

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第126號

上訴人 柏邵實業股份有限公司

法定代理人 林樂怡

訴訟代理人 李巾幙律師

洪翰今律師

上一人

複代理人 洪俊誠律師

被上訴人 食神易牙居股份有限公司

法定代理人 林志成

被上訴人 臻愛企業有限公司

法定代理人 林志成

共同

訴訟代理人 陳進會律師

上列當事人間返還本票等事件，上訴人對於中華民國109年2月19日臺灣臺中地方法院108年度重訴字第342號第一審判決提起上訴，本院於110年9月14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、按訴之預備合併，因先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴判決確定時，始為其解除條件成就之時。第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，於第二審亦有效力（民事訴訟法第448條），是該備位之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬

於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位原告之訴即生移審之效力，上訴審若認先位之訴無理由時，即應就備位原告之訴加以裁判。查被上訴人於原審主張上訴人應返還面額新臺幣（下同）500萬元、發票日民國102年4月10日、指定受款人為上訴人之本票（票號：易牙居字第000號00000000，下稱甲本票）部分，先位聲明為上訴人應將甲本票返還被上訴人食神易牙居股份有限公司（下稱易牙居公司）；備位聲明為上訴人應將甲本票返還臻愛企業有限公司（下稱臻愛公司）。經原審為被上訴人易牙居公司先位聲明之勝訴判決（即原判決主文第一項），上訴人就其敗訴部分提起上訴。依上開說明，上開備位之訴即生移審之效力，為本院審理範圍。

貳、被上訴人主張：

- 一、臻愛公司係於102年4月29日辦理設立登記，惟臻愛公司於設立登記前即擬於成立後向上訴人承租門牌號碼臺中市○○區○○路00○○000000號房屋（下稱系爭房屋），故於臻愛公司設立登記前，即由臻愛公司籌備處、易牙居公司與上訴人約定，先以易牙居公司向上訴人承租系爭房屋，並於臻愛公司設立登記後，再由臻愛公司與上訴人簽立系爭房屋租賃契約，易牙居公司與上訴人間之租賃關係即為終止。易牙居公司即簽發發票日102年3月26日，面額600萬元，付款人聯邦商業銀行公館分行之即期支票（票號000000000，下稱系爭支票）作為定金，並約定於102年4月15日前簽訂系爭房屋租賃契約，並點交系爭房屋。
- 二、易牙居公司依上開約定於102年4月15日與上訴人簽訂租賃契約（下稱系爭租約一），約定租賃期限自102年5月1日起至111年4月30日止、租金每月30萬元、擔保金60萬元。其中擔保金60萬元部分，則以系爭支票票款之其中60萬元為支付。又易牙居公司依系爭租約一第12條約定，簽發面額500萬元、發票日102年4月10日、指定受款人為上訴人之保證本票即甲

01 本票予上訴人。嗣臻愛公司於102年4月29日登記成立後，即
02 與上訴人就系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租約二），系
03 爭租約一即告終止。系爭租約二之租賃期限仍自102年5月1
04 日起至111年4月30日止，簽約日期亦載為102年4月15日，惟
05 因配合上訴人節稅之故，形式上將租賃標的物記載系爭房屋
06 之其中一戶即門牌號碼臺中市○○區○○路00號房屋，租金
07 載為每月5萬元，擔保金載為10萬元，但臻愛公司與上訴人
08 實際約定承租範圍仍為系爭房屋，租金每月為30萬元，擔保
09 金亦為60萬元，以系爭租約一之擔保金60萬元代之，且於系
10 爭租約二刪除承租人應提供500萬元保證本票之約定。

11 三、嗣臻愛公司法定代理人林志成先於107年12月31日以LINE通
12 知上訴人承租系爭房屋至108年4月30日止，系爭租約二自
13 108年5月1日起終止，再於108年1月4日以存證信函通知上訴
14 人系爭租約二自108年5月1日起終止之表示，及同意依約賠
15 償上訴人60萬元損害金，上訴人、臻愛公司共同於108年5月
16 15日完成遷讓返還系爭房屋，上訴人已收回系爭房屋鑰匙。

17 四、系爭租約一既已終止而消滅，上訴人即無權持有甲本票。先
18 位之訴部分，易牙居公司依系爭租約一第12條第4項、民法
19 第179條、第184條、第767條第1項等規定，請求法院擇一判
20 決上訴人返還甲本票予易牙居公司。

21 五、退言之，倘認甲本票於系爭租約一終止後，已移充作為系爭
22 租約二之保證本票，因系爭租約二亦已終止，臻愛公司已遷
23 讓交還系爭房屋予上訴人，上訴人亦無權持有甲本票。備位
24 之訴部分，臻愛公司依民法第179條、第184條、第767條第1
25 項等規定，請求法院擇一判決上訴人返還甲本票予臻愛公
26 司。

27 參、上訴人抗辯：

28 一、系爭房屋之租賃關係存在於上訴人與易牙居公司間，系爭租
29 約一為真正，且尚未終止。上訴人否認系爭租約二之真正，
30 否認臻愛公司與上訴人間成立系爭房屋之租賃關係。縱認系
31 爭租約二為真正，上訴人亦否認系爭租約二已合法終止。

