

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第212號

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

複代理人 王俊翔律師

被上訴人 和橋實業股份有限公司

兼法定

代理人 李清良

被上訴人 有章實業有限公司

兼法定

代理人 廖黃香

被上訴人 譚守馨

林永吉

廖浩欽

廖銘澤

廖文鐸

共同

訴訟代理人 林宏信律師

陳添信律師

被上訴人 見龍實業股份有限公司

法定代理人 廖銘澤

被上訴人 衍舟股份有限公司

法定代理人 廖文鐸

上四人共同

01 訴訟代理人 蔡宜蓁律師

02 上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華
03 民國107年3月9日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第412號第一
04 審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年3月9日言
05 詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 上訴駁回。

08 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
13 查上訴人於本院前審之備位聲明係主張：(一)被上訴人和橋實
14 業股份有限公司（下稱和橋公司）應給付上訴人新臺幣（下
15 同）599萬9,881元，及自民國104年4月29日起至清償日止，
16 按年息5%計算之利息。(二)被上訴人見龍實業股份有限公司
17 （下稱見龍公司）、李清良、廖文鐸、廖浩欽、廖黃香、譚
18 守馨、廖銘澤、林永吉、有章實業有限公司（下稱有章公
19 司）、衍舟股份有限公司（下稱衍舟公司）等10人應連帶給
20 付上訴人599萬9,881元，及自104年4月30日起至清償日止，
21 按年息5%計算之利息。(三)前開金額如任一被上訴人已為全部
22 或一部之給付者，其餘被上訴人就其履行之範圍內同免給付
23 之義務（前審卷一第427至428頁）。嗣於本院審理時，將備
24 位聲明內容更正為：(一)和橋公司應給付上訴人599萬9,881
25 元，及自104年4月29日起至清償日止，按年息5%計算之利
26 息。(二)李清良、廖文鐸、廖浩欽、廖黃香、譚守馨、廖銘澤
27 （下稱李清良等6人）、林永吉、有章公司（下稱林永吉等2
28 人）應連帶給付上訴人599萬9,881元，及自104年4月29日起
29 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)見龍公司、衍舟公
30 司、廖文鐸、廖銘澤（上3人合稱衍舟公司等3人）、廖浩欽
31 應連帶給付上訴人599萬9,881元，及自104年4月29日起至清

償日止，按年息5%計算之利息。(四)前開三項給付，如被上訴人中任一人已為給付，於其給付範圍內，其他被上訴人免給付義務（本院卷二第461頁）。核其所為，屬不變更訴訟標的而補充更正其法律上之陳述，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於101年12月26日與和橋公司簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭租約），約定由伊承租臺北市○○區○○路00號8樓之4房屋（下稱系爭房屋），並享有優先承買權（下稱系爭優先權）。和橋公司於103年3月27日與見龍公司通謀虛偽就系爭房屋簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），同年6月4日辦理所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記，與系爭買賣契約合稱系爭行為），系爭行為違反公司法第185條第1項第2款規定，自屬無效，伊得代位和橋公司訴請見龍公司塗銷系爭移轉登記。如認系爭行為非無效，和橋公司未依約通知伊行使系爭優先權，致伊受有599萬9,881元之損害，應依民法第226條第1項給付不能規定負賠償責任；另和橋公司為系爭行為時之董事為李清良等6人，監察人為林永吉等2人，見龍公司之董事為衍舟公司等3人，監察人為廖浩欽，明知伊有系爭優先權，竟不法共謀系爭行為，致伊無從行使該權利，應分別依民法第184條第1項後段、第185條第1項前段規定連帶賠償伊之損害，見龍公司另應依民法第28條規定負連帶賠償責任，彼等與和橋公司間並有不真正連帶關係。爰先位依民事訴訟法第247條、民法第242條、第767條第1項中段規定，請求確認系爭行為不存在，及命見龍公司塗銷系爭移轉登記；備位依民法第28條、第184條第1項後段、第185條第1項前段、第226條第1項規定，求為命和橋公司給付599萬9,881元，及自104年4月29日起算之遲延利息；李清良等6人、林永吉等2人連帶給付599萬9,881元，及自104年4月29日起算之遲延利息；見龍公司、廖浩欽、衍舟公司等3人連帶給付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

