

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第423號

原告 永秀高盛投資有限公司

法定代理人 李詩鈴

訴訟代理人 陳建昌律師

被告 李詩淵

訴訟代理人 張雅蘋律師

許啟龍律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年11月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣2,759萬9,502元及自民國113年9月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔4分之3，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告以新臺幣919萬9,834元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,759萬9,502元為原告供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所訂之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，原告之法定代理人原為李詩烈，嗣於訴訟程序進行中變更為A 0 1，有原告所提出之桃園市政府函文在卷可憑（見本院卷三第167頁），並經其新任法定代理人A 0 1具狀聲明承受訴訟（見本院卷第165頁），經核與前揭法條規

01 定相符，應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 (一)緣原告永秀高盛投資有限公司為被告、李詩烈、原告現任法  
05 定代理人A O 1與李詩鵬四人於民國89年12月18日所設立，  
06 設立之初係由被告任公司之董事長，並由其他三人任公司董  
07 事，公司並以出租不動產為業。而四人之父親李傳慧還在世  
08 時，有關家族企業事務皆由被告主導，財務部分則由A O 1  
09 依被告指示處理，惟自四人之父親李傳慧於105年5月27日死  
10 亡後，被告就家族企業事務之舉止即大異從前。被告後並於  
11 106年5月擅自變更原告公司留存於桃園區農會帳戶(帳號為0  
12 0000-00-0\*\*\*75-2，下稱農會帳戶)及桃園信用合作社帳戶  
13 (帳號為00000-00-0\*\*\*3-5-0，下稱信合社帳戶)等金融機構  
14 帳戶之印鑑章，導致其他董事及股東均無法再查悉公司實際  
15 財務狀況，故A O 1及時任原告公司董事之李詩烈乃於109  
16 年4月1日寄發存證信函通知被告於同年4月21日改選原告公  
17 司董事長，後原告公司董事長即自被告變更由李詩烈擔任，  
18 但被告迄今仍拒不辦理交接，李詩烈即以原告公司董事長之  
19 身分通知所有承租人勿將租金再交予被告，並於109年5月26  
20 日將上開農會帳戶、信合社帳戶帳戶印鑑章加以變更，故原  
21 告公司自106年5月起至109年5月止(下稱系爭期間)之對外經  
22 營、財務狀況均由被告一人獨攬。

23 (二)再於106年5月1日，原告公司在農會帳戶之存款餘額為新臺  
24 幣(下同)774萬7,817元，在信合社帳戶之存款餘額為118萬  
25 1,223元，合計為892萬9,040元，但被告卻於系爭期間內有  
26 多次從農會帳戶及信合社帳戶提領現金或轉帳之情形，卻未  
27 用於公司業務，而有如附表一原告主張使用情形欄所示狀  
28 況，總計434萬75元之資金遭挪用而流向不明之狀況。

29 (三)又原告公司於系爭期間出租如附表二之一所示不動產租金總  
30 收入應為2,285萬3,500元(各不動產每月租金細目詳如附表  
31 二之一，總收入金額如附表三年度應收入帳總金額欄所

01 示)，惟被告卻未將多筆租金入公司帳戶，已構成挪用公  
02 款，至被告將租金存入其個人或訴外人鴻富城公司帳戶後，  
03 再將其中部分轉入公司信用合作社帳戶，形成公司內部帳戶  
04 間資金調撥之操作，但實際上應認未全額入帳。至關於四川  
05 熱炒租賃物部分，實際上雖係以被告兒子名義出租，但土地  
06 確屬公司所有，租金實為公司收入，且自108年1月起有多月  
07 租金均有轉入公司帳戶，足證該租金確屬原告公司所有，但  
08 被告收取租金後卻僅將部分款項交A O 1入帳，其餘自行處  
09 理，以致僅有入帳1,300萬3,500元至農會帳戶及入帳222萬  
10 5,000元至信合社帳戶，總計尚有762萬5,000元未入帳(2,28  
11 5萬3,500元－1,300萬3,500元－222萬5,000元＝762萬5,000  
12 元)。以此金額扣除原告已於另案請求之109年1至5月關於  
13 莎芭美容工作坊之租金37萬5,000元後，被告尚餘725萬元  
14 (計算式:762萬5,000元-37萬5,000元=725萬元)應給付原告  
15 公司。

16 (四)又原告公司所有、門牌號碼為桃園市○○路000號2樓、348  
17 號2樓、346號、348、350號及桃園市○○區○○○街000  
18 號、266號等七間房屋(下稱系爭未出租房屋，即如附表二  
19 之一編號十所示部分)，原出租予訴外人詹江村，租約至10  
20 6年5月26日終止，終止時之每月租金為64萬8,095元(租金有  
21 過低之情形，係因當時之租約為租地建屋契約，而將建屋之  
22 成本攤銷在每月租金中)，然被告卻自106年6月29日至109年  
23 4月19日止(合計共33個月又19天)，怠於出租，並拒絕與房  
24 屋潛在承租人簽立租賃契約，而導致原告公司每月損失75萬  
25 元租金，總計損失2,250萬元(計算式:33個月×75萬元+75萬  
26 元×19/30)。是系爭未出租建物之原租約於106年5月26日終  
27 止後，被告不作為，未盡力出租，拒絕簽約潛在承租人(如  
28 全聯願付80萬元、寶雅45萬元及九乘九30萬元等，詳如附表  
29 四所示)，甚至在董事長改選前夕(109年4月20日)，竟故與  
30 訴外人楊長榮偽簽租約，嗣經法院判決確定該租約為通謀虛  
31 偽意思表示為無效，更認定系爭未出租房屋每月合理租金為

01 75萬元，而確定在案，此等認定部分對於本案自有既判力效  
02 力。另被告並將關於原告公司不動產出租事宜交予其子李健  
03 鳴及訴外人楊長榮處理，其間已存在利益衝突，顯違反民法  
04 第537條、第538條委任須親自處理之規定。再系爭未出租房  
05 屋位處桃園市精華地段，本易出租但因被告怠惰而未出租，  
06 導致環境髒亂遭環保局裁罰，足認被告已違反公司法所規定  
07 負責人應為忠實義務及善良管理人注意義務，自應就上開原  
08 告公司所受損失負損害賠償責任。

09 (五)綜上，被告上開(二)、(三)行為已有故意過失或逾越權限，違反  
10 民法第184條、第197條第2項、第179條、第544條，以及公  
11 司法第23條第1項、公司法第108條第4項準用第53條之委任  
12 義務及忠實義務，侵害原告公司權益，原告自得擇一請求。  
13 另關於被告上開(四)之行為，已有違公司法第23條第1項、公  
14 司法第108條第4項準用同法第52條、民法第544條之規定，  
15 原告亦得訴請被告就此負賠償之責。故總計被告應負3,681  
16 萬5,075元之損害賠償責任(434萬75元+725萬元+2,250萬  
17 元=3,681萬5,075元)。

18 (六)並聲明：1.被告應給付原告3,681萬5,075元及自起訴狀繕本  
19 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.  
20 訴訟費用由原告負擔。3.願供擔保請准宣告假執行。

## 21 二、被告則以：

22 (一)原告主張被告自農會帳戶、信合社帳戶之提領或轉帳款項均  
23 用於支付原告公司對外應給付之貸款利息、房屋稅、水電  
24 費、管理費、保全費、火險等正當公司支出，如附表一被告  
25 抗辯金額及抗辯內容欄所示情形，該部分總計達337萬9,094  
26 元。至原告附表一所列部分扣除被告抗辯金額外，餘額實為  
27 公司正常運作所需，且原告未證明被告有挪用私用之情事，  
28 僅憑資金流向不明即主張損害，欠缺事實依據；再原告公司  
29 當時支出大於收入，提領款項係為支付必要費用，並非挪  
30 用。另原告附表一所稱「現金流向不明」並不實，因部分款  
31 項經提領後實已立即再存入信合社帳戶以扣抵貸息，此以交

