

最高法院民事判決

109年度台上字第2027號

上訴人 新龍光塑料股份有限公司

法定代理人 洪介文

訴訟代理人 周兆龍律師

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 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

上列5人共同

訴訟代理人 蔡宜蓁律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國108年4月17日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第430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

本件於第三審上訴程序中，被上訴人見龍實業股份有限公司（下稱見龍公司）之法定代理人變更為廖銘澤，有公司基本資料可稽，其已依法聲明承受訴訟，先予敘明。

次查上訴人主張：伊於民國101年12月26日與被上訴人和橋

實業股份有限公司（下稱和橋公司）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○○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）。和橋公司就系爭房屋竟於103年3月27日與見龍公司通謀虛偽簽訂買賣契約（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），且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，致伊受有新臺幣（下同）599萬9881元之損害，應負賠償責任。另和橋公司為系爭行為時之董事為被上訴人李清良、廖文鐸、廖浩欽、廖黃香、譚守馨、廖銘澤，監察人為被上訴人林永吉、有章實業有限公司；見龍公司之董事為被上訴人衍舟股份有限公司、廖文鐸、廖銘澤，監察人為廖浩欽，明知伊有系爭優先權，竟共謀系爭行為，致伊無從行使該權利，應連帶賠償伊之損害等情。爰先位依民法第242條、第767條第1項規定，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；備位依公司法第23條第2項、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599萬9881元，及自104年4月29日起算之遲延利息；李清良以次10人（下稱李清良等10人）連帶給付599萬9881元，及自104年4月30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付義務之判決。

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權利，其無提起確認訴訟之利益。又系爭行為非通謀虛偽意思表示，亦無違反公司法第185條第1項第2款規定，自非無效，況和橋公司前董事長廖振鐸未經董事會決議，擅自與上訴人約定系爭優先權，該約定對和橋公司不生效力。李清良等10人不知有系爭優先權約定，亦無故意侵害上訴人權利之可能等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人上開聲明敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人於101年12月26日向和橋公司承租系爭房屋，租賃期間自102年1月1日起至106年12月31日止。和橋公司與見

龍公司分別於103年3月27日、同年6月4日訂立系爭買賣契約、移轉登記。上訴人雖以系爭行為影響系爭租約之存續，及其依該租約得占有使用系爭房屋之權益，主張其有確認系爭行為不存在之法律上利益。惟和橋公司依系爭租約將系爭房屋交付上訴人占有，嗣將系爭房屋所有權讓與見龍公司，依民法第425條第1項規定，系爭租約對於見龍公司仍繼續存在，系爭行為不論其效力如何，並不影響系爭租約之存續，且上訴人就該租約之權利，亦未因系爭行為存否，有受侵害之危險可言。至和橋公司、見龍公司就系爭租約雖對上訴人提起給付租金訴訟，惟上訴人無從以提起本件確認之訴，除去其所稱私法上地位之不安狀態，自無受確認判決之法律上利益。又上訴人自承：和橋公司依系爭租約將系爭房屋交予伊占有、使用，伊自102年1月起，迨至和橋公司與見龍公司為系爭行為之時，皆持續以承租人地位占有、使用系爭房屋等語，可知系爭移轉登記行為無礙上訴人就系爭房屋為使用、收益，上訴人基於系爭租約得使用、收益系爭房屋等債權，已受清償，無保全之必要，尤難謂和橋公司有給付遲延，上訴人自不得行使代位權請求見龍公司塗銷系爭移轉登記。另系爭租約第2條第2項約定：本合約租期屆滿時，上訴人有以相同條件之優先承租權，和橋公司不得拒絕。和橋公司如有意出售租賃標的物時，上訴人有優先承買權等。所稱之「優先承買權」，為形成權，一經行使，承租人與租賃標的物所有權人即形成買賣關係，僅該買賣關係之權利義務，應與出租人與第三人間買賣契約之條件一致，堪認該優先承買權之約定，實屬不動產買賣；而和橋公司所營事業，並無「不動產買賣」，和橋公司前董事長廖振鐸代表與上訴人為該約定，與和橋公司營業上之事務無涉，廖振鐸未經和橋公司董事會決議，即獨自為之，和橋公司已表示拒絕承認廖振鐸上開行為，則系爭優先權約定，對和橋公司不生效力，和橋公司不負系爭優先權之契約義務。上訴人主張和橋公司應賠償伊因此所受之損害云云，自屬無據。再者，李清良等10人於系爭行為前，均未曾持有系爭租約，和橋公司之其餘董監事、見龍公司之董監事於決議為系爭行為時，無從知悉系爭優先權約定，而有侵害之可