01 付義務之判決。

02 二、被上訴人則以：系爭行為不影響上訴人就系爭租約得享有之
03 權利，其無提起確認訴訟之利益。又系爭行為非通謀虛偽為
04 之，亦無違反公司法第185條第1項第2款規定，自非無效，
05 況和橋公司前董事長廖振鐸未經董事會決議，擅自與上訴人
06 約定系爭優先權，該約定對和橋公司不生效力。況李清良、
07 廖文鐸、廖浩欽、廖黃香、譚守馨、廖銘澤、林永吉、有章
08 公司、見龍公司、衍舟公司不知有系爭優先權約定，亦無背
09 於善良風俗侵害上訴人權利之可能等語，資為抗辯。

10 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，本院前
11 審判決維持原審判決，駁回上訴。上訴人復提起上訴，經最
12 高法院將本院前審判決廢棄發回。上訴人之上訴聲明：(一)原
13 判決廢棄。(二)先位聲明：1.確認系爭行為不存在。2.見龍公
14 司應塗銷系爭移轉登記。(三)備位聲明：1.和橋公司應給付上
15 訴人599萬9,881元，及自104年4月29日起至清償日止，按年
16 息5%計算之利息。2.李清良等6人、林永吉等2人應連帶給付
17 上訴人599萬9,881元，及自104年4月29日起至清償日止，按
18 年息5%計算之利息。3.見龍公司、廖浩欽、衍舟公司等3人
19 應連帶給付上訴人599萬9,881元，及自104年4月29日起至清
20 償日止 按年息5%計算之利息。4.前開三項給付，如被上訴
21 人中任一人已為給付，於其給付範圍內，其他被上訴人免給
22 付義務。5.前開1.至3.項給付，願供擔保，請准宣告假執
23 行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)金錢給付部分，如
24 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 四、兩造不爭執事項：（本院卷一第327頁）

26 (一)上訴人（由監察人顏景輝代表）於101年12月26日與和橋公
27 司（由訴外人廖振鐸代表）簽訂系爭租約承租系爭房屋，系
28 爭租約記載：「二、租賃期間：1、自102年1月1日至106年
29 12月31日止，計五年期間。2、本合約租期屆滿時，乙方
30 （即上訴人，下同）有以相同條件之優先承租權，甲方（即
31 和橋公司，下同）不得拒絕，甲方如有意出售租賃標的物

01 時，乙方有優先承買權。」

02 (二)和橋公司於103年3月27日就系爭房屋及其坐落土地應有部分
03 (下稱系爭房地)與見龍公司簽立不動產買賣契約，總價金
04 約定為7,718萬1,584元，並於103年6月4日向臺北市建成地
05 政事務所辦理所有權移轉登記予見龍公司。

06 (三)和橋公司與見龍公司於103年3月至同年6月間為系爭行為
07 時，依和橋公司102年9月14日變更登記表記載，其董事為李
08 清良等6人，監察人為林永吉等2人；另依據見龍公司100年7
09 月13日變更登記表形式上記載，其董事為衍舟公司等3人，
10 監察人為廖浩欽。

11 (四)依和橋公司提出之不動產估價報告書摘要記載，系爭房屋評
12 估總價為8,318萬1,465元，勘查日期為103年3月5日，委託
13 人和橋公司，受託人為訴外人永慶不動產估價師聯合事務所
14 (下稱永慶事務所)。

15 (五)依見龍公司提出之不動產估價報告書摘要記載，系爭房屋評
16 估總價為8,131萬2,218元，勘查日期為103年3月6日，委託
17 人見龍公司，受託人為訴外人鑫崙不動產估價師事務所(下
18 稱鑫崙事務所)指派之周嶙不動產估價師。

19 (六)依見龍公司103年6月21日股東常會議事錄所載，承認事項第
20 三案董事會提：「案由：承認購置固定資產，提請承認。說
21 明：(1)購置臺北市○○路00號8樓之2及臺北市○○路00
22 號8樓之4乃鑑於本公司規劃轉投資國內及海外市場，預期將
23 因業務擴展而有人力需求，現有辦公室不敷使用暨目前商辦
24 不動產持續在增值，藉由資產配置以分散風險及獲取增值報
25 酬。」

26 (七)和橋公司以臺北杭南郵局存證信函002771號於103年12月26
27 日通知上訴人，記載主旨為：「茲通知拒絕承認有關新龍光
28 塑膠料股份有限公司(即上訴人)租賃契約第二條優先承買
29 權款條事，請查照。」(原審卷一第260至261頁)

