

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第83號

上訴人 威秀影城股份有限公司

法定代理人 吳明憲

訴訟代理人 黃福雄律師

複代理人 陳文心律師

訴訟代理人 王吟吏律師

陳政熙律師

陳鵬光律師

陳一銘律師

黃新為律師

被上訴人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 魯奐毅

訴訟代理人 顏世翠律師

複代理人 郭子千律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年12月5日臺灣臺北地方法院臺北簡易庭104年度北重訴字第3號第一審判決提起上訴，本院於110年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟萬元，及自民國一百零三年八月四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣參佰肆拾萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹仟萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第463條、第256條定

有明文。經查，上訴人於原審主張兩造於民國101年7月5日訂立淡海威秀影城租賃契約（下稱系爭租約），嗣因被上訴人違約，其依系爭租約第3.4條、第13.2條約定及民法第227條第1項、第226條第1項規定，一部請求被上訴人賠償其因終止系爭租約所生之營業利益損失新臺幣（下同）1,000萬元等語（見原審卷一第2至6頁），嗣於本院審理中，上訴人所為前開聲明請求賠償1,000萬元為其所受營業利益損害之全部請求，不再擴張請求賠償金額等語（見本院卷二第397、398頁）。核屬更正法律上之陳述，未涉訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面

一、上訴人主張：系爭租約約定被上訴人應於坐落新北市○○區○○段○○地號土地（下稱第148地號土地）上興建地上4層、地下1層之淡海威秀影城一棟（下稱系爭影城建物），出租予伊作為經營影城及商場使用，詎被上訴人未經伊同意，逕將系爭影城建物基地位置變更距離淡海輕軌綠山線車站甚遠、商業價值較低之新北市○○區○○段○○地號土地（下稱第148-1地號土地），且將建築規格變為地上3層、地下2層建物，並於系爭影城建物1、2樓設置往來被上訴人所有之商場建物、旅館建物之連通步道，地下層更與被上訴人所有旅館建物完全打通，停車場出入動線及諸多機電設備均需共用，被上訴人所有商場建物之機電設備甚至設置於系爭影城建物地下室，系爭影城建物因上開變更已喪失獨立性，被上訴人已違反系爭租約第1.1條（a）約定甚明。又依系爭租約第3.1條（a）約定，被上訴人申請建築執照之圖說應經伊同意，變更時亦同，且按伊100年2月10日修正公布之章程（下稱系爭章程）第23條第3款、第15條第3款，同意上開申請建築執照之圖說，核屬月租金額逾10萬元之租賃關係權利義務變動，應經伊董事會、股東會特別決議始生效力，董事長無單獨同意之代表權限，且被上訴人法人董事代表即訴外人朱蕙敏、李怡慧曾參與伊99年8月24日、100年2月10日

01 修訂章程股東會，被上訴人於訴外人袁建中擔任伊董事長之
02 99年3月15日至103年5月26日期間，實質掌握伊之經營權，
03 被上訴人當對系爭章程規定內容知悉甚詳，乃被上訴人竟未
04 經伊董事會及股東會同意，於102年8月26日將其片面變更系
05 爭影城建物為地上3層、地下2層，且與被上訴人所有之商場
06 建物、旅館建物相連之申請建築執照圖說（下稱系爭建築圖
07 說）掛件送審，繼於103年4月17日以系爭建築圖說向內政部
08 營建署申請都市審議報告，復於同年6月11日向新北市政府
09 工務局提出建造執照申請，顯然違反系爭租約第3.1條(a)約
10 定甚明。被上訴人違反系爭租約第1.1條(a)、第3.1條(a)
11 約定，系爭影城建物第4層完全消失，伊所得商業使用之樓
12 層數大幅減損，且地下室無獨立使用空間，可供設計規劃之
13 空間大幅受限，形同強迫伊接受非依據伊使用需求而設計、
14 興建之建物，顯然違反系爭租約之目的，被上訴人違約情節
15 已達系爭租約第13.1條(j)約定之情節重大之情形。伊知
16 悉上情後，旋於103年7月2日通知被上訴人於30日內補正改
17 善，經被上訴人於同年7月25日回函拒絕，伊乃於103年8月4
18 日依第13.2條約定終止系爭租約。系爭租約第2.3條約定，
19 伊至少可租用系爭建物營業收益20年，因被上訴人違約，致
20 伊無法按原定計畫於109年至128年之20年租賃期間內取得營
21 業利益，受有1,000萬元營業利益損失，爰依民法第227條第
22 1項、第226條第1項及系爭租約第3.4條、第13.2條約定，請
23 求被上訴人負損害賠償責任等語。並聲明：(一)被上訴人應給
24 付上訴人1,000萬元及自103年8月4日起至清償日止，按週年
25 利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被上訴人則以：系爭影城建物坐落基地即第148-1地號土
27 地，乃系爭租約簽訂後即102年10月7日方自第148地號土地
28 分割而來，且系爭建築圖說所載系爭影城建物基地位置與土
29 地分割前之兩造102年5月15日第11次設計例會（下稱第11次
30 例會）紀錄所附一樓配置圖位置一致，坐落基地未變更，系
31 爭影城建物確係規劃為地上4層、地下2層，兩造未約定第4

層面積大小或使用用途，故第4層縱為3樓第1影廳之放映室及機電設施，非可供影廳或商場使用，仍為獨立樓層，又系爭影城建物雖與旅館建物相通，系爭建築圖說既載明建物分為1幢3棟即商場棟、影城棟及旅館棟，且系爭影城建物保有獨立出入口，自屬「一棟建物」無誤，伊無違反系爭租約第1.1條（a）約定內容。系爭建築圖說於102年8月26日送審前，已經上訴人董事長袁建中、總經理陳文彬同意，上訴人董事會並於102年12月18日決議通過第11案「朵力設計公司室內裝修契約預算案」（下稱室內裝修預算案），該案所附之設計服務委任契約書（下稱朵力契約）之影城設計範圍圖說即係根據系爭建築圖說，足認上訴人董事會亦同意送審系爭建築圖說，上訴人主張應經股東會、董事會同意乃增加系爭租約所無之限制，且伊不知悉上訴人系爭章程所為月租金額逾10萬元之租賃關係權利義務變動應經其董事會、股東會特別決議始生效力規定，訴外人朱蕙敏、李怡慧均非以伊法人董事代表身分參與上訴人之股東會或董事會，縱朱蕙敏、李怡慧知悉系爭章程規定，亦不等同伊知悉，伊非朱蕙敏、李怡慧代表行為歸屬之權利主體，伊亦從未控制上訴人經營權，上訴人章程對董事長代表權限制，伊乃善意第三人，上訴人自不得主張伊應受系爭章程規定所拘束。此外，伊另案請求上訴人履行契約事件（下稱前案事件），前經本院105年度重上字第679號判決（下稱第679號判決）理由認定上訴人於103年8月4日所為終止系爭契約不合法，伊提起上訴，業經最高法院109年度台上字第729號判決（下稱第729號判決）以第679號判決所認定「系爭租約終止」、「契約消滅」為由，駁回伊請求上訴人給付進駐保證金確定，上訴人終止系爭租約是否合法爭點既經兩造於前案事件充分攻防，被上訴人自應受第679號判決理由爭點效所拘束，不得再為相反主張，是上訴人以伊違反系爭租約第1.1條（a）、第3.1條（a）約定，構成第13.1條（j）之違約情節重大為由，依系爭租約第13.2條約定終止系爭租約，並依民法第227條

01 第1項、第226條第1項、系爭租約3.4條及13.2條約定，請求
02 伊賠償營業利益損失1,000萬，並無理由等語，資為抗辯。

03 三、原判決駁回上訴人全部之訴，上訴人不服，提起上訴，上訴
04 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1,000萬
05 元，及自103年8月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)
07 上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
08 行。

