臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第101號

原　　告　崇岱企業股份有限公司
法定代理人　陳鴻榮
訴訟代理人　陳彥任律師
被　　告　紳岱企業股份有限公司
法定代理人　陳雲龍
訴訟代理人　程弘模律師

上列當事人間請求確認租約無效等事件，本院於民國109年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認兩造於105年3月31日及105年5月16日就坐落彰化縣○○鎮○○段第560-1、561、562、564、565、566-1等六筆土地及其上建號71-1、71-2、71-3、71-4建物及相關附屬設備（含油槽、機具、檢驗設備、生產、倉儲設施器材等）所簽立之租賃契約書中第5條第1項及第8條第2項之約定為無效。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新台幣玖拾肆萬捌仟貳佰零捌元由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款及第2項定有明文。本件原告起訴後於民國（下同）107年12月18日具狀追加確認兩造於105年5月16日就坐落彰化縣○○鎮○○段第560-1、561、562、564、565、566-1等六筆土地及其上建號71-1、71-2、71-3、71-4建物及相關附屬設備（含油槽、機具、檢驗設備、生產、倉儲設設施器材等）（下稱系爭不動產及設備）所簽立之租賃契約書無效；復於108年8月26日追加備位聲明，請求確認兩造間前開二份租賃契約書中，

第5條第1款及第8條第2款之約定為無效，被告應於110年7月1日，將系爭不動產及設備遷讓返還予原告；再於同年12月6日追加第一備位聲明，請求確認兩造於105年3月31日就系爭不動產及設備所簽訂之租賃契約書無效，於105年5月16日之租賃契約書中第5條第1款及第8條第2款之約定為無效，被告應於110年7月1日，將系爭不動產及設備遷讓返還予原告，第二備位聲明，系爭二份租契約書中第5條第1款及第8條第2款之約定為無效，被告應於110年7月1日，將系爭不動產及設備遷讓返還予原告等語。核原告所為前開訴之變更及追加，其基礎事實同一，被告對於原告為訴之變更及追加亦未表示異議而為本案之言詞辯論，經核於法尚無不合，應予准許。

二、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益最高法院52年台上字第1240號判例要旨參照）。查原告主張原告為訴外人即系爭土地所有權人周銘豐之債權人，系爭抵押權所擔保之債權存在與否，自影響原告日後向周銘豐求償所受償之順位及數額，其私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以確認系爭抵押權所擔保之債權不存在之判決將之除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，當有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體方面；

一、原告方面：

（一）聲明：先位聲明：⑴確認兩造間於105年3月31日及105年5月16日，就系爭不動產及設備所簽立之二份租賃契約書均無效；⑵被告應將系爭不動產及設備遷讓返還予原告；⑶被告應給付原告新台幣（下同）6,650萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之五計算之利息。⑷被

告並應自107年2月1日起至遷讓返還第二項所示不動產止，按月給付原告350萬元，及自次月1日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息；⑸訴訟費用由被告負擔。⑹原告願供擔保，請准宣告假執行。第一備位聲明：⑴確認兩造間於105年3月31日，就系爭不動產及設備所簽立之租賃契約書無效；⑵確認兩造間於105年5月16日，就系爭不動產及設備所簽立之租賃契約書中，第5條第1項及第8條第2項之約定為無效；⑶被告應於110年7月1日，將系爭不動產及設備遷讓返還予原告；⑷訴訟費用由被告負擔。第二備位聲明：⑴確認兩造間於105年3月31日及105年5月16日，就系爭不動產及設備所簽立之二份租賃契約書中，第5條第1項及第8條第2項之約定為無效；⑵被告應於110年7月1日，將系爭不動產及設備遷讓返還予原告；⑶訴訟費用由被告負擔。