30 五、上訴人先位依民事訴訟法第247條、民法第242條、第767條
31 第1項中段規定，請求確認系爭行為不存在，見龍公司應塗

銷系爭移轉登記，並無理由：

(一)上訴人就本件有確認利益存在：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文；又民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判決先例要旨參照）。本件上訴人為系爭房屋之承租人，且上訴人於本院前審稱：系爭房屋買賣之債權關係及所有權移轉關係效力不明之情況下，上訴人無從確認系爭租約之出租人並向其行使基於系爭租約所生之承租人權利，且上訴人為避免此不安定之情狀持續延宕，導致無從主張基於租賃契約享有之權利，已於106年12月28日以存證信函向和橋公司主張優先承租權等語，並提出該存證信函為證（原審卷三第19、20、63、113、168至170、244頁）。而上訴人所謂基於系爭租約所生承租人之權利，依系爭租約第2條第2項約定，應包含優先承租、優先承買權，則系爭買賣契約、系爭移轉登記行為是否有效，涉及日後上訴人得否或究應向何人行使優先承租、優先承買之權利，而該等不安之法律狀態，得以本件確認之訴除去之，是堪認上訴人有受確認判決之法律上利益存在。被上訴人抗辯上訴人無提起本件確認訴訟之法律上利益云云，自無可採。

(二)和橋公司與見龍公司間之系爭行為並非基於通謀虛偽意思表示而為之：

- 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判決先例意旨參照）。上訴人

01 主張和橋公司與見龍公司間系爭行為係基於通謀虛偽意思表
02 示而為之，應屬無效而不存在云云，既為被上訴人所否認，
03 則上訴人自應就其上開主張，負舉證之責。

04 2.上訴人主張和橋公司、見龍公司間系爭行為基於通謀虛偽而
05 為之應屬無效，係以和橋公司刻意隱瞞系爭房屋買賣之事，
06 且無資金需求，仍以低於市價之價格出售，復又將買賣價金
07 匯回見龍公司，而見龍公司明知和橋公司未持有系爭房屋所
08 有權狀正本仍允以買受，交易顯不合常態等情，為其論據。
09 惟查：

10 (1)和橋公司抗辯其102年度營業淨利2,695萬8,126元，顯已無
11 法支應該年度之利息費用3,232萬5,502元，102年度全年虧
12 損達7,208萬1,537元；另101年度現金淨減少數為5,125萬
13 2,822元、102年度現金淨減少數為1,825萬6,000元等情，業
14 據其提出和橋公司損益表、現金流量表為證（本院卷二第
15 32、33、35頁）。又和橋公司以名下內湖見龍大樓向銀行貸
16 款16億5千萬元，借款期間為12年，每半年即需攤還本金
17 4,950萬元等情，亦有匯豐銀行核貸通知書、活存交易紀錄
18 等件附卷可參（本院卷二第99至107頁）。則和橋公司抗辯
19 出售系爭房屋前，和橋公司處於虧損及現金流量不足之狀
20 態，對其營運影響甚為重大，為了改善公司資金匱乏之情
21 形，而有出售系爭房屋之需求等情，尚非子虛，上訴人主張
22 和橋公司並無出售系爭房屋之動機云云，尚嫌速斷。和橋公
23 司於103年2月6日董事會討論出售系爭房屋事宜時，亦係認
24 和橋公司有出售系爭房屋以籌措資金之必要，有上開董事會
25 議事錄在卷可參（原審卷五第261頁）。雖和橋公司於出售
26 系爭房屋之103年間，對於訴外人佳緯投資股份有限公司
27 （下稱佳緯公司）、龍一實業股份有限公司（下稱龍一公
28 司）各尚有借款債權400萬元、600萬元存在，此為和橋公司
29 所不爭執（本院卷二第93頁），然和橋公司主張佳緯公司係
30 其百分之百轉投資之子公司，其對龍一公司之持股比例則達
31 80.61%等情，除業據和橋公司提出判決為證外（本院卷二第

110、114頁），上訴人亦未否認，則和橋公司本於母公司、控制公司之地位，融通資金予子公司及關係企業，係基於公司集團營運之考量，此與和橋公司為改善公司財務體質、現金流量狀況而決定出售系爭房屋，亦無矛盾之處。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見龍公司增資股份乙節，為兩造所不爭執（本院卷一第329頁），堪認和橋公司係因認購見龍公司股份始給付上開股款；而和橋公司主張其於103年認購見龍公司股份後，迄至106年度已獲發放股利、盈餘達7,067萬元等情，業據其提出股利領取、發放通知單、見龍公司107年股東常會議事會等件為證（本院卷二第45至53頁），上訴人以此主張和橋公司將出售系爭房屋之資金回流予見龍公司，足見彼等並無買賣系爭房屋之真意云云，係混淆出售系爭房屋與認購見龍公司股份二個獨立之營業決策，實無可採。