01 易明細即可資比對，故被告累計存入原告公司帳戶內之金額  
02 尚高於被告提領總額，足證被告並非侵占，亦非如原告所稱  
03 「流向不明」，且在106年5月前，原告公司存摺及印章實由  
04 當時董事A O 1保管，原告自應說明該期間財務情形。

05 (二)再被告雖不爭執有於系爭期間對外收取租金，但否認有租金  
06 未予入帳之情形，實有部分租金係存入訴外人鴻富城公司向  
07 桃園市桃園區農會所申設之帳戶內，此係因家族兄弟間發生  
08 爭執始為暫存，嗣後被告即已自107年3月起陸續以現金或其  
09 子名義補存之方式，將租金轉入原告信合社帳戶，總計金額  
10 達897萬2,800元。又部分原告應收取之租金(如晶悅、佳  
11 緣、睡眠王國)等，實由原告公司時任董事之A O 1處理；  
12 至於四川熱炒租金則屬被告兒子李訓徹、李健鳴所有，租金  
13 交付被告後用於支付原告公司及其他兄弟對外應付之利息，  
14 並無任何挪用情事。原告所提出之附表二之二之計算顯有錯  
15 誤，原告刻意將應入帳月份與實際入帳月份錯置，製造財務  
16 缺口，即原告並未將此部分補存金額納入計算，始製造出所  
17 謂725萬元缺口，實非真正的財務短少。況就原告主張被告  
18 收取租金後未交付原告部分，業經原告對被告提起刑事告  
19 訴，而經臺灣桃園地方檢察署以110年度偵字第16320號案為  
20 不起訴處分案，故證原告該部分所述，顯非屬實。

21 (三)再被告在106年6月29日至109年4月19日期間內，之所以未能  
22 順利將系爭未出租房屋出租，並非其個人怠惰或不作為，而  
23 是存在多項客觀障礙與困難，使其無法順利推進，包括該  
24 等建物自前任租客詹江村點交返還後，屋況極差，不僅堆積  
25 大量廢棄物，且重要之三相電電線亦遭剪斷竊取，在未完成  
26 清理及復電前，難以吸引優質承租方。其次，股東間意見嚴  
27 重分歧，其弟、妹即原告公司其他董事，對於出租對象、租  
28 金條件、以及應整體出租或分割出租等議題上，意見反覆不  
29 一，甚至曾發生在潛在租客(如家樂福)派員至現場丈量時，  
30 遭A O 1等人當場阻止之情事，造成潛在租客卻步。再者，  
31 被告亦曾於107年間出具授權書，授權其弟李詩烈代表公司

01 與全聯洽談，足證被告確有心處理出租事宜。然最終談判破  
02 局，係因其妹A 0 1又另向全聯表示其才是地主並提出不同  
03 報價，造成對方認為產權有糾紛而作罷。新任董事長李詩烈  
04 上任後，亦是遲至112年始將電力系統修復，並將建物「分  
05 別」出租予全聯及九乘九公司，此恰可印證其先前所稱之  
06 「復電困難」及「分割出租較為可行」等主張均為事實，其  
07 並無故意拖延。再者，原告主張該等房屋每月有75萬元租金  
08 之行情實過高。至就被告與訴外人楊長榮就未出租房屋所簽  
09 立租約部分，被告業經桃園地方檢察署以110年度偵續字第4  
10 10號、111年度偵續字第297號提起公訴，認被告涉背信罪嫌  
11 (下稱背信刑案)，然該部分原告之損失，被告已依另案民事  
12 判決如數給付原告2,084萬元在案。

13 (四)並聲明: 1.原告之訴駁回及假執行之聲請均駁回。 2.訴訟費  
14 用由原告負擔。 3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免  
15 為假執行。

### 16 三、不爭執事項:

17 (一)被告A 0 2於系爭期間擔任公司負責人，具有收取公司收  
18 入、支付公司支出及管理帳務之職權。

19 (二)系爭期間內，附表二之一、二之二所列各承租物件，確有承  
20 租人依約給付租金之事實。

21 (三)四川熱炒承租之店面權利非登記在原告公司名下，而是登記  
22 在被告二子名下。

23 (四)系爭未出租房屋之原租約於106年6月29日終止後，自106年6  
24 月27日至109年4月19日止長達33個月又19日均未予出租。

25 (五)被告前就系爭未出租房屋，於109年4月20日，與訴外人楊長  
26 榮通謀虛偽簽立租約一事，經原告提起背信罪嫌之刑事告  
27 訴，而經桃園地方檢察署以110年度偵續字第410號、111年  
28 度偵續字第297號提起公訴，後經本院於113年7月18日以112  
29 年度易字第607號刑事判決被告與楊長榮共同犯背信罪，各  
30 處有期徒刑5月而確定在案(下稱另案刑事訴訟、另案刑事判  
31 決)，有該刑事起訴狀、刑事判決書附本院卷可參，並經本

01 院依職權調閱該案卷確認無誤。

02 (六)再被告因以原告名義與訴外人楊長榮間就系爭未出租房屋簽  
03 訂自109年4月20日起至121年10月20日止、每月租金76萬元  
04 之上開房屋租賃契約書，後經原告就此於109年間以被告與  
05 楊長榮為被告提起訴訟，而經本院以109年度重訴字第503號  
06 民事判決確認該租約無效，被告與楊長榮二人應將該房屋騰  
07 空返還原告，且應給付原告375萬元(自109年6月20日起至10  
08 9年11月9日止共計5月，每月75萬元)，及自109年11月21日  
09 起至返還房屋之日止，按月給付原告75萬元在案，後經被告  
10 與楊長榮提起上訴，而經臺灣高等法院以110年度重上字第5  
11 93號判決駁回上訴、經最高法院以111年度台上字第2244號  
12 裁定駁回上訴而確定在案(下稱另案民事訴訟、另案民事判  
13 決、另案民事一審、另案民事二審)，為兩造所不爭執，並  
14 經本院依職權調閱該案卷確認無誤，另有該另案民事判決書  
15 附本院卷一第217頁至第243頁可參。

16 四、本院之判斷：參酌兩造上開陳述，可知本案之爭點即為：(一)  
17 被告是否有原告所稱領用原告公司帳戶內存款而流向不明之  
18 情形？金額為何？於系爭期間關於原告公司帳戶存摺及印章  
19 係由何人保管？(二)被告於系爭期間內所收取之租金是否均有  
20 存入原告公司帳戶內，或用於原告公司支出？(三)被告自106  
21 年6月29日至109年4月19日止，是否有以不作為之方式怠於  
22 將系爭未出租房屋加以出租，而致原告公司受有租金之損  
23 失？損失金額為何？(四)原告就本案之各項請求，是否有理  
24 由？茲分述如下：

25 (一)被告是否有原告所稱領用原告公司帳戶內存款而流向不明之  
26 情形？金額為何？於系爭期間關於原告公司帳戶存摺及印章  
27 係由何人保管？

28 1.原告主張被告於系爭期間，獨攬公司財務，自農會帳戶提領  
29 現金及轉帳總計434萬75元，流向不明，未用於公司業務，  
30 構成挪用公司款項等情，被告雖對於領款、轉帳及原告主張  
31 之總額等情形均不為爭執(參本院卷一第283頁、第284頁、