09 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第28、29、292頁、卷二第182
10 頁、卷三第5至7頁）

11 (一)兩造於101年7月5日訂立系爭租約，約定上訴人向被上訴人
12 承租坐落於第148地號土地上預定興建之系爭影城建物，從
13 事電影視業、附屬商品販賣事業及商場經營，租賃期間自起
14 租日起算15年，於租賃期滿後，除租金及押租金得另行約定
15 外，兩造均有以系爭租約相同條件繼續出租或承租5年之選
16 擇權。基本租金第1年每月每坪650元（未稅，下同）、第2
17 年每月每坪700元、第3年每月每坪800元，之後每年以3%比
18 例調整。支付方式由上訴人自起租日起每3個月之第1日一次
19 給付3個月之基本租金。系爭租約第3.1條（a）約定被上訴
20 人申請及變更建築執照之圖說應經上訴人同意。（見原審卷
21 一第25至45頁）。

22 (二)系爭建築圖說記載之系爭影城建物坐落地點為第148-1地號
23 土地，影城棟為地上4層、地下2層之建物，影城棟地上第4
24 層樓地板面積為180.59平方公尺，影廳數量為10廳，且與被
25 上訴人所有之旅館建物相互連通，停車場之出入動線及機電
26 設備共用。（見原審卷一第46頁、68頁、85至89頁）

27 (三)上訴人於103年7月2日寄發威人字第20140702001號函（下稱
28 第0702號函）與被上訴人，催告被上訴人限期補正違約情
29 形。被上訴人於103年7月25日寄發（103）宏壽產字第034號
30 函（下稱第34號函）與上訴人，表明無上訴人所稱違約情
31 事。上訴人再於103年8月4日寄發威人字第20140804001號函

（下稱第0804號函）與被上訴人，通知終止租賃契約。（見原審卷一第94至101頁）

(四)系爭建築圖說送審日期為102年8月26日，都市審議申請日期為103年4月17日，建築執照申請書日期為103年6月11日。

（見本院卷二第292頁）

(五)兩造同意以1,000萬元作為上訴人於109年至128年20年租賃期間所受之營業利益損失。（見本院卷三第5、6頁）

(六)被上訴人不爭執威秀影城營業報告書及上訴人董事會、股東會議事錄（上證1至上證7）證據資料之形式真正。（見本院卷二第292頁）

(七)朱蕙敏自98年7月24日起擔任上訴人監察人，自102年8月2日起至同年12月31日擔任被上訴人董事長，後續並擔任董事至103年8月10日止。（見本院卷二第182頁）

五、上訴人主張被上訴人違反系爭租約第1.1條（a）、第3.1條

（a）約定情節重大，於103年8月4日依第13.2條約定終止系爭租約，並依民法第227條第1項、第226條第1項、系爭租約3.4條、13.2條約定，請求被上訴人賠償營業利益損失1,000萬元，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，本件爭點為：(一)第679號判決理由所認定：「系爭建築圖說業經上訴人同意，系爭租約未經上訴人合法終止」部分，於本案是否生爭點效？(二)被上訴人是否違反系爭租約第1.1條（a）之約定，變更系爭影城建物之地點？違約情節是否重大？(三)被上訴人是否違反系爭租約第1.1條（a）、第3.1條(a)之約定，變更系爭影城建物之樓層規格，且未經上訴人同意，即將系爭建築圖說送審申請建造執照？違約情節是否重大？(四)系爭租約是否經上訴人合法終止？(五)上訴人得否依民法第227條第1項、第226條第1項、系爭租約3.4條、13.2條約定，請求被上訴人給付營業利益損失？金額若干？

(一)第679號判決理由所認定：「系爭建築圖說業經上訴人同意，系爭租約未經上訴人合法終止」部分，於本案是否生爭點效？

01 (1)按民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，僅於判
02 決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事
03 項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由
04 中對之有所判斷，除同條第2 項所定情形外，尚不能因該判
05 決已經確定而認此項判斷有既判力。至於學說上所謂之「爭
06 點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事
07 人所主張或抗辯之重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響
08 判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標
09 的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯
10 論，法院本於兩造辯論之結果所為實質上之判斷，除有顯然
11 違背法令，當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形、
12 原確定判決之判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益
13 （即標的金額或價額）差異甚大等情形外，於同一當事人
14 間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，
15 法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則
16 及當事人公平之訴訟法理而來（最高法院96年度台上字第30
17 7號、109年台上字第451號判決意旨參照）。

18 (2)查被上訴人於前案事件起訴主張上訴人未按系爭租約約定交
19 付進駐保證金2,535萬元，被上訴人於屆期後發函催告上訴
20 人依約交付未獲置理，於104年3月11日終止系爭租約，被上
21 訴人因上訴人違約而受有支出設計費828萬0,738元、未能收
22 取第一年租金1,706萬9,262元之損害，核計為2,535萬元，
23 依系爭租約第13.2條、第17.3條約定，請求上訴人給付2,53
24 5萬元及法定遲延利息，上訴人則抗辯被上訴人先違反系爭
25 租約第1.1條（a）、第3.1條（a）約定，擅自變更系爭影城
26 建物坐落基地及樓層規格，且未經上訴人同意而將系爭影城
27 建物與被上訴人所有旅館建物、商場建物相互連通，並未經
28 上訴人同意即將系爭建築圖說向主管機關掛件送審申請建造
29 執照，上訴人已於103年8月4日發函被上訴人終止系爭租
30 約，上訴人並無違約，自無賠償被上訴人損失義務等語，經
31 臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）103年度重訴字第1292

01 號判決（下稱第1292號判決）以被上訴人申請建造執照未經
02 上訴人同意，違反系爭租約第3.1條（a）約定情節重大，上
03 訴人已依系爭租約第13.2條約定合法終止契約，被上訴人主
04 張上訴人違約並請求損害賠償依法無據為理由，駁回被上訴
05 人請求，被上訴人不服提起上訴，並追加系爭租約第6.2條
06 （b）、第6.3條所為上訴人應交付進駐保證金2,535萬元約
07 定為請求權基礎，經第679號判決以系爭影城建物坐落基地
08 並未擅自變更，且被上訴人以系爭建築圖說掛件送審申請建
09 造執照，業經上訴人當時董事長袁建中、總經理陳文彬同
10 意，上訴人董事會亦已於102年12月18日決議通過室內裝修
11 預算案，堪認上訴人已同意系爭建築圖說送審，上訴人據以
12 終止系爭租約並不合法，應依約交付103年8月5日起之進駐
13 保證金，經被上訴人催告未補正，被上訴人依系爭租約第1
14 3.2條約定終止系爭租約雖為合法，然未因此受有可得預期
15 租金收入1,706萬9,262元之損害，且設計費828萬0,738元支
16 出乃有利於被上訴人，非屬被上訴人所受損害，又系爭租約
17 既經終止，上訴人已無給付進駐保證金義務，且系爭租約無
18 被上訴人得沒收進駐保證金約定，上訴人無給付進駐保證金
19 2,535萬元義務，被上訴人請求均無理由等情，駁回被上訴
20 人之上訴及追加之訴。被上訴人不服提起第三審上訴，經第
21 729號判決以第679號判決既認定系爭租約於104年3月11日終
22 止，系爭影城建物於107年1月31日取得使用執照，系爭租約
23 約定起租日為107年7月31日，被上訴人始得請求給付租金，
24 而被上訴人出租系爭影城建物與第三人之租賃開始日為何，
25 被上訴人是否因終止系爭租約致新租約開始日晚於系爭租約
26 之起租日，被上訴人受有預期之租金差額利益損害，尚有研
27 求餘地，乃廢棄此部分不利於被上訴人之判決，發回本院，
28 至於被上訴人於原審追加進駐保證金請求部分及請求給付設
29 計費部分，則以系爭租約未約定上訴人負擔設計費，且設計
30 費支出非被上訴人所受損害，系爭租約終止後，契約關係消
31 滅，上訴人已無給付進駐保證金義務，原審判決駁回被上訴

