

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第49號

上訴人即

附帶被上訴人 新龍光塑料股份有限公司

法定代理人 曾東新(即合慶興實業有限公司法定代理人)

訴訟代理人 葉建廷律師

王俊翔律師

被上訴人即

附帶上訴人 見龍實業股份有限公司

法定代理人 廖銘澤

訴訟代理人 蔡宜蓁律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國106年12月1日臺灣臺北地方法院104年度訴字第378號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於111年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、原判決關於駁回附帶上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

三、附帶被上訴人應自民國一百零三年十二月三日起至民國一百零七年四月二十四日止，按日再給付附帶上訴人新臺幣壹仟伍佰柒拾元。

四、其餘附帶上訴駁回。

五、第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔五之一，餘由附帶上訴人負擔。

六、本判決所命給付部分，於附帶上訴人以新臺幣陸拾肆萬捌仟元供擔保後得假執行，但附帶被上訴人如以新臺幣壹佰玖拾肆萬

01 伍仟貳佰叁拾元預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、上訴人即附帶被上訴人新龍光塑料股份有限公司（下稱新龍
05 光公司）之法定代理人原為洪介文，嗣變更為合慶興實業有
06 限公司（法定代理人曾東新），有經濟部商業司之變更登記
07 表、經濟部商工登記公示資料查詢網頁可考（見本院卷一第
08 637至647頁），並聲明承受訴訟（見本院卷一第633、635頁
09 之書狀），經核並無不合，應予准許。

10 二、被上訴人即附帶上訴人見龍實業股份有限公司（下稱見龍公
11 司）之法定代理人原為廖文鐸，嗣變更為廖銘澤，有經濟部
12 商工登記公示資料查詢網頁可考（見本院卷一第625、626
13 頁），並聲明承受訴訟（見本院卷一第623、624頁之書
14 狀），經核並無不合，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、見龍公司主張：新龍光公司於民國101年12月26日向和橋實
17 業股份有限公司（下稱和橋公司）承租門牌號碼為臺北市○
18 ○區○○路51號8樓之4房屋（下稱系爭房屋），雙方簽訂租
19 賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自102年1月1日起
20 至106年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）23萬5,530
21 元（含稅），新龍光公司應自行負擔系爭房屋之管理費、保
22 險費用及電費等。嗣伊於103年3月27日以總價7,718萬1,584
23 元（每坪57萬8,063元）向和橋公司購買系爭房屋與坐落基
24 地應有部分（以下合稱系爭房地，該契約下稱系爭買賣契
25 約），然因和橋公司簽約後無法配合辦理所有權移轉登記，
26 伊乃聲請調解，雙方做成調解筆錄，並於103年6月4日以調
27 解為原因辦理系爭房地所有權移轉登記予伊（下稱系爭房地
28 所有權移轉行為，與系爭買賣契約合稱系爭行為），是伊當
29 然繼受系爭租約之出租人，乃依法通知新龍光公司應自103
30 年6月起將系爭房地租金給付予伊，新龍光公司拒不給付，
31 伊於同年11月21日以存證信函催告新龍光公司於10日內給付

01 所積欠之租金，如屆期仍未清償，即以此存證信函作為終止
02 系爭租約之意思表示，屆時不另為通知，新龍光公司於同年
03 11月22日收受該信函，仍未給付租金，是系爭租約已於103
04 年12月3日終止，然新龍光公司仍繼續占用系爭房屋，侵害
05 伊之權利，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段規
06 定，請求新龍光公司遷讓返還系爭房屋；並依系爭租約第8
07 條第2項約定請求新龍光公司給付自103年12月3日起至遷讓
08 返還系爭房屋之日止按日以1萬5,702元計算之違約金；及依
09 系爭租約第3條約定，請求新龍光公司給付所積欠自103年6
10 月起至同年11月止之租金共141萬3,180元；及依民法第179
11 條規定，請求伊墊付之自103年9月起至同年11月為止之管理
12 費共6萬0,075元及自103年6月起至同年12月止之電費共7萬
13 0,304元，總計154萬3,559元等情，求為命：新龍光公司應
14 將系爭房屋遷讓返還見龍公司，並自103年12月3日起至遷讓
15 返還系爭房屋日（即107年4月24日）止，按日給付見龍公司
16 1萬5,702元；新龍光公司應給付見龍公司154萬3,559元及自
17 起訴狀繕本送達翌日即104年1月8日起至清償日止，按年息
18 5%計算之利息。

19 二、新龍光公司則以：伊已於107年4月24日依臺灣臺北地方法院
20 （下稱臺北地院）執行命令遷讓系爭房屋，系爭房屋迄今已
21 不在伊之占有中，系爭房屋亦無租賃契約關係，則見龍公司
22 請求遷讓系爭房屋部分，自欠缺事實上及法律上根據，更無
23 訴之利益，應駁回見龍公司此部分請求。又見龍公司與和橋
24 公司間之系爭行為均為通謀虛偽意思表示，應屬無效。且和
25 橋公司未經股東會特別決議逕行處分系爭房地，違反公司法
26 第185條第1項規定，該處分行為亦屬無效，是見龍公司並未
27 取得系爭房地之所有權，亦未繼受取得系爭租約出租人地
28 位，自不得請求伊遷讓返還系爭房屋、給付租金及違約金。
29 退步言，縱認系爭行為均為有效，伊未給付系爭租金係因出
30 租人和橋公司在毫無通知伊之情況下，即宣稱出售並為系爭
31 房地所有權移轉行為，且見龍公司與和橋公司就系爭行為通