(2)上訴人自102年10月份起即未給付系爭房屋之租金，此為兩造所不爭執（本院卷一第327頁、前審卷一第23頁），而和橋公司於103年3月21日起訴請求上訴人給付租金（下稱另案），經原法院以103年度北簡字第4049號（下稱另案一審）受理之，此經本院調取另案卷宗核閱無訛。於另案一審103年8月6日言詞辯論期日之前，和橋公司並未主動陳報出售系爭房屋之事，經上訴人於103年8月6日當庭具狀表示見龍公司宣稱已取得系爭房屋所有權後（另案一審卷二第3、4頁），和橋公司復於同日主張系爭租約及伊為出租人之地位不生影響等語（本院卷一第220頁），嗣於另案一審103年9月10日言詞辯論期日減縮其請求之租金數額至103年5月止（本院卷一第221頁）。惟關於系爭房屋所有權之歸屬狀態，涉及和橋公司於另案請求之勝敗及得請求之租金數額，和橋公司縱未在另案即時陳報系爭房屋出售、移轉所有權登記之情形，尚無法排除係基於訴訟策略之考量，自不得以和橋公司未於另案自陳系爭房屋之買賣情形，即推認和橋公司

01 與見龍公司間之買賣係基於通謀虛偽意思表示而為之。

02 (3)又和橋公司於102年1月4日股東會中改選董監事後，新舊董
03 事長交接產生糾紛，致和橋公司遲遲無法取得包含系爭房屋
04 所有權狀在內之和橋公司文件資料等情，有和橋公司101年
05 第2次股東常會議事錄、103年2月6日董事會議事錄、和橋公
06 司歷次催告存證信函可證（原審卷五第261、262頁、本院卷
07 一第459至465頁、本院卷二第319至363頁）；廖振鐸於本院
08 另案104年度抗字第272號假處分事件調查中亦自陳確實沒有
09 交接等語，有該案調查筆錄可證（本院卷二第315頁）；上
10 訴人對此未否認（本院卷二第467頁）。嗣見龍公司以和橋
11 公司無法配合將系爭房地所有權移轉變更登記為由，向臺北
12 市中正區調解委員會聲請調解，經該調解委員會於103年4月
13 15日以民調字第136號成立調解乙節，為兩造所不爭執（本
14 院卷一第327頁、前審卷一第22頁），並有調解書在卷可參
15 （原審卷一第98、99頁）。上訴人固主張在和橋公司未持有
16 所有權狀之情況下，見龍公司顯無可能購買系爭房屋云云。
17 然和橋公司係為解決資金匱乏、基於公司營運考量出售系爭
18 房屋，如同前述，雖因其手中未持有所有權狀，惟仍無礙其
19 為所有權人之事實，縱因此所有權狀之欠缺及因此產生之爭
20 議，或將導致買賣價格之減損，仍無法遽認見龍公司在和橋
21 公司未持有所有權狀之前提下，絕無意願購買系爭房屋，進
22 而推認系爭行為係虛偽不實。

23 (4)經見龍公司委由鑫崙事務所鑑定系爭房地於103年3月6日，
24 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
25 定結果認合理價格為7,718萬1,584元，此有鑫崙事務所不動
26 產估價報告書在卷可證（原審卷六第67至105頁）。復經原
27 審囑託中聯不動產估價師事務所（下稱中聯事務所）鑑定系
28 爭房地於103年3月27日之價格，經估價師以比較法、直接資
29 本化法予以評估，並依市場萃取法評價收益資本化率為
30 2.51%，評估系爭房地正常價格位於7,634萬9,583元至8,107
31 萬2,238元之間，因所有權狀正本及使用權為承租人佔有，