01 二、上訴人並未於108年5月15日與被上訴人點交系爭房屋，系爭
02 房屋內之設備遭被上訴人破壞，不堪使用，被上訴人應負賠
03 償責任。且依系爭租約一第6條第2項、第7條第4項約定，易
04 牙居公司應賠償上訴人懲罰性違約金120萬元（其中60萬元
05 為擔保金，60萬元為違約金）、特約事項損害金60萬元，合
06 計180萬元；縱認上訴人已收取系爭支票票款之其中60萬元
07 擔保金部分，已消滅易牙居公司應賠付之上開特約事項損害
08 金60萬元債務，然上訴人對易牙居公司仍有懲罰性違約金
09 120萬元之債權。上訴人就甲本票對易牙居公司取得180萬元
10 或120萬元之債權，依民法第264條規定，易牙居公司應賠償
11 上訴人180萬元或120萬元，上訴人同時返還甲本票予易牙居
12 公司。

13 肆、原審就先位之訴判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。
14 兩造於本院聲明：

15 一、上訴人上訴聲明：

16 (一)原判決關於命上訴人應將甲本票返還予易牙居公司部分，應
17 予廢棄。

18 (二)上開廢棄部分，易牙居公司在第一審之訴應予駁回。

19 二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

20 伍、本院之判斷：

21 一、被上訴人主張臻愛公司102年4月29日設立登記前，擬向上訴
22 人承租系爭房屋，故於臻愛公司設立登記前，由臻愛公司籌
23 備處、易牙居公司、上訴人約定，先以易牙居公司向上訴人
24 承租系爭房屋而簽訂系爭租約一，並於臻愛公司設立登記
25 後，再由臻愛公司與上訴人簽立系爭租約二，而系爭租約一
26 即為終止等情，業據被上訴人提出臻愛公司登記資料（原審
27 卷一第37頁）、系爭租約一影本（原審卷一第41-44頁）、
28 系爭租約二影本（原審卷一第53-55頁）、上訴人開立予臻
29 愛公司之租金收入發票6張影本（原審卷一第57-67頁）；上
30 訴人則就系爭租約一之真正性不爭執，但否認系爭租約一已
31 終止，並辯稱系爭租約二非真正云云。經查：

01 (一)上訴人於本院審理時雖否認系爭租約二之真正性（本院卷一
02 第221頁、本院卷二第7頁），惟上訴人經原審提示系爭租約
03 一（即原證4）、系爭租約二（即原證6）時，已當庭表示對
04 系爭租約一、二均無意見（原審卷一第159頁），且上訴人
05 提出之歷次書狀均表明：系爭房屋為上訴人所有並出租予原
06 告（指臻愛公司、易牙居公司）等語（見原審卷一第165頁
07 之答辯狀、原審卷二第247頁之答辯二狀、本院卷一第92頁
08 之上訴理由狀、本院卷一第115頁之更正上訴聲明狀），上
09 訴人並於本院審理時表示：上訴人就系爭房屋於102年5月1
10 日至108年4月30日之期間，承租人為臻愛企業有限公司之事
11 實，沒有意見等語（本院卷一第226-227頁），足認上訴人
12 已自認被上訴人主張上訴人與臻愛公司簽立系爭租約二及上
13 訴人與臻愛公司間於上開期間存在系爭租約二之租賃關係之
14 事實。

15 (二)嗣上訴人雖抗辯撤銷自認系爭租約二為真正之事實（本院卷
16 一第302頁、本院卷二第11頁），並舉出如下所載事由為撤
17 銷上開自認（本院卷二第11-13頁、第156頁）：(1)系爭租約
18 一之當事人為上訴人、易牙居公司，及被上訴人提出之108
19 年1月4日存證信函（下稱系爭存證信函）之發函人非臻愛公
20 司；(2)上訴人是在提出上訴後才注意到系爭租約二；(3)系爭
21 支票、甲本票之簽發人為易牙居公司，並非臻愛公司；(4)系
22 爭租約二並無檢附兩造法定代理人之身份證件、營業使用執
23 照、及國際宴會中心簡介；(5)系爭租約二之上訴人大小章之
24 印文是以雷射複製之上訴人大小章而蓋用；(6)系爭租約二並
25 無上訴人法定代理人林樂怡之簽名；(7)上訴人依102年6月25
26 日易牙居公司同意書（下稱系爭同意書），而開立系爭租約
27 一之租金發票予系爭房屋使用人臻愛公司。惟被上訴人否認
28 上訴人得撤銷上開自認之事實。查：

29 (1)上訴人抗辯臻愛公司並非系爭租約一之當事人、系爭存證信
30 函之發函名義人部分，與證明系爭租約二是否為真正，要屬
31 二事，且系爭存證信函係由被上訴人之法定代理人林志成寄

01 送予上訴人，內文係告知上訴人預先通知擬承租系爭房屋至
02 108年4月30日止之意旨，尚不足依系爭存證信函內容證明上
03 訴人與臻愛公司間並無成立系爭租約二之租賃關係。