01 謀虛偽意思表示，以致於系爭租約之出租人究為何人陷於不
02 明，且見龍公司於系爭租約存續期間，誣告伊員工進入系爭
03 房屋為侵入住宅之作為，致伊無法依約正常使用收益系爭房
04 屋，未提供適於使用收益之租賃標的物，則針對見龍公司本
05 件租金、管理費、電費等請求，伊行使同時履行抗辯，拒絕
06 前述租金等給付，遲延責任即溯及免除，故伊無可歸責之事
07 由，是系爭租約自不因見龍公司所謂逾期未給付云云，而於
08 103年12月3日終止。再者，縱認伊有給付遲延情事，見龍公
09 司在所稱系爭租約終止之日即103年12月3日，前後數次以誣
10 告侵入住宅騷擾之不法行徑，侵害伊就系爭房屋之合理使
11 用、收益甚鉅，倘更得繼而向伊請求給付每日高達1萬5,702
12 元之違約金，顯然違背契約正義，系爭租約之違約金約定過
13 高，應予酌減。另見龍公司明知伊得依系爭租約第2條第2項
14 約定優先承購系爭房地，竟與和橋公司合意隱匿系爭買賣契
15 約，致使伊受有不能優先以7,718萬1,584元價格購買當時市
16 價為8,318萬1,465元之系爭房地，侵害伊之優先購買權利，
17 價差599萬9,881元為伊所失利益，見龍公司與和橋公司應依
18 民法第184條第1項、第185條規定負損害賠償責任，而伊以
19 之與見龍公司本件請求給付之金錢債權抵銷等語，資為抗
20 辯。

21 三、原審為見龍公司一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命：新龍
22 光公司應將系爭房屋遷讓返還見龍公司，並自103年12月3日
23 起至遷讓返還系爭房屋日止，按日給付見龍公司7,851元；
24 新龍光公司應給付見龍公司154萬3,559元及自104年1月8日
25 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並附條件為准免假執
26 行之宣告，另駁回見龍公司其餘之訴及假執行之聲請。新龍
27 光公司就其敗訴部分，提起上訴，其上訴聲明：（一）原判
28 決不利於新龍光公司部分廢棄。（二）上廢棄部分，見龍公
29 司在第一審之訴及假執之聲請均駁回。見龍公司之答辯聲
30 明：上訴駁回。另就其敗訴部分，提起附帶上訴，其附帶上
31 訴聲明：（一）原判決關於駁回見龍公司後開第二、三項部

01 分廢棄。(二)新龍光公司應自103年12月3日起至107年4月
02 24日(因見龍公司執原審判決關於遷讓房屋勝訴部分之假執
03 行宣告,聲請強制執行,新龍光公司於107年4月24日依執行
04 法院執行命令交還系爭房屋予見龍公司〔見本院卷一第21
05 3、214頁〕,見龍公司乃將原聲明「至遷讓返還系爭房屋
06 日」確定為「至107年4月24日」)止,按日再給付見龍公司
07 7,851元。(三)願供擔保,請准宣告假執行。新龍光公司
08 對附帶上訴之答辯聲明:附帶上訴及假執行之聲請均駁回。

09 四、兩造不爭執事項(見本院卷二第26至27頁):

10 (一)新龍光公司於101年12月26日向和橋公司承租系爭房地,租
11 賃期間自102年1月1日起至106年12月31日止,每月租金為23
12 萬5,530元(含稅),新龍光公司應自行負擔系爭房屋之管
13 理費、保全費用及電費(見原審卷一第14至18頁)。

14 (二)見龍公司與和橋公司於103年4月15日成立調解,調解內容第
15 二項為「聲請人(即見龍公司)同意給付向對造人(即和橋
16 公司)買受坐落於臺北市○○區○○段○小段246地號、門
17 牌號碼臺北市○○區○○路51號8樓之4房屋土地總價新臺幣
18 (下同)柒仟柒佰壹拾捌萬壹仟伍佰捌拾肆元整,付款方式
19 為第一期柒佰柒拾壹萬捌仟壹佰伍拾捌元整(已給付),第
20 二期103年4月22日前給付肆仟陸佰參拾萬捌仟玖佰伍拾元
21 整,第二期剩餘款貳仟參佰壹拾伍萬肆仟肆佰柒拾陸元整,
22 聲請人應於上開不動產完成變更登記日起3日內給付對造
23 人。」(見原審卷一第115頁)