01 卷二第7頁)，然否認有原告所稱金錢流向不明之情形。而按  
02 民事訴訟法第277條第1項規定：「當事人主張有利於己之事  
03 實者，就其事實有舉證之責任」。是被告主張其提領、轉帳  
04 款項均係用於公司正當支出，則被告自應就此有利於己之事  
05 實負舉證責任。若未能提出具體證據證明款項流向及用途，  
06 即難以推翻原告所為被告挪用款項之主張。經查，經本院審  
07 酌卷內證據，並逐筆檢視原告附表一所列35筆提領明細，認  
08 定其中104萬2,002元確有流向不明之情形：

09 (1)被告主張部分款項用於貸息、稅款、水電、管理費等正當支  
10 出，並提供自製支出明細表(下稱被告支出明細表)及被證七  
11 部分單據(參本院卷二第18頁至第20頁、第78頁至第258頁)  
12 為證。而自該被告支出明細表觀之，其上所載備註如「香波  
13 貸息」、「房屋稅」、「管理費」、「水電費」等，確均有  
14 出處佐證，且原告於114年5月1日言詞辯論時明示：「對於被  
15 告有附單據部分我們都同意接受」(見本院卷二第405頁)，  
16 此為原告所自認，足見被告抗辯該部分款項應自原告主張之  
17 總額中予以扣除，確屬有據，此部分款項本院即認並無被告  
18 不當挪用之情形(附表一「本院認定挪用金額」即標註為0  
19 元)。

20 (2)關於原告質疑被告自農會帳戶提領現金後再存入信合社帳戶  
21 以繳納貸息之操作(原告代理人就此乃稱「公司內部帳戶間  
22 資金調撥」，見本院卷三第66頁)，本院比對相關金流，核  
23 其最終目的係為公司清償債務，符合公司利益。雖此種財務  
24 操作欠缺透明度，有違良好公司治理常規，然尚難逕認為不  
25 當挪用，應評價為公司內部之財務移轉行為，故此部分款項  
26 本院亦認並無被告不當挪用之情形(附表一「本院認定挪用  
27 金額」即標註為0元)。

28 (3)然就其餘款項合計104萬2,002元，被告並未能善盡其舉證責  
29 任，無法證明該等該款項提領後之用途，故應認屬不當挪  
30 用。情形分述如下：

31 ①未為抗辯或抗辯不足：

01 就原告主張附表一被告提領或轉帳後流向不明中部分款項，  
02 被告全然未提出任何說明如附表一編號7、8、21、34部分(1  
03 07/01/24轉帳23萬9,053元、107/03/20現金45萬元、107/1  
04 1/30轉帳5萬元、109/02/10現金1,400元等)，或其所提證據  
05 無法完整涵蓋提領金額而產生差額者如附表一編號6、9、16  
06 至18、28部分(106/12/12之不明差額為8萬5,909元、107/0  
07 3/21之不明差額12萬元、107/08/14之不明差額為148元、10  
08 7/09/17之不明差額為275元、107/10/19之不明差額為2,967  
09 元、108/10/25之不明差額3,350元等)。就此等未能說明流  
10 向之部分，本應由被告負擔未能證明其為公司正當支出之不  
11 利益，但被告卻未能提出，原告主張被告部分有款項流向不  
12 明之情形，確屬可信。

13 ②抗辯不成立(被告違反忠實義務)：

14 被告所提部分支出，其性質顯與公司業務無涉，或被告空言  
15 主張卻未提出任何證據。例如附表一編號22、24「老家維  
16 修」費用(108/01/14現金2萬8,000元、108/01/25現金2萬90  
17 0元)，顯係被告之私人或家族支出，不論被告究竟有無支出  
18 ，惟若被告確以原告公司資金支付，此顯與原告公司無關，  
19 無從認定係為原告公司所為之給付。又附表一中復有編號2  
20 5、30數筆被告所謂「車馬費」支出，被告僅泛稱其用途，  
21 未提出任何單據或與公司不動產出租業務之關聯說明，難資  
22 採信。因被告如主張款項之支出確與公司業務相關，應至少  
23 具備受款人、事由、時間、地點及與公司不動產出租業務之  
24 具體關聯；苟僅為概括敘述，難認已盡舉證責任。

25 (4)是以，經本院逐筆勾稽卷內全辯論意旨及證據資料，僅就被  
26 告未為抗辯、抗辯不足或抗辯顯無理由之部分，認定其不當  
27 挪用之金額合計為104萬2,002元。

28 2.至被告雖一再辯稱於系爭期間關於原告公司帳戶存摺、印章  
29 為當時董事A O 1所保管，然自附表一所示內容，可認被告  
30 領用帳戶款項，並無任何困難，且關於附表一編號1至35所  
31 示之款項，被告均不否認為其所提領，時間更橫跨106年5月

01 12日至109年5月18日止，故不論該存摺、印章是由何人在保  
02 管，被告自無從以此為辯。況被告亦不否認其曾於106年5月4  
03 日變更公司留存在農會帳戶之印鑑章一事，此並有農會回覆  
04 及相關資料附本院卷二第24頁至第26頁，故縱認A01確曾  
05 保管過原告公司之帳戶印鑑，經此變更，亦改由被告自行保  
06 管。是由此足認被告始為系爭期間關於金融帳戶印鑑章之保  
07 管人。被告該部分所辯並不足採，且亦無依被告請求再傳訊  
08 A01為證之必要。

09 (二)被告於系爭期間內所收取之租金是否均有存入原告公司帳戶  
10 內，或用於原告公司支出？

11 1.原告主張依附表三所示，就附表二之一所示之不動產，業經  
12 出租予承租人，有原告所提出之租賃契約書附本院卷一第25  
13 頁至57頁、第65頁至77頁、第169頁至112頁可參，原告復就  
14 此主張於系爭期間公司租金總收入應為2,285萬3,500元，然  
15 被告實際僅入帳1,522萬8,500元(計算式:13,003,500元+2,2  
16 25,000元=15,228,500元)，產生762萬5,000元之資金缺口。  
17 扣除原告已於另案訴訟中請求自109年1月至5月關於莎芭租  
18 金37萬5,000元後【(60,000元+15,000)×5】，就差額725萬  
19 元請求被告返還等語。是查，被告既為原告公司當時之負責  
20 人，且該不動產出租復為原告公司重要且唯一之業務，公司  
21 之規模復非龐大，故該等租金自應由其所收取，並開立發票  
22 予承租人始符常情，惟被告於審理之初卻僅承認關於附表二  
23 之一編號三、五、八、九部分之租金確由其所收取，至編號  
24 六部分之出租人非原告，另空言稱如附表二之一編號一、  
25 二、四、七部分(即晶悅數位科技有限公司、佳緣企業、睡  
26 眠王國、廖純鵬地政士)均非由其收取，而係由A01、李  
27 詩鵬所處理等語，但被告就此並未提出相關證據加以證明，  
28 難認其所述為真。另關於國際租車商行部分之負責人邱文科  
29 亦於109年11月4日至桃園地方檢察署109年度他字第5575號  
30 案(被告被訴背信罪嫌之偵查案件)中，證稱確有向被告承租  
31 春日路旁之土地，並稱之前之租金係以開票之方式交付被告

