臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1379號

上　訴　人　光陽電子股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　何駿霖

訴訟代理人　吳妙白律師

被 上訴 人　湯炳又

　　湯其財

共　　同

訴訟代理人　連憶婷律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年8月31日臺灣新北地方法院105年度重訴字第417號第一審判決提起上訴，本院於109年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之反訴及其假執行之聲請部分，暨命上訴人負擔反訴訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應各給付上訴人新臺幣壹佰陸拾柒萬參仟元，及自民國一百零五年十二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審反訴訴訟費用及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人各以新臺幣伍拾陸萬元分別為被上訴人供擔保後，得分別假執行；被上訴人如各以新臺幣壹佰陸拾柒萬元為上訴人預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人之法定代理人於本院審理中，變更為依公司法第213條規定選任代表上訴人訴訟之何駿霖，並經其聲明承受訴訟（見本院㈡卷第95至105頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人反訴主張：伊租用被上訴人所有之新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）建築廠房使用，兩造間存在不定期基地租賃契約關係，並約定租金每月新臺幣（下同）7000元。伊之原董事長湯鍾彌菊雖於民國102年6月、

104年6月間，就租用系爭土地再與被上訴人簽訂土地賃契約（以下合稱系爭租約），惟訂立該租約係屬公司與董事間之法律行為，由董事長代表訂約違反公司法第223條規定，經伊之監察人湯徐六妹代表伊於104年8月14日否認其效力而自始確定無效。被上訴人依系爭租約自102年6月1日至105年5月1日分別受領伊所給付之租金各192萬5000元，共計385萬元（下稱系爭租金），即屬無法律上原因，應負不當得利返還責任。經與伊應給付被上訴人自100年1月1日至105年12月31日止之租金共計50萬4000元抵銷後，被上訴人各應返還伊167萬3000元。爰依民法第179條規定，求為命被上訴人各如數給付，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決；並願供擔保，聲請宣告假執行（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，其提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人之反訴及其假執行之聲請部分廢棄；㈡被上訴人應各給付上訴人167萬3000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：兩造間就系爭土地並無每月7000元租金之不定期租賃契約。上訴人之董事會已於102年5月24日決議（下稱系爭董事會決議）以每月11萬元之價格承租系爭土地，即屬事前許諾或承認系爭租約之簽訂。上訴人之股東會更於108年2月13日以全體股東過半數之同意，決議追認系爭租約之效力（下稱系爭股東會決議）。依公司法第202條規定及公司治理權力分立原則，應認系爭租約合法有效。是伊受領系爭租金有法律上原因，並無不當得利。縱認屬不當得利，上訴人於給付租金時，明知無給付義務，依民法第180條第3款規定，亦不得請求返還等語，資為抗辯。

四、被上訴人為系爭土地之所有權人，權利範圍各為1/2；兩造於102年6月1日、104年6月間簽訂系爭租約，均由當時上訴人之董事長湯鍾彌菊代表上訴人與被上訴人簽訂；被上訴人已分別受領自102年6月1日至105年5月1日之租金各192萬500

0元，共計385萬元（即系爭租金）等事實，為兩造所不爭執（見本院㈠卷第104頁），堪信為真正。上訴人請求返還系爭租金，為被上訴人以上開情詞所拒。茲就爭點分別論述如下：

（一）系爭租約由湯鍾彌菊代表上訴人與湯其財簽訂，違反公司法第203條規定，經湯徐六妹代表上訴人否認其效力後，全部確定無效。

1.董事為自己與公司為法律行為，應以監察人為公司之代表，此觀公司法第223條規定自明。雖上開條文旨在保護公司之利益，非為保護公益而設，應認非屬強行規定。如公司違反該規定，由董事長為代表而與董事為法律行為，僅屬無權代表行為，解釋上應類推適用民法第170條第1項關於無權代理之規定，認其效力未定（最高法院74年台上字第2014號裁判意旨參照）。惟無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，本人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定對於本人不生效力，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號民事裁判意旨參照）。故若董事長代表公司與董事為法律行為，業經公司監察人代表公司否認該法律行為之效力，即應認該法律行為確定不生效力。

2.系爭租約係由湯鍾彌菊代表上訴人與湯其財、湯炳又所簽訂，當時湯鍾彌菊為上訴人之董事長，湯其財為上訴人之董事等節，有系爭租約及上訴人之公司變更登記表可稽（見原審㈠卷第17至19、108至110、83至85頁）。據此以觀，系爭租約之簽訂包含公司與董事間之法律行為。上訴人未由當時之監察人湯徐六妹（見原審㈠卷第85頁）代表簽約，逕由董事長湯鍾彌菊代表為之，即已違反公司法第223條規定。而湯徐六妹業於104年8月14日代表上訴人，以臺北杭南郵局001499號存證信函向湯其財等人表示否認系爭租約之效力，有該存證信函暨掛號郵件收件回執可憑（見原審㈠93至100頁）。雖被上訴人辯稱：湯徐六妹經