01 無法實際點交時之合理價格為7,234萬8,865元至7,682萬
02 4,053元，此有中聯事務所不動產估價報告書（置於卷
03 外）、中聯事務所106年7月10日106聯估字第1060733號函、
04 110年3月30日110年聯估字第110013號函、110年5月3日110
05 年聯估字第110030號函附卷可稽（原審卷六第193至202頁反
06 面、本院卷二第83、137至139頁）。而無論是鑫崙事務所或
07 中聯事務所進行本件鑑價之估價師，均具備不動產估價師資
08 格，有不動產估價師證書、開業證書等為證（置於卷外及原
09 審卷六第105頁正反面），本於其專業進行價格評估，二者
10 評估之價格或因日期不同或其他因素（收益資本化率有
11 2.66%與2.51%之不同，原審卷六第82頁反面、本院卷二第83
12 頁）而有些許落差，但尚在合理之差額範圍內，對於其所評
13 價估系爭房屋於系爭買賣契約訂立時之合理價格，應堪採
14 信。上訴人固質疑中聯事務所以市場萃取法評價收益資本化
15 率有所不當云云（本院卷二第481頁），惟收益資本化率依
16 不動產估價技術規則第43條規定，應於風險溢酬法、加權平
17 均資本金法、債務保障比例法、有效總收入乘數法、市場萃
18 取法中，綜合評估最適宜之方法決定，其中市場萃取法係選
19 擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除
20 以價格後，以所得之商數加以比較決定之（資本化率=淨收益
21 +不動產價格）。即係篩選與勘估標的建物結構、使用性質
22 類似（相近）之比較標的，以市場租金除以市場價格所得之
23 收益率為資本化率，於前述各種方法中，最貼近真實市場情
24 況，合理性亦較高，故中聯事務所以市場萃取法決定資本化
25 率等情，業據中聯事務所函覆甚明（本院卷一第250頁、卷
26 二第137、138頁），故中聯事務所以市場萃取法決定本件收
27 益資本化率，並無不當，亦不因其未以中央銀行公布一年期
28 存款利率、平均基準利率之平均數2.12%作為收益資本化率
29 即認其估價報告內容不可採。此外，上訴人復未證明鑫崙事
30 務所、中聯事務所之上開價格評估結果有何顯不可採之處，
31 則在系爭房地所有權狀遭他人占有，復存有租金糾紛，見龍

01 公司無法立即取得收益之狀態下，和橋公司以7,718萬1,584
02 元出售系爭房地予見龍公司，顯未低於合理市價。上訴人主
03 張和橋公司以偏低之價格出售系爭房地予見龍公司，係屬通
04 謀虛偽意思表示云云，亦無可採。

05 (5)另和橋公司雖於系爭買賣契約訂立前曾委請永慶事務所鑑定
06 系爭房地於103年3月5日之合理買賣價格，鑑定結果認評估
07 總價為8,318萬1,645元，有不動產估價報告書摘要（下稱永
08 慶估價報告）在卷可參（本院卷一第255至258頁）；但永慶
09 估價報告中亦備註記載：系爭房屋租金給付糾紛及無法點
10 交，及所有權狀遭公司前代表人扣留等情事，依不動產交易
11 實況，將影響買方購買意願，實際成交總價可能較上開鑑價
12 價為低等語（本院卷一第257、258頁），自無從以最後成交
13 價低於永慶估價報告之評估正常價格，即認系爭買賣契約與
14 常情有違。參以和橋公司雖於103年2月6日董事會議中決議
15 出售系爭房地之最後出售價格須經董事會決議通過（原審卷
16 五第262頁），然再於103年3月17日召開董事會決議授權董
17 事長依永慶估價報告鑑定金額計算，在不減損15%範圍以內
18 出售系爭房地（原審卷二第279、280頁）。則和橋公司最後
19 以7,718萬1,584元出售系爭房地予見龍公司，並未超出董事
20 會之授權，並無刻意規避正常程序。

21 (6)從而，上訴人主張和橋公司、見龍公司間就系爭房屋之買賣
22 不合常態，系爭行為基於通謀虛偽意思表示而為之，應屬無
23 效云云，實無足取。

24 (三)上訴人主張系爭行為違反公司法第185條第1項第2款規定，
25 應屬無效云云，並無理由：

26 1.按公司為讓與全部或主要部分營業或財產之行為，應有代表
27 已發行股份總數3分之2以上股東出席之股東會，以出席股東
28 表決權過半數之同意行之，公司法第185條第1項第2款定有
29 明文。又公司法第185條第1項第2款所謂讓與主要部分之營
30 業或財產，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所
31 營事業之不能成就者而言（最高法院81年度台上字第2696號

