保公司訂定系爭租約，自有公司法第223條規定之適用，即應由被告台原藥公司之審計委員會或監察人為台原藥公司之代表人，且被告台原藥公司如委由代理人辦理，該代理人自亦須獲得台原藥公司之審計委員會或監察人之授權，且依民法第534條第2款規定，該代理人應獲特別授權，始得代理簽立系爭租期逾2年之租約。

㈢系爭租約乃原告與李櫂宇通謀偽造，被告台灣康保公司與被告台原藥公司皆無授權李櫂宇代理或代表被告二家公司為意思表示及簽署任何文件、契約，即李櫂宇無權代理台灣康保公司與原告簽訂系爭租約、李櫂宇無權代表台原藥公司就台

灣康保公司之債務負連帶保證。李櫂宇以被告台灣康保公司代理人名義及被告台原藥公司代表人名義與原告訂立系爭租約之法律行為，既為無權代理、無權代表，皆屬效力未定。被告台灣康保公司與被告台原藥公司皆不承認李櫂宇以二家公司名義所為之任何法律行為，被告台灣康保公司自始至終不曾授權李櫂宇、對其所為之法律行為全部不承認；被告台原藥公司迄今均無監察人、獨立董事，亦無選任臨時管理人代行監察人職務，足證李櫂宇無從獲被告台原藥公司本人(監察人或審計委員會)之承認，系爭租約對被告台灣康保公司與被告台原藥公司均不生效力。

㈣又公司之授權應以現行有效之公司印鑑及公司變更登記表為授權。被告公司於109年12月15日變更公司印鑑，李櫂宇係於110年1月4日是持被告康保公司與台原藥公司之舊印鑑章及非現行有效之公司變更登記表、蓋印非現行有效公司印鑑之授權書與原告卡特爾公司簽訂系爭租約並辦理公證，被告若真實有意授權李櫂宇，則自會提供變更後之公司現行印鑑及公司變更登記表正本供其為授權證明。且李櫂宇於鈞院民事執行處就110年度司執字第19087、27632號強制執行案件110年5月12日調查庭期日，訊問中自承被告台原藥公司及被告台灣康保公司之公司授權書是伊自己寫的、是自己蓋二家公司舊印鑑章並於110年1月4日簽訂租約及辦理租約公證，據此可證，李櫂宇的確未獲被告台灣康保公司與被告台原藥公司之授權。

㈤依被告台原藥公司提出完整內容之109年10月30日第11屆第20次臨時董事會議事錄，可知該臨時董事會議事錄第38頁起至第41頁即有清楚載明有2名董事反對選任李櫂宇為副總之臨時動議議案，且該議案並無進行決議、該臨時董事會自始至終並無授權或委任李櫂宇代表台原藥公司與代理康保公司。且該臨時董事會議事錄之臨時動議議案，僅是討論李櫂宇分管財務、法務、採購事宜，此僅屬被告台原藥公司內部業務之分配，不能認李櫂宇於上開業務範圍內已取得被告台

原藥公司代表人之地位。再者，被告台原藥公司雖為被告台灣康保公司之法人股東，然二者仍為不同法人格，尚難因台原藥董事會討論議案即可認李櫂宇已取得被告台灣康保公司之授權。該臨時董事會並未決議委任李櫂宇董事擔任公司副總，其並非被告台原藥公司、被告台灣康保公司之經理人，即非民法第553條第1項、公司法第8條第2項所稱經理人在執行職務範圍內為公司負責人。是李櫂宇於自不得逕為代表或代理被告為意思表示或法律行為。

㈥並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告主張之事實，業據提出系爭租約、被告台灣康保公司變更登記表、台灣票據交換所退票理由單、新北市○○區○○段0000○號建物登記第二類謄本、加油站租賃契約書、新北市○○區○○路000號夾層照片、新北市○○區○○路000號3樓門禁更新登記表、被告台原藥公司章程、原告與被告台原藥公司之借款契約書、被告台原藥公司與被告台灣康保公司之印鑑交接清單、放置於租賃標的內物品之照片、本院110年度訴字第323號裁定、蓋有本院收發章戳之110年度司執字第26501號聲明異議狀及臺灣新北地方檢察署110年度偵字第7442號不起訴處分書等件影本為證，被告則否認原告之請求，並以前詞置辯。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條本文有明文規定；又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例要旨可參）。次按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之。民法第103條