01 人此部分請求並無不合，駁回被上訴人此部分上訴之情，有
02 第1292號、第679號、第729號判決可據，且為兩造所未否
03 認。

04 (3)查被上訴人於前案事件請求上訴人給付設計費及進駐保證金
05 部分，經第679號判決駁回被上訴人之上訴及追加之訴，再
06 經第729號判決駁回被上訴人就該部分之第三審上訴而確
07 定，已如上述。觀諸第679號判決，於認定系爭租約是否業
08 經被上訴人於104年3月11日合法終止之主要爭點時，因上訴
09 人主張系爭租約早經其於103年8月4日合法終止，故於理由
10 中先認定：系爭建築圖說業經上訴人斯時董事長袁建中、總
11 經理陳文彬及董事會同意，故被上訴人並未違反系爭租約，
12 上訴人於103年8月4日依系爭租約第13.2條終止系爭租約，
13 並不合法。然上訴人就系爭建築圖說是否業經其同意一節，
14 於前案事件中即已一再辯稱：被上訴人實質掌控其經營權，
15 為其公司內部關係人，明知系爭建築圖說應經董事會決議同
16 意，然未經其董事會決議通過，即據以送審申請建造執照，
17 自己違約等情；復於本院中就該爭點補充主張：依系爭章
18 程，系爭建築圖說應經股東會及董事會決議通過，系爭章程
19 就董事代表權之限制，為被上訴人所明知，得對抗被上訴
20 人，並提出系爭章程、系爭章程修訂之股東會及董事會議事
21 錄、被上訴人董事朱蕙敏、李怡慧參與上訴人股東會及董事
22 會議事錄之訴訟資料（見本院卷一第213至277頁、第325至3
23 91頁，下稱系爭新訴訟資料）。本院審酌第679號判決理由
24 中所認定系爭建築圖說業經上訴人同意，故被上訴人並未違
25 反系爭租約，上訴人於103年8月4日依系爭租約第13.2條終
26 止系爭租約並不合法一節，雖對上訴人不利，然因其判決結
27 果係駁回被上訴人於前案事件請求上訴人給付設計費及進駐
28 保證金，致上訴人無從就第679號判決提起第三審上訴，而
29 未能就系爭建築圖說是否業經上訴人同意，涉及系爭租約是
30 否果先行經其合法終止之重要爭點，於前案事件中極盡其攻
31 擊、防禦之能事，而為適當並完全之辯論。且衡諸上訴人於

01 本院所提系爭新訴訟資料，足認第679號判決理由就此所為
02 判斷對上訴人顯失公平（理由詳下述），依上開說明，自不
03 應認前案事件第679號判決理由中所認定：「系爭建築圖說
04 業經上訴人同意，系爭租約未經上訴人合法終止」部分，於
05 本件生爭點效，而認上訴人於本院就此應受第679號判決理
06 由認定之拘束，不得為相反之主張。

07 (二)被上訴人是否違反系爭租約第1.1條(a)之約定，變更系爭
08 影城建物之地點？違約情節是否重大？

09 (1)系爭租約第1.1條(a)約定：「『租賃標的物』：座落地點為
10 新北市○○區○○段000地號上預定興建之地上4層，地下1
11 層之一棟建物，含其同建照之公用區域。使用用途為複合式
12 影城、外牆及地面、地下層停車場」之情，有系爭租約可據
13 （見原審卷一第25頁）。而系爭影城建物坐落基地為第148-
14 1地號土地，為地下2層、地上第4層，影廳數量為10廳，且
15 系爭影城建物與被上訴人所有之旅館建物相互連通，停車場
16 之出入動線及機電設備共用等情，有建照執照申請書、宏泰
17 人壽○○段000-0、000-0地號新建工程都市審議報告書節本
18 可參（見原審卷一第46至76頁）。

19 (2)查第148-1地號土地係在系爭租約簽訂後即102年10月7日自
20 第148地號土地分割而來，此有第148-1地號土地第一類登記
21 謄本可據（見本院卷二第97、99頁），且為兩造所不爭執
22 （見本院卷二第31頁），是系爭影城建物坐落基地位置原在
23 第148地號土地無誤，又被上訴人抗辯系爭影城建物基地位
24 置與土地分割前之第11次例會紀錄所附一樓配置圖位置（見
25 原審卷二第200至202頁）一致，坐落基地未變更之情，亦為
26 上訴人所不否認，可見系爭影城建物坐落基地原即在第148
27 地號土地，嗣因土地分割方變更坐落第148-1地號土地，實
28 際坐落位置並未更改之情，自可確認，故系爭影城建物坐落
29 位置並無違反系爭租約第1.1條(a)約定。又上訴人主張系
30 爭影城建物與被上訴人所有旅館建物、商場建物相連通，與
31 系爭租約第1.1條(a)規定不符部分，因系爭建築圖說所載

01 系爭影城建物有獨立出入口，且建築執照申請書記載系爭影
02 城建物及被上訴人所有旅館建物、商場建物之層棟戶數為1
03 幢3棟即商場棟、影城棟及旅館棟之情，亦有建照執照申請
04 書、宏泰人壽○○段000-0、000-0地號新建工程都市審議報
05 告書節本所載內容可據（見原審卷一第46至76頁），是系爭
06 影城建物確屬系爭租約第1.1條（a）約定之「一棟建物」，
07 未因與被上訴人所有旅館建物、商場建物相連通而失其獨棟
08 建物規格，是此部分亦無違反系爭租約第1.1條（a）約定，
09 則在此敘明。

10 (3)是被上訴人並無上訴人所主張變更系爭影城建物地點，違反
11 系爭租約第1.1條（a）約定之情，上訴人此部分主張並未可
12 採。

13 (三)被上訴人是否違反系爭租約第1.1條（a）、第3.1條(a)之約
14 定，變更系爭影城建物之樓層規格，且未經上訴人同意，即
15 將系爭建築圖說送審申請建造執照？違約情節是否重大？

16 (1)上訴人主張系爭影城建物樓層規格原約定為地下1層，嗣系
17 爭建築圖說已將地下1層變更為地下2層，與系爭租約第1.1
18 條（a）約定不符部分，已為被上訴人所不否認，自可確
19 認。另上訴人主張系爭建築圖說將樓層規格由4層變更為3層
20 部分，雖為被上訴人所否認，並以系爭建築圖說所登載系爭
21 影城建物為4層云云。然系爭建築圖說所載系爭影城建物第4
22 層面積為180.59平方公尺，相較於1層面積7062.6平方公尺
23 （6962.94平方公尺+99.66平方公尺）、2層面積7376.36平
24 方公尺、3層面積2074.08平方公尺（見原審卷一第68頁），
25 面積差距明顯，且4層為影城屋突，有平面圖可據（見原審
26 卷一第74頁），僅作為3層影廳之放映室及機電設施使用之
27 情，則為被上訴人所不否認，且審酌證人袁建中於另案（本
28 院105年度重上字第679號）證述：餐廳一開始在4樓，後來
29 圖面一直有做修正等語（見原審卷二第336頁背面）；核與
30 證人即參與系爭影城建物設計之建築師周世雄於另案（臺北
31 地院103年度重訴字第779號）證述：伊加入設計團隊時的圖