（二）原告為系爭不動產及設備之所有權人，原告105年3月2日股東會討論事項第二案曾決議將原告所有之前開廠房、土地、附屬設備出租予被告，租期為105年7月1日至110年6月30日止，租金為每月150萬元，於3月底之前另定租約，此有前開股東會議紀錄可查（原證3）。詎料原告公司前任董事長陳雲龍未將租約之內容提供予原告董事會同意，亦未由原告其他董事、監察人代表原告，即由陳雲龍以「雙方代理」方式簽約，亦即陳雲龍同時以兩造公司法定代理人身份，代理兩造公司於105年3月31日簽立租約（下稱系爭租約，原證4），將系爭房地出租予被告。抑有進者，原告前董事長陳雲龍為圖被告利益（由陳雲龍投資並擔任董事長），竟違反原告105年3月2日股東會決議之出租期限（105年7月1日至110年6月30日止），於系爭租約第五條第1項約定「租期屆滿時，除乙方以書面表示不續租外，乙方有依本約條件優先續約承租租賃標的物之權利」。

（三）原告於105年7月19日選任陳鴻榮擔任原告新任董事長，並

完成公司變更登記，此有原告工商登記查詢資料可稽（原證5），原告新任董事長就任後，始發現陳雲龍「雙方代理」以及違反原告105年3月2日股東會決議之情事，即於105年9月16日委請律師以台北古亭1104號存證信函通知被告表示原告不承認此一「雙方代理」之租約，並請被告立即搬離將廠房交還原告（原證6）。被告則委請律師以台中法院郵局2562號存證信函回覆稱系爭租約係依原告105年3月2日股東會決議執行，要求原告依約履行（原證7）。原告再於105年10月19日以台北古亭郵局1163號存證信函再次通知被告系爭租約係屬無效，要求被告搬出（原證8），被告則委請律師以台中法院郵局2829號存證信函表示不予同意，仍要求原告依約履行（原證9）。原告眼見溝通無效，僅能無奈依法提起本件訴訟。

（四）原證4租賃契約為崇岱公司負責人陳雲龍以雙方代理方式簽訂，法律效果為無效：

⑴按：「『代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表』，公司法第一百零八條第三項準用同法第五十九條之規定甚明，如違反此項禁止規定，其法律行為應屬無效。」，最高法院80年度台上字第180號民事判決可資參照。

⑵查系爭原證4之租賃契約係由陳雲龍一人，同時以出租人崇岱公司及承租人紳岱公司二家公司之法定代理人身分而簽訂，依上開判決意旨，其法律效果自屬無效，至為灼然。

（五）被證1租賃契約之法律效果亦為無效：陳雲龍就被證1租賃契約之簽訂，並無代表原告之權限，又經原告否認，自屬無效：

⑴按「股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。」、「第一百七十八條、第一百八十條第二項之規定，於第一項之決議準用之。」公司法第178條、第206條

第4項定有明文。為避免損害公司利益，董事長代表公司行使職權時，若有自身利害關係而有損害公司利益之虞，自應類推適用本條，予以迴避。如未迴避，依最高法院97年度台上字第925號民事判決意旨：「董事會為公司之權力中樞，為充分確認權力之合法、合理運作，及其決定之內容最符合所有董事及股東之權益，應嚴格要求董事會之召集程序、決議內容均須符合法律之規定，如有違反，應認為當然無效。」，應屬無效。

⑵本件陳雲龍同時擔任兩造公司負責人，且紳岱公司實際上為陳雲龍獨資設立，此有另案智慧財產法院108年度民商訴字第6號返還商標案108年10月7日言詞辯論筆錄可稽（見原證16筆錄第11頁第2行以下），是以陳雲龍對於被證1租約之訂定，自屬有自身利害關係之人，而被證1租約又有如第5條無限續約權等不利於原告之條款，陳雲龍自應類推公司法第178條、第206條第4項之規定加以迴避，惟其卻未迴避，反而仍具名代表原告簽立被證1租約（僅係委由劉春香代理陳雲龍簽約），揆諸前揭實務見解，自屬無效。

（六）陳雲龍既無權代表原告，縱使其授權劉春香代理，該行為對原告亦不生效力：

⑴按：「民法第170條第1項規定：『無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。』，是狹義無權代理情形有四，包括：1.完全未經授權之代理行為，2.授權行為無效之無權代理，3.逾越代理權範圍之無權代理，4.代理權消滅後之無權代理。」，此有臺灣高等法院97年度重上更(一)字第32號民事判決意旨可稽。