24 (三)見龍公司於103年6月4日以調解為原因關係移轉登記為系爭
25 房地所有權人(見原審卷一第111至116頁)。

26 (四)新龍光公司自103年6月起迄今未給付系爭房屋之租金,其中
27 103年6月至同年11月之租金為141萬3,180元,新龍光公司自
28 103年9月起至同年11月止,未繳納系爭房屋之管理費60,075
29 元、103年6月起至同年12月止之電費70,304元整(計算式:
30 55,833元+9,998元+4,473元=70,304元)(見原審卷一第16
31 6頁)。

01 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

02 (一)見龍公司請求新龍光公司遷讓返還系爭房屋，有無訴之利
03 益？

04 1.按假執行宣告制度，旨在賦予未確定判決以執行力，使原告
05 得於本案判決確定前，據以聲請法院對被告實施強制執行，
06 以實現執行名義所載債權內容（最高法院108年度台上字第2
07 479號裁判要旨參照）。是假執行宣告制度，僅係為保護債
08 權人之利益，暫時賦予未確定判決以執行力，債權人須取得
09 最終勝訴確定判決，始能保持假執行宣告之執行所得，此觀
10 民事訴訟法第395條第1項、第2項規定：「假執行之宣告，
11 因就本案判決或該宣告有廢棄或變更之判決，自該判決宣示
12 時起，於其廢棄或變更之範圍內，失其效力。」、「法院廢
13 棄或變更宣告假執行之本案判決者，應依被告之聲明，將其
14 因假執行或因免假執行所為給付及所受損害，於判決內命原
15 告返還及賠償，被告未聲明者，應告以得為聲明。」，即足
16 明瞭。

17 2.查見龍公司執原審判決關於遷讓房屋勝訴部分之假執行宣
18 告，聲請強制執行，新龍光公司於107年4月24日依執行法院
19 執行命令交還系爭房屋予見龍公司乙情，有臺北地院107年3
20 月27日北院忠107司執平字第7408號執行命令可證（見本院
21 卷一第213、214頁）。新龍光公司抗辯其已於107年4月24日
22 遷讓返還系爭房屋予見龍公司，系爭房屋現亦無租賃契約關
23 係，則見龍公司請求遷讓系爭房屋部分，自欠缺事實上及法
24 律上根據，更無訴之利益，應駁回見龍公司此部分請求云
25 云，惟揆諸前揭規定及最高法院裁判意旨，見龍公司須取得
26 遷讓返還系爭房屋部分之最終勝訴確定判決，始能保持前述
27 假執行宣告之執行所得，從而，見龍公司就尚未確定之遷讓
28 返還系爭房屋之請求部分，自具有訴之利益。因此，新龍光
29 公司前開所辯，核非有據。

30 (二)見龍公司是否於103年6月4日合法取得系爭房地所有權，並
31 依民法第425條規定繼受為系爭房地之出租人？

- 01 1.按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
02 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
03 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
04 限者，不適用之。」，民法第425條定有明文。
- 05 2.查新龍光公司於101年12月26日向和橋公司承租系爭房地，
06 約定租賃期間自102年1月1日起至106年12月31日止，每月租
07 金為23萬5,530元（含稅），新龍光公司應自行負擔系爭房
08 屋之管理費、保全費用及電費等，為兩造所不爭執（見不爭
09 執事項(一)），而系爭租約於101年12月26日簽立時，係經民
10 間公證人謝永誌公證並作成公證書乙節，有該公證書與系爭
11 租約可證（見原審卷一第14至18頁），堪信為真正。又見龍
12 公司與和橋公司於103年4月15日成立前述調解，嗣於103年6
13 月4日以調解為原因關係移轉登記為系爭房地所有權人，亦
14 為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)）。據上，堪認和橋
15 公司於103年6月4日將系爭房地讓與予見龍公司，見龍公司
16 自該日起取得系爭房地之所有權，依前揭規定，系爭租約對
17 見龍公司仍繼續存在，亦即見龍公司自103年6月4日起依法
18 當然繼受為系爭租約之出租人，兩造於該日當然發生系爭租
19 約之租賃關係。
- 20 3.按學說上所謂之爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標
21 的以外當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，
22 本於當事人辯論之結果已為實質之判斷時，除有顯然違背法
23 令、或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於
24 同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為
25 相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上
26 之誠信原則（最高法院110年度台上字第1860號判決要旨參
27 照）。
- 28 4.新龍光公司雖辯稱見龍公司與和橋公司間之系爭行為為通謀
29 虛偽意思表示而應屬無效，且和橋公司違反公司法第185條
30 第1項規定，未經股東會特別決議逕行處分系爭房地，系爭
31 房地所有權移轉行為之處分行為亦屬無效，是見龍公司並未