04 (2)上訴人抗辯其於本審始注意系爭租約二部分，惟上訴人於原
05 審審理時之108年6月17日收受附有系爭租約二影本之起訴狀
06 繕本（原審卷一第145頁之送達證書），且原審亦於108年7
07 月1日言詞辯論之際，當庭提示系爭租約二影本予上訴人訴
08 訟代理人，並經上訴人訴訟代理人當庭表示沒有意見等語
09 （原審卷一第158-159頁），上訴人稱其上訴後方注意知悉
10 系爭租約二云云，不足採認。

11 (3)上訴人辯稱系爭支票、甲本票簽發人為易牙居公司，僅能證
12 明系爭支票、甲本票之發票行為人，與系爭租約二是否真正
13 性並無關聯。

14 (4)上訴人抗辯系爭租約二並無檢附兩造法定代理人之身份證
15 件、營業登記證、使用執照、及國際宴會中心簡介等附件資
16 料部分，惟系爭租約二內文並無約定應以上開附件為契約成
17 立內容或條件，故上開各項附件與系爭租約二之真正與否，
18 亦無關聯。

19 (5)被上訴人主張系爭租約一、二上之上訴人大小章印文為相同
20 一情，有系爭租約一（原審卷一第41-44頁）、系爭租約二
21 （原審卷一第53-55頁）可憑，上訴人雖辯稱：系爭租約二
22 之上訴人大小章之印文是以雷射複製之上訴人大小章而蓋用
23 云云（本院卷二第13頁），然上訴人自承沒有證據證明等語
24 （本院卷二第13頁）；參以上訴人自陳其大小章都是自行保
25 管，並無遺失，亦未借予他人使用之事實（本院卷二第13
26 頁），則上訴人此部分抗辯，不足採信。

27 (6)上訴人雖提出其與他人簽訂契約，均有簽名之文件為證（本
28 院卷二第175-176頁），而抗辯系爭租約二並無上訴人法定
29 代理人林樂怡之簽名，故非真正云云。惟依民法第3條第2項
30 規定，簽名得以印章代之，且蓋章與簽名生同等之效力，系
31 爭租約二之出租人欄既有上訴人公司大小章之印文，且上訴

01 人抗辯該印文係以雷射複製之上訴人大小章蓋用云云，既無
02 可採，依上開規定，蓋章之效力已與簽名生同等之效力，自
03 不因上訴人法定代理人林樂怡未於系爭租約二簽名而影響該
04 文件真正性之認定。

05 (7)上訴人抗辯其依系爭同意書（本院卷二第115頁），而開立
06 系爭租約一之租金發票予使用人臻愛公司，系爭房屋之承租
07 人為易牙居公司，並非臻愛公司，故系爭租約二非真正云
08 云。惟查，上訴人已自認易牙居公司於102年5月1日至108年
09 4月30日間，並未承租系爭房屋，其與易牙居公司於上開期
10 間並無租賃關係存在等事實（本院卷一第227頁），及臻愛
11 公司為上開期間系爭房屋承租人等事實（本院卷一第226-
12 227頁），足見上訴人與臻愛公司就系爭房屋於102年5月1日
13 至108年4月30日間存有租賃關係，而與上訴人於上開期間每
14 月收取系爭房屋租金金額為30萬元，並開立租金收入30萬元
15 之發票予臻愛公司，有被上訴人所提出上訴人不爭執為真正
16 之上訴人發票影本6張（原審卷一第57-67頁），及上訴人提
17 出之發票影本6張（本院卷二第171-173頁）之事實相符合。
18 至於系爭租約二就租賃標的物僅載為系爭房屋之一之臺中市
19 ○○區○○路00號房屋，並未列載其他之同路52、56、58、
20 60號房屋，而租金載為每月5萬元，並非每月30萬元，而與
21 被上訴人所主張上訴人與臻愛公司就系爭房屋於102年5月1
22 日至108年4月30日間之租賃權利義務內容有所不符乙節，被
23 上訴人陳稱係因上訴人為節稅之故（原審卷一第15頁），上
24 訴人亦自承其於上開期間每月收取系爭房屋租金為30萬元，
25 並提出發票影本6張為憑（本院卷二第150頁、第171-173
26 頁），及具狀表示易牙居公司製作系爭同意書之動機與目的
27 均不探討等語（本院卷二第156頁）；參以系爭支票簽收單
28 據上記載「發票稅承租人負擔」等語（原審卷一第39頁），
29 及系爭租約一、二之第12條第2項均約定，乙方（指承租
30 人）如於本租賃標的物上申請設立公司行號經營餐飲業，甲
31 方（指出租人）應配合相關申請文件或蓋章等語（原審卷一