定有明文。是代理人於代理權範圍內所為之法律行為，其效果始歸於本人；逾越代理權範圍，則為無權代理。無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不發生效力，民法第170條第1項亦定有明文。

㈢查，原告主張其為被告台原藥公司之代表人，被告台原藥公司既為被告台灣康保公司之百分之百持股之母公司，其自有代理被告台灣康保公司就處理財務、法務及採購事務之權限，此既為被告等所否認，則原告自應就有利於己之事實舉證以實其說。原告固提出被告台原藥公司109年10月30日第十一屆第二十次臨時董事會會議記錄（見板簡卷一第284至297頁）及其與原告間於109年11月11日簽訂之補充協議（見板簡卷一第379頁）為證，惟前開資料均係被告台原藥公司作為權利義務主體之文件，至多僅可證明訴外人李櫂宇經被告台原藥公司臨時董事會選任為被告台原藥公司之副總經理，得以對外代表被告台原藥公司為意思表示，而被告台灣康保公司與被告台原藥公司在法律上為不同權利義務主體，均享有各自獨立之法人格，縱然被告台灣康保公司為被告台原藥公司百分之百持股之子公司，亦不代表李櫂宇於取得被告台原藥公司對外之代表資格之同時取得代理被告台灣康保公司之權限，是原告主張訴外人李櫂宇為有權代理被告台灣康保公司為系爭租約之簽訂，自屬無稽。

㈣再按為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者；或受任人受概括委任得為委任人為一切行為，於為不動產之出賣或設定負擔行為時，委任人未依民法第531條或第534條但書第1款規定，以文字為代理權之授與，或為特別之授權者，該受任人本於委任事務之處理，在代理權限內以代理人身分以本人（委任人）名義所為之法律行為，固因不備以書面為代理權授與之「代理權要式性」（僅代理權授與之行為無效），或為該不動產之出賣或設定負擔之特別授權，致成為無權代理（未經合法取得代理權）之行為。惟依同法第170條第1項規定之反面解釋，無權代理

人以代理人名義所為之法律行為，經本人承認者，即對本人發生效力。且所謂承認為代理權之補授，無須踐行一定之方式，由本人以意思表示為之為已足，初不問其為明示或默示（依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言）而有不同（最高法院98年台上字第1044號判決意旨參照）。本件原告主張被告台灣康保公司使用租賃標的物，可見本人已經承認系爭租約云云，為被告台灣康保公司所否認，並以李櫂宇已擅自變更門禁密碼而無法進入等語置辯，又觀之被告台灣康保公司在交付李櫂宇公司大小章之後，於109年12月15日即辦理變更公司大小章之登記，更不願再將公司大小章交付李櫂宇等情行，李櫂宇前開無權代理被告台灣康保公司簽署系爭租約之行為，顯然未得到本人即被告台灣康保公司之承認，且為被告台灣康保公司積極表示否認。是以，原告此部分主張，實無可採。

㈤按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效力，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生效力（最高法院85年台上字第963號判決意旨參照）。本件李櫂宇代理被告台灣康保公司締結系爭租約之法律行為，係屬無權代理，並經本人即被告台灣康保公司拒絕承認，則系爭租約確定對被告台灣康保公司不生效力。

㈥又按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。而按保證債務之存在以主債務之存在為前提，主債務全部消滅者，保證債務當然隨之消滅（最高法院22年上字第495號判決意旨參照）。本件李櫂宇無權代理被告台灣康保公司與原告簽訂系爭租約，契約效力既為無效，則被告台原藥公司之連帶保證債務因主契約無效而失其依附，當然隨之消滅。

四、從而，原告系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被告應連

帶給付原告1,655,000元，及如附表一所示利息起算日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　16　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　陳怡親

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　16　　日

書記官　劉芷寧

附表：

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
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	