取得系爭房地所有權，自未繼受取得系爭租約出租人地位等語。經查：

(1)新龍光公司前主張系爭行為有前述無效之原因，以見龍公司、和橋公司等人為被告，訴請確認系爭買賣契約買賣關係不存在等（下稱另案訴訟），並先位聲明：請求確認系爭行為不存在，及見龍公司應塗銷系爭移轉登記；備位聲明：和橋公司應給付599萬9,881元，及自104年4月29日起算之遲延利息；訴外人李清良等6人、林永吉等2人應連帶給付599萬9,881元，及自104年4月29日起算之遲延利息；見龍公司、訴外人廖浩欽、衍舟公司等3人應連帶給付599萬9,881元，及自104年4月29日起算之遲延利息；上開給付，任一人為給付，其他人於該給付範圍內免給付義務之判決等。嗣經臺北地院104年度重訴字第412號判決新龍光公司全部敗訴，新龍光公司不服，提起上訴，最終經本院109年度重上更一字第212號判決駁回新龍光公司之上訴，而於111年5月2日確定乙節，有前述2份判決書、本院民事科查詢表、確定證明書可稽（見本院卷一第117至146、595至613、629頁）。

(2)系爭行為是否為通謀虛偽意思表示及系爭行為有無違反公司法第185條第1項規定而無效，為兩造等人於另案訴訟之先位之訴部分主要爭點之一，本院109年度重上更一字第212號確定判決以：

①和橋公司於102年度營業淨利2,695萬8,126元，顯已無法支應該年度之利息費用3,232萬5,502元，102年度全年虧損達7,208萬1,537元；另101年度現金淨減少數為5,125萬2,822元、102年度現金淨減少數為1,825萬6,000元，且和橋公司以名下內湖見龍大樓向銀行貸款16億5千萬元，借款期間為12年，每半年即需攤還本金4,950萬元，則和橋公司於出售系爭房屋前，處於虧損及現金流量不足之狀態，對其營運影響甚為重大，為了改善公司資金匱乏之情形，而有出售系爭房屋之需求。又和橋公司與見龍公司為系爭行為之後，和橋公司雖於103年9月9日匯款1千萬元、於同年月10日匯款5,600

萬元予見龍公司，然和橋公司因此取得所認購之見龍公司增資股份，且迄至106年度已獲發放股利、盈餘達7,067萬元，故並無和橋公司將出售系爭房屋之資金回流予見龍公司之情事。另鑫崙事務所鑑定系爭房地於103年3月6日，因糾紛無法取得土地建物權狀及使用狀態下之評估價格，鑑定結果認合理價格為7,718萬1,584元；中聯不動產估價師事務所鑑定系爭房地於103年3月27日之正常價格位於7,634萬9,583元至8,107萬2,238元之間，因所有權狀正本及使用權為承租人佔有，無法實際點交時之合理價格為7,234萬8,865元至7,682萬4,053元；永慶事務所鑑定系爭房地於103年3月5日之合理買賣價格為8,318萬1,645元，但亦備註記載系爭房屋租金給付糾紛及無法點交，及所有權狀遭公司前代表人扣留等情事，依不動產交易實況，將影響買方購買意願，實際成交總價可能較上開鑑價為低等語，則在系爭房地所有權狀遭他人占有，復存有租金糾紛，見龍公司無法立即取得收益之狀態下，和橋公司以7,718萬1,584元出售系爭房地予見龍公司，顯未低於合理市價等為由，而為系爭行為並非基於通謀虛偽意思表示而為之判斷（見該判決第6至11頁，本院卷一第600至605頁）。

- ②和橋公司102年間之不動產價值總計為26億4,796萬2,341元，102年間之固定資產亦達26億5,634萬3,307元，以系爭房屋出賣價格7,718萬1,584元計算，占和橋公司名下不動產價值比例不逾3%（ $7,718萬1,584元 \div 26億4,796萬2,341元 \div 0.029$ ），另系爭房屋之含稅租金收入每月為23萬5,530元，每年租金收入為282萬6,360元（ $23萬5,530元 \times 12 = 282萬6,360元$ ），僅佔和橋公司102年度營業收入8,380萬6,998元之3.37%（ $282萬6,360元 \div 8,380萬6,998 \div 0.0337$ ）。是系爭房屋之出售並不會導致和橋公司所營事業不能成就，故系爭房屋非屬公司法第185條第1項第2款規定之公司主要財產，出售系爭房屋不須依該條款規定經股東會特別決議始為合法。至於和橋公司出售系爭房屋予見龍公司，雖未經股東會特別決

01 議，僅生參與決議之董事因此導致公司受損害時，應依公司
02 法第193條第2項規定對公司負賠償責任之效果而已，不因此
03 導致系爭行為無效等為由，而為系爭行為無違反公司法第18
04 5條第1項第2款規定之判斷（見該判決第11至13頁，本院卷
05 一第605至607頁）。