第43頁、55頁），勾稽系爭同意書亦記載易牙居公司同意將系爭房屋供作臻愛公司作餐館業用途及同意上訴人將租金發票開予臻愛公司，相關規定應以102年4月15日所簽立之房屋租賃契約書為準等語（本院卷二第115頁），可見系爭租約二形式上所載租賃標的物、租金等內容，與實際臻愛公司承租之真正權利義務內容有關租金及標的物範圍有所不符，應是上訴人、臻愛公司、易牙居公司間為彼此因配合系爭租約一、二所衍生之租金收入稅賦、發票營業稅等稅捐負擔及系爭房屋供作臻愛公司經營臻愛婚宴會館（見原審卷一第101頁之照片）而刻意為之，而由易牙居公司出具系爭同意書，由臻愛公司於系爭房屋經營婚宴餐館業，並配合同意上訴人出具租金收入30萬元之發票予臻愛公司。故系爭同意書雖記載承租人易牙居公司同意上訴人將租金發票開予系爭房屋使用人臻愛公司，惟該同意書係兩造為因應系爭租約一、二所衍生之租金收入稅賦、發票營業稅等稅捐負擔，及配合系爭房屋係供作臻愛公司經營婚宴餐館用途所為，自無礙於臻愛公司於102年5月1日至108年4月30日向上訴人承租系爭房屋，租金為每月30萬元之事實認定。

(8)綜上，上訴人既曾自認系爭租約二之真正性，且上訴人上開提出撤銷自認系爭租約二為真正之事證，均無足採，本院自得本於上訴人之自認，認系爭租約二為真正。

(三)上訴人既不爭執系爭租約租約一之真正性，而系爭租約一所載之租賃標的物、租金、租賃期間，與系爭租約二之實際租賃標的物、租金、期間均相同，又系爭租約一、二之簽立時間雖均載為102年4月15日，惟臻愛公司於102年4月29日始設立登記（見原審卷一第37頁之經濟部商工登記公示資料查詢服務之公司登記資料），該公司於102年4月29日前尚不具法人格，自無從於102年4月15日與上訴人合意簽立租賃期間自102年5月1日起之系爭房屋租賃契約，被上訴人主張系爭租約二係臻愛公司於102年4月29日設立登記後所簽訂，即非無憑；參以臻愛公司、易牙居公司之法定代理人均為林志成，

01 及系爭租約一、二之租賃期間約定之起始日雖為102年5月1
02 日，但依系爭支票簽收單據記載：系爭房屋於102年4月15日
03 前簽收點交，房屋於點交時起，可先進場準備等語（原審卷
04 一第39頁），可見兩造因臻愛公司於辦理公司設立登記前之
05 階段，尚不具法人格，而無從於102年4月15日與上訴人簽立
06 租賃期間自102年5月1日起之系爭房屋租賃契約，然因臻愛
07 公司於租賃始期102年5月1日前，為進行於系爭房屋經營婚
08 宴餐館之準備作業，有必要先行使用系爭房屋之故，而由上
09 訴人、易牙居公司先行成立系爭租約一。從而，上訴人主張
10 臻愛公司102年4月29日設立登記前，擬向上訴人承租系爭房
11 屋，故於臻愛公司設立登記前，先以易牙居公司向上訴人承
12 租系爭房屋即系爭租約一等情，堪予採信。又系爭租約一、
13 二之租賃標的物、租金雖相同，租賃期間亦重疊，惟上訴人
14 就系爭房屋實際每月僅收取租金為30萬元，另上訴人自認易
15 牙居公司於102年5月1日至108年4月30日間，並未承租系爭
16 房屋，其與易牙居公司於上開期間並無租賃關係存在等事實
17 （本院卷一第227頁），暨臻愛公司於上開期間為系爭房屋
18 之承租人等事實（本院卷一第226-227頁），可見上訴人並
19 無於相同時間內，將系爭房屋分別出租予易牙居公司、臻愛
20 公司以收取租金之舉。從而，被上訴人主張兩造合意待臻愛
21 公司設立登記後，由上訴人與臻愛公司簽訂系爭租約二時，
22 系爭租約一即為終止等情，亦堪採信。

23 (四)綜上，被上訴人主張上訴人、臻愛公司簽訂系爭租約二後，
24 上訴人、易牙居公司即就系爭租約一之租賃關係合意終止等
25 情，核屬有據。

26 二、又被上訴人主張臻愛公司已通知上訴人其僅承租系爭房屋至
27 108年4月30日止，自同年5月1日起終止租賃關係，並得上訴
28 人之同意，且系爭房屋經臻愛公司於108年5月15日點交予上
29 訴人一情，雖為上訴人所否認，惟查：