判決意旨參照)。復按公司為讓與全部或主要部分營業或財產之行為，因涉及公司重要營業政策之變更，基於保護公司股東之立場，須先經董事會以特別決議（3分之2以上董事出席，出席董事過半數之決議）向股東會提出議案（公司法第185條第5項）；並於股東會召集通知及公告中載明其事由（公司法第185條第4項），不得以臨時動議提出（公司法第172條第5項），再經股東會以特別決議（應有代表已發行股份總數3分之2以上股東出席，出席股東表決權過半數之同意）通過後始得實行。是以公司未經股東會上開特別決議通過即為主要財產之處分，固屬無效之行為（最高法院101年度台上字第280號判決意旨參照）。然若公司出售之名下財產，非屬公司全部或主要部分財產，自無須經股東會特別決議，此為當然之解釋。

2. 上訴人主張系爭房屋屬和橋公司之主要財產，卻未經股東會特別決議出售，買賣自屬無效云云，雖提出和橋公司100年8月4日董事會議事錄、同年9月6日股東臨時會議事錄（本院卷一第267至270頁）為證。惟查，和橋公司曾於100年8月4日召開董事會，其中討論事項案由三「處分公司重要資產事宜」，其中第2項為「出售公司衡陽路基泰大樓8樓全部」，而該次決議為：「經半數董事決議通過，並提交股東會進行表決。對於非屬於公司重要資產部分，4-6之資產，全權授權董事長處理。…」（本院卷一第267頁）；又於和橋公司100年9月6日召開之股東會臨時會議中，臨時動議第6案「案由：未經股東會決議前，和橋公司董事會不得處分公司重要資產」，決議通過：「為維護公司權益，確保公司資產，提案和橋公司董事會於未經股東會決議前不得處分公司名下所有的不動產及長期投資，包括但不限於…公司名下衡陽路基泰大樓…」（本院卷一第269、270頁）。惟依上開董事會決議、股東會決議，雖可認系爭房屋曾經股東會決議係和橋公司之重要資產，惟尚難以此即認定系爭房屋屬一經轉讓即足以影響和橋公司所營事業不能成就之主要財產。又上

01 訴人主張和橋公司出售系爭房屋予見龍公司，未經股東會特
02 別決議乙節，固為被上訴人所不否認，於此或有和橋公司董
03 事會是否違反公司法第193條第1項：「董事會執行業務，應
04 依照法令章程及股東會之決議。」規定之虞，然充其量僅生
05 參與決議之董事因此導致公司受損害時，應依同條第2項規
06 定對公司負賠償責任之效果而已，仍不因此導致系爭行為無
07 效。

08 3.另和橋公司102年間之不動產價值總計為26億4,796萬2,341
09 元，此有和橋公司提出之不動產清冊附卷可證（本院卷二第
10 97頁），和橋公司102年間之固定資產亦達26億5,634萬
11 3,307元，此有和橋公司102年資產負債表在卷可參（本院卷
12 二第31頁），以系爭房屋出賣價格7,718萬1,584元計算，占
13 和橋公司名下不動產價值比例不逾3%（7,718萬1,584元÷26
14 億4,796萬2,341元 $\div$ 0.029）。另系爭房屋之含稅租金收入
15 每月為23萬5,530元（22萬4,314元 $\times$ 1.05=23萬5,530元《元
16 以下四捨五入，下同》，見原審卷一第71頁），每年租金收
17 入為282萬6,360元（23萬5,530元 $\times$ 12=282萬6,360元），僅
18 佔和橋公司102年度營業收入8,380萬6,998元（本院卷二第
19 32頁）之3.37%（282萬6,360元 $\div$ 8,380萬6,998 $\div$ 0.0337）。
20 故無論是系爭房屋之價值，或系爭房屋可帶給和橋公司之收
21 益，均佔和橋公司總資產、總收入比例不逾4%，系爭房屋之
22 出售並不會導致和橋公司所營事業不能成就，故和橋公司主
23 張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
24 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
25 為合法等語，應屬可採。

26 4.從而，上訴人主張和橋公司出售系爭房屋未依民法第185條
27 第1項第2款規定經股東會特別決議通過，系爭行為應為無效
28 云云，亦無可採。

29 (四)上訴人未能舉證證明系爭行為係和橋公司、見龍公司基於通
30 謀虛偽意思表示而為之，和橋公司未經股東會特別決議即出
31 售系爭房屋亦無違反公司法第185條第1項第2款規定，故上