01 等語(參本院卷第一第61頁)，至於四川熱炒部分，亦經該餐  
02 廳廚師於109年11月4日至上開他字案件中證稱有向被告承租  
03 房屋，租約上之出租人則為被告之兒子李健鳴、李訓徹，租  
04 金都是由李健鳴、李訓徹收取等語(參本院卷第61頁至第62  
05 頁)，堪認關於國際租車商行及四川熱炒部分之租金確係由  
06 被告收取之，而被告後於本院審理中亦已改稱關於附表二之  
07 二所示之全部租金確由其所收取，是堪認原告主張關於附表  
08 二之一部分之租金均由被告收取一情，確為真實。準此，被  
09 告身為原告公司之負責人，自應就其所收取之租金負有誠實  
10 入帳之義務，並應由被告證明該等款項已歸入公司或有公司  
11 之其他正當用途，合先敘明。

12 2.至兩造另爭執「四川熱炒」租金歸屬，被告雖就此抗辯該建  
13 物之事實上處分權人為其子李健鳴，出租人為其子李健鳴、  
14 李訓徹，故每月租金7萬元非屬原告公司所有。然查，依卷  
15 附106年2月5日之家族會議紀錄新譯文內容(參本院卷二第32  
16 6頁至第390頁)，其中不僅載明A01稱「四川熱炒從105年  
17 6至12月、106年1、2月每月租金7萬元有9個月不是我收取  
18 的、沒有入公帳」(節文，詳參本院卷二第327頁)，而當時  
19 包含被告在內之家族成員並無人就此持反對意見，且可見參  
20 與家族會議之人確於會議中持續不斷討論關於該部分之租金  
21 問題，均無人提及該租金非屬原告公司應收取之租金，而為  
22 被告之子所有一事，足認當時已共同認知該租金為原告公司  
23 所應取得之款項。再者，原告公司桃園農會帳戶交易明細亦  
24 顯示，自108年1月起至109年5月止，每月均有註記為「四  
25 川」之7萬元款項存入，此亦為被告所不爭執。是此一長期  
26 且規律之入帳行為，已足證明兩造甚至其等之家族成員間就  
27 該筆租金歸屬原告公司一事，存有默示之合意與客觀事實。  
28 故縱該四川熱炒所在之建物之房屋稅稅籍未登記在原告公司  
29 名下，而係登記在被告兒子李健鳴名下，且租約亦係以被告  
30 兒子李健鳴、李訓徹名義所簽立(參本院卷一第381頁被證三  
31 之房屋稅繳款書、第383頁至第389頁被證四之房屋租賃契約

01 書)，然仍應認該部分租金之實際權利人仍為原告公司或已  
02 經協議該款項應屬原告所有。是以，本院認定「四川熱炒」  
03 之租金應計入原告公司之總收入，並做為計算租金短少總額  
04 之基礎。至被告雖曾於審理中爭執上開家族會議紀錄形式上  
05 之真正，然參以被告被訴背信罪嫌之110年度偵續字第410號  
06 案卷，可知當時承辦該案件之檢察官已當庭勘驗原告所提上  
07 開家族會議紀錄所憑之家族會議錄音USB，檢察官並有提示  
08 與上開會議紀錄內容相同會議紀錄資料(參上開案卷第53頁  
09 至第80頁)第14頁(即前開案卷第66頁)予被告，且詢問「為  
10 何當時李美雪說翠芳要拿63萬元給他?如果如你所述，你的  
11 兩個小孩可以自行運用，為何他還要拿錢給李美雪?」等問  
12 題，被告雖稱其不清楚(參該號案卷第240、241頁，附本院  
13 卷一第340、341頁)，但卻未見被告有當庭或事後質疑該錄  
14 音及譯文之真正，是應該認錄音確為真正，被告無從再加以  
15 否認。再依上開被告於偵查案件中之陳述，亦可認該譯文內  
16 容確與錄音內容相符，況被告若認該譯文內容與錄音內容不  
17 符，自應於本案審理中具體加以說明何處有不符之情形，而  
18 原告亦已於114年4月28日具狀重新提出會議錄音之新譯文  
19 (參本院卷二第326頁至第390頁)，而被告就此部分雖曾於審  
20 理中表示將確認後再陳報(參本院卷二第406頁)，但被告直  
21 至本案言詞辯論終結為止，均未就此新譯文再為爭執，故本  
22 院就該家庭會議部分之內容即以新譯文為據。

23 3. 至被告另辯稱其後已陸續以本人或其子李訓徹名義，將租金  
24 存入原告公司之桃園信合社帳戶共計897萬2,800元，包括53  
25 1萬1,000元為自農會帳戶提領後匯入信合社帳戶內，另366  
26 萬1,800元則為自訴外人鴻富城公會農會帳戶或由任惠櫻存  
27 入(14萬4,000元)，此等款項自足以彌補原告所稱租金之缺  
28 口(參見答辯六狀附表，卷三第95頁)。是查：

29 (1) 經核對相關帳戶之金流情形，被告所稱之補存款項中，有高  
30 達531萬1,000元，其來源係被告先自原告公司之桃園農會帳  
31 戶提領現金，再存入同為原告公司名下之桃園信合社帳戶。

01 此種操作模式，僅係將公司既有資金自左手換至右手，屬公  
02 司內部帳戶間之調撥，並未使公司總資產產生任何實質增  
03 加。因此，此部分款項不得被認定為對短少租金之彌補，被  
04 告就此部分後亦表示該部分款項確實是原告公司的錢，只是  
05 將款項轉匯至信合社帳戶，被告就此部分並沒有要主張扣抵  
06 (參本院卷三第104頁)。準此，該部分並無法認屬被告提領  
07 原告資金後之合理、合法使用。

08 (2)再查，被告所稱其餘366萬1,800元，係源自被告所另行掌控  
09 之「鴻富城公司」農會帳戶或由第三人任惠櫻(存入144,00  
10 0元)所存入，然參以鴻富城公司向桃園市○○區○○○○  
11 號為0000000-00-0\*\*010，新帳號為00000-00-0\*\*00-5)、  
12 桃園信用合作社(舊帳號為000000000\*\*70，新帳號為4\*\*2  
13 -7-0)、台中銀行南崁分行(帳號為000-00-000-\*\*\*9)、台新  
14 銀行北桃園分行(帳號為000000000\*\*61)之帳戶【下稱鴻富  
15 城農會、信合社、台中銀行、台新銀行帳戶】之交易明細資  
16 料(參本院卷三第115頁至第147頁)，並未見被告有將所收取  
17 原告所有關於附表二之二所示之租金存入鴻富城信合社、台  
18 中商銀帳戶之情形，僅有將77萬元及227萬8,500元分別存入  
19 鴻富城台新銀行及農會帳戶之情形，總計為304萬8,500元，  
20 此亦為兩造所不爭執(參本院卷三第151頁、第285頁)。而此  
21 等款項既非源於原告公司既有資金，且訴外人鴻富城公司之  
22 現任董事長為李健鳴，而被告、李詩烈、原告現任法定代理  
23 人A O 1與李詩鵬四人均為該公司之股東，此有該公司之設  
24 立登記表附本院個人資料卷內，故可認原告公司與該鴻富城  
25 公司確在股東部分有重複之情形，雖鴻富城公司與原告公司  
26 之法人格在形式上確有不同，然原告亦不否認鴻富城公司實  
27 即為原告公司為避稅而再成立之公司，且自鴻富城公司上開  
28 金融帳戶內，亦可見其他承租人之租金(如優衣庫)存入其  
29 中，故應認鴻富城公司之帳戶亦為兩造所認許存入租金之帳  
30 戶，是被告將原告應收取之租金存入鴻富城公司帳戶304萬  
31 8,500元部分，自可認屬確有將租金交付原告。再參以原告