30 (一)依臻愛公司法定代理人林志成與上訴人法定代理人林樂怡間
31 之107年12月31日LINE訊息紀錄內容（見附表編號1），林志

01 成詢問上訴人法定代理人林樂怡，有關其欲通知系爭房屋租
02 約提前解約的通知函是否要寄到原地址（合約地址），林樂
03 怡則回應寄送至原地址，有被上訴人提出之上訴人所不爭執
04 之107年12月31日LINE訊息截圖為證（原審卷一第69頁、本
05 院卷二第15頁）。又林志成復於108年1月4日將終止承租系
06 爭房屋之系爭存證信函送達予上訴人，系爭存證信函表明：
07 「本公司於102年4月15日與貴公司簽訂房屋租賃契約書，由
08 本公司承租貴公司座落台中市○○區○○路
09 00○○00○○00號房屋，……租期自111年4月30日
10 止……。本公司依上開租賃契約書第六條第二項約定，於終
11 止契約前壹個月，謹以本存證信函書面預先通知貴公司，本
12 公司擬承租上開房屋至108年4月30日止，自108年5月1日起
13 終止上開租賃契約並依契約書同條項約定，賠償貴公司陸拾
14 萬元作為違約金」等語，亦有系爭存證信函影本及掛號回執
15 為佐（原審卷一第93-97頁）。雖系爭存證信函之發函人署
16 名為林志成，惟林志成為易牙居公司、臻愛公司之法定代理
17 人，且上訴人、臻愛公司於簽訂系爭租約二後，上訴人、易
18 牙居公司就系爭租約一之租賃關係已合意終止等事實，已如
19 上述，參以系爭存證信函內文已提及「本公司」為權利義務
20 主體，可見林志成係代表臻愛公司對上訴人為終止系爭房屋
21 租賃關係之意思表示。足認上訴人已於108年1月4日收受由
22 林志成代表臻愛公司所寄送終止系爭租約二之系爭存證信
23 函。

24 (二)再者，林志成於108年4月29日係以LINE通知林樂怡於翌日
25 （即108年4月30日）下午要交還系爭房屋，而林樂怡則回應
26 要跑好幾家銀行，改天了等語（見附表編號2）；林志成再
27 於108年4月30日以LINE詢問林樂怡系爭房屋鑰匙要交給何
28 人，由其本人送回抑或以存證信函寄回，員工要離開了等語
29 （見附表編號3），嗣由林樂怡於108年5月2日下午2時42分
30 向林志成表示：不好意思，是伊忙，擔誤到，伊排好一星期
31 內點交等語（見附表編號5）；林樂怡再於108年5月6日上午

01 9時49分向林志成表示：5月15日下午4點好嗎？剛好空檔等
02 語，而林志成即回應：OK等語（見附表編號7），有被上訴
03 人提出之上訴人所不爭執之林樂怡與林志成間LINE訊息截圖
04 為證（原審卷一第69-91頁，本院卷二第15頁），足認林樂
05 怡、林志成以LINE方式約定於108年5月15日下午4時進行系
06 爭房屋點交之事實。

07 (三)又上訴人、臻愛公司已於108年5月15日完成系爭房屋點交一
08 事，有被上訴人提出之現場照片2張為證（原審卷一第99-
09 101頁），及下列證人之證述可佐：

10 (1)證人000於原審結證：伊於108年5月15日下午4點到臻愛
11 公司烏日區臻愛會館，伊提早到，大約等了3、40分鐘才看
12 到房東跟外傭來到現場，伊與林志成、000、000、房
13 東太太、外傭共6人要進入宴會廳，該外傭要開玻璃門打不
14 開，伊就去幫打開，打開之後就是去開左手邊的側門玻璃
15 門，000就走進去開廚房的燈及後門，伊就走出去大門的
16 時候就看到000、林志成、房東太太跟外傭臻愛會館內部
17 巡視走一圈，而伊就在外面等他們，他們就在外面講了一下
18 話之後，裝鑰匙的盒子就在外傭的手上。伊在108年5月15日
19 之前沒有看過房東太太，伊是因為當天等了3、40分，伊一
20 直問000到底人來了沒有，後來有看到兩個女的走過來，
21 000就說那是房東太太，伊又問房東太太旁邊那個人是
22 誰，000說是房東太太的外傭等語（原審卷一第177-182
23 頁）。

24 (2)證人000於原審結證：伊是臻愛公司總經理，伊認識林樂
25 怡，因為每次林志成要付房租都會開票下來，支票會經過伊
26 這裡，每次林樂怡還有她的外傭都會來收，所以伊跟林樂怡
27 認識。108年5月15日林樂怡有跟外傭到臻愛公司之烏日區臻
28 愛會館點交房屋，還有裝潢設備，伊親自把鑰匙交到林樂怡
29 手上，林樂怡就轉交給外傭。最後林樂怡有表示同意點交。
30 林樂怡有親口講，伊有告訴林樂怡說今天就全部點交給妳，
31 伊也把鑰匙交給林樂怡，林樂怡有說好。108年5月15日點交