⑵查被證1經公證之租賃契約，自形式上觀察係由陳雲龍以原告負責人名義，授權劉春香代表原告簽訂，然查：劉春香並非原告之董事、監察人或員工，亦未獲原告之授權，無權對外代理原告，其充其量僅得代理陳雲龍個人，而陳

雲龍應類推公司法第178條、第206條第4項之規定加以迴避，已如前述，故陳雲龍就本件租約之簽訂並無權代表原告，自亦不得委任他人代理陳雲龍再代表原告簽立被證1租約，是以陳雲龍授權劉春香代理原告之行為，應屬上開判決所示「授權行為無效之無權代理」，既經原告否認，對原告亦不生效力。

（七）依原告章程第14條及公司法第202條規定，契約之訂定應經過董事會特別決議，然本件並未踐行此程序，自屬無效：

⑴按原告章程第14條明定：「凡本公司之重要事項及經營方針除公司法另有規定外應有三分之二以上董事之出席及出席董事過半數始得決議，董事會之議事錄由主席簽名蓋章保存於本公司。」（前引原證15）。次按：「民國90年11月12日修正前公司法第202條規定：『股份有限公司業務之執行，除公司法或股份有限公司章程規定應由股東會決議之事項外，均『應』由董事會決議行之，並非得由董事長單獨一人可決定，蓋以股份有限公司之執行業務機關為董事會，並非董事長之故。此亦屬強制規定，若違反，依民法第71條本文之規定，該行為亦應屬無效。」，有臺灣高等法院高雄分院98年度重上更(一)字第5號民事判決意旨可稽（最高法院100年度台上字第269號裁定維持）。

⑵查依原告之公司登記資料以及前引原證16之證詞，原告係以從事油品進口、加工、分裝、銷售為業，是以本件租賃標的之廠房及設備即為原告主要資產，一旦出租予他人，原告即無從使用，無從繼續經營原有油品加工事業，影響原告營運甚鉅，則系爭租約之擬定及簽署，自屬公司重要事項，依原告章程第14條，原告就被證1租約條款之磋商、簽署，皆應通過董事會特別決議始得為之，惟陳雲龍卻未踐行董事會特別決議之程序，即擅自代表原告簽訂被證1合約，依民法第71條本文之規定，自屬無效。

⑶被告雖辯稱原告曾於105年3月2日股東會就出租廠房事項

加以討論云云，惟查：前開股東會僅有決議系爭廠房之租金、租期，但對於其他租賃條件（例如稅捐負擔、押租金、修繕權責、續約條件等）均付之闕如，是以就前開租賃條件，本應經原告董事會討論後再行決定，況前開股東會記錄討論事項第（二）點復已載明「擇期（3月底前）另定租約」，益足徵前開股東會並未決議系爭廠房出租之所有事宜（否則原告即可立即簽約，無庸另定租約），仍須待原告董事會決定其他租賃條件後始能定案，惟系爭租約之訂定及簽立未經過董事會決議，亦未經過合法之代理，依民法第71條規定，自始當然確定不生效力。

⑷況查，本件係由陳怡蓁代表被告簽約，惟陳怡蓁為陳雲龍之女兒，同時亦身兼原告監察人，然陳怡蓁及陳雲龍卻不顧原告利益，擅自訂定租約，且條款多偏袒被告，已明顯逾越該次股東會決議範圍，又未經過崇岱公司董事會特別決議，依據前開判決意旨、公司法第202條及原告章程第14條規定，自屬無效。