06 ③查新龍光公司於另案訴訟之先位聲明為請求確認系爭行為不
07 存在，見龍公司應塗銷系爭移轉登記，則系爭行為是否係和
08 橋公司與見龍公司通謀虛偽意思表示，和橋公司出售系爭房
09 屋有無違反公司法第185條第1項第2款規定，關係系爭行為
10 是否有效，自屬重要爭點，而兩造已就此爭點於另案訴訟歷
11 審程序中進行充分之攻擊防禦，本院109年度重上更一字第
12 212號判決本於兩造辯論之結果而為前開判斷，因新龍光公
13 司未對該判決聲明不服而確定在案，且該判斷並無顯然違背
14 法令，新龍光公司亦未提出新訴訟資料足以推翻該判斷之情
15 形，揆諸前揭最高法院判決意旨，兩造就該重要爭點，不得
16 再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷，因此，新龍光
17 公司於本院再爭執系爭行為因通謀虛偽意思表示及違反公司
18 法第185條第1項規定而屬無效，見龍公司未取得系爭房地所
19 有權，亦未繼受取得系爭租約出租人地位云云，即非可取。

20 5.綜上，堪認見龍公司於103年6月4日合法取得系爭房地所有
21 權，並依民法第425條規定繼受為系爭房地之出租人，兩造
22 間自103年6月4日起存在系爭租約法律關係。

23 (三)系爭租約是否經被上訴人於106年11月21日以存證信函催告
24 上訴人給付租金，逾期未給付，業於106年12月3日終止？

25 1.按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
26 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
27 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月
28 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
29 開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契
30 約。」，民法第440條第1項、第2項定有明文。

31 2.查新龍光公司自103年6月起迄今未給付系爭房屋之租金，其

01 中103年6月至同年11月之租金為141萬3,180元乙情，為兩造
02 所不爭執（見不爭執事項(四)）。又依系爭租約第3條第3項約
03 定，見龍公司應於每月第1個工作日前開立租金發票向新龍
04 光公司請款，新龍光公司於收到前述發票後5個工作日內應
05 給付當月租金（見原審卷一第16頁），則見龍公司應於103
06 年11月3日（星期一）前開立租金發票向新龍光公司請款，
07 新龍光公司於收到前述發票後5個工作日內應給付103年11月
08 租金，而見龍公司於103年11月20日委由蔡宜蓁律師發函檢
09 附103年6月至11月發票催告新龍光公司給付自該段期間之5
10 期租金，新龍光公司於103年11月21日（星期五）收受上開
11 律師函及發票乙情，有上開律師函及發票、中華郵政掛號郵
12 件收件回執可證（見原審卷一第19至27頁），是新龍光公司
13 應於103年11月28日（星期五）以前給付該月租金，至於103
14 年6月至10月之租金部分，因依系爭租約第3條約定，租金係
15 按月給付，因此，即使見龍公司未於每月第1個工作日前開
16 立租金發票向新龍光公司請款，探求兩造之真意，新龍光公
17 司仍至遲應於103年6月至10月各月月底給付當月租金。另系
18 爭租約第4條約定新龍光公司應交付相當於1個月租金23萬5,
19 530元作為押租金。據上所陳，堪認新龍光公司於103年8月
20 底時，已積欠見龍公司103年6月至8月共3個月租金，即使扣
21 除1個月押租金，新龍光公司於103年8月底時積欠103年7
22 月、8月租金已達2個月租額，且於103年11月1日時，已遲延
23 給付該2個月租金逾2個月。再者，見龍公司復於103年11月2
24 1日以台北北門郵局第004043號存證信函定期催告新龍光公
25 司應於文到10日給付積欠之租金，否則即以該存證信函作為
26 終止租約之意思表示，該存證信函業已於11月22日送達新龍
27 光公司乙情，亦有前開存證信函及限時掛號郵件執據可考
28 （見原審卷一第28至36頁）。然新龍光公司迄未給付前述租
29 金，是以見龍公司主張新龍光公司未依約給付租金達租金額
30 2個月以上，其已依民法第440條第1項、第2項規定合法終止
31 系爭租約，系爭租約於103年12月3日終止乙情，應屬有據。

01 3.新龍光公司固辯稱伊未給付租金係因和橋公司在毫無通知伊
02 之情況下，即宣稱出售並為系爭房地所有權移轉行為，且見
03 龍公司與和橋公司就系爭行為通謀虛偽意思表示，以致於系
04 爭租約之出租人究為何人陷於不明，伊無可歸責之事由云
05 云，然新龍光公司於102年10月起即未曾給付租金，和橋公
06 司曾訴請新龍光公司給付102年10月至103年5月之租金，並
07 取得勝訴確定判決之情，有臺北地院103年度北簡字第4049
08 號判決及103年度簡上字第554號判決、最高法院104年度台
09 簡上字第41號裁定可憑（見本院卷一第393至414頁），足見
10 新龍光公司早於見龍公司取得系爭房屋所有權以前，即不給
11 付租金，且新龍光公司在前開訴訟於103年8月6日當庭具狀
12 表示見龍公司宣稱已取得系爭房屋所有權（見本院卷一第60
13 2頁），可見新龍光公司至遲於該日已知悉見龍公司取得系
14 爭房屋所有權，況和橋公司與見龍公司就系爭行為並無通謀
15 虛偽意思表示情事，已如前述，因此，堪認並無系爭租約之
16 出租人陷於不明之情事，新龍光公司不給付租金亦非因其所
17 辯之不知出租人為何所致，是新龍光公司前開所辯，難認可
18 取。