01 能。從而，上訴人先位依民法第242條、第767條第1項規定，請
02 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
03 依公司法第23條第2項、民法第28條、第184條第1項後段、第185
04 條第1項前段、第226條第1項規定，求為命和橋公司給付599萬98
05 81元本息；李清良等10人連帶給付599萬9881元本息；上開給付
06 ，任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務，為無理由，
07 均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

08 惟按股份有限公司之董事長對外代表公司，關於公司營業上
09 一切事務，有辦理之權，此觀公司法第208條第3項、同條第5項
10 準用第57條規定甚明。而是否為營業範圍內之行為，須視其行為
11 是否屬於營業目的達成有關之行為而定，若與營業目的之達成顯
12 然無關者，即非屬之。上訴人與和橋公司訂立之系爭租約第2條
13 第2項約定，租期屆滿時，上訴人有以相同條件之優先承租權，
14 和橋公司不得拒絕。和橋公司如有意出售租賃標的物時，上訴人
15 有優先承買權，為原審所認定。而和橋公司所營事業包括「不動
16 產租賃業」，有102年9月14日變更登記表可稽（見一審卷(一)第76
17 頁反面），和橋公司將系爭房屋出租予上訴人，既係經營該公司
18 之事業，則和橋公司為達成簽訂租賃契約之目的，而與上訴人於
19 租約之內容，並為系爭優先權之約定，能否謂非與營業有關之事
20 務，斯時之董事長廖振鐸無代表及辦理之權限，已滋疑問。況上
21 訴人主張和橋公司早於101年12月26日系爭租約簽訂前，時任和
22 橋公司董事長廖振鐸即代表和橋公司與訴外人國際康健人壽保險
23 股份有限公司就所有臺北市○○路○○號8樓之1房屋簽立之租賃契
24 約，已有「優先承買權條款」，並提出該租賃契約為證（見原審
25 卷(二)第19頁至第20頁、第63頁、一審卷(二)第299頁），似見優先
26 承買條款係在促進不動產租賃業務，而非特例。原審見未及此，
27 遽謂廖振鐸未經和橋公司董事會決議，無權代表和橋公司為系爭
28 優先權之約定，該約定對和橋公司不生效力，不免速斷。又上訴
29 人於原審稱：系爭房屋買賣之債權關係及所有權移轉關係效力不
30 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
31 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（見原審卷(三)第19頁、第20頁、第63頁、第113頁、第168頁、第169頁、第170頁、第244頁）。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，如已影響上訴人向和橋公司主張優先承租、優先承買之權利，能否謂上訴人無提起確認之訴之利益，以除去其法律上不安之狀態，非無疑義。又倘上訴人得對和橋公司主張優先承買權，而和橋公司將系爭房屋讓與見龍公司復有無效之情形，則上訴人為保全其將來系爭優先承買權之行使，是否非不得代位和橋公司請求見龍公司塗銷系爭移轉登記，即非無再研求之餘地。原審未遑細究，逕以上開理由，認上訴人無受確認判決之法律上利益、不得代位和橋公司請求見龍公司塗銷系爭移轉登記云云，殊有可議。末按預備訴之合併，係以先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件。原審就先位聲明所為上訴人不利之判決，既有可議，應予廢棄發回，則關於備位聲明之裁判，即屬無可維持，應併予廢棄發回。上訴論旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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 109 年 11 月 12 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 高 孟 焄

法官 彭 昭 芬

法官 邱 璿 如

法官 徐 福 晉

法官 蘇 芹 英

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 11 月 17 日