（八）原告從頭到尾皆否認兩造租賃合約之存在：

⑴查原告陳鴻榮、陳吳如蓮、張月珠、陳治成等股東得知陳雲龍以雙方代理方式為兩造簽訂原證4租賃契約後，即於105年5月2日以存證信函要求被告暫緩簽約及召開臨時股東會（前引原證12），斯時陳鴻榮等股東認兩造簽約尚未完成，故未再於105年6月7日、6月29日董事會特別針對租約表示意見，豈料陳雲龍竟無視陳鴻榮等人之反對，仍在105年5月16日於未召開董事會之情形下，擅自授權劉春香代表陳雲龍及原告簽訂被證1租約，且陳雲龍從未於原告105年6月7日、6月29日董事會上提起此事。再者，陳雲龍於105年10月5日回覆原告之存證信函（前引原證7），也僅論及原證4合約，對於已於105年5月16日簽定並進行公證之被證1合約卻隻字未提，原告直至被告於本件訴訟提出被證1之租約，始知悉有此契約存在，可見陳雲龍從頭至尾皆係刻意隱瞞，顯屬惡意。

⑵原告收受被告匯入之租金款項後，即分別於105年9月16日、105年10月19日以原證6、8存證信函向被告表示不承認系爭租約，要求被告勿再匯款，且因不承認租約，故拒絕開立發票予被告，要求被告遷出等語，惟均遭被告表示不同意，原告僅得於105年11月將被告已轉入之款項轉回被告帳戶，可知原告向來否認租約存在並拒絕收受租金，並無被告所稱突然毀約之情事。

（九）兩造雖就被證1租約進行公證，亦無法治癒契約無效之瑕疵：按文書之公證僅能證明該等文書作成之經過，但對於文書有效與否，仍應依法認定，故公證法第70條規定：「公證人不得就違反法令事項及無效之法律行為，作成公證書。」，可知系爭租約之作成如違反民法第71條而屬無效，縱使兩造就契約進行公證，該契約無效之瑕疵亦不會因此被治癒。而本件被證1租約為自始當然確定無效，已如前述，則縱使被證1租約經公證人公證，亦不足以改變其原本無效之狀態。

（十）原告請求被告遷讓返還系爭廠房設備及因此所生不當得利，為有理由：承前所述，系爭二份租約皆因違反強制規定而屬自始無效，是以被告自105年3月31日起使用系爭廠房設備，並無法律上原因，且被告因此受有使用系爭廠房設備之利益，又致原告受損害，則原告依民法第767條第1項請求被告遷讓廠房設備，並依同法第179條規定，請求被告返還自105年3月31日起至遷讓返還廠房設備予原告之日止之不當得利，自有理由。至於不當得利部分數額，考量系爭廠房設備之獨特性、地理位置及區域發展狀況，原告認至少應有每月租金200萬元之價值，請鈞院卓參。

（十一）第一備位主張部分：

⑴原告於第一備位聲明仍主張原證4合約係由陳雲龍雙方代理，法律效果為無效，理由已如前述，茲不贅述。

⑵縱使鈞院認被證1租約係經合法代理（僅屬假設），然被證1租約中有關第5條第1項及第8條第2項之約定因逾越原

告公司授權範圍，應屬無效：

①按「法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。」，民法第111條定有明文。假設鈞院認為證1租約係經合法代理（僅屬假設），惟查：被證1租約有效之範圍，應僅及於該次股東會所討論之事項，至於未經股東會決議、又與原告權利有重大影響之條款，因未依原告章程第14條及公司法第202條經原告董事會特別決議之規定辦理，自應解為自始無效，而除去無效部分後，若合約其他部分亦可成立，則依上開民法第111條規定繼續有效。

②被證1合約第5條第1項及第8條第2項雖約定：「租期屆滿時，除乙方（即紳岱公司）以書面表示不願續約外，乙方有依本約條件優先續約承租租賃標的物之權利。」、「甲方（即原告）違反第5條規定，乙方除得請求甲方賠償搬遷費用、搬遷期間營業損失、生產線停線損失及其他衍生經濟利益損失外，並得請求甲方給付三年租金額計算之懲罰性違約金。」，惟查：按「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。」，有民法第170條第1項可資參照。原告105年3月2日股東會議中，從頭到尾僅提及「租期：自105年7月1日至110年6月30日止」，並未賦予紳岱公司得續約之權限，亦未論及違約金（前引原證3參照）。惟被證1合約第5條第1項卻賦予紳岱公司於租期屆滿時，可片面決定是否按原契約條件續租之權利（即無限續租權），如原告違反，即須按合約第8條第2項賠償高額違約金，此二條約定將使租約期間超過五年，並增加原無之違約金負擔，已逾該次股東會決議之範圍，依據前開臺灣高等法院97年度重上更(一)字第32號民事判決意旨，自屬「逾越代理權範圍之無權代理」，又經崇岱公司否認，對崇岱公司自不生效力，亦屬無效。