01 信合社帳戶關於108年5月30日之交易明細資料，確可見有任  
02 惠櫻(附表編號二之一「莎芭美容工作坊」部分之承租人)存  
03 入14萬4,000元之紀錄(參本院卷一第134頁)，故該部分亦應  
04 認確有租金存入，未經被告收取後不當挪用。是與上開3,04  
05 8,500元合計後之總額即為319萬2,500元。

06 4.是以，原告主張之租金總缺口為762萬5,000元，於扣除另案  
07 已請求之37萬5,000元，並再扣除本院認定具實質交付租金  
08 效果之為319萬2,500元後，尚有405萬7,500元之差額(計算  
09 式： $7,625,000-375,000-3,192,500=4,057,500$ )，被告就此  
10 部分未能提出任何合理解釋，應認係其確未交付原告公司，  
11 而有不當挪用之情。

12 (三)被告自106年6月29日至109年4月19日止，是否有以不作為之  
13 方式怠於將系爭未出租房屋加以出租，而致原告公司受有租  
14 金之損失？損失金額為何？

15 1.按公司法第23條第1項規定，公司負責人應忠實執行業務並  
16 盡善良管理人之注意義務，如有違反致公司受有損害者，負  
17 損害賠償責任；同法第108條第4項準用第53條，對有限公司  
18 負責人亦同；民法第544條亦規定，受任人因處理委任事務  
19 有過失，或因逾越權限之行為所生損害，應負賠償責任。公  
20 司負責人與公司間屬委任關係，應以公司利益為優先考量，  
21 負忠實義務及善良管理人注意義務，若因怠於履行職務致公  
22 司受損，自應負賠償責任。

23 2.經查，系爭未出租房屋為原告公司所有，地處精華地段，具  
24 高度商業價值，原承租人詹江村租約於106年5月26日終止  
25 後，自106年6月27日至109年4月19日止長達33個月又19日未  
26 予出租部分，為被告所不爭執，已如上述，並有原告所提出  
27 之建物登記謄本附本院卷第151頁至第177頁可參。再被告前  
28 經另案民事訴訟判決確認其與楊長榮所簽立之租約無效，被  
29 告與楊長榮二人應將該房屋騰空返還原告，且應給付原告37  
30 5萬元(自109年6月20日起至109年11月9日止共計5月，每月7  
31 5萬元)，及自109年11月21日起至返還房屋之日止，按月給

01 付原告75萬元，並確定在案，已如上開不爭執事項所示，而  
02 該另案民事訴訟之當事人與本案相同，僅增一位訴外人楊長  
03 榮，是該另案民事判決之上開判決主文內容，自對於本案有  
04 民事訴訟法第400條第1項所規定之既判力效力，合先敘明，  
05 故應認被告確與訴外人楊長榮通謀虛偽簽立系爭未出租房屋  
06 之租賃契約。

07 3.至被告雖稱因前任租約屆期終止後，致該等房屋屋況極差，  
08 不僅堆積大量廢棄物，且重要之三相電電線亦遭剪斷竊取，  
09 在未完成清理及復電前，難以吸引優質承租方等語，然此等  
10 情事縱須加以處理，亦不致耗時33個月多而無法處理完成，  
11 且被告身為原告公司當時之董事長，應無不能處理此等房屋  
12 狀況之情形，是被告以此為其無法順利出租之理由，顯無足  
13 採。再被告復稱因股東間意見嚴重分歧，原告公司其他董  
14 事、股東，對於出租對象、租金條件、以及應整體出租或分  
15 割出租等議題上，意見反覆不一，甚至曾發生在潛在租客  
16 (如家樂福)派員至現場丈量時，遭A O 1等人當場阻止之情  
17 事，造成潛在租客卻步等情，然就此部分，被告未能舉證證  
18 明之，難以採信，況原告公司係以出租不動產為業，故關於  
19 何不動產應如何出租、是否出租即為公司重大業務之決定，  
20 是若股東、董事對此出租事宜有所爭執時，被告身為原告公  
21 司董事長，自可召開股東會、董事會加以處理，若被告已於  
22 會中已提出具體出租方案，若仍遭其他股東、董事以表決之  
23 方式加以否決，此等無法出租之責任自無從歸責於被告。故  
24 被告未予召開董事、股東會議決出租事宜，自無從在不為任  
25 何積極作為後，再以股東、董事有所爭執一事做為不出租之  
26 合理化藉口。況若確有此等情形致無法出租，何以被告可突  
27 破此等困境，不經任何股東、董事之同意，而得逕與訴外人  
28 楊長榮締結不實之租約，並交付系爭未出租房屋交予楊長榮  
29 占有使用，是被告此等辯解實不足採。

30 4.又按「所謂爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標的以  
31 外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判

01 斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當  
02 事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為  
03 在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點，不得作相反之  
04 主張或判斷，始符民事訴訟法上之誠信原則」（112年度台  
05 上字第2047號判決意旨參照）。又依民事訴訟法第401條第1  
06 項規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事  
07 人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物  
08 者，亦有效力」，則當事人在前案訴訟中已就爭點充分攻擊  
09 防禦，發生爭點效，基於當事人之繼受人與當事人有相同地  
10 位，若無其他新事證足以推翻前案理由之論斷者，前案之爭  
11 點效自亦當拘束當事人之繼受人，始符公允。按確定判決之  
12 既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，係就判決主文所  
13 判斷之訴訟標的發生。若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯  
14 之重要爭點，本於兩造辯論之結果，法院為實質審理所為之  
15 判斷，基於訴訟上誠信原則及程序權保障之原則，除有顯然  
16 違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形  
17 外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得  
18 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點  
19 效」，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭之目的。是  
20 以，不論是爭點效或既判力，均限於同一當事人或其繼受人  
21 間之訴訟，始有適用。是查，另案民事二審判決亦已認定  
22 【系爭未出租房屋地理位置及使用條件甚佳，本可為原告帶  
23 來甚高之使用收益價值，原告前就系爭未出租房屋持續與市  
24 面上經營知名連鎖大型賣場之全聯公司、寶雅公司、九乘九  
25 公司及大樹公司洽商租賃事宜；被告卻於其極有可能遭決議  
26 解任原告公司董事長職務之前1日，代表原告與被告兒子李  
27 健鳴之朋友並在汽車旅館擔任夜班主任之楊長榮簽訂系爭租  
28 約，且在該租約簽訂後卻仍持續接洽仲介出租系爭建物；而  
29 該租約所定之152萬元押租金未曾入被上訴人公司帳上，楊  
30 長榮亦未曾繳納分文租金，顯有違交易常情，故足認該租約  
31 之契約雙方並無簽訂系爭租約之真意，且均明知系爭租約為