01 說，樓層的設計為地上4層、地下1層，1樓商場，2、3樓是
02 電影院，印象中4樓也有餐廳的方案等語（見原審卷一第180
03 頁）；證人即上訴人工務部經理徐維鴻於另案（本院105年
04 度重上字第679號）證述：伊自101年8月至101年10月31日參
05 加7次設計例會，參加當時影城棟為地下1層、地上4層設
06 計，4層有餐廳設計等語（見原審卷二第415、416頁）相
07 符，可見設計例會起始即以4層使用目的包含餐廳經營為目
08 標，再審酌系爭租約第1.1條（a）既約定地上4層、地下1層
09 之1棟建物使用用途為複合式影城、外牆及地面、地下層停
10 車場，該約定真意應係1至4層均能作為複合式影城使用，第
11 4層空間非僅作為3層影廳之放映室及機電設施使用，故兩造
12 簽訂系爭租約時所合意第4層用途、面積內容確與系爭建築
13 圖說所載不同，是上訴人主張系爭建築圖說所載第4層用
14 途、面積亦與系爭租約第1.1條（a）約定不符，自亦可採。

15 (2)系爭租約第3.1條（a）約定：「出租人申請建築執照之圖說
16 應經承租人同意，變更時亦同，承租人得於法令規定範圍內
17 提出修正意見。出租人應取得並遵守執行建築工程所需要之
18 一切許可及依核准之圖說指示進行建造，遵守適用於本建築
19 工程之各種法規、命令等規定，並遵守各有關機關之要求，
20 並確保租賃標的物之開發進度應符合工程進度之要求」（見
21 原審卷一第26頁背面、27頁）。上訴人主張系爭影城建物樓
22 層規格原約定為地上4層、地下1層，嗣系爭建築圖說已將地
23 下1層變更為地下2層，且地上第4層用途、面積與系爭租約
24 第1.1條（a）約定不符事實，雖可確認，然系爭租約第3.1
25 條（a）既約定系爭建築圖說送審應經上訴人同意，是縱使
26 系爭影城建物設計圖說與系爭租約第1.1條（a）約定不符，
27 系爭建築圖說送審如經上訴人同意，被上訴人即無違約情
28 節，是本件應論究者，仍為被上訴人有無違反系爭租約第3.
29 1條（a）約定，就其所變更系爭影城建物之樓層規格，未經
30 上訴人同意，即將系爭建築圖說送審申請建造執照。

31 (3)查證人袁建中於另案（臺北地院103年度重訴字第779號）證

01 述：伊擔任上訴人董事長，系爭租約經過公司董事會、股東
02 會同意，事務執行則由伊負責商場部，陳文彬負責影城部，
03 系爭租約簽訂時沒有圖說，後來經與被上訴人討論，才逐漸
04 形成設計圖說，原本約定地上4層、地下1層，後來變更為地
05 下2層，伊沒有將系爭建築圖說提報給上訴人股東會、董事
06 會，但在103年1月有提報室內裝修預算案給董事會，圖說在
07 設計過程都一直有寄給伊與陳文彬，如果陳文彬沒有收到，
08 伊也會再轉寄給陳文彬，102年8、9月間，建築師寄了1份圖
09 給上訴人工務部門的Alex徐（即徐維鴻），Alex徐有在上訴
10 人內部召開圖面檢討會議，有邀請周世雄建築師、忠安消
11 防、漢達公司及一家空調公司代表上訴人來審查圖說，此外
12 上訴人還有包括陳文彬、影城營運部門ROY林、CAROLE蔣、
13 商場部李克秋，這是102年9月間的事，因為在設計的過程
14 中，上訴人都一直有針對圖說去表示意見，所以伊認為這樣
15 上訴人應該都知道了，系爭租約約定建築圖說送審前要經過
16 上訴人同意，就伊個人所知，由伊跟陳文彬代表上訴人同意
17 即可，因為上訴人本來就將這些交由伊跟陳文彬負責，被上
18 訴人有說要將圖說送審，伊問陳文彬是否同意，陳文彬表示
19 沒有意見，伊回覆被上訴人表示沒有意見，伊不清楚被上訴
20 人何時送審等語（見原審卷一第354至360頁）。證人袁建中
21 於另案（本院105年度重上字第679號）再證述：伊自99年3
22 月15日到103年5月26日擔任上訴人董事長，系爭影城建物規
23 劃餐廳一開始在4樓，後來將餐廳都改設置在1樓，放映廳原
24 是9廳，102年8月12日建築圖說是10廳，上訴人在102年9月3
25 日召開圖說檢討會議，包括陳文彬、周世雄都有參加，會議
26 中有把ALEX徐所寄102年8月29日電子郵件所附建築圖說拿出
27 來討論，會議中無人對影城棟的坐落位置、影城棟有地下2
28 層、影城棟地下1層連通、影城棟地上第4層無餐廳之規劃，
29 放映廳為10廳的設計等事項表示反對或不同意，上訴人董事
30 會在102年12月18日第11案討論與朵力設計股份有限公司
31 （下稱朵力公司，即林明娥建築師）間之朵力契約，伊之前

01 證述董事會議日期103年1月應該是102年12月18日，朵力契
02 約是處理影城及影廳的設計，朵力契約後附的建築圖說是徐
03 維鴻所提供，即建築師寄送放映廳10廳，4樓沒有餐廳規
04 劃，地下共2層，地下1層連通的圖說，伊打電話告知陳文彬
05 業主要送審是否無意見，陳文彬說沒有意見，伊即回覆被上
06 訴人沒有意見，然後就送審，伊係經陳文彬同意，才會回覆
07 被上訴人，之前沒有圖說送董事會同意案例，依照慣例只要
08 陳文彬同意就可以，這次是因為有商場，伊與陳文彬都要同
09 意，系爭租約已經董事會授權簽立，依照慣例由陳文彬同意
10 即可，因有商場部分，也要經伊同意，本件是董事會、股東
11 會都通過預算，授權伊代表公司簽約，簽約後由伊及陳文彬
12 負責執行等語（見原審卷二第335至343頁）。證人袁建中已
13 證述於任職上訴人董事長期間曾代表上訴人同意被上訴人將
14 系爭建築圖說送審以申請建造執照事實。

15 (4)證人陳文彬雖於另案（臺北地院103年度重訴字第779號）證
16 述：伊自94年3月至104年1月擔任上訴人總經理，負責影城
17 的業務管理，影城業務方面由伊全權負責，當然還是要依據
18 公司章程行事，伊負責系爭影城建物影廳的設計規劃，袁建
19 中負責整體設計規劃及商場部份設計規劃，周世雄建築師負
20 責影廳設計規劃，系爭影城建物原設計地下1層、地上4層，
21 伊於103年中知道送審樓層規格為地下2層、地上3層，伊同
22 意的影廳數為9廳，伊於102年底知道最後送審影廳數10廳，
23 變更為10廳未經伊同意等語（見原審卷二第299至311頁）。
24 證人陳文彬雖又於另案（本院105年度重上字第679號）證
25 述：系爭影城建物是周世雄建築師負責影廳設計，陳茂垠建
26 築師負責整體包括商場的規劃，伊於103年底才看到送審之
27 系爭建築圖說，系爭租約約定地下1層、地上4層，系爭建築
28 圖說變更為地下2層、地上3層，此變更應經董事會同意，因
29 為已影響租約的文字，租約修改要經過董事會同意，資本支
30 出增加也要董事會同意，袁建中沒有向伊詢問系爭建築圖說
31 送審意見，也沒有告知伊系爭建築圖說要送審，伊沒參加10

