

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第115號

上訴人 建開物業企管股份有限公司

法定代理人 劉伯謙

訴訟代理人 李宏誠律師

被上訴人 財團法人台灣基督長老教會大安教會

法定代理人 羅益民

訴訟代理人 陳威駿律師

陳泓達律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年12月16日臺灣臺北地方法院111年度北重訴字第24號第一審判決提起上訴，本院於112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國99年1月1日簽訂成功國宅商業區店鋪租賃契約(一)至(五)暨按實價補償給付契約書共5份（下合稱系爭補償契約），約定由伊出租成功國宅內即門牌號碼臺北市○○路000巷00○00○00號、30弄6號、30弄10號、32號之1、32號之2、36號之1、36號之2、30弄8號、30弄8號2樓、30弄8號2樓之7、41號2樓、41號2樓之1至2樓之8等共20間店鋪（下合稱系爭店鋪）予被上訴人使用，租賃期限均自99年1月1日至100年12月31日止。因伊集團創辦人劉台安與被上訴人簽約時負責人羅聯昇牧師均信仰基督耶穌，雙方以伊需顧及銀行借貸、稅務會計查核，而被上訴人尋求教會人數增長及遷建新大樓，兩造爰議定伊以極優惠價格出租予被上訴人以擴展教務，然被上訴人應於租賃期限屆滿後之110年5月31日，一次按租金實價補償差額予伊，即約定被上訴人應分

01 別補償實價租金新臺幣（下同）504萬元、748萬8,000元、  
02 48萬元、249萬6,000元、576萬元予伊，且被上訴人為擔保  
03 履行給付義務，並分別開立等額之本票5紙（下合稱系爭本  
04 票）予伊持有。爰依系爭補償契約約定及本票票款請求權，  
05 擇一求為命：被上訴人應給付上訴人2,126萬4,000元，並自  
06 110年6月1日起至清償日止，依週年利率6%計算利息之判  
07 決；願供為擔保請准宣告假執行。

08 二、被上訴人則以：兩造於99年4月28日之後簽立成功國宅商業  
09 區店鋪租賃契約書(一)至(五)共5份（下合稱系爭租賃契約），  
10 由伊向上訴人承租系爭店鋪使用，約定之租金價額即為系爭  
11 租賃契約所載之金額，兩造從未有給付補償租金之約定，伊  
12 未曾簽訂系爭補償契約或簽發系爭本票，亦未曾見聞。而細  
13 繹系爭補償契約中，契約第1頁之乙方以及隨附之系爭本票  
14 發票人等欄位所載皆係「財團法人台灣基督『教』長老教會  
15 大安教會」，核與伊之法人登記名稱不同，顯有錯誤，另系  
16 爭第(五)份補償契約第2頁之立契約書人更缺漏了負責人小  
17 章。復經原審就系爭補償契約及本票上之「財團法人台灣基  
18 督長老教會大安教會」（下稱大章）及「羅聯昇」（下稱小  
19 章）印文送法務部調查局鑑定，鑑定結果確認與被上訴人同  
20 樣字體之大小章不同，復經證人羅聯昇證述並無合意簽訂系  
21 爭補償契約暨本票。足證系爭補償契約及本票非由伊作成及  
22 簽署等語，資為抗辯。

23 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：  
24 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）  
25 2,126萬4,000元，並自110年6月1日起至清償日止，依週年  
26 利率6%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。被上訴  
27 人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請  
28 准宣告免為假執行。

29 四、兩造不爭執事項（本院卷第67頁）：

30 (一)兩造簽立之系爭租賃契約為真正（被證1，原審卷第81至100  
31 頁），由上訴人出租系爭店鋪予被上訴人。

01 (二)被上訴人與訴外人國總開發興業股份有限公司前於90年11月  
02 1日簽訂「成功國宅商業區店鋪租賃契約書」，及於91年3月  
03 21日簽訂「成功國宅商業區店鋪租賃契約書續約」（原證  
04 6，原審卷第175至188頁）為真正。

05 五、上訴人擇一依系爭補償契約及系爭本票票款請求權，請求被  
06 上訴人給付2,126萬4,000元本息，為被上訴人所否認，並以  
07 前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

08 (一)按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，  
09 不在此限。民事訴訟法第357條定有明文。如他造當事人對  
10 私文書之真正有爭執者，舉證人應負證其真正之責；必先證  
11 其真正，始有形式上之證據力，更須其內容與待證事實有  
12 關，且屬可信者，始有實質上之證明力(最高法院107年度台  
13 上字第535號判決意旨參照)。準此，如一造對於他造提出私  
14 文書效力或解釋有爭執時，應由提出該文書之他造就文書之  
15 真正負舉證責任。查上訴人主張兩造曾簽立系爭補償契約暨  
16 所附之系爭本票，雖提出原本，然經被上訴人否認形式真  
17 正，則上訴人應就兩造間是否有訂立系爭補償契約、被上訴  
18 人是否曾簽發系爭本票等事實負舉證之責。