③另查，系爭廠房設備係原告之主要資產，上開無限續約權

之約定，將使原告無法依自己意思利用主要資產，並將使被告可以單方決定承租系爭廠房設備之期間，又因合約第8條第2項定有高額違約金，形同剝奪原告將系爭廠房收回自用之權利，對原告有害無利。再者，自商業上之角度觀之，租金本即會因地區開發、環境限制、租賃期間長短、商業條件等因素而有所調整，並非固定不變，本應賦予雙方重新磋商之機會，始屬允洽，如依系爭合約有關續約權之約定，只要被告要求，被告即可持續以月租150萬元之條件永久承租系爭廠房，形同剝奪原告依周遭環境、市場景氣議約之自由，自屬不公，無可維持。

④且實務上雖常見「優先承租權」條款，然此與本件「無限續租權」概念有別，前者乃當出租人於租期屆滿後，如欲再為出租時，承租人可以要求以承租人開出之同一條件優先承租，此時出租人不得將之出租於第三人，而必須出租給原承租人；後者則指承租人有權決定於租期屆滿後，在一定期限內以原租約相同條件續租。二者對於出租人權利義務之影響相差甚鉅，被告稱合約第5條第1項為常見條款云云，顯係刻意將二者混為一談，並無足採。

⑶原告請求被告於110年7月1日遷讓返還廠房設備予原告，為有理由：

①按「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。」民事訴訟法第246條定有明文。查被告向來主張系爭二份合約全部條款皆為有效，可見被告於110年6月30日後，亦會繼續占有系爭廠房，而不會返還予原告，則原告自有預先起訴尋求權利保護之必要，依前開民事訴訟法第246條規定，得提起此「將來給付之訴」。

②查若鈞院認定系爭二份合約第5條第1項及第8條第2項之約定為無效，則兩造之租賃期間，依崇岱公司105年3月2日股東會決議及被證1租約第2條約定，應於110年6月30日屆滿，此後被告占有系爭廠房設備即無法律上原因，而應將廠房遷讓返還予原告，則原告依民法第767條第1項、第17

9條規定，請求被告應於110年7月1日返還系爭廠房設備，自有理由。

（十二）第二備位主張部分：

⑴若鈞院認原證4、被證1租約均為有權代理而非無效（僅屬假設，原告否認），惟承前述，原證4、被證1租約內第5條第1項及第8條第2項之約定，因從未經過崇岱公司股東會或董事會特別決議，又經崇岱公司否認，自屬無效。

⑵該二條約定既為無效，則承前所述，依崇岱公司105年3月2日股東會決議及原證4、被證1租約第2條約定，兩造之租約應於110年6月30日屆滿，此後被告占有系爭廠房設備即無法律上原因，是以原告預為請求被告於110年7月1日遷讓返還廠房設備予原告，亦有理由，遂請鈞院賜判如第二備位聲明。

二、被告方面：

（一）系爭租約並無原告主張之「無效」情事：

⑴原告之股東係由現任法定代理人陳鴻榮及前任法定代理人陳雲龍等兄弟2人各自家庭成員組成，屬閉鎖公司，因而股東會與董事、監察人等組成幾乎重疊，合先陳明。因原告法代長年強烈表示不願承擔公司從事代工生產之營運風險，希望由代工生產轉型單純從事租賃收租業務的意志，所以提議將租賃標的物以每月150萬元出租予被告。嗣於105年3月2日原告召開股東會，討論「崇岱企業股份有限公司廠房及設備出租案」，經決議：「出席股東一致同意將崇岱公司所有之廠房及土地（彰化縣○○鎮○○○○區○○○○路○○號）、油槽、機具與檢驗設備等全數租予紳岱企業股份有限公司。租期：自105年7月1日至110年6月30日止。租金：每月新台幣150萬元整。…」（請參原證3），伊時同意上開決議之股東有原告現任法代陳鴻榮、張月珠、陳治成、原告前任法代陳雲龍（即被告法代）及陳怡蓁等，幾乎均為原告之董事會成員，先予陳明。