01 通謀虛偽意思簽立，依民法第87條規定，系爭租約應屬無  
02 效】、【系爭未出租房屋之租金數額之市場行情以每月75萬  
03 元計算為合理】等情(參本院卷一第236頁、第238頁)，該部  
04 分於當事人相同之本案而言，應有上開所謂爭點效之適用。  
05 故由上開判決調查後之認定可知，在系爭期間內，確有多位  
06 潛在之承租人欲與原告就系爭未出租房屋簽立承租契約，而  
07 負責為大樹公司承租營運建物之人員宋兆豐更於另案民事二  
08 審中表示「最後一個階段就是到意願書提供給對方，就沒有  
09 後續了」等語(參本院卷一第192頁)，負責為全聯公司承租  
10 營運建物之人員楊壽山亦於另案民事二審中表示「(當時全  
11 聯想要統租或分租?)應該是要全部租賃」、「(提示另案二  
12 審卷第211頁上證五最後一頁)這份簽呈是否為全聯公司的簽  
13 呈?內容是否知悉?)簽呈內容就是要承租，全聯的執行長已  
14 經簽完了」等語(參本院卷一第193頁、第196頁)，更足認確  
15 有多位承租人想要承租該房屋，且全聯公司與原告公司幾乎  
16 已到可實質簽約之程度，然被告卻逕與訴外人楊長榮簽立如  
17 上開所述虛偽之租賃契約，被告並已因此經系爭刑事案件認  
18 定有違背其任務之行為，致原告受有無法收取系爭未出租房  
19 屋每月市場行情租金75萬元財產上損害，而遭判決背信罪並  
20 處有期徒刑在案，誠如前述。故被告此等行為，實已嚴重阻  
21 礙原告就該等房屋對外出租之行為，而損失租金之收入，此  
22 等損害自為被告故意不作為及積極為阻止租約簽立行為所  
23 致。至被告雖又辯稱因為在對外議約之過程中，A 0 1 卻出  
24 來主張產權一事，始無法順利簽約等情，然證人楊壽山就此  
25 已於另案二審中證稱：「(你後來跟A 0 2 進行後續接洽的  
26 過程中，A 0 1 他們是否還有繼續想要跟你接洽?)有，但是  
27 我拒絕了，因為A 0 1 不是所有權人」、「租金多少我忘  
28 了，原本是有跟A 0 2 談好要租，我沒有跟A 0 1 接洽」等  
29 語(參本院卷一第195頁)，故被告上開所稱A 0 1 介入租約  
30 簽立一事縱使存在，亦根本不致影響實際之簽約進行，更佐  
31 被告就出租系爭未出租房屋一事，並無其所稱有實質上困難

01 之情形存在。是若被告能忠實執行業務並盡善良管理人注意  
02 義務，系爭未出租房屋應可在合理期間內出租，原告亦不致  
03 蒙受巨額租金損失。而原告主張每月有租金損失75萬元，已  
04 經另案民事判決認定數額合理在案，惟系爭未出租房屋之前  
05 任租約屆期終止後，該等房屋確有應予待修及處理之情形，  
06 為兩造所不爭執，且與潛在承租人正式簽立租約亦應有相當  
07 時間，新租約之租約始日不可能與前任租約終日無縫接軌，  
08 故本院認因被告未盡善良管理人注意義務，而致原告受損之  
09 期間，不應以原告所主張之33個月又19日為準，而應以30個  
10 月為適當，故依此計算原告所受損害之金額為2,250萬元(75  
11 萬元×30個月)。

12 (四)原告就本案之各項請求，是否有理由？

13 1. 接受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己  
14 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意  
15 為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為  
16 所生之損害，對於委任人應負賠償之責；因故意或過失，不  
17 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；公司負責人應忠實  
18 執行業務並盡善良管理人之注意義務，如有違反致公司受有  
19 損害者，負損害賠償責任，民法第535條、第544條、第184  
20 條第1項前段、公司法第23條第1項分別定有明文。是查，被  
21 告前身為原告公司之董事長，與原告公司間自成立委任之法  
22 律關係，卻將自原告公司帳戶內所提領之金錢104萬2,002元  
23 部分，用於不明之處，更將其基於原告公司董事長之身分為  
24 原告收取之租金405萬7,500元未交付原告，確已致原告公司  
25 受有損害，原告依上開規定訴請被告就上開總計為509萬9,5  
26 02元部分(104萬2,002元+405萬7,500元=509萬9,502元)負賠  
27 償責任，為有理由，應予准許。

28 2. 又被告前身為原告公司董事長，本應就公司所營不動產出租  
29 業務，善盡管理人之職，卻遲未將系爭未出租房屋加以出  
30 租，甚與訴外人通謀而虛偽簽立租約，阻撓該等房屋之出  
31 租，致原告受有租金2,250萬元之損失，已有違公司法第23

01 條第1項、公司法第108條第4項準用同法第52條、民法第544  
02 條之規定，原告就此訴請被告就此負賠償之責，自屬有據，  
03 應予准許。

04 3.總計原告可請求被告給付共計2,759萬9,502元(計算式:挪用  
05 資金1,042,002元+短少應入帳租金4,057,500元+公司租金損  
06 失22,500,000=27,599,502元)。

07 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
08 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人  
09 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
10 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
11 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應  
12 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
13 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條  
14 分別定有明文。本件原告請求被告之給付為無確定期限、無  
15 另為約定利率之金錢債務，而本件起訴狀繕本係於113年9月  
16 26日送達被告之住所，有送達回證可憑(本院卷一第277  
17 頁)，是原告就上開得請求被告給付之金額，依上開規定請  
18 求自被告收受起訴狀繕本翌日即113年9月27日起至清償日  
19 止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

20 六、綜上所述，原告請求被告給付2,759萬9,502元及自113年9月  
21 27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
22 由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又  
23 兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核  
24 與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告  
25 敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
27 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘  
28 明。

29 八、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

31 民事第三庭 法官 林靜梅

01 以上為正本係照原本作成。  
 02 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。  
 03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
 05 書記官 黃卉妤

06 附表一：106年度5月至109年5月不當現金提領及轉帳明細表  
 07 (元／新臺幣)  
 08

編號	日期	桃園農會現金提領金額	原告主張使用情形	被告抗辯金額	被告抗辯內容(被告抗辯、民事答辯(二)狀，卷二第18~20頁)	出處	本院認定挪用金額
1	106/05/12	470,000	提領現金流向不明	394,091	香波貸息47(李健鳴)，70(李美雪)，97(李詩鵬)，99(李詩烈)，116(A01)，118號(李訓徽)	卷二18	0
				73,952	香波貸息45(李羚毓)，72(李翠芳)	卷二18	0
				1,957	現金餘額	卷二18	0
2	106/06/02	69,500	同上	40,162	永秀高盛106年房屋稅稅籍：Z00000000000	卷18、78	0
				29,338	永秀高盛106年房屋稅稅籍：Z00000000000	卷二18、80	0
3	106/06/19	131,384	不知何稅款	50,409	永秀高盛106年房屋稅稅籍：Z00000000000	卷二18、82	0
				80,975	永秀高盛106年房屋稅，稅籍：Z00000000000	卷二18、84	0
4	106/08/08	322,253	現金流向不明	322,253	香波貸息47,70,97,99,118號	卷二18	0
5	106/08/15	71,838	現金流向不明	71,838	香波貸息	卷二18	0
6	106/12/12	480,000	現金流向不明	322,253	香波貸息47(李健鳴)，70(李美雪)，97(李詩鵬)，99(李詩烈)，116(A01)，118號(李訓徽)	卷二18	85,909
				71,838	香波貸息45(李羚毓)，72(李翠芳)	卷二18	0
7	107/01/24	239,053	轉帳流向不明	0		卷二18	239,053
8	107/03/20	450,000	現金流向不明	0		卷二18	450,000
9	107/03/21	180,000	同上	60,000	貸息	卷二18	120,000
10	107/04/20	190,000	同上	190,000	貸息	卷二18	0
11	107/05/21	230,000	同上	230,000	貸息	卷二18	0
12	107/06/25	170,000	現金流向不明	170,000	桃信貸息17萬	卷二18	0
13	107/07/06	80,000	同上	80,000	永秀高盛桃信貸息8萬	卷二18	0
14	107/07/23	250,000	同上	270,000	永秀高盛桃信貸息17萬，10萬	卷二18	0

(續上頁)