01 訴人依民事訴訟法第247條、民法第242條、第767條第1項中
02 段規定，先位請求確認系爭行為不存在，見龍公司應塗銷系
03 爭移轉登記，自無理由。

04 六、上訴人備位依民法第226條第1項規定，請求和橋公司給付
05 599萬9,881元本息，依民法第28條、第184條第1項後段、第
06 185條第1項前段規定，請求李清良等6人、林永吉等2人連帶
07 給付599萬9,881元本息，見龍公司、廖浩欽、衍舟公司等3
08 人連帶給付599萬9,881元本息，並負不真正連帶責任，為無
09 理由：

10 (一)上訴人就系爭房屋有系爭優先權存在：

11 1.系爭租約第2條記載：「租賃期間：1、自102年1月1日至106
12 年12月31日止，計五年期間。2、本合約租期屆滿時，乙方
13 有以相同條件之優先承租權，甲方不得拒絕，甲方如有意出
14 售租賃標的物時，乙方有優先承買權。」，有系爭租約可證
15 (原審卷一第71頁)，復為兩造所不爭執(上開不爭執事項
16 (一))，則上訴人主張伊就系爭房屋有系爭優先權存在乙節，
17 堪信為真實。

18 2.被上訴人固抗辯系爭優先權之約定未經和橋公司董事會決議
19 通過，時任和橋公司董事長廖振鐸未為利益迴避，無權代理
20 和橋公司約定系爭優先權，和橋公司亦拒絕承認，故系爭優
21 先權對和橋公司不生效力云云。惟查：

22 (1)按股份有限公司之董事長對外代表公司，關於公司營業上一
23 切事務，有辦理之權，此觀公司法第208條第3項、同條第5
24 項準用第57條規定甚明。而是否為營業範圍內之行為，須視
25 其行為是否屬於營業目的達成有關之行為而定(最高法院
26 109年度台上字第2027號判決意旨參照)。系爭租約係由時
27 任和橋公司董事長之廖振鐸代表和橋公司與上訴人簽立乙
28 節，為兩造所不爭執(上開不爭執事項(一))。查和橋公司所
29 營事業包括「不動產租賃業」，此有102年9月14日變更登記
30 表可稽(原審卷一第76頁反面)，則和橋公司將系爭房屋出
31 租予上訴人，顯係經營該公司之事業，和橋公司為達成簽訂

租賃契約之目的，而與上訴人於系爭租約中為系爭優先權之約定，自屬於與營業有關之事務，斯時之董事長廖振鐸當然有代表和橋公司辦理之權限。況和橋公司早於101年12月26日系爭租約簽訂前，時任和橋公司董事長廖振鐸於101年1月31日代表和橋公司與訴外人國際康健人壽保險股份有限公司就和橋公司所有之臺北市○○路00號8樓之1房屋簽立之租賃契約，已有「優先承買權條款」，此有房地租賃契約為證（原審卷二第299至302頁），足見優先承買條款在促進和橋公司之不動產租賃業務方面，而非特例，自屬廖振鐸本於董事長權限得代表和橋公司與他人訂立租約時所得約定之範圍。縱使對承租標的物之優先承買權非屬和橋公司出租不動產時之普遍性約定，然租賃契約之內容本因當事人間之需求而有不同約定，自不能以此即認廖振鐸無代表和橋公司約定系爭優先權之限權。從而，廖振鐸代表和橋公司與上訴人為系爭優先權之約定，自對和橋公司發生效力。被上訴人抗辯廖振鐸無權代理和橋公司約定系爭優先權，和橋公司亦已拒絕承認系爭優先權存在，故系爭優先權約定對和橋公司不生效力云云，自不足採。

(2)又董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表。公司法第223條定有明文，此規定之設立係為了禁止雙方代表，以保護公司（本人）之利益。系爭租約簽立時，廖振鐸雖同時為上訴人與和橋公司之董事長，此參公司變更登記表即明（原審卷一第177至178、239至240頁）。然上訴人係由其監察人顏景輝代表與和橋公司簽立系爭租約（上開不爭執事項(一)），是以系爭租約之簽立而言，廖振鐸未有為他人與和橋公司為法律行為之情事，被上訴人抗辯廖振鐸就系爭租約之簽立（包含系爭優先權之約定）有利益衝突，應予迴避，依公司法第208條第3項規定不得行使董事長職權，故屬無權代理云云，亦無可採。況和橋公司亦以系爭租約為據，起訴請求上訴人給付租金，業經另案審理後，經原法院103年度簡上字第554號判決上訴人應

給付和橋公司188萬4,240元本息確定，有上開判決可證（原審卷二第268至274頁），並經本院調取另案卷宗核閱無訛，足見和橋公司亦不否認系爭租約之效力，益徵同屬董事長職權範圍之系爭優先權約定，和橋公司加以否認，實無理由。

