

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1298號

上訴人 麟閣實業股份有限公司

法定代理人 蔡再文

訴訟代理人 吳忠德律師

被上訴人 默砌興業股份有限公司

法定代理人 林國旭

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國109年9月29日臺灣新北地方法院第一審判決（108年度訴字第2956號）提起上訴，本院於110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣伍拾肆萬柒仟零伍拾參元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（確定部分除外），均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（確定部分除外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔十分之七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國107年3月20日與訴外人吉林資產管理有限公司（下稱吉林公司）簽訂房屋租賃契約書，承租門牌號碼金門縣○○鎮○○路0號地下室、1樓入口及大廳全部範圍、2樓部分、3樓全部及3樓頂層搭建之鐵皮建物（下稱系爭建物），租賃期間自107年5月15日起至110年6月30日止。嗣訴外人呂立仁、林東都、黃景麗、張永林、王育彰（下稱呂立仁等5人）與蔡再文等6人於107年10月29日設立金門默砌國際股份有限公司（下稱金門默砌公司，後更名為麟閣實業股份有限公司，即上訴人），該公司與伊簽訂房屋

租賃契約書（下稱系爭租約），承租系爭建物，租賃期限自107年5月15日至112年6月30日，其中107年6月1日起至108年6月30日止每月租金為新臺幣（下同）14萬元。上訴人自108年3月起未繳納租金，伊於同年5月18日催告上訴人於7日內給付積欠租金，未獲置理，因而於同年5月24日終止系爭租約，詎上訴人遲至同年6月20日始返還系爭建物，伊自得依系爭租約第3條及民法第439條第1項規定請求上訴人給付自108年3月1日起至同年5月24日止之租金合計39萬2,000元，及依民法第179條規定、系爭租約第8條第2項約定，依序請求上訴人給付自108年5月25日起至同年6月20日止占有系爭建物之不當得利12萬1,333元、違約金36萬4,000元等語，求為命上訴人給付87萬7,333元本息之判決（原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人給付被上訴人自108年3月至同年5月24日止之租金、同年5月25日至同年6月19日止相當於租金之不當得利合計50萬8,667元、同年5月25日至同年6月19日止之違約金36萬4,000元，合計87萬2,667元本息，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。非本院審理範圍部分，茲不贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人邀蔡再文及呂立仁等5人合夥以系爭建物經營旅館事業，簽訂「默砌旅店金門館開發協議書」（下稱系爭協議書），約定由被上訴人負責規劃及營運，並先向吉林公司承租系爭建物，俟伊設立登記後，應由伊受讓系爭建物之承租人地位，被上訴人依約僅能取得扣除成本後15%之利潤及合夥人之股份利益，並無轉租或經營等其他利益；被上訴人與吉林公司間租賃契約之租金、電梯保證金、押金、代償頂讓費、權利金等，均係由伊股東股款出資，再由被上訴人給付吉林公司。系爭租約僅為辦理伊公司設立登記所需之文件，租賃期間開始於伊設立登記之前，且被上訴人未曾點交系爭建物予伊，伊亦未曾給付租金予被上訴人，兩造無訂立租賃契約之真意，系爭租約屬通謀虛偽意思表示

而無效，又被上訴人至108年2月底仍未完成系爭建物裝潢工程，未依約交付可經營旅館之無瑕疵租賃物予伊使用收益，伊於108年3月1日至同年6月20日期間亦未占用該建物，被上訴人自不得請求伊給付租金及相當於租金之不當得利。被上訴人因可歸責於己之事由未交付租賃物，自不得請求違約金，縱得請求，考量伊已交付押金及保證金，被上訴人並未受有損失等情，該違約金數額過高應予酌減等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷：

(一)關於系爭租約效力之認定：

1.經查，被上訴人與吉林公司於107年3月20日簽訂房屋租賃契約書，由被上訴人向吉林公司承租系爭建物，租賃期限自107年5月15日起至110年6月30日止；上訴人以金門默砌公司之名與被上訴人簽訂系爭租約承租系爭建物，租賃期限自107年5月15日至112年6月30日，其中107年6月1日至108年6月30日每月租金為14萬元；嗣金門默砌公司於107年10月29日設立登記，後更名為麟閣實業股份有限公司即上訴人，被上訴人為上訴人股東之一等情，有系爭租約、房屋租賃契約書、公司設立登記表、公司章程、發起人名冊在卷可稽（原審支付命令卷第21至23頁、原審卷第103至106、151至163頁），且為兩造所不爭（本院卷第87頁），堪信真實。系爭租約約定被上訴人出租系爭建物予上訴人使用收益，由上訴人給付租金，顯屬租賃契約，其內容並無上訴人承受被上訴人與吉林公司間租賃契約權利義務之約定，亦未提及兩造間存有合夥契約，及被上訴人須依合夥契約經營管理系爭建物等情；況依張永林與林國旭之對話紀錄，兩造至108年4月4日仍在討論被上訴人經營管理旅館之協議內容（本院卷第225頁），益徵兩造尚未成立關於旅館經營管理之契約，系爭租約與被上訴人有無經營管理旅館之義務，係屬二事。且觀上