2年9月3日系爭影城建物地下室機電配置會議，不知道該次會議討論內容，102年12月18日上訴人董事會討論室內裝修預算案，是2、3樓影廳室內裝修預算，伊被授權跟朵力公司簽署室內設計合約，後來這個案子沒有進行，伊記得影廳9廳有圖說，不知道變更為10廳等語（見原審卷二第343至348頁）。證人陳文彬雖證述袁建中未徵詢系爭建築圖說送審意見，且其事後才知道系爭建築圖說變更事實。然證人陳文彬既已證述周世雄建築師負責影廳設計，周世雄建築師是依照其提供意見去設計，且其自陳影廳設計是其所負責等語（見原審卷二第343頁背面、347頁），而證人即建築師周世雄於另案（臺北地院103年度重訴字第779號）證述：伊於102年2月底開始參與系爭影城建物設計，開會討論時上訴人由袁建中、陳文彬代表參加，開會後會以電子郵件寄送圖面給陳文彬，宏泰人壽○○段000-0、000-0地號新建工程都市審議報告所載系爭影城建物坐落方位是102年8月份設計，袁建中、陳文彬都知道該份文件所載坐落方位，宏泰人壽○○段000-0、000-0地號新建工程都市審議報告所載系爭影城建物地上1層、2層、3層、4層這樣設計是從102年8月起開始，物業主、承租方及建築師從102年8月起都知道這樣的平面設計，也是從102年8月起物業主、承租方及建築師在該平面設計下繼續進行系爭影城建物的建築設計討論，伊是與陳文彬討論，因為陳文彬是負責影城的營運，影城比較細節的部分是陳文彬負責，系爭影城建物4樓是放影廳的放映設備，系爭影城建物地下1、2層設計也是102年8月以後，伊將電影院設計傳給陳文彬，陳文彬就空間配置、立面部分都有跟伊討論，廳數的配置有得到上訴人同意，是陳文彬同意的，最後送出審議版本是陳茂垠建築師，陳建築師有向伊要設計圖說版本，102年8月時設計圖說與送審圖說內容相同等語（見原審卷一第173至181頁）。證人周世雄既證述其負責系爭影城建物之影廳設計，均與陳文彬討論空間配置、立面部分，且均傳送圖說與陳文彬，廳數配置並經陳文彬同意事實，可見

01 陳文彬對於102年8月系爭影城建物設計規劃變更應知之甚
02 詳。

03 (5)上訴人工務部經理徐維鴻曾於102年8月29日電子郵件寄送地
04 下2層，地上3層，影廳10廳設計圖說與袁建中、陳文彬等
05 人，通知於102年9月3日召開「淡海威秀案商場、影城需求
06 規劃討論及建議」會議（下稱機電會議），有該電子郵件、
07 建築圖說可據（見原審卷二第260至262頁），且上訴人董事
08 會曾於102年12月18日召集董事臨時會議，曾就工務部所提
09 第11案「擬與朵力設計股份有限公司簽訂淡海威秀影城前期
10 規劃建築師及室內裝修設計及室內裝修審查委任契約書，合
11 約金額為NT\$10,050,922（含稅），如附件9」即室內裝修預
12 算案，決議：「經主席徵詢全體出席董事，只通過564萬室
13 內裝修設計合約，並授權總經理選定朵力設計（股）公司或
14 周世雄建築師簽約」，有該次董事臨時會議紀錄（見原審卷
15 二第314頁）、附件即設計服務委任契約書（見原審卷二第3
16 15至319頁）及系爭影城建物2、3樓圖說可據（見原審卷二
17 第319頁背面）。而證人徐維鴻於另案（本院105年度重上字
18 第679號）證述：伊任職上訴人工務部主任、副理、經理，1
19 02年9月3日機電會議由伊召集，是應周世雄建築師請求而召
20 開，討論影城棟與隔壁商場棟的機電、消防、空調需求配置
21 的檢討，陳文彬沒有參加該次會議，袁建中有參加但沒有全
22 程，該次會議看到的建築設計規格與設計例會時不同，多了
23 左邊商場棟、右邊旅館棟，地下室及2樓有連通，影城變成
24 地下2層、地上3層，上訴人102年12月18日董事會第11案室
25 內裝修預算案，是由伊工務部門提案，有檢附影城棟2、3樓
26 電影院的圖說，朵力公司繪製影城棟2、3樓電影院，圖說的
27 原稿是由伊將袁建中轉寄提供給朵力公司，工務部的提案及
28 相關事項直接主管為陳文彬，提供給董事會提案要經過陳文
29 彬看過，伊所發出102年9月3日機電會議召集通知及附件圖
30 說，該圖說內容為地下2層、地下1層有與旅館棟連通，圖面
31 只有地上3層，影廳為10廳，伊印象中袁建中轉寄的圖說是

01 全區的，有影城棟、商場棟、旅館棟，每1層樓面的圖都
02 有，伊全部轉寄給林明娥建築師，作為室內裝修設計、圖審
03 的報價依據，本件是上訴人與股東的合作案，由上級主管袁
04 建中、陳文彬直接參與等語（見原審卷二第415至421頁）。
05 證人徐維鴻證述其召集102年9月3日機電會議時已將變更後
06 之建築圖說寄送與各關係人，包括陳文彬，且其工務部所提
07 102年12月18日董事臨時會議第11案，先經陳文彬看過，且1
08 02年12月18日董事臨時會議，陳文彬為出席者之一，有該臨
09 時會議紀錄可據（見原審卷二第314頁），據此可知，陳文
10 彬對於系爭影城建築圖說已變更設計之情，應已知悉，其迄
11 至102年12月18日董事會臨時會議就變更後圖說之室內裝修
12 預算案為決議時，亦未曾提出任何反對意見，況且102年9月
13 3日機電會議或102年12月18日董事會臨時會議決議室內裝修
14 預算案，均屬就系爭建築圖說進行之實際執行作為，如系爭
15 建築圖說未確定送審，何以有該相關執行作為，陳文彬如未
16 同意系爭建築圖說送審，豈有同意林明娥建築師依送審之系
17 爭建築圖說所規劃、設計之室內裝修預算案，而提出於被上
18 訴人董事會決議之理。是袁建中證述其曾徵求陳文彬同意，
19 方回覆被上訴人同意將系爭建築圖說送審以申請建造執照事
20 實，應屬可採，至於陳文彬否認袁建中向其徵詢意見，其稱
21 於103年才看到送審之系爭建築圖說云云，則不足採。

22 (6)按股份有限公司董事為公司負責人。公司之經理人，在執行
23 職務範圍內，為公司負責人。又股份有限公司董事長對內為
24 股東會、董事會及常務董事會主席，對外代表公司。107年8
25 月1日修正前公司法第8條第1項、第2項、第208條第3項前段
26 定有明文。袁建中證述其曾徵求陳文彬同意，方回覆被上訴
27 人同意將系爭建築圖說送審以申請建造執照之證詞，既屬可
28 採而為事實，且袁建中自99年3月15日至103年5月26日期間
29 擔任上訴人董事長，為兩造所未爭執，其於上述期間有權代
30 表上訴人對外為法律行為，自有權對外代表上訴人同意系爭
31 建築圖說送審，又陳文彬自94年3月至104年1月擔任上訴人

01 總經理，負責影城業務管理，且負責系爭影城建物影廳設計
02 規劃，業據陳文彬證述在卷（見原審卷二第300、308頁），
03 系爭建築圖說送審之同意，自屬其職務範圍，亦有權對外代
04 表上訴人同意系爭建築圖說送審，而系爭建築圖說既經被上
05 訴人徵得袁建中、陳文彬同意，於102年8月26日都審掛件以
06 申請建造執照，繼於103年4月17日申請都市審議，於103年6
07 月11日申請建造執照，已如不爭執事項(四)所示，被上訴人抗
08 辯系爭建築圖說送審曾得上訴人負責人即袁建中、陳文彬代
09 表上訴人同意，自屬實情。