⑵被告法代陳雲龍雖於105年3月31日先行執行系爭租約簽約

事宜，而以雙方代表人身分於系爭租約上蓋章用印（請參原證4），並將上開租約書面提示原告現任法代陳鴻榮。嗣向鈞院所屬民間公證人聲請辦理租賃契約公證手續時，經公證人審查認系爭租約之承租人應由「『紳岱企業股份有限公司』依據公司法第貳佰貳拾參條之規定由監察人『陳怡蓁』為公司代表人。」，兩造並於公證人前同意「一、…後附文件之約定與公證書所載意旨不符之部分，雙方同意以公證書所載為準，其與公證書不相牴觸之部分，雙方願依原約定履行之。」（被證1：鈞院105年度彰院民公俊字第0492號公證書），從而，系爭租約並無原告主張之「雙方代理」情形。

⑶原告指系爭租約以雙方代理形式而簽定，原告於105年9月16日以信函表示不承認此一租約，並援引最高法院80年度台上字第180號判決要旨之見解，主張系爭租約應歸於無效云云。然其主張並無理由：

1、最高法院80年度台上字第180號判決之事實基礎為「有限公司」間，以雙方代表形式而為交易行為，以公司法第108條第3項準用同法第59條規定（即明文準用無限公司法之規定），而認歸於無效。然本件兩造均係「股份有限公司」組織，與上開公司組織上有人合性與資合性之差異，其性質並不相同，且股份有限公司法亦無明文準用之規定，自無比附援引上開判決見解之餘地，謹予陳明。

2、兩造雖於105年3月31日以雙方代表形式簽定系爭租約，然其後於辦理公證時，已依公證人之審查意見，被告部分改由監察人『陳怡蓁』擔任被告代表人，並以公證書記載內容作為系爭租約之一部分，其情應認原告執以主張之105年3月31日租賃契約其簽署人身分業已經補正而無「雙方代表」情事，故縱認系爭租約原有「雙方代理」之瑕疵，業經補正而有效，自不得任由原告法代陳鴻榮於其後隨便翻異否認。

⑷基上，兩造間系爭租約並無無效情事。

（二）系爭租賃標的物係原告之（現有運作中）全部生產廠房設備，其出租事宜並非董事會議決之職權：

⑴按「公司為左列行為，應有代表已發行股份總數三分之二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：一、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。」公司法第185條第1項第1款規定參照。

⑵查原告原是以潤滑劑之儲存轉運分裝及加工等為主要業務（被證2：崇岱企業股份有限公司基本資料），而彰濱工廠及油槽、設備等生產設施（即系爭租賃標的物）即為原告之全部生產財產，故將其出租即相當於是出租全部營業，原告即無法再從事原有之「潤滑劑之儲存轉運分裝及加工」等業務，其情形與公司法第185條第1項第1款規定相符或評價相當，應適用或類推適用該規定。

⑶又105年3月2日原告召開之股東會，出席股東一致同意出租議案，按諸公司法上開規定，董事會應無權否決股東會此一決議之餘地。準此，原告指稱系爭租約應依公司法第202條規定，經董事會議決同意後始得執行，並非的論。

（三）兩造間之系爭租約其有效性，並無疑義，被告對系爭租賃標的物占有使用收益等，非無法律上之理由，而被告自原告無理由屢屢拒收每月150萬元租金，即均逐期依法向臺灣士林地方法院提存所辦理清償提存至今（被證3：被告提存每月租金之提存書及國庫繳款書收據），從無欠租情事。原告主張被告應返還租賃標的物，並應依民法第179條規定給付6650萬元，及自107年2月1日起至遷讓租賃標的物止，按月給付350萬元，即相當於租金額之不當得利，即無理由。