01 訴人107年12月22日第2次股東會議事錄記載，須由上訴人與
02 被上訴人簽訂管理合約後再完成租約轉換（本院卷第205
03 頁），又蔡再文、林國旭等人於108年5月1日曾討論系爭租
04 約與被上訴人及吉林公司間租賃契約「轉移」，並提及「租
05 約議價」、「租約價值」等問題，有錄音檔案及譯文可憑
06 （本院卷第234至240頁），足見被上訴人與吉林公司間之租
07 賃契約與系爭租約乃不同法律關係，不容混為一談。被上訴
08 人雖與呂立仁等5人另簽訂系爭協議書，約定合夥開發系爭
09 建物為默砌旅店金門館（見原審卷第173頁），惟其契約重
10 點在於上開旅館之規劃經營，尚與上訴人承租系爭建物之租
11 賃契約無涉，且上訴人非系爭協議書之契約當事人，自無從
12 將該等協議書之內容比附援引為兩造間租賃契約之內容。

13 2.按公司於籌備設立或變更組織期間，與成立或變更組織後之
14 公司屬於同一體，該籌備設立或變更組織期間公司之法律關
15 係即係成立或變更組織後公司之法律關係。是於設立或變更
16 組織登記前，由發起人或主要股東或其授權之人，為籌備設
17 立或變更組織中公司所為之行為，因而發生之權利義務，於
18 公司設立或變更組織登記以後，自應均歸由公司行使及負
19 擔，此乃基於「法人同一體說」之當然解釋（最高法院97年
20 度台上字第2432號判決意旨參照）。查，兩造不爭執系爭租
21 約締結於上訴人設立登記前（見本院卷第114頁），且證人
22 李哲昇證述上訴人股東授權林國旭向吉林公司協商承租系爭
23 建物經營旅館（本院卷第118、119頁），堪認上訴人之股東
24 為籌設上訴人公司承租系爭建物經營旅館，而簽立系爭租
25 約；該租約上「蔡再文」之印文與上訴人公司設立登記表上
26 之印文相符（見支付命令卷第23頁、原審卷第151頁），蔡
27 再文為上訴人公司發起人，亦有該公司發起人名冊可憑（原
28 審卷第163頁），依上開說明，上訴人公司於籌備設立期間
29 由發起人蔡再文簽立系爭租約，其權利義務應歸設立登記後
30 之上訴人行使負擔，自難僅以系爭租約簽訂於上訴人設立登
31 記前，即謂該契約無效。

01 3.再者，上訴人將股東出資之其中403萬元股款交付被上訴
02 人，其中133萬元係給付107年5月15日至108年2月之租金，
03 其餘則為承租系爭建物所需支付之押金、電梯保證金等費
04 用，經兩造陳述在卷（本院卷第85至86、112、269頁），並
05 有被上訴人所開立之統一發票可憑（原審卷第113頁）；被
06 上訴人已交付系爭建物予上訴人為裝修，此觀證人李哲昇證
07 述其在該建物施作冷氣及熱水系統工程後點交予上訴人等語
08 即明（本院卷第118頁），足見兩造已依約各自履行交付建
09 物及給付租金之義務，自有締結系爭租約之真意；又訴外人
10 林永樂已於107年10月25日代表吉林公司出具同意書，同意
11 上訴人登記系爭建物為公司所在地（見原審卷第171頁），
12 顯見吉林公司知悉且同意被上訴人將系爭建物轉租予上訴
13 人，則證人張永林雖證稱吉林公司林主委表示不會讓他人做
14 二房東轉租系爭建物等語（原審卷第257頁）即無足採信。
15 此外，上訴人無法舉證證明其簽訂系爭租約之意思表示非真
16 實，亦無法證明被上訴人有非基於真意與其簽訂系爭租約之
17 合意，其主張系爭租約為兩造基於通謀虛偽意思表示所為，
18 要屬無據。

19 (二)次查，上訴人承租系爭建物後即進行裝修，嗣由其股東黃景
20 麗自108年1月至同年5月間處理房務，上訴人負責人蔡再文
21 意同意呂立仁申請在該址設立登記「小時光咖啡」並經營至
22 108年6月20日左右等情，有證人李哲昇之證述、黃景麗及呂
23 立仁於福建金門地方檢察署（下稱金門地檢）108年度偵字
24 第687號偵查案件（下稱另案）之供述可佐【本院卷第120至
25 121頁、金門地檢108年度核交字第178號卷（下稱178號卷）
26 第23至24頁】，並有工程估價單、支出證明單、呂立仁、蔡
27 再文、張永林、黃景麗等人對話紀錄、旅客評價等網頁資料
28 為憑（另案卷第55至57、61至86頁、178號卷第101至141、1
29 73至174、209至211、217頁），堪認上訴人於108年3月1日
30 至同年6月19日期間確占有使用系爭建物。又系爭租約第6條
31 第5項前段約定：「本租賃建物以現狀出租，如有改裝設施