19 4.新龍光公司復辯稱見龍公司於系爭租約存續期間，誣告伊員
20 工進入系爭房屋為侵入住宅之作為，致伊無法依約正常使用
21 收益系爭房屋，未提供適於使用收益之租賃標的物，則針對
22 見龍公司本件租金、管理費、電費等請求，伊行使同時履行
23 抗辯，拒絕前述租金等給付，遲延責任即溯及免除等語，並
24 提出臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）103年度偵字
25 第23000號、104年度偵字第6230號不起訴處分書為憑（見本
26 院卷二第53至57頁），惟查，見龍公司固有對新龍光公司之
27 員工范景濬提出涉嫌侵入住宅之刑事告訴，刑事告訴內容
28 為：范景濬基於侵入住宅之犯意，於系爭租約存續期間之10
29 3年9月25日14時30分許，夥同2名真實姓名年籍不詳之中興
30 保全股份有限公司人員，無故侵入見龍公司所有之系爭房
31 屋，並拆除屋內保全設備，經見龍公司委由蔡宜蓁律師到場

01 制止，范景濬仍不離去等語，嗣經不起訴處分（見本院卷二
02 第53至54頁），然見龍公司以新龍光公司積欠103年7、8月
03 租金，即得終止系爭租約，而前開行為係於103年9月25日發
04 生，是新龍光公司前開所辯，不影響系爭租約於103年12月3
05 日終止之效力。又新龍光公司自承其自103年4、5月間即將
06 系爭房屋作為倉庫使用（見本院卷二第50頁，卷一第229
07 頁），且見龍公司前開阻止新龍光公司員工攜帶保全人員拆
08 除保全設備之行為，僅103年9月25日14時30分許短暫發生，
09 就見龍公司繼受後之整個租期觀之，比例甚小，且未影響系
10 爭房屋作為倉庫使用之合於使用收益之狀態，因此，新龍光
11 公司以此對積欠之租金、管理費、電費為同時履行抗辯，難
12 認可取。

13 5.綜上，堪認見龍公司於106年12月3日合法終止系爭租約。

14 (四)按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，民法第45
15 5條前段定有明文。查系爭租約業經見龍公司於106年12月3
16 日合法終止，已如前述，因此，見龍公司依民法第455條前
17 段規定，請求新龍光公司遷讓返還系爭房屋，為有理由，則
18 見龍公司基於重疊合併，另依民法第767條第1項前段規定，
19 為同一聲明之請求部分，即無庸再行審酌。又依系爭租約第
20 6條第2項約定，系爭房屋之管理費、保全費及電費均由新龍
21 光公司負擔（見原審卷一第17頁），而新龍光公迄今未給付
22 103年6月至103年11月之租金為141萬3,180元；未繳納系爭
23 房屋新自103年9月起至103年11月止之管理費60,075元、103
24 年6月起至103年12月止之電費70,304元（計算式：55,833元
25 +9,998元+4,473元=70,304元）乙情，為兩造所不爭執（見
26 不爭執事項(四)），見龍公司主張其代新龍光公司墊付上開管
27 理費及電費，亦據其提出存證信函、電費通知、收據、發票
28 為證（見原審卷一第45至49頁），堪信為真，從而，見龍公
29 司依系爭租約請求新龍光公司給付所積欠之租金141萬3180
30 元；及依民法第179條規定，請求新龍光公司給付見龍公司
31 所代墊之管理費6萬0,075元及電費7萬0,304元，以上共計15

01 4萬3,559元，亦屬有據。

02 (五)被上訴人依系爭契約第8條第2項，請求自103年12月3日起至
03 107年4月24日止，按日以1萬5,702元計算之違約金，有無理
04 由？違約金是否過高？

05 1.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，
06 為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過
07 高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所
08 受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切
09 利益為衡量標準。倘違約金屬懲罰性違約金，並應參酌債務
10 人違約之情狀以為判斷（最高法院111年度台上字第882號
11 判決要旨參照）。

12 2.查系爭租約第8條第2項約定：「乙方（指新龍光公司）如於
13 本合約終止時拒不遷離租賃標的物（指系爭房屋），甲方
14 （指見龍公司）除得沒收押租金外，並得按當時租金兩倍計
15 算日租金」（見原審卷一第16至17頁），依其文義，新龍光
16 公司於系爭租約終止後，違約不遷離系爭房屋時，除賠償原
17 租金外，尚須再賠償原租金1倍之金額，可見締約當事人之
18 真意，顯有藉此懲罰新龍光公司違反返還租賃物義務之用
19 意，故見龍公司主張該條項約定應具有懲罰性違約金性質，
20 應屬有據，新龍光公司辯稱係損害賠償總額預定性違約金，
21 應非可取。

