

最高法院民事判決

112年度台上字第2468號

上訴人 美樂莊國際股份有限公司

法定代理人 何明亮

訴訟代理人 吳嘉榮律師

吳秉諭律師

被上訴人 何雅慧

何雅淑

何雅玲

何瓊美

王建智

共同

訴訟代理人 陳威駿律師

馬維隆律師

上列當事人間請求確認股東會決議不成立等事件，上訴人對於中華民國112年7月12日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第588號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：○○市○○區○○段2小段477、480、484、484之1地號土地全部及其上門牌號碼○○市○○區○○街00巷0號建物（下稱系爭建物，與上開土地合稱為系爭房地）為上訴人之唯一財產。系爭建物自民國101年起出租予訴外人第一閣旅社、美樂莊旅社（下稱第一閣旅社等），該租金收入係上訴人唯一收入來源，系爭房地之出租為上訴人之全部營業。上訴人於110年11月22日召開股東臨時會（下稱系爭股東臨時會），其股東姓名、持股數、親自出席股數、委託代理人出席股數，各如原判決附表（下稱附表）一

01 所示，並於系爭股東臨時會為如附表二所示之決議(下稱系
02 爭決議)，屬變更出租全部營業，應經股東會特別決議，然
03 系爭股東臨時會出席股份數僅占上訴人股份總數之53.94%，
04 未達股份總數2/3股東出席之門檻，系爭決議不成立。又上
05 訴人法定代理人何明亮為第一閣旅社等獨資之負責人，上訴
06 人之法人股東樂本家國際有限公司(下稱樂本家公司)之負
07 責人陳依婕為其配偶；其將上訴人及樂本家公司股份出售予
08 訴外人段如貞部分係借名登記，其為樂本家公司實際負責
09 人，故何明亮、樂本家公司就系爭決議有利害關係，不得加
10 入表決，系爭股東臨時會之決議方法違反法令等情。爰先位
11 聲明依公司法第185條第1項第1款規定，求為確認系爭決議
12 不成立；備位聲明依同法第189條，求為撤銷系爭決議之判
13 決。

14 二、上訴人則以：系爭決議係於租期屆滿後重新議定租賃條件，
15 且系爭建物之餐廳及廚房均收回，由伊自行經營餐飲業務，
16 並非變更租賃契約之全部出租範圍，亦非締結出租伊全部營
17 業，係一般決議事項，業經發行股份總數過半之股數表決通
18 過，自屬有效。何明亮經營之第一閣旅社等並無因系爭決議
19 而獲得利益或免除給付義務，自無排除其參加表決之必要。
20 又樂本家公司為法人股東，就系爭決議無利害衝突關係，自
21 不得排除其表決權等語，資為抗辯。

22 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係
23 以：系爭房地為上訴人唯一之財產及收入來源，出租系爭建
24 物取得租金收益，為其之全部營業內容。上訴人自101年起
25 至110年12月31日止，每年簽訂1次租賃契約，均將系爭建物
26 「全部」出租予第一閣旅社等，嗣於110年度之租約屆滿
27 前，以系爭決議將餐廳及廚房收回自營，及將原定1年簽約1
28 次，變更為1次簽約5年，致出租面積、租期均有不同，顯係
29 對上訴人多年來「出租全部營業」內容之變更，須經股東會
30 之特別決議。惟系爭臨時股東會出席總股數為64萬7,300
31 股，僅占上訴人股份總數120萬股之53.94%，未達公司法第1

85條第1項第1款規定應有已發行股份總數2/3以上股東出席之特別決議出席門檻，故被上訴人依公司法上開規定，先位請求確認系爭決議不成立，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按股份有限公司為締結、變更或終止關於出租全部營業，委託經營或與他人經常共同經營之契約，應有代表已發行股份總數2/3以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之，公司法第185條第1項第1款定有明文。所謂出租全部營業，係指公司將全部營業（包括營業用財產等），由承租人利用，以承租人之名義，並為其計算而經營，出租公司只收取租金。查上訴人於原審抗辯：系爭建物「3、4樓大眾池」於系爭決議前並未出租予第一閣旅社等，係由伊經營一般泡湯池，並有收入，故伊當時出租予第一閣旅社等使用之部分，並非伊之全部營業等語，提出106年至108年財務報表暨查核報告書為據（見原審卷第38-39、41-47、113-119頁）。依上開財務報表暨查核報告書所示，似見上訴人於106年至108年分別有泡湯收入新臺幣（下同）80萬7,613元、156萬4,536元、173萬1,409元。原審對上訴人此項重要之防禦方法，恣置不論，復未於理由項下說明其取捨意見，遽為上訴人不利之判斷，已有判決不備理由之違法。次查上訴人自101年起將系爭建物出租予第一閣旅社等，租賃契約每年簽訂1次，迄108年12月31日止每月租金100萬元、109年度每月租金70萬元、110年度每月租金60萬元，為原審所認定之事實。果爾，兩造間似屬定有期限之租賃，上訴人復於事實審抗辯：其係於租期屆滿後，重新議定租賃範圍，並非變更原租賃契約之全部出租範圍等語（見一審卷一第59-60、125、212-213頁、原審卷第111-113頁）。究竟上訴人與第一閣旅社等每年簽訂之租賃契約，除租金有變動外，其關於租賃範圍、租期、期滿後處理方式等如何約定？均有未明，此與系爭決議是否屬公司法第185條第1項第1款所規定「締結、變更或終止關於出租全部營業，委託經營或與他人經常

共同經營之契約」之判斷，所關頗切，亦待釐清。原審未遑
審究，遽為不利上訴人之判決，不免速斷。上訴人先位之訴
有無理由既待事實審調查審認，其備位之訴自應併予廢棄發
回。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 陳 玉 完

法官 陳 麗 玲

法官 游 文 科

法官 管 靜 怡

法官 邱 瑞 祥

本件正本證明與原本無異

書 記 官 趙 婕

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日