10 (7)上訴人雖主張承租租賃物非其營業項目，系爭建築圖說送審
11 之同意涉及上訴人對外承租事宜，而承租乃支出營業成本行
12 為，非以營利目的，亦非上訴人經常性社會活動，自非屬其
13 營業上之事務，袁建中無權代表上訴人同意系爭建築圖說送
14 審云云。然按公司法第208條第3項規定，股份有限公司之董
15 事長對外代表公司，依同條第5項準用同法第57條規定，該
16 公司董事長關於公司營業上一切事務有辦理之權。是以，凡
17 與公司營業有關之一切事務，公司董事長均有代表公司處理
18 之權，不以公司章程所載之營業事項為限，此觀公司法於90
19 年修正時，有鑑於公司章程訂定之「所營事業」及主管機關
20 核准之「營業項目」，非一般人所能知悉，為維護交易安
21 全，並保障善意的交易相對人及便於公司多角化經營，已將
22 原公司法第15條第1項規定：「公司不得經營登記範圍以外
23 之業務」刪除，並於第18條第2項明定：「公司所營事業除
24 許可業務應載明於章程外，其餘不受限制。」俾簡化公司營
25 業項目之登記，賦予公司更寬廣之經營空間自明（最高法院
26 106年度台上字第113號判決意旨參照）。查依經濟部商工登
27 記公示資料所載上訴人所營事業資料登記（核准變更登記日
28 期分別為100年5月11日、102年7月22日），其所營事業除食
29 品什貨、飲料零售業、電影片映演業、餐館業等特定事業
30 外，尚包括「除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業
31 務」，可見除法令禁止或限制之業務外，上訴人得經營任何

事業，且系爭租約前言已載明：「雙方為茲出租人『淡海威秀影城』之基地興建及合法使用該建物之權利，同意將來完成建物興建並依本契約所訂之租賃範圍出租承租人，承租人得於租賃範圍內合法從事電影事業、附屬商品販賣事業及商場經營，雙方就租賃相關事宜，訂立條款如下」等語，可見上訴人簽訂系爭租約乃為達成其經營電影事業、附屬商品販賣及商場經營事業目的，是有關系爭租約內容之協商變更，包括系爭建築圖說送審之同意，核屬上訴人經營電影事業、附屬商品販賣及商場經營事業之營業上有關事務，袁建中對外自有代表上訴人辦理之權，上訴人此部分主張，自未可採。

- (8) 至於被上訴人抗辯系爭建築圖說已另經上訴人董事會同意云云，不僅為上訴人所否認，且證人袁建中於另案（臺北地院103年度重訴字第779號）證述：伊未將淡海建案的圖說（變更為地上4層、地下2層）提報給上訴人董事會、股東會，但伊印象當初要提送裝潢案時，是以該圖說去提送等語（見原審卷一第355頁背面、第358頁）。證人袁建中於另案（本院105年度重上字第679號）證述：淡海建案圖說裝潢案提報給上訴人董事會，應該是102年12月18日董事會等語（見原審卷二第339頁背面）。可見系爭建築圖說未提報給上訴人股東會、董事會，但系爭建築圖說之室內裝修預算案則於102年12月18日提報與上訴人董事會。然檢視上訴人102年12月18日董事臨時會議紀錄所載，第11案內容固有：「擬與朵力設計股份有限公司簽訂淡海威秀影城前期規劃建築師及室內裝修設計及室內裝修審查委任契約書，合約金額為NT\$10,050,922（含稅），如附件9」，決議：「經主席徵詢全體出席董事，只通過564萬室內裝修設計合約，並授權總經理選定朵力設計（股）公司或周世雄建築師簽約」，有該次董事臨時會議紀錄可據（見原審卷二第314頁），然其決議內容非在通過系爭建築圖說，僅在決議通過室內裝修設計合約，且該議案附件即朵力契約（見原審卷二第315至319頁）及系爭

01 影城建物2、3樓圖說（見原審卷二第319頁背面），既無系
02 爭建築圖說與系爭租約第1.1條（a）約定內容不同之系爭影
03 城建物地上第4層、地下第1、2層圖說，實難謂該次董事臨
04 時會決議同意通過2、3層室內裝修案，即係同意系爭建築圖
05 說。況且再檢視上訴人所提102年12月18日董事臨時會議第1
06 1案錄音譯文（見原審卷二第334頁背面、第350至352頁），
07 討論內容均為室內裝修費用預算，而無涉系爭建築圖說是否
08 通過意見，是系爭建築圖說實質上未經上訴人董事會決議通
09 過，自可確認，被上訴人此部分抗辯，並未可採。

10 (9)然系爭章程第15條第3款規定：「下列事項應提請股東會討
11 論，並應有代表已發行股份總數百分之七十五之股東出席，
12 及代表已發行股份總數百分之七十五之股東同意決議之：三
13 月租金額超過新台幣十萬元之租賃契約（含出租或向他人承
14 租）之簽署、修改、終止及其他變更或修正，惟若數個租賃
15 契約之他方當事人相同或互為母子公司或為關係企業，該等
16 租賃契約之月租金額應合併計算之」，系爭章程第23條第3
17 款規定：「下列事項應提請董事會討論，且該董事會決議應
18 有全體董事之出席，及全體董事之同意行之：三月租金額超
19 過新台幣十萬元之租賃契約（含出租或向他人承租）之簽
20 署、修改、終止及其他變更或修正，惟若數個租賃契約之他
21 方當事人相同或互為母子公司或為關係企業，該等租賃契約
22 之月租金額應合併計算之」，有上訴人所提系爭章程可據
23 （見本院卷一第327至335頁），且為被上訴人所未爭執，被
24 上訴人亦不否認系爭租約為月租金額超過10萬元之租賃契約
25 （見本院卷二第81頁），且審酌系爭租約第1.1條（a）既約
26 定：「『租賃標的物』：座落地點為新北市○○區○○段00
27 0地號上預定興建之地上4層、地下1層之一棟建物，含其同
28 建照之公用區域。使用用途為複合式影城、外牆及地面、地
29 下層停車場」，有關租賃標的物坐落基地、樓層規格之變
30 更，既已涉及系爭租約內容之修改，自屬系爭章程第15條第
31 3款、第23條第3款所規範應由股東會、董事會決議事項，而

01 系爭建築圖說同意送審，既係同意被上訴人變更租賃標的物
02 樓層規格，自有系爭章程第15條第3款、第23條第3款規定適
03 用。

04 (10)而按公司對於股東代表權所加之限制，不得對抗善意第三
05 人。公司法第58條定有明文。上開規定於代表公司之董事準
06 用之。公司法第208條第5項亦有規定。又按民法第105條前
07 段規定：代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐欺、被脅
08 迫，或明知其事情或可得而知其事情，致其效力受影響時，
09 其事實之有無，應就代理人決之，肇因於本人藉代理人之行
10 為以擴大其活動範圍，該代理人於代理權限內以本人名義所
11 為或所受意思表示而生之法律效果，依同法第103條第1項規
12 定，均歸屬於本人，因而代理人為代理行為時，其「意思表
13 示瑕疵」或「明知或可得而知其事情」事實之有無？應就為
14 意思表示之代理人決之，並使法律效果直接對本人發生效
15 力，此乃該條規定之所由設。至公司為事業組織體，法律性
16 質屬於營利社團法人，雖係由自然人設立、經營，對外之法
17 律行為均由具行為能力之自然人（公司之機關）代表為之，
18 惟與自然人個人各有獨立之人格，而為不同之權利義務主
19 體，於法人代表人「意思表示瑕疵」或「明知或可得而知其
20 事情」事實之有無，究以何人之意思表示以為斷？我民法雖
21 未設有規範，惟法人代表人為意思表示或從事一定事務，既
22 均視為法人之行為，其效力等同於法人自為，殊與本人藉代
23 理人之行為輔助而擴大其活動範圍者相類。因此，法人代表
24 人在為意思表示形成之過程中，如因其被詐欺、脅迫，或從
25 事一定事務（包括法律及非法律行為）時，就其是否明知其
26 事情或可得而知其事情？是否善意？致其效力受影響者，各
27 該事實之有無？參照民法第1條「相類似之案件，應為相同
28 處理」之法理，自應類推適用民法第105條前段規定，就法
29 人代表人決之，而由法人主張或承擔其效果（最高法院104
30 年度台上字第206號判決意旨參照）。系爭章程第15條第3
31 款、第23條第3款規定系爭建築圖說同意送審為應由股東