通知，未於102年5月24日董事會出席就向被上訴人租用系爭土地之決議表示拒絕，更利用系爭土地將坐落其上之廠房出租收益，可認其承認上訴人之董事長有權代表上訴人與被上訴人簽訂系爭租約云云。然所謂承認，為代理權之補授，自應由本人以意思表示為之。意思表示雖不限於明示，默示意思表示亦有效力，但需依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者，始可認屬默示意思表示。湯徐六妹未出席上開董事會，僅係單純沉默，而其出租上訴人興建之廠房，係利用上訴人財產之收益行為，與上訴人承認系爭租約與否無涉，不能以之推認其對湯鍾彌菊代表上訴人與被上訴人簽約已為默示承認。基此，系爭租約由湯鍾彌菊代表上訴人與湯其財簽訂部分，業經湯徐六妹以監察人身分代表上訴人表示否認，可以確定。揆諸上開說明，該租約即因違反公司法第223條規定而確定無效，不因事後上訴人公司股東會於108年2月13日決議追認系爭租約，使其追復生效。

3.上訴人之董事會於102年5月24日作成「通過由本公司向地主湯炳又、湯其財承租新莊廠房所座落之土地（即系爭土地），租金每月11萬元，租期自102年6月起，二年一簽」之決議（即系爭董事會決議），有董事會簽到簿及議事錄可考（見原審卷第201至203頁）。惟該決議內容並無許諾湯鍾彌菊代表上訴人與湯其財簽約之意旨，與無權代表所為法律行為經本人事前許諾得對本人發生效力之情形有間。況該決議之作成僅屬上訴人公司執行機關形成內部意思，並未由湯徐六妹代表上訴人公司對外為許諾湯鍾彌菊代表上訴人簽訂系爭租約之表示，系爭租約自不因該決議之作成而對上訴人發生效力。

4.租賃之標的物，必須為可以使用收益之物（動產或不動產），共有物之應有部分，係抽象的權利之比率，非具體共有物之一部分，無供他人使用收益之可言，性質上不可能為租賃之標的物（最高法院84年度台上字第374號裁判

意旨參照）。租賃契約若以共有物之應有部分為租賃標的，應認係以不能之給付為契約之標的，該契約應屬無效。觀諸系爭租約所載，係將湯炳又、湯其財同列為出租人，並稱出租人為甲方，租賃標的物則記載「新莊區化成段171地號，面積917.63平方公尺」（見原審㈠卷第17、108頁），足見係以單方出租人出租單一標的物為內容，應屬不可割裂之單一契約。至其標示「所有權人暨應有部分：湯炳又（1/2）、湯其財（1/2）」，僅係表明出租之土地所有權歸屬狀態，非可認係被上訴人個別出租其應有部分與上訴人之兩個契約同載於一份紙本，否則無異以不能之給付為契約之標的，而分別訂立無效之租賃契約，此應非當事人締約之本意。被上訴人謂：系爭租約係由被上訴人各自與上訴人簽訂之兩個獨立租約云云，並不可採。

5.系爭租約其中湯其財與上訴人簽訂部分因上訴人之監察人否認而確定無效，已如前述。所餘湯炳又與上訴人簽約部分，僅屬單一不可割裂契約之部分主體之意思表示，不能形成整體契約之合意，依民法第111條本文：「法律行為之一部分無效者，全部皆為無效」之規定，系爭租約應認全部無效。縱依被上訴人所辯，認該所餘部分係湯炳又出租其應有部分與上訴人，然依上開說明，亦屬以不能之給付為契約之標的，同屬無效。是以，系爭租約經湯徐六妹代表上訴人否認其效力後，全部確定無效，可以認定。

（二）被上訴人受領系爭租金欠缺法律上原因，應依不當得利規定返還上訴人。

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第179條、第182條第2項、第203條定有明文。又法律行為無效者，乃自始、當然、確定、絕對不發生法律行為之效

力。

2.系爭租約既屬無效，上訴人與被上訴人間自始不生該契約之法律關係，被上訴人本於該不生效力之契約受領上訴人給付之租金，即屬無法律上原因受利益，並與被上訴人受有支出該租金之損害間有因果關係，自應依上開規定，將各自受領之192萬5000元，共計385萬元，附加自受領時起之利息，一併返還上訴人。茲上訴人自行扣除50萬4000元，而請求被上訴人各返還167萬3000元及法定遲延利息，自應准許。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人各給付167萬3000元，及自反訴狀繕本送達（見原審㈠卷第119頁）之翌日即105年12月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求與廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第1、2項所示。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核上訴人勝訴部分，合於法律規定，併分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　29　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　周美雲

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　康翠真

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。