的過程是林樂怡跟林志成約4點，伊4點準時到那裡，一直等到4點半時，林樂怡跟外傭才出現，當時000問說人到了沒有，為什麼要等那麼久，伊看到林樂怡出現時就告訴000那1位就是房東，000再問伊林樂怡旁邊那1位是誰？伊告訴000那1位是林樂怡的外傭。林樂怡到的時候，外傭就拿鑰匙打開大門，伊、還有林志成、000、林樂怡、外傭、000就進到廣場，而要進入宴會廳必須要打開1扇玻璃門，林樂怡的外傭就拿鑰匙要開，但打不開，000就去幫外傭打開，打開後000就進到裡面的凱旋廳側門去開門，然後伊還有林志成、000、林樂怡、外傭就進去宴會廳，000就走到廚房裡面開廚房電燈及門，現場留伊跟林志成還有林樂怡、外傭在那邊，林志成就跟林樂怡講說桌子有幾張、椅子有幾張，還有上面投影機的數量，還有櫃台，林志成就指給林樂怡看，林樂怡就沒有講話一直看，並往洗碗部走，伊等跟在她後面，因為洗碗部的電燈沒有開，伊就去打開，打開後那邊剛好有1隻死老鼠，林樂怡就叫很大聲，說很臭，伊就跟林樂怡說原本裡面有放藥，已經半個月了，難免老鼠會死掉，伊就請000將死老鼠清理掉。然後伊、林志成、林樂怡、外傭，我們4個人就走到晶華廳，走到那邊伊就打開電燈，林志成跟林樂怡講說，這個是桌椅算一下，上面的電燈及投影布幕要林樂怡看一下，清潔部分也看一下，林樂怡從頭看到尾都沒有講話，就走到第3個廳巴黎廳，林志成告訴林樂怡原本的裝潢、吊燈、設備都原封不動沒有破壞，而且投影機、布幕都還在，林樂怡也沒有講話繼續走到新娘休息室，走到新娘休息室，林志成告訴她原有的東西都沒有動，也打掃的很乾淨，要林樂怡看一下，林樂怡就到處看，並到化妝室看一下，也沒講話，就繼續走到菜口的地方，那個地方原先有一些碗盤，也原封不動放在那裡，林樂怡看一下後沒有講話就走出去，走出去後，伊就親自將鑰匙交到林樂怡手上，林樂怡就轉交給她的外傭，林樂怡還有講菜口那個地方有掉漆，林志成就跟林樂怡講說請人

來油漆，費用由林志成負擔，林樂怡就沒有講話。後來外傭把門上鎖，伊等就各自離開等語（原審卷二第22-28頁）。

(3)證人000於原審結證：伊認識林樂怡。伊跟林樂怡的小叔很熟，伊之前有到過林樂怡的餐廳幫忙，幫林樂怡改變菜色。108年5月15日臻愛公司點交系爭房屋，還有裡面的裝潢、設備給林樂怡，林樂怡當天確實有去點交。108年5月15日伊開貨車載經理000到場，000開車載林志成，等了一段時間，林樂怡帶著她的外勞過來，外勞開門，但裡面的自動玻璃門打不開，000就過去幫忙打開，打開後伊就從側面先去打開燈，還有打開廚房的電燈，去開後門，讓空氣流通，然後伊走出來，林樂怡跟外勞及000及林志成剛好走到洗碗部點交，林樂怡就說有死老鼠，000要我先清理掉，伊就請000去對面的五金行買垃圾袋，伊在清理，他們就繼續點交，伊就將老鼠拿到外面中庭等他們，等了很久他們才出來等語（原審卷二第15-22頁）。

(4)上訴人雖抗辯000、000、000上開證述內容偏頗，與真實不符合云云，惟000等3人已就其等親自參與108年5月15日之點交系爭房屋予上訴人之細節，詳予證述，互核大致相符，復有點交當日之現場照片可佐（原審卷一第99-101頁），且000等3人與兩造並無故舊恩怨，其中000、000與林樂怡亦為熟識，000等3人非系爭房屋租賃關係之當事人，就系爭房屋是否點交予上訴人一事，並無法律上之利害關係，自無干冒刑法偽證罪責之風險而為虛偽陳述之虞，000等3人上開證述，應與真實相符，堪予信實。

(四)上訴人另抗辯林樂怡於108年5月15日下午4時在彰化縣芬園鄉墓園辦理祭祀等事宜，並未與林志成辦理點交系爭房屋事宜云云，並舉出證人000為證。惟依證人000於原審結證：伊認識林樂怡，於108年5月15日下午2、3時左右在彰化縣芬園鄉山上，有看到1部黑色休旅車，看到林樂怡從該部

01 車下來，林樂怡在山上有請人做祖先墳墓，林樂怡是到墓地
02 拜拜，當時墳墓尚未做好，祖先的東西也未置放進去，我當
03 天是做到下午4時多5時左右，伊離開時沒有注意林樂怡是否
04 還在那裡，也沒有注意到林樂怡是何時離開墓地。林樂怡是
05 去拜拜的前1天要伊到墓地做噴水設備，林樂怡向伊表示也
06 會過去等語（原審卷三第36-38頁）。依000上開證述內
07 容，僅能證明林樂怡有於108年5月15日下午2、3時在彰化縣
08 芬園鄉山上祭祀，但並未與000於同日下午5時離開之事
09 實；而系爭房屋所在地為臺中市烏日區，與彰化縣芬園鄉固
10 屬不同縣市，但實際地理位置係相毗鄰，僅有一水（烏溪）
11 之隔，交通尚稱便利，縱然林樂怡於108年5月15日下午2、3
12 時左右到彰化縣芬園鄉山上祭祀，再於同日下午4時以後在
13 系爭房屋現場辦理點交，於交通時程並非不能達成，況且，
14 證人000等3人均已證述林樂怡約於當日下午4時30分後才
15 到系爭房屋現場，足認林樂怡當日雖有於彰化縣芬園鄉處理
16 祭祀事宜，然再至系爭房屋現場處理點交系爭房屋事宜，交
17 通時間並無衝突。故上訴人抗辯林樂怡於108年5月15日下午
18 4時在彰化縣芬園鄉墓園辦理祭祀等事宜，並未與林志成辦
19 理點交系爭房屋事宜云云，不足採信。