（四）系爭租約並無因雙方代表而歸於無效之情事：

⑴按「按公司法第223條規定，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，旨在禁止雙方代表，以保護公司（本人）之利益，非為維

護公益而設，自非強行規定，故董事與公司為借貸等法律行為違反該規定，並非當然無效，倘公司（本人）事前許諾或事後承認，對於公司（本人）亦發生效力，此觀民法第106條及第170條第1項之規定自明。」最高法院98年度台上字第2050號及87年度台上字第1524號等判決要旨參照。次按「禁止雙方代理旨在保護　本人之利益，依民法第106條前段規定，代理人經本人許諾，維為雙方代理之法律行為。禁止雙方代理之規定，既非為保護公益所設，自非強行規定，如有違反，其法律行為並非無效，經本人承認，仍生效力。」最高法院85年度台上字第106號判決要旨參照。基上，足見105年3月31日簽定之系爭租約，縱有未經本人許諾之「雙方代表」情事，亦非當然無效，而細繹原告援引之最高法院65年度台上字第840號判決全文，其係以「民法第106條關於禁止雙方代理之規定，於意定代理及法定代理均有適用，法人之董事在實務上既為法人之法定代理人，除得本人事前許諾，或事後承認外，其雙方代理之行為難謂有效。」等見解指摘原審判決不當，並非指該情形為「無效」，合先陳明。

⑵系爭租約雖係105年3月31日由被告法代陳雲龍以雙方代表人身分在系爭租約上用印，然於向鈞院所屬民間公證人聲請辦理公證手續時，業已依公證人審查意見更易簽約之代理人及代表人，而以「公證書」內容補充系爭租約，而系爭租約之主要租賃契約要素，如租賃標的物「崇岱公司所有之廠房及土地（彰化縣○○鎮○○○○區○○○○路○○號）、油槽、機具及檢驗設備等」、租金「每月新台幣150萬元整」及租期「自105年7月1日至110年6月30日止」等皆與105年3月2日原告股東臨時會議紀錄之決議內容相符。準此，兩造間之租賃契約關係早在105年5月16日經補正而成立新租賃契約，並無原告指摘「雙方代理」、「雙方代表」情事，不容原告於其後否認系爭租約之效力。

（五）關於原告主張「被告提出…經公證之租賃契約，…與公司

法第223、208條規定相違…」云云，並援引經濟部商字第220732號函為其論據基礎，然其主張並無理由：

⑴按「法官於審判案件時，對於各機關就其職掌所作有關法規釋示之行政命令，固未可逕行排斥而不用，但仍得依據法律表示其合法適當之見解。」大法官釋字第137號意旨參照。據上經濟部之行政函釋見解並無拘束鈞院之效力，謹予指明。再者，查諸上開經濟部函釋內容，其亦指明「因法律無明文規定以何人為公司代表人」，而認「『宜』由股東會推選代表人代表之。」，足見上開函釋見解，充其量僅為行政指導作用，而非強制拘束公司法人應比照遵循辦理，故縱未遵循上開行政函釋辦理，亦不生有效或無效之疑義。

⑵再查，系爭租約之主要要素租賃標的物、租金及租期等皆與原告105年3月2日股東臨時會議紀錄之決議相符，並未損害原告之利益，而且原告於其前次書狀也自承租約主要要素符合股東會決議內容(請參原告民事準備(一)狀)。原告指摘系爭租約第五條優先承租約定對原告不利，逾越上開股東臨時會議決議內容。然因被告承租本件租賃標的物係作為工廠、辦公室等業務用途，相關生產機具設備、業務設施等搬遷需耗費大量人力、物力及時間，故坊間承租廠房設施等為使承租人易於預測規劃生產計畫，以免受生產突然中斷而蒙鉅額損失，故於租約中定定優先承租之約，實甚為常見，而系爭租約上開約定，並無排除原告收回廠房自用等因素，原告指摘其無置喙餘地云云，實非有理。

（六）關於原告主張「本件系爭房地符合市場行情之租金為每月350萬元，是以原告向被告請求105年7月1日起至107年1月31日止，相當於租金之不當得利新台幣6,650萬元…，及自107年2月1日起至遷讓系爭房地止，按月給付原告新台幣350萬元，…」云云，並非有理。