會、董事會決議事項，其性質核屬對於上訴人代表董事代表權所加之限制，除被上訴人非善意第三人，否則不得以系爭章程規定主張袁建中無權代表上訴人同意系爭建築圖說送審，而被上訴人就上訴人代表董事代表權所加之限制是否善意，自應以被上訴人代表人是否善意以為判斷。

- (11)查朱蕙敏自98年7月24日起擔任上訴人監察人，自102年8月2日起至同年12月31日擔任被上訴人董事長，後續並擔任董事至103年8月10日止之情，已如不爭執事項(七)所示。上訴人主張朱蕙敏曾於99年8月5日出席上訴人第3屆第7次董事會，該次董事會討論事項第1案為：「擬修訂公司章程，如附件一，提請公決。說明：(一)因應公司營業項目代碼化並增加營業項目。(二)修訂第十條，關於股東會之召集，增列通知及公告，得以電子方式為之。(三)修訂第十九條，關於董事會之召集，增列通知及公告，得以電子方式為之」，經該次董事會決議「經主席徵詢全體出席董事，無異議通過」，而該附件一內容為修正條文對照表及公司章程（見原審卷二第17至26頁）。嗣朱蕙敏於99年8月24日出席上訴人第3屆第3次臨時股東會議，該次股東臨時會討論事項第1案為：「擬修訂公司章程，如附件一，提請公決。說明：(一)因應公司營業項目代碼化並增加營業項目。(二)修訂第十條，關於股東會之召集，增列通知及公告，得以電子方式為之。(三)修訂第十九條，關於董事會之召集，增列通知及公告，得以電子方式為之」，經決議第(一)、(三)項修正通過，第(二)項則決議不需修訂公司章程，以徵詢股東方式為之，而該附件一內容則為修正條文對照表及公司章程（見原審卷二第27至36頁）。上訴人曾另以100年2月10日第3屆第8次臨時股東會議修訂章程第6條、第37條規定（見本院卷二第275、276頁）。檢視系爭章程第37條規定章程第21次修正日期為99年8月24日，第22次修正日期為100年2月10日，修正內容如上所述，可見系爭章程第15條第3款、第23條第3款規定於上開2次修訂前已存在，而朱蕙敏既自98年7月24日起即擔任上訴人監察人，對

01 上訴人章程內容勢必熟稔，且必然接觸上述章程歷次修正資
02 料，其更曾參與系爭章程修正之董事會、股東會，可認朱蕙
03 敏對於系爭章程第15條第3款、第23條第3款所為月租金額超
04 過10萬元之租賃契約（含出租或向他人承租）之簽署、修
05 改、終止及其他變更或修正，需經過上訴人董事會、股東會
06 決議通過規定應知之甚詳。

07 (12)系爭建築圖說送審日期為102年8月26日，證人袁建中證述系
08 爭建築圖說送審經其徵詢陳文彬後代表上訴人同意，已如前
09 述。而證人周世雄證述：系爭建築圖說所示系爭影城建築坐
10 落基地設計是102年8月份開始，系爭建築圖說所示地上1、
11 2、3、4層設計是102年8月開始，本案前半段是廖國誠建築
12 師負責，後半段是陳茂垠建築師負責，最後送出審議版本的
13 是陳茂垠建築師等語（見原審卷一第175頁），且陳茂垠建
14 築師係於102年8月7日寄送全區地下2層、地下1層、地上1
15 層、地上2層圖說與袁建中（見原審卷二第206至208頁），
16 廖國誠建築師係於102年8月12日寄送全區配置圖及系爭建築
17 圖說2層平面圖與袁建中，並告知袁建中「有關明日淡海影
18 城及商場部分，先行提供圖面供參，有關商場部分待明日會
19 議後另尋時間討論修正」等語（見原審卷二第209、210
20 頁），又陳茂垠建築師係於102年8月13日寄送系爭建築圖說
21 與周世雄建築師（見原審卷一第128至133頁），由此可見，
22 被上訴人徵詢袁建中同意系爭建築圖說送審之徵詢時間，應
23 在102年8月7日以後至送審日期102年8月26日之間，即陳茂
24 垠建築師於102年8月7日寄送全區地下2層、地下1層、地上1
25 層、地上2層圖說與袁建中後，蓋依周世雄建築師證詞，其
26 係在102年8月份才開始設計系爭建築圖說地上層部分，待周
27 世雄建築師完成設計後，陳茂垠建築師方於102年8月7日寄
28 送上開圖說與袁建中，才有後續徵詢袁建中同意繼而送審可
29 能。

30 (13)朱蕙敏既自102年8月2日起至同年12月31日擔任被上訴人董
31 事長，為被上訴人代表董事，而袁建中則於102年8月7日至1

02年8月26日間同意系爭建築圖說送審，袁建中代表上訴人同意系爭建築圖說送審之時，被上訴人代表人為朱蕙敏，且朱蕙敏知悉系爭章程第15條第3款、第23條第3款所為月租金額超過10萬元之租賃契約（含出租或向他人承租）之簽署、修改、終止及其他變更或修正，需經過上訴人董事會、股東會決議通過規定，朱蕙敏自應知悉袁建中就系爭建築圖說送審之同意，如依系爭章程規定，乃無權代表上訴人為之，據此，就系爭章程第15條第3款、第23條第3款規定對上訴人代表董事之限制，被上訴人自非善意第三人，上訴人得以被上訴人非善意第三人而對抗被上訴人，並據此主張袁建中、陳文彬之同意乃無權代表行為，上訴人並已拒絕同意系爭建築圖說送審，且於103年7月2日發函被上訴人補正（見原審卷一第94頁），是上訴人主張系爭建築圖說送審未經上訴人同意，被上訴人已違反系爭租約第3.1條（a）約定，自可確認。被上訴人雖以朱蕙敏非以被上訴人代表人身份參與系爭章程修正之股東會、董事會，朱蕙敏知悉系爭章程規定與否，非等同於其知悉，其非朱蕙敏代表行為歸屬之權利主體云云。然被上訴人是否知悉系爭章程規定，是否非善意第三人，該事實之有無，應類推適用民法第105條前段規定就法人代表人決之，由法人主張或承擔其效果，已如前述，是是否知悉袁建中、陳文彬之同意乃無權代表行為，取決於朱蕙敏是否知悉系爭章程規定，要與朱蕙敏是否以被上訴人代表人身份參與系爭章程修正之股東會、董事會無關，是被上訴人此部分抗辯，並未可採。

(14)至被上訴人另抗辯板橋大遠百威秀影城、新竹遠東巨城威秀影城、台中大遠百威秀影城之圖說均未經上訴人董事會決議通過，上訴人主張系爭建築圖說應經董事會決議通過並無理由云云。然系爭章程既有月租金額超過10萬元之租賃契約之簽署、修改、終止及其他變更或修正，應經股東會、董事會決議通過之明文，縱使板橋大遠百威秀影城、新竹遠東巨城威秀影城、台中大遠百威秀影城之圖說未經上訴人股東會、