20 (五)綜上，被上訴人主張系爭房屋業經臻愛公司點交予上訴人一
21 情，堪予信實。

22 三、系爭租約一第12條第4項約定易牙居公司應提供保證本票500
23 萬元即甲本票予上訴人，俟期滿點交系爭房屋無誤後，上訴
24 人應無條件返還甲本票予易牙居公司（原審卷一第43頁）。
25 又被上訴人主張甲本票並非系爭租約二之保證本票，而上訴
26 人亦自承甲本票並未挪到系爭租約二為使用等語（本院卷二
27 第150頁），可見甲本票與系爭租約二並無關聯性。系爭租
28 約一既已終止，上訴人與易牙居公司間既無系爭房屋之租賃
29 關係存在，且系爭房屋亦已由臻愛公司點交予上訴人，則易
30 牙居公司既為甲本票之簽發人，依系爭租約一第12條第4項
31 約定及民法第767條第1項規定，先位請求上訴人應返還甲本

01 票予易牙居公司，即有理由。

02 四、上訴人抗辯依系爭租約一第6條第2項、第7條第4項約定，易
03 牙居公司應賠償上訴人懲罰性違約金120萬元、特約事項損
04 害金60萬元，合計180萬元，上訴人以上開180萬元之債權為
05 同時履行抗辯云云。惟系爭租約一第6條第2項係約定承租人
06 於終止租約或租賃期滿不交還系爭房屋時，除逕扣除擔保金
07 （60萬元）外，自終止時或租賃期滿之翌日起，承租人應支
08 付60萬元違約金；而第7條第4項則約定租賃期限未屆滿前，
09 一方擬終止契約時應徵得他方之同意並應預先於終止前1個
10 月以書面通知他方並應賠償他方60萬元損害金，而系爭租約
11 一係因上訴人、易牙居公司合意於上訴人、臻愛公司成立系
12 爭租約二後，發生終止之效力，並消滅上訴人、易牙居公司
13 間就系爭房屋之租賃關係，而非易牙居公司於租賃期間屆滿
14 前，單方提出終止契約之表示，且系爭房屋亦已點交予上訴
15 人，易牙居公司並無不交還系爭房屋之違約情事，自難認易
16 牙居公司應負系爭租約一第6條第2項之違約罰責，及第7條
17 第4項約定之特約賠償等責任。故上訴人抗辯其對於易牙居
18 公司有懲罰性違約金120萬元、特約事項損害金60萬元，合
19 計180萬元之債權，並為同時履行抗辯云云，要屬無據。

20 五、被上訴人先位之訴，易牙居公司依系爭租約一第12條第4項
21 約定及民法第767條第1項規定，請求上訴人應返還甲本票予
22 該公司，為有理由。則易牙居公司另依民法第179條、第184
23 條規定，擇一為同一聲明之請求，即無審究之必要。又被上
24 訴人先位之訴既有理由，備位之訴部分（即臻愛公司請求上
25 訴人返還甲本票部分），亦無審究之必要，併此敘明。

26 柒、綜上，被上訴人依系爭租約一第12條第4項約定、民法第767
27 條第1項規定，聲明上訴人應返還甲本票予易牙居公司，為
28 有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並無不
29 當，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

30 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不另

01 論述。

02 玖、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日

04 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

05 法官 黃綵君

06 法官 林孟和

07 正本係照原本作成。

08 上訴人得上訴。

09 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
11 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
12 得向法院聲請回復原狀。

13 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
14 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
15 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
16 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

17 書記官 郭蕙瑜

18 中 華 民 國 110 年 10 月 13 日

19 附表

編 號	LINE傳送日期	傳送時間	傳送者	LINE文字部分內容 (無修正原始文字 之錯別字)	資料出處
1	107年12月31日	下午04:58	林志成	老闆娘：不好意思，我還是要有書面資料給您，通知您房屋租約提前解約的通知涵給您，寄到那邊呢？還是原來的地址（合約地址）。	原審卷第一69頁
		下午06:39	林樂怡	好，原地址。	

2	108年04月29日	下午01：13	林志成	老闆娘您好：明天下午有空嗎？房屋要交還給您。	原審卷一第70頁
		下午07：45	林樂怡	林董我明天很忙要跑好幾家銀行，改天好了，您先忙。	原審卷一第71頁
		下午07：46	林志成	房租壓金退還如何辦理呢？	
		下午07：52	林樂怡	我在問一下，在告訴您，您要趕著開幕很忙吧！	
		下午07：53	林志成	事情處理好才安心！	
		下午07：55		該處理的事情要處理完成，希望能夠儘快交還給您。以利您再出租！	
		下午08：12	林樂怡	好的。	
		下午10：09	林志成	老闆娘您好：鑰匙還是要還給您	原審卷一第71頁
3	108年4月30日	下午01：43	林樂怡	我昨天有說了今天我要跑銀行，月底比較忙，我每天都有過去看一下裡面還是有味道讓它透透氣我在去。	原審卷一第72頁
		下午01：46	林志成	今天4點多可以嗎？鑰匙要順便還您。	
		下午01：46	林樂怡	月底、月初我比較忙我沒有請會計是我自己跑。	
		下午01：48		我要去收款。	