01

15	107/08/14	32,155	同上	32,155	永秀火險107年9月	卷二18、8 6-110	0
16	107/08/14	20,380	同上	20,232	永安路350號、永秀高盛中正三街205號、永秀香坡春日路電費	卷二18、1 12-156	148
17	107/09/17	29,436	現金流向不明	29,161	永安路350號中興保全費契約、永安路350號、永秀高盛電費	卷二18、1 58-192	275
18	107/10/19	23,159	現金流向不明	20,192	永安路350號電費、永秀高盛中正三街205號、永秀香坡春日路水電費	卷二20、1 94-208	2,967
19	107/11/23	100,000	現金流向不明	100,000	永安路350號整理工程費	卷二20、2 10	0
20	107/11/30	60,620	不知是何處管理費	60,620	永秀香坡管理費	卷二20、2 12-226	0
21	107/11/30	50,000	轉帳用途不明	0		卷二20	50,000
22	108/01/14	28,000	老家維修與永秀高盛公司無涉	0		卷二20	28,000
23	108/01/25	114,730	不知是何處管理費	114,730	永秀香坡管理費	卷二20、2 28	0
24	108/01/25	20,900	老家維修與永秀高盛公司無涉	0		卷二20	20,900
25	108/05/20	20,000	公司無須支出車馬費	20,000	車馬費	卷二20	20,000
26	108/06/25	50,000	現金流向不明	50,000	貸息	卷二20	0
27	108/07/25	4,500	老家維修與永秀高盛公司無涉	23,931	永秀電費 天福8315+8947+永安路348號731+中正路205號(65*3+297+5436)	卷二20	0
28	108/10/25	23,712	現金流向不明	20,362	永安路350號、老家、永秀香坡水費春日路電費、永秀水費	卷二20、2 30-256	3,350
29	108/12/12	119,000	現金流向不明	119,160	永秀大廈貸息119160	卷二20	0
30	108/12/19	20,000	公司無須支出車馬費	20,000	車馬費	卷二20	20,000
31	108/12/26	68,000	現金流向不明	68,000	桃信貸息	卷二20	0
32	108/12/26	5,700	現金流向不明	5,700	一銀貸息	卷二20	0
33	109/01/30	147,840	現金流向不明	149,270	永秀香坡管理費109年	卷二20、2 58	0
34	109/02/10	1,400	同上	0		卷二20	1,400
35	109/05/18	66,515	現金流向不明	66,515	桃信貸息	卷二20	0
	合計	4,340,075		3,379,094			1,042,002

02

附表二之一：永秀高盛公司自106年5月至109年5月止每月租金

03

細目

04

編號	承租人	每月租金
一	晶悅數位科技有限公司	45,000元
	承租桃園市○○區○○○街000號3樓之1、之2房屋	

二	佳緣企業	25,500元
	承租桃園市○○區○○○街000號4樓之2房屋	
三	國際租車	55,000元
	承租桃園市○○區○○路○○段000○0地號土地(56m <sup>2</sup> )	
四	睡眠王國	40,000元 (自109年9月起調漲至42,000元)
	承租桃園市○○區○○路0000號汴洲段423地號土地(31m <sup>2</sup> )	
五	上賀汽車	30萬元 (自107年1月起調漲至315,000元)
	承租桃園市○○區○○路○段00號汴洲段200地號等13筆土地	
六	四川熱炒	70,000元
	承租桃園市○○區○○路0000號房屋	
七	廖純鵬地政士(廖代書)	20,000元
	承租桃園市○○區○○路0000號	
八	莎芭美容工作坊	60,000元
	承租桃園市○○區○○街000號1樓、2樓房屋	
九	莎芭美容工作坊	15,000元
	承租桃園市○○區○○○000號4樓之1房屋	
十	詹江村	
	承租桃園市○○路000號2樓、348號2樓、346號、348、350號及桃園市○○區○○○街000號、266號等七間房屋(租約至106年5月26日終止)。	
備註		

01 附表二之二:永秀高盛公司自106年5月至109年5月止每月租金入  
 02 帳表  
 03

編號	年月	入桃農帳戶租金	金額(桃農)	入桃信帳戶租金	金額(桃信)	未入帳租金	金額(未入帳)	備註	被告主張存入桃信金額	被告主張款項來源
1	106/05		0	廖代書20000 睡眠王國40000 上賀汽車300000	360,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000	255,500		0	
2	106/06		0	廖代書20000 睡眠王國40000 上賀汽車300000	360,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000	255,500		0	
3	106/07		0	廖代書20000 睡眠王國40000	60,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000	255,500	上賀汽車租金自106年7月起由30萬元調漲至315000，本期上賀租金於106年10月入帳	0	
4	106/08		0	廖代書20000	60,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000	255,500	本期上賀租金於106年12月入帳	0	
5	106/09		0	廖代書20000	20,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500	本期上賀租金於107年1月入帳	0	
6	106/10		0	廖代書20000 上賀汽車315000 上賀汽車315000	650,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500	上賀汽車十月份有二筆租金入帳，其中一筆應是七月份租金	0	
7	106/11		0	廖代書20000	20,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500	本期上賀租金於107年7月入帳	0	
8	106/12		0	廖代書20000 上賀汽車315000 上賀汽車300000	635,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500	上賀汽車租金其中一筆應是106年8月之租金	0	
9	107/01	上賀汽車300000 上賀汽車315000 上賀汽車15000 上賀汽車15000	645,000	廖代書20000	20,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500	上賀租金由30萬元調漲為315000元從而二筆15000是補租金差額，又此二筆租金，其中一筆應是106年9月份之租金。	0	
10	107/02	上賀汽車315000	315,000	廖代書20000	20,000	莎芭60000 國際租車55000	295,500		0	

						晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000				
11	107/ 03	上賀汽車315000	315,000	廖代書20000	20,000	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500		0	
12	107/ 04	上賀汽車315000	315,000		0	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500		350,000	107.04.10鴻富城公司農會提領162,253元，其中8萬元存入。永秀高盛公司農會提領19萬元。107.04.20鴻富城公司農會提領15萬元。
13	107/ 05	晶悅45000 上賀汽車315000	360,000		0	莎芭60000 國際租車55000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	250,500		349,900	鴻富城公司農會提領。0521先存入永秀高盛公司信用合作社帳戶10萬元，嗣後該10萬元由鴻富城公司農會支給。永秀高盛公司農會領23萬元，其中17萬元匯入永秀高盛公司信用合作社。
14	107/ 06	晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	385,500		0	莎芭60000 國際租車55000 四川熱炒70000 睡眠王國40000	225,000		349,900	鴻富城公司農會。應係自永秀高盛公司農會帳戶提領後匯入(鈞院卷116頁)。被告附表編號12。
15	107/ 07	晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000 上賀汽車315000	700,500		0	莎芭60000 國際租車55000 四川熱炒70000 睡眠王國40000	225,000	上賀二筆租金，其中一筆應是106年11月份租金	350,000	0706永秀高盛公司農會領出，於0709存入。0716鴻富城公司農會領出6萬、0719領出11萬後存入17萬元。107年7月份，原告主張永秀高盛公司農會有7月6日8萬元及7月23日25萬元不明，此應係提領後分別存入永秀高盛公司信用合作社帳戶用以支付信用合作社利息。被告附表編號13、14
16	107/ 08	上賀汽車315000	315,000		0	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500		350,000	鴻富城公司農會。
17	107/ 09	上賀汽車315000	315,000		0	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000 睡眠王國40000	295,500		350,000	鴻富城公司農會。
18	107/ 10	睡眠王國40000 上賀汽車315000	355,000		0	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000	255,500		350,000	鴻富城公司農會。107年10月25日永秀高盛公司農會帳戶提領。
19	107/ 11	睡眠王國40000 上賀汽車315000	355,000		0	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000	255,500		350,000	鴻富城公司農會。107年11月20日永秀高盛公司農會帳戶提領。107年11月26日永秀高盛公司農會帳戶提領。
20	107/ 12	睡眠王國40000 上賀汽車315000	355,000		0	莎芭60000 國際租車55000	255,500		350,000	鴻富城公司農會。