之必要，乙方應取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築。」（支付命令卷第22頁），準此，被上訴人僅須以系爭租約成立時系爭建物之現狀交付上訴人，即已履行交付租賃物之義務，該建物是否符合上訴人經營旅館之需求，則非所問，上訴人如有改裝該建物之需求，依約應經被上訴人同意後自行裝設；從而，上訴人主張其未占有使用系爭建物，被上訴人交付之系爭建物有未完成裝潢、無法經營旅館使用之瑕疵云云，均屬無據。又上訴人自承自108年3月起即未給付系爭建物之租金（原審卷第81頁、本院卷第282頁），被上訴人於108年5月15日、同年5月24日依序寄發台中民權路郵局第734、821號存證信函予上訴人，催告上訴人給付租金，及為終止系爭租約之意思表示，上開821號存證信函經被上訴人於同年5月28日收受等情，有存證信函及回執附卷為憑（支付命令卷第25至37頁、原審卷第137至138頁、本院卷第271頁），且為兩造所不爭執（本院卷第87、282頁），足認系爭租約業經被上訴人於108年5月28日合法終止。綜上，被上訴人既已依系爭租約交付系爭建物，上訴人迄未給付108年3月1日起至108年5月24日止之租金38萬8,387元【計算式： $140,000 \times (2 + 24/31) = 388,387$ ，元以下四捨五入】，被上訴人依系爭租約第3條約定請求其給付該等租金本息，自屬有據。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，同法第179條、第181條但書規定甚明。系爭租約於108年5月28日終止，已如前述（見三、(二)），上訴人自該日起至被上訴人於同年6月20日取回系爭建物之前一日即同年5月19日止，無法律上原因繼續占有使用系爭房屋，致原告無法使用因而受有損害，該使用利益依其性質不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，則原告依不當得利之法律關係，請求被告給付自108年5月28日起至同年6月19日止相當於租

01 金之不當得利10萬7,333元本息（計算式： $140,000 \times 23/30 =$
02 107,333，元以下四捨五入），亦屬有據。

03 (四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
04 252條定有明文。又約定之違約金是否過高，應依一般客觀
05 之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如
06 能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益，為公平合理
07 之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際所
08 受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因
09 素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年度
10 台上字第1268號判決意旨參照）。查，系爭租約第8條第2項
11 約定：「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租
12 約或租賃期滿之翌日起，甲方每月得向乙方請求按照租金3
13 倍之違約金至遷讓完了之日止。」（支付命令卷第22頁），
14 該契約中並無將違約金與其他具損害賠償性質之約定併列，
15 核屬損害賠償總額預定性質之違約金。次查，上訴人於系爭
16 租約終止後，至108年6月19日前均未遷讓交還系爭建物，已
17 如前述，被上訴人自可依此約定請求上訴人給付違約金。茲
18 審酌上訴人延遲返還系爭建物之違約情節，致被上訴人受有
19 相當於租金本息之損害，影響被上訴人規劃該建物後續使用
20 收益，及上訴人已另依不當得利規定請求被上訴人給付上開
21 期間內相當於租金之不當得利計10萬7,333元本息，併參以
22 兩造其他一切客觀經濟情況，認系爭租約第8條第2項約定之
23 違約金酌減為依0.5個月租金數額計算之違約金，應屬相
24 當。則被上訴人依此約定請求上訴人自終止租約之翌日即10
25 8年5月29日起至同年6月19日止給付違約金5萬1,333元（計
26 算式： $140,000 \times 0.5 \times 22/30 = 51,333$ ，元以下四捨五入），
27 自屬有據，逾此部分之違約金請求則不應准許。

28 四、綜上所述，被上訴人依系爭租約第3條、第8條第2項、民法
29 第179條規定，請求上訴人給付54萬7,053元（計算式： $388,$
30 $387 + 107,333 + 51,333 = 547,053$ ），及自支付命令送達翌日即
31 108年8月23日（見支付命令卷第55頁送達證書）起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息，自屬正當，應予准許；其逾
02 此部分之請求則無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部
03 分為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴論旨指摘原判決此
04 部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如
05 主文第2項所示。至被上訴人之請求應予准許部分，原審所
06 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部
07 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
10 一論列，附此敘明。

11 六、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，依民事
12 訴訟法第449條第1項、第79條，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日
14 民事第二十三庭

15 審判長法 官 張松鈞

16 法 官 李昆曄

17 法 官 楊舒嵐

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

21 書記官 常淑慧