		下午02：06	林志成	我們公司對貴公司的合約到期也是很	原審卷一 第73頁
		下午04：12		重要。	
				鑰匙交給那位呢？	
		下午04：16	林樂怡	員工要離開了…	
		下午04：17	林志成	鑰匙先收起來，我	
		下午04：17	林樂怡	忙完再打給您	
		下午04：18	林志成	今天嗎？	
4	108年05月01日	下午04：21		我今天很忙啊。	原審卷一 第74頁
				我送去你們公司	
				還是用存證信函寄	
				回去。	
	108年05月01日	上午08：45	林志成	鑰匙要如何交回給	原審卷一 第75頁
				您呢？	
		下午05：33		老闆娘您好：今天	
				郵局休息，明天將	
	108年05月01日	下午07：08	林志成	鑰匙連同存證信函	原審卷一 第75頁
				寄過去，麻煩您	
				了。	
	108年05月01日	下午07：08	林志成	員工清理了一星期	原審卷一 第75-76 頁
				你如此說有欠公	
5	108年05月02日	上午10：30	林志成	允，是否可以您顧	原審卷一 第75-76 頁
				工自己清理大家協	
	108年05月02日	上午10：30	林志成	調費用，把這件事	原審卷一 第75-76 頁
				處理完善。	
	108年05月02日	上午10：30	林志成	可否大家協調清理	原審卷一 第75-76 頁
				費用，因為每個人	
	108年05月02日	上午10：30	林志成	標準不一。	原審卷一 第75-76 頁
	108年05月02日	上午10：30	林志成	老闆娘您好：如果	原審卷一 第75-76 頁
				5月5日您無法來點	
	108年05月02日	上午10：30	林志成	交，律師說根據民	原審卷一 第75-76 頁
				法我們會拋棄建物	
	108年05月02日	上午10：30	林志成	占有。可否大家協	原審卷一 第75-76 頁

				調清理費用，因為每個人標準不一。	
		上午10：42	林樂怡	我不是不點交我很忙點交也要二小時，打掃問題還好沒有用好我自己在打掃，要請清點裡面東西。您不要急嗎？您先忙，反正我還沒想要租出去。律師告訴您什麼做一次告訴我好了	原審卷一第76頁
		上午10：44		我整天都很忙，時間都不夠用，所以您Line我也沒時間看都在忙，空檔的時間我才會看一下。	
		上午11：26	林志成	老闆娘您好：我沒有要冒犯貴公司的意思，只是公司結束很多事情要處理，最重要舊式要把房子還給您，我也跟公司申請您不滿意的地方可以找人處理，我們協調費用即可。公司違約的部分也按合約在押金扣除，您我都那麼忙，希望大家以和為貴圓滿處理這件事，否則如果讓法院裁判，大	原審卷一第78頁

				家就更加忙碌了…感謝您六年來的照顧。	
		下午02：24	林樂怡	林董：您不會，是律師會教一些有的沒的讓我兩方面很忙。	原審卷一第78-79頁。
		下午02：27	林志成	我們把場地還給您，違約金也讓您扣，清潔處理費用您也可以扣除，餘額還給我們而已。	原審卷一第79頁
		下午02：42	林樂怡	林董：我知道，不好意思是我忙擔誤到您，我排好一星期內跟您點交。	
		下午02：44	林志成	謝謝您。	
		下午02：44	林樂怡	不要寄，我又要抽時間去拿。	
		下午02：49	林志成	今天寄出去了。不好意思。	
		下午02：49	林樂怡	找我麻煩吔！	原審卷一第80頁
		下午02：56	林志成	不好意思，因為我們只租到4月30日，沒有點交我們也會不安心，原本昨天要寄出，原因是昨天休假。明天應該會收到。	
6	108年05月03日	上午08：40	林志成	老闆娘：你那天有空麻煩先通知我，我配合您的時間。謝謝您！	原審卷一第80頁
		下午03：44	林樂怡	好的。我會前一天	

				告訴您。	
7	108年05月06日	上午09：49	林樂怡	5月15日下午4點好嗎？剛好空檔。	原審卷一 第81頁
		上午09：51		那天在麻煩您跑一趟。	
		上午10：07	林志成	OK。	
8	108年05月13日	下午07：19	林志成	老闆娘您好：請記得5月15日下午4點在光日路60號見面點交作業，謝謝。	原審卷一 第83頁
9	108年05月14日	下午01：13	林志成	老闆娘您好：希望明天下午4點點交，如果明天沒有辦法您不出面，公司只好申請法律解決問題了，希望您能諒解。	原審卷一 第83頁
		下午05：38	林樂怡	對，不是約好了嗎？又怎麼了？	原審卷一 第84頁
10	108年05月15日	上午11：45	林志成	老闆娘：我已經到台中了，我們4點在光日路60號見面。	原審卷一 第84頁