						晶悅45000 佳緣25500 四川熱炒70000					
21	108/ 01	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000		351,000		0110先存入8萬元， 後01.11於鴻富城公 司農會提領。鴻富城 公司農會。永秀高盛 公司農會帳戶提領。
22	108/ 02	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000		351,000		鴻富城公司農會。10 8年2月18日永秀高盛 公司農會帳戶提領。 108年2月25日永秀高 盛公司農會帳戶提 領。
23	108/ 03	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000		351,000		鴻富城公司農會。10 8年3月20日永秀高盛 公司農會帳戶提領。 108年3月25日永秀高 盛公司農會帳戶提 領。
24	108/ 04	睡眠王國40000 四川熱炒70000 上賀汽車315000 晶悅、佳緣70500	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000	晶悅、佳 緣合計705 00元	351,000		鴻富城公司農會。10 8年4月22日永秀高盛 公司農會帳戶提領。 108年4月24日永秀高 盛公司農會帳戶提 領。
25	108/ 05	睡眠王國40000 四川熱炒70000 上賀汽車315000 晶悅、佳緣70500	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000	同上	327,000		鴻富城公司農會。10 8年5月20日永秀高盛 公司農會帳戶提領。 任惠櫻存入。
26	108/ 06	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000		351,000		鴻富城公司農會。06 24先存入5萬，於062 5從永秀高盛公司農 會領5萬，0626從永 秀高盛公司農會領21 8,000元，共計268,0 00元先存入168,000 元，於0625從永秀高 盛公司農會領5萬，0 626從永秀高盛公司 農會領218,000元， 共計268,000元
27	108/ 07	睡眠王國40000 晶悅45000 佳緣25500 莎芭60000 上賀汽車315000	485,500		0	四川熱炒70000 國際租車55000	125,000		351,000		鴻富城公司農會。07 22先存入10萬元，後 永秀高盛公司農會07 23領10萬元。108年7 月25日永秀高盛公司 農會帳戶提領。
28	108/ 08	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000		349,000		鴻富城公司農會。先 存10萬元，0823永秀 高盛公司農會提領10 萬108年8月26日永秀 高盛公司農會帳戶提 領。
29	108/ 09	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000		349,000		鴻富城公司農會108 年9月20日永秀高盛 公司農會帳戶提領。 有同額提領紀錄。10 8年9月24日永秀高盛 公司農會帳戶提領。
30	108/ 10	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 國際租車55000	115,000		349,000		鴻富城公司農會。10 8年10月21日永秀高 盛公司農會帳戶提 領。108年10月25日 永秀高盛公司農會帳 戶提領。
31	108/ 11	睡眠王國40000 四川熱炒70000 上賀汽車315000	425,000		0	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500	185,500		349,000		鴻富城公司農會。10 8年11月19日永秀高 盛公司農會帳戶提 領。108年11月25日 永秀高盛公司農會帳 戶提領。

(續上頁)

01

32	108/12	睡眠王國40000 四川熱炒70000 上賀汽車315000	425,000		0	莎芭60000 國際租車55000 晶悅45000 佳緣25500	185,500		251,000	鴻富城公司農會。108年12月19日永秀高盛公司農會帳戶提領。1225先存入68,000元，後於1226永秀高盛公司農會帳戶領68,000元。
33	109/01	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 莎芭宿舍15000 國際租車55000	130,000	莎芭美容工作坊及宿舍自109年1月以降，即以本訴主張	348,000	鴻富城公司農會0110領8萬。109年1月20日永秀高盛公司農會分別有100,000元及165,000元提領紀錄。
34	109/02	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 莎芭宿舍15000 國際租車55000	130,000		351,000	鴻富城公司農會。109年2月21日永秀高盛公司農會帳戶分別有168,000元及100,000元提領紀錄。
35	109/03	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 莎芭宿舍15000 國際租車55000	130,000		348,000	鴻富城公司農會。109年3月20日永秀高盛公司農會帳戶分別有165,000元及100,000元提領紀錄。
36	109/04	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 莎芭宿舍15000 國際租車55000	130,000		348,000	鴻富城公司農會。109年4月20日永秀高盛公司農會帳戶分別有165,000元及100,000元提領紀錄。
37	109/05	睡眠王國40000 四川熱炒70000 晶悅45000 佳緣25500 上賀汽車315000	495,500		0	莎芭60000 莎芭宿舍15000 國際租車55000	130,000		348,000	鴻富城公司農會。109年5月20日永秀高盛公司農會帳戶提領。109年5月25日永秀高盛公司農會帳戶提領。
編號	年月	入桃農帳戶租金	金額(桃農)	入桃信帳戶租金	金額(桃信)	未入帳租金	金額(未入帳)	備註	被告主張存入桃信金額	
	合計		13,003,500		2,225,000		7,625,000		8,972,800	

02 附表三：永秀高盛公司自106年5月起至109年5月止年度租金入  
03 帳 表  
04

年度	入桃園農會帳戶總租金	入桃園信合社帳戶總租金	未入帳總租金	年度應收入帳總租金
106/5~12月	0	2,165,000	2,204,000	4,369,000
107年度	4,731,000	60,000	3,240,000	8,031,000
108年度	5,795,000	0	1,531,000	7,326,000
109/1~5月	2,477,500	0	650,000	3,127,500
合計	13,003,500	2,225,000	7,625,000	22,853,500

05 附表四：原告主張系爭未出租房屋物出租洽談的關鍵時程與結果  
06

編號	日期	事件	潛在承租方	租金/條件	被告行為	結果
一	106年5月26日	詹江村租約終止	無	月租64萬8,095元	無	建物閒置
二	106年6月間	與全聯洽談	全聯實業	月租80萬元	被告爽約，未出面簽約	租約未成
三	106年10月30日	股東寄發存證信函要求簽約	全聯實業	月租80萬元	被告拒不出面簽約	租約未成
四	106年12月13日(起)	與家樂福洽談	家樂福	月租35.5萬元(低於行情)	被告委由楊長榮處理，洽談無實質進展	租約未成
五	107年2月10日	被告出具授權書予李詩烈	全聯實業	面議(後稱90萬元)	形式授權，實質阻撓	租約未成
六	107年3、4月間	全聯內部簽呈同意承租	全聯實業	無(應為80萬或90萬)	被告不作為，阻撓簽約	租約未成
七	107年4月間	與大樹藥局洽談	大樹藥局	無	被告委由楊長榮處理，	租約未成

(續上頁)

01

	(起)				楊長榮稱產權爭議	
八	109年1月19日	董事A O 1、李詩烈等尋找承租人	寶雅、九乘九	合計月租75萬元	被告設置不合理障礙	租約未成
九	109年4月20日	與楊長榮簽訂租約	楊長榮	月租76萬元	被告通謀虛偽意思表示	租約經前案三審判決無效
十	111年12月12日	系爭建物強制執行點交	無	無	無	建物交還原告
十一	112年1月17日	新任董事長與全聯簽約	全聯實業	月租86萬元	新任董事長處理	成功出租