22 3.新龍光公司辯稱違約金約定過高等語。查內政部106年5月所
23 編房屋租賃契約範本第12條第3項規定「承租人未依第一項
24 約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之
25 相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月
26 者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」（見本院卷一
27 第492頁），是該範本之第12條第3項內容與系爭第8條第2項
28 約定意旨相似，亦即均係以除原租金金額外，得再另請求原
29 租金金額1倍之違約金，因此，新龍光公司執前開範本指摘
30 系爭租約第8條第2項約定按當時租金兩倍計算日租金，即屬
31 違約金過高云云，固非可採。

01 4.見龍公司主張其自104年1月迄今，已繳納2萬3,600元之電
02 費，及支付管理費每月10,013元，共16萬1,648元，上開費
03 用均屬其如出租後得以轉嫁之費用，亦為其因新龍光公司逾
04 期未搬遷所生之損害，原審判決所認定之1倍違約金，僅能
05 補貼其租金損失，未及上開之電費及管理費等語，並提出其
06 繳納106年1月至107年4月每月管理費10,013元，該期間共計
07 16萬0,208元之繳款單（見本院卷一第419至426頁）；及104
08 年1月至107年4月之繳納電費共計2萬3,392元之收據、發票
09 明細（見本院卷一第427至437頁）為證，足認見龍公司於10
10 3年12月3日至107年4月24日期間，除原租金損失外，尚有前
11 開原得轉嫁之管理費與電費之支出共計18萬3,600元（160,2
12 08+23,392=183,600）。

13 5.新龍光公司辯稱見龍公司在所稱系爭租約終止之日即103年1
14 2月3日，前後數次以誣告侵入住宅騷擾之不法行徑，侵害其
15 就系爭房屋之合理使用、收益甚鉅，倘得向其求給付每日高
16 達1萬5,702元之違約金，顯然違背契約正義，應酌減違約金
17 等語。查見龍公司雖另有對新龍光公司之員工、受任律師及
18 新光保全公司之員工、委外施工人員提出涉嫌侵入住宅之刑
19 事告訴，刑事告訴內容為：范景濬、周兆龍、洪鳴宏、李啟
20 維及洪鳴宏共同基於侵入住宅之犯意聯絡，於103年12月3日
21 16時許，無故侵入系爭房屋，安裝新光保全公司相關保全設
22 備，經見龍公司委由蔡宜蓁律師到場制止，其等人仍不退去
23 等語，嗣經臺北地檢署以103年度偵字第23000號、104年度
24 偵字第6230號為不起訴處分（見本院卷二第53至54頁），是
25 見龍公司雖有於103年12月3日16時許制止新龍光公司安裝保
26 全設施，然係基於避免損害之擴大，新龍光公司當時亦繼續
27 將系爭房屋作為倉庫使用，未改變新龍光公司原來占有使用
28 之狀態，因此，尚難據為酌減違約金之事由。

29 6.爰審酌系爭租約於103年12月3日終止，新龍光公司於107年4
30 月24日經見龍公司持原判決之假執行宣告聲請執行，始將系
31 爭房屋返還予見龍公司，期間長達3年餘，然新龍光公司確

實有優先承買權，因另案訴訟程序未確定而未主動返還系爭房屋。又新龍光公司若能依約於系爭租約103年12月3日終止時，即遷離系爭房屋，見龍公司可自由運用系爭房屋使用、收益或處分，並得將管理費、電費轉嫁給承租人等負擔，而不必另行支出管理費與電費共計18萬3,600元，惟見龍公司除原租金損失外，其餘損害金額不多等情，系爭租約第8條第2項約定按當時租金2倍計算日租金，應屬過高，應以酌減為按當時租金1.2倍即9,421元（每月租金235,530元÷30日×1.2=9,421元，元以下四捨五入）計算日租金較為適當，因此，原審酌減為按當時租金1倍即7,851元（每月租金235,530元÷30日=7,851元）計算日租金，未考量見龍公司除原租金外，尚有其他如管理費、電費之損害，及系爭租約第8條第2項約定違約金具懲罰性質，以及新龍光公司與和橋公司原簽訂之系爭租約約定優先購買權利，因懷疑和橋公司與見龍公司間之系爭買賣契約真正而興訟致違約等情狀，尚有未洽，因此，被上訴人依系爭契約第8條第2項，請求自103年12月3日起至107年4月24日止，按日再給付1,570元（9,421—7,851=1,570元）計算之違約金，為有理由，逾此部分，則非有據。

(六)新龍光公司之抵銷抗辯，有無理由？

- 1.新龍光公司抗辯見龍公司與和橋公司明知其依系爭租約第2條第2項約定，對系爭房地有優先承買權，仍於簽訂系爭買賣契約之際，故意不告知系爭行為，而侵害其優先購買權利，致其受有不能優先以7,718萬1,584元價格購買當時市價為8,318萬1,465元之系爭房地，受有價差599萬9,881元損害，見龍公司與和橋公司應依民法第184條第1項、第185條規定負損害賠償責任，而伊以之與見龍公司本件請求給付之租金、違約金、電費、管理費金錢債權抵銷等語。
- 2.查系爭租約第2條第2項約定：「本合約租期屆滿時，乙方（即新龍光公司）有以相同條件之優先承租權，甲方（即和橋公司）不得拒絕。甲方如有意出售租賃標的物時，乙方有