01 董事會決議通過，乃各該圖說所涉影城承租案之同意有無瑕
02 疵問題，與本件無涉，況且系爭建築圖說已經袁建中、陳文
03 彬代表上訴人同意送審，然因被上訴人非善意第三人，系爭
04 章程對袁建中、陳文彬代表權之限制得對抗被上訴人，而板
05 橋大遠百威秀影城、新竹遠東巨城威秀影城、台中大遠百威
06 秀影城之圖說同意程序，有無相同得對抗情事，亦未可知，
07 上訴人縱未爭執上述影城圖說同意效力，非謂上訴人不得爭
08 執系爭建築圖說同意效力，是被上訴人此部分抗辯，亦屬無
09 據。

10 (15)按系爭租約第13.1條（j）約定：「任一方當事人有下列情
11 形之一者，構成違約：其他違反本約情節重大者」（見原審
12 卷一第36頁）。查系爭租約既約定上訴人向被上訴人承租系
13 爭影城建物，以從事電影事業、附屬商品販賣事業及商場經
14 營，兩造於系爭租約第1.1條（a）約定系爭影城建物為地上
15 4層、地下1層之1棟建物，且系爭租約訂立當時，系爭影城
16 建物尚未規劃設計及營造，故兩造又於系爭租約第3.1條
17 （a）約定系爭建築圖說送審應經上訴人同意，變更時亦
18 同，此乃賦與上訴人就系爭建築圖說送審表示意見提供調整
19 機會，以符合系爭影城建物係供上訴人經營影城及商場使用
20 之締約本旨，並確認系爭影城建物確實符合上訴人使用需
21 求。又被上訴人既知悉系爭章程明文系爭建築圖說送審須經
22 上訴人董事會、股東會決議，且系爭影城建物已由系爭租約
23 所約定地下1層變更為地下2層，且地上第4層之面積、使用
24 目的已與締約時內容不同，地下1層更有被上訴人所有之旅
25 館建物相互連通或共同使用情狀，此乃涉及上訴人訂立系爭
26 租約之締約目的能否達成、營業利益及經營成本考量，自應
27 由上訴人董事會、股東會決議是否同意上述變更，詎被上訴
28 人未經上訴人董事會、股東會決議同意，即將系爭建築圖說
29 送審申請建造執照送審，自應認違約情節重大，已違反系爭
30 租約第13.1條（j）約定，可資確認。

31 (四)系爭租約是否經上訴人合法終止？

01 (1)按系爭租約第13.2條約定：「當事人之一方有違約者，未違
02 約之一方應訂三十日之補正期間限期補正，逾期仍未改善
03 者，未違約之一方得終止契約，並請求損害賠償」（見原審
04 卷一第36頁）。

05 (2)查被上訴人未經上訴人董事會、股東會決議同意，即將系爭
06 建築圖說送審申請建造執照送審，違約情節重大，已違反系
07 爭租約第13.1條（j）約定，已如上述。上訴人已於103年7
08 月2日寄發第0702號函與被上訴人，催告被上訴人限期補正
09 違約情形，經被上訴人於103年7月25日寄發第34號函與上訴
10 人，表明無上訴人所稱違約情事而拒絕補正，上訴人再於10
11 3年8月4日寄發第0804號函與被上訴人，通知終止租賃契
12 約，已如不爭執事項(三)所示。上訴人既已定30日之補正期間
13 限期補正，被上訴人逾期仍拒絕補正而未改善，上訴人依據
14 系爭租約第13.2條約定於103年8月4日終止系爭租約，自屬
15 有據。

16 (五)上訴人得否依民法第227條第1項、第226條第1項、系爭租約
17 3.4條、13.2條約定，請求被上訴人給付營業利益損失？金
18 額若干？

19 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
20 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於
21 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民
22 法第227條第1項、第226條第1項定有明文。又系爭租約第3.
23 4條約定：「如因可歸責於出租人或出租人之代理人、承攬
24 人、受僱人或工人等履行輔助人，於租賃標的物移交前違反
25 本約出租人應履行之條款、協議、義務及承諾，致承租人產
26 生任何責任、損失或損害時，出租人負有賠償責任以使承租
27 人免受上述損害」（見原審卷一第28頁）。系爭租約第13.2
28 條亦約定：「當事人之一方有違約者，未違約之一方應訂三
29 十日之補正期間限期補正，逾期仍未改善者，未違約之一方
30 得終止契約，並請求損害賠償」（見原審卷一第36頁）。查
31 被上訴人因上開違約情節重大事實，違反系爭租約第13.1條

(j) 約定，上訴人已合法終止系爭租約，且被上訴人拒絕上訴人補正要求，又被上訴人已於107年1月31日取得系爭影城建物使用執照，為兩造不爭執事實，是系爭建築圖說未經上訴人同意之瑕疵已無從補正，被上訴人依系爭租約應履行之債務自屬給付不能，則上訴人依據民法第227條第1項、第226條第1項規定、系爭租約第3.4條及第13.2條約定請求損害賠償，自屬有據。

(2) 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條有所明文。又系爭租約第2.3條約定：「租賃期間自起租日起算15年，但於租期屆滿後，雙方均有除租金及押租金得另行約定外，得以與本約相同之條件繼續出/承租5年之選擇權，租賃期間（包括本約及續約租期）內，除本約另有約定外，需經雙方同意方得提前終止租約，任何一方欲依本條約定終止時，應於預定終止日前一年，以書面向他方表示提前終止之意思表示。如他方拒絕終止（收受終止通知之一方，於收受終止通知後30日內未為承諾提前終止之意思表示，視為拒絕提前終止），該終止之要約失其效力。任一方欲依本條約定行使續約選擇權時，應於租期屆滿前半年向他方為行使續約選擇權之意思表示，任一方就他方選擇權之行使表示反對、或未於租期屆滿前為承諾選擇權之行使之意思表示、或雙方未於租期屆滿前另訂新租約，本租約於租期屆滿後失效」（見原審卷一第26頁背面）。另系爭租約第17.1條約定：「除雙方另有協議，出租人於108年12月31日前仍無法將租賃標的物交付承租人時，承租人得依其選擇決定解除、終止本契約」。可見被上訴人最遲應於108年12月31日交付系爭影城建物供上訴人自109年1月1日起占有使用以為營業，且系爭租約期間自起租日起算15年，期限屆滿後得以相同條件續租5年，即上訴人承租系爭影城建物期間最少得為20年，該20年期間乃可得特定之租賃期間，又上訴

01 人承租系爭影城建物乃為從事電影事業、附屬商品販賣事業
02 及商場經營，故自109年1月1日起算20年租賃期間可得之營
03 業利益，乃可得預期之利益，依民法第216條第2項規定，視
04 為所失利益。

05 (3)而兩造已同意以1,000萬元作為上訴人自109年至128年就系
06 爭影城建物之20年租賃期間所受之營業利益損失，已如不爭
07 執事項(五)所示。是上訴人依據系爭租約第3.4條、第13.2條
08 約定及民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴
09 人賠償違約、不完全給付之損害賠償1,000萬元，及自上訴
10 人向被上訴人為終止契約意思表示並請求損害賠償時（103
11 年8月4日）起算之法定遲延利息，自屬依法有據。

12 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第3.4條、第13.2條約定、
13 民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴人賠償
14 1,000萬元及自103年8月4日起算之法定遲延利息，核屬正
15 當，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。
16 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
17 由。爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又上訴人陳明願
18 供擔保准予宣告假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金
19 額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，亦酌定相當
20 金額為被上訴人得供擔保免為假執行之宣告。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第7
25 8條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
26 文。

27 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

28 民事第十五庭

29 審判長法 官 方彬彬

30 法 官 周群翔

31 法 官 陳杰正

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

10 書記官 林雅瑩