19 (二)上訴人主張系爭補償契約係由被上訴人原負責人羅聯昇授權  
20 簽立云云，為被上訴人所否認。經證人羅聯昇到庭結證稱：  
21 伊在105年2月29日退休前，擔任被上訴人之董事長20幾年，  
22 任職期間大章只有1個，小章應該是有2個，後來有換；原證  
23 6大小章是伊擔任董事長時使用的大小章，系爭租賃契約是  
24 被上訴人印章沒有錯，但是大印有缺角，小章有換；要簽約  
25 時都會報董事會，董事會有同意，伊才會去簽；對於系爭補  
26 償契約伊覺得很奇怪，實際上全部2年租金是96萬元，伊做  
27 董事長時沒有發系爭補償契約，也沒有這些文件，被上訴人  
28 董事會沒有討論過系爭店鋪在110年間要按實價補償租金的  
29 議案。在伊退休之前上訴人曾與被上訴人就補償租金談判交  
30 涉，伊等沒有答應他們，上訴人提出這個請求根本沒道理；  
31 被上訴人所有事情都不會開本票，每個月是以支票付租金等

01 語（本院卷第86至90頁）。可證證人羅聯昇於長達20多年間  
02 擔任被上訴人負責人期間，從未簽訂系爭補償契約，亦無該  
03 契約文件或在董事會提案討論，且被上訴人並無開立本票使  
04 用等情，故上訴人主張證人羅聯昇有授權簽立系爭補償契約  
05 及本票云云，顯與事實不符，不足採信。

06 (三)就系爭補償契約及本票上所蓋用之大小章是否真正乙情，經  
07 原審將被上訴人提出之大小章實物送請法務部調查局鑑定，  
08 經該局以111年7月26日調科貳字第11103212980號文書暨指  
09 紋鑑識實驗室鑑定書之鑑定結果為：「甲1~甲5類資料（即  
10 系爭補償契約上立契約書人乙方及發票人代表人欄位）上  
11 『財團法人台灣基督長老教會大安教會』印文與乙類資料  
12 （即被上訴人大章印章實物之印文）上『財團法人台灣基督  
13 長老教會大安教會』印文不同」、「甲6、甲7（即原證  
14 6）、丙類（即小章印章實物之印文）資料上『羅聯昇』印  
15 文彼此相同，均與甲1~甲5類資料上『羅聯昇』印文不  
16 同。」（原審卷第253至269頁），足認系爭補償契約所蓋用  
17 之大小章，與被上訴人持用之真正大小章並不相同，佐以證  
18 人羅聯昇證稱被上訴人僅有1個大章之證詞，益徵系爭補償  
19 契約之乙方及本票發票人並非被上訴人之用印，印文並非真  
20 正，上訴人主張系爭補償契約經被上訴人簽訂及系爭本票為  
21 被上訴人所簽發云云，並不足採。

22 (四)末查，上訴人提出之系爭補償契約記載簽約日及系爭本票發  
23 票日均為99年1月1日（原審卷第17、21、27、31、37、41、  
24 47、51、57、61頁），而系爭租賃契約上並無記載簽約日期  
25 （原審卷第83、87、91、95、99頁）。參之上訴人於99年4  
26 月28日以物業管字第990428003號函請被上訴人於99年4月30  
27 日前儘速就附件一至五租賃契約書辦理簽約事宜等詞（原審  
28 卷第219頁），可知兩造於99年4月28日前尚未簽立系爭租賃  
29 契約之書面契約，被上訴人稱系爭租賃契約是在99年4月28  
30 日之後所簽訂，應與事實相符。衡諸一般交易之經驗法則，  
31 主契約既未簽立，在此之前，如何簽立系爭補償契約，系爭

01 補償契約果若有於99年1月1日即簽立，何以未能一併簽立系  
02 爭租賃契約。亦徵上訴人主張兩造於99年1月1日曾簽訂系爭  
03 補償契約及被上訴人簽發系爭本票為擔保云云，顯無可採。

04 (五)上訴人所提之證據無法證明系爭補償契約為被上訴人同意或  
05 授權所簽訂，系爭本票亦非被上訴人所簽發，則上訴人訴請  
06 被上訴人履行系爭補償契約，或清償系爭本票債務，均屬無  
07 據，無從准許。

08 六、綜上所述，上訴人依系爭補償契約及依本票票款請求權，請  
09 求被上訴人給付2,126萬4,000元，並自110年6月1日起至清  
10 償日止，依週年利率6%計算之利息，為無理由，不予准  
11 許。原審為上訴人敗訴之判決及駁回假執行之聲請，核無不  
12 合，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無  
13 理由，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判  
15 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日  
19 民事第二庭

20 審判長法 官 陳容正

21 法 官 劉素如

22 法 官 紀文惠

23 正本係照原本作成。

24 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  
25 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  
26 （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  
27 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  
28 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  
29 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 8 日