01 優先承買權。」（見原審卷一第16頁），又見龍公司雖不否
02 認其與和橋公司未通知新龍光公司行使優先承買權（見本院
03 卷一第322頁）。惟新龍光公司可否依前開規定請求見龍公
04 司、和橋公司等人連帶或不真正連帶賠償599萬9,881元，為
05 兩造等人於另案訴訟之備位之訴之主要爭點，本院109年度
06 重上更一字第212號確定判決以：和橋公司因新舊任董事長
07 交接產生糾紛，故於102年1月4日選任新董事後，遲遲未能
08 取得和橋公司資料文件等情，則見龍公司因和橋公司未能取
09 得系爭租約，故於系爭行為時並不知道系爭優先權存在，遲
10 至103年11月19日始至謝永誌公證人處抄錄得知系爭租約，
11 新龍光公司復未舉出其他事證證明，見龍公司明知系爭優先
12 權存在仍故意損害新龍光公司利益而同意系爭買賣，況且，
13 新龍光公司主張所受之系爭房屋市價與實際交易價值之差價
14 損害，實際上並不存在，如同前述，故新龍光公司主張見龍
15 公司構成民法第184條第1項後段規定之侵權行為，自無可採
16 等為由，而為見龍公司未通知新龍光公司行使優先承買權，
17 不構成侵權行為之判斷（見該判決第14至17頁，本院卷一第
18 608至611頁）。

- 19 3.查新龍光公司於另案訴訟之備位之訴，主張見龍公司明知其
20 有優先承買權存在，仍共同侵害其之該項權利等人，而依侵
21 權行為請求見龍公司賠償損害599萬9,881元，則見龍公司締
22 結系爭買賣契約時是否知悉新龍光公司有優先承買權、新龍
23 光公司是否受有價差599萬9,881元之損害，自屬重要爭點，
24 而兩造已就此爭點於另案訴訟歷審程序中進行充分之攻擊防
25 禦，本院109年度重上更一字第212號判決本於兩造辯論之結
26 果而為前開判斷，該判斷並無顯然違背法令，新龍光公司亦
27 未提出新訴訟資料足以推翻該判斷之情形，揆諸前揭最高法
28 院判決意旨，兩造就該重要爭點，不得再為相反之主張，本
29 院亦不得作相反之判斷，因此，新龍光公司於本院再爭執見
30 龍公司故意不告知系爭買賣契約，侵害其優先購買權利，致
31 其受有價差599萬9,881元損害云云，即非可取。

01 4.綜上，新龍光公司對見龍公司並無599萬9,881元之侵權行為
02 損害賠償債權，因此，新龍光公司抗辯以之與見龍公司本件
03 請求給付之租金、違約金、電費、管理費金錢債權抵銷云
04 云，即屬無據。

05 六、綜上所述，見龍公司依第455條前段規定，請求新龍光公司
06 遷讓返還系爭房屋；並依系爭租約第8條第2項約定請求新龍
07 光公司給付自103年12月3日起至107年4月24日止按日以9,42
08 1元計算之違約金；及依系爭租約第3條約定，請求新龍光公
09 司給付所積欠自103年6月起至同年11月止之租金共141萬3,1
10 80元；及依民法第179條規定，請求墊付之自103年9月起至
11 同年11月為止之管理費共6萬0,075元及自103年6月起至同年
12 12月止之電費共7萬0,304元，總計154萬3,559元，及自起訴
13 狀繕本送達之翌日即104年1月8日（於104年1月7日送達新龍
14 光公司，見原審卷一第53頁之送達證書）起，至清償日止，
15 按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分
16 之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部
17 分，判命新龍光公司應遷讓返還系爭房屋、自103年12月3日
18 起至107年4月24日止按日給付7,851元違約金及給付見龍公
19 司154萬3,559元本息，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假
20 執行，核無不當，新龍光公司之上訴意旨指摘原判決此部分
21 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又見龍公
22 司提起附帶上訴，請求新龍光公司應自103年12月3日起至10
23 7年4月24日止按日再給付1,570元違約金部分，為有理由，
24 應予准許，自應由本院將原判決此部分廢棄改判如主文第三
25 項所示，至逾此部分所為請求即自103年12月3日起至107年4
26 月24日止按日再給付6,281元（7,851－1,570＝6,281）違約
27 金部分，則無理由，不應准許，此部分之附帶上訴應予駁
28 回。又本判決所命給付部分，見龍公司陳明願供擔保宣告准
29 假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民
30 事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告新龍光公司預供擔
31 保得免為假執行。

01 七、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件新龍光公司之上訴為無理由，見龍公司之附
05 帶上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 10 月 25 日
07 民事第一庭

08 審判長法 官 李媛媛

09 法 官 陳筱蓉

10 法 官 賴秀蘭

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日

20 書記官 林淑貞