(3)從而，廖振鐸代表和橋公司與上訴人於系爭租約中約定之系爭優先權，和橋公司應受拘束，被上訴人抗辯系爭優先權對和橋公司不生效力云云，並無可採。

(二)上訴人主張被上訴人應依債務不履行或侵權行為規定給付或連帶給付599萬9,881元本息云云，為無理由：

- 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失之利益，民法第216條固定有明文。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件。故衡量賠償之標準，首應調查被害人實際上之損害額，始能定其數額之多寡（最高法院97年度台上字第1316號判決意旨參照）。
- 2.上訴人主張和橋公司未通知伊行使系爭優先權即出賣系爭房屋予見龍公司，應依民法第226條第1項給付不能規定賠償損害云云。而上訴人所主張之損害，為系爭房屋之市場價值與實際交易價額之價差金額599萬9,881元（8,318萬1,465元-7,718萬1,584元=599萬9,881元）（本院卷二第480頁）；然和橋公司係以合理市價出售系爭房屋予見龍公司乙節，業經本院認定如前，則系爭房屋之買賣並無所謂市價與實際交易價額之差價存在。上訴人復主張：若認和橋公司出售系爭房屋價格未低於市價，上訴人即未受有損害，亦未主張其他損害等語（本院卷二第491頁）。從而，雖和橋公司確未通知上訴人行使系爭優先權，然上訴人既無法證明其受有損害，則其依民法第226條第1項規定請求和橋公司賠償599萬9,881元本息，仍無理由。
- 3.上訴人另主張除和橋公司外之其餘被上訴人，明知系爭優先權存在，仍共同侵害上訴人之上開權利，應依民法第28條、第184條第1項後段、第185條第1項前段規定連帶負賠償之責

云云。惟查：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項、第185條第1項前段分別定有明文。復按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。民法第28條亦有規定。

(2)和橋公司因新舊任董事長交接產生糾紛，故於102年1月4日選任新董事後，遲遲未能取得和橋公司資料文件等情，如同前述；則除和橋公司外之其餘被上訴人抗辯因和橋公司未能取得系爭租約，故於系爭行為時並不知道系爭優先權存在，遲至103年11月19日始至訴外人謝永誌公證人處抄錄得知系爭租約等語，應非子虛。李清良等6人、林永吉等2人、衍舟公司等3人、廖浩欽雖分別身為和橋公司、見龍公司之董事、監察人（上開不爭執事項三），但和橋公司為系爭行為既未持有系爭租約，彼等亦非參與簽訂系爭租約之董事或監察人，自難認彼等與見龍公司於同意買賣系爭房屋時，知悉系爭優先權之存在，上訴人復未舉出其他事證證明，和橋公司外之其餘被上訴人，明知系爭優先權存在仍故意損害上訴人利益而同意系爭買賣，故上訴人主張和橋公司外之其餘被上訴人明知系爭優先權存在，仍故意以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人，構成民法第184條第1項後段規定之侵權行為云云，自無可採。況且，上訴人主張所受之系爭房屋市價與實際交易價值之差價損害，實際上並不存在，如同前述，故上訴人主張和橋公司外之其餘被上訴人應各依民法第28條、第184條第1項後段、第185條第1項前段規定分別連帶給付599萬9,881元本息，並負不真正連帶之責，亦無理由。

七、綜上所述，上訴人先位依民事訴訟法第247條、民法第242條、第767條第1項中段規定，請求確認系爭行為不存在，見龍公司應塗銷系爭移轉登記；備位依民法第226條第1項、第28條、第184條第1項後段、第185條第1項前段規定，請求和

01 橋公司給付599萬9,881元，及自104年4月29日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息；李清良等6人、林永吉等2人應連
03 帶給付上訴人599萬9,881元，及自104年4月29日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息；見龍公司、廖浩欽、衍舟公司等
05 3人應連帶給付上訴人599萬9,881元，及自104年4月29日起
06 至清償日止，按年息5%計算之利息；前開三項給付，如被上
07 訴人中任一人已為給付，於其給付範圍內，其他被上訴人免
08 給付義務；均非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之
09 判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
10 判，為無理由，應駁回其上訴。

11 八、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
15 項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日
17 民事第二庭

18 審判長法 官 陳容正

19 法 官 紀文惠

20 法 官 劉素如

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 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
25 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
26 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
27 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

28 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

29 書記官 林宗勳