⑴系爭租約並非無效，已如前述。縱認系爭租約因以雙方代

表形式簽定，經原告否認而歸於無效。惟原告上開相當於租金之不當得利之金額主張，亦乏依據。

⑵按「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。」最高法院61年台上字第1695號判例，固已闡明見解明晰。然上開判例亦指明「被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。」，足見相當於租金之不當得利，其核計標準，當以相關法律規定為準。

⑶按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」、「約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。」土地法第97條規定參照。依土地法上開規定，城市地方房屋土地之租金應不得逾申報總價之年息百分之十為限，乃強制性規定。易言之，上開租金限額規定即最高法院上開判例所指之「法定最高限額租金之數額」，參酌原告檢附之系爭廠房之土地105年1月公告土地現值均為每平方公尺1,500元（請參原證1），則若兩造間之系爭租約無效，被告應償還原告之「相當於租金之不當得利」，即應以上開規定核算，就土地部分而言，被告所受之「相當於租金之不當得利」每年為3,282,811.5元，每月為273,567.6元，即便加計廠房申報總價核算，應也無原告主張高達每月350萬元之結果，故原告上開主張顯乏依據。又「相當於租金之不當得利」其核算標準既已有最高法院判例見解及土地法相關規定可憑，亦無再無謂耗費鑑價費用，實施鑑價之必要。

（七）原告主張系爭租約無效，違反誠信原則：

⑴兩造締結系爭租賃契約固係依據105年3月2日原告崇岱公司之股東臨時會議決議（請參原證3），然上開廠房設備出租議題，係源於原告現任法定代理人陳鴻榮及監察人張月珠之提議，而關於租賃標的範圍、租金、租賃期間等租賃契約主要要素，亦皆於當日股東會中經詳盡討論，始作成決定。原告法定代理人陳鴻榮於上任後，隨意翻異其說詞，而否認系爭租約之效力，有違誠信原則。

⑵被告抗辯之上開事實，原告之現任法定代理人陳鴻榮及監察人張月珠曾於當日股東臨時會議中主動為如下提議，渠等當日表示之原語音錄音如被證四載；上開對話是105年3月2日原告現任董事長陳鴻榮及監察人張月珠與被告董事長陳雲龍討論協商系爭租約內容之對話，依上開對話內容，足見系爭租約之租賃範圍、租期、每月租金為150萬元及設備保養責任等，係依原告董事長陳鴻榮之提議，而由雙方協商達成共識，對照系爭租約之主要租賃條件與當日決議內容均屬相符。按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」民法第148條第2項規定參照。系爭租約主要內容既與105年3月2日協商達成之共識相符，原告現任法定代理人陳鴻榮於其後恣意翻異其意思決定，實有違誠信原則。

（八）縱認原告指摘之「系爭租約第五條第1項約定『租期屆滿時，除乙方以書面表示不續租外，乙方有依本約條件優先續約承租租賃標的物之權利』。」與105年3月2日股東會決議之出租期限不符，亦不影響系爭租約之效力：

⑴按「法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。」民法第111條但書規定參照。次再參酌消費者保護法第16條規定「定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。」之法理，顯見基於維護交易行為之安定性及減低當事人間交易之經濟成本考量起見，

法律行為以盡可能維持其有效性為原則，故有學者謂：「依私法自治的原則，除違反強行規定或公序良俗外，無效的法律行為應盡量使其減少。」，此為民法第111條但書規定之緣由。

⑵基上所述，縱認原告上開指摘非無理由，然查諸系爭租約內容，除該條款部分外，其餘部分與105年3月2日股東會中兩造討論達成之共識及決議內容，既均屬相符，而系爭租約之締結符合兩造當日會議中之共識，而除去該優先承租條款，並不影響系爭租約期於部分之效力，此與最高法院75年台上字第1261號判例指明「須綜合法律行為全部之旨趣、當事人訂約時之意思、交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後」認定之意旨，顯相吻合。

⑶準此，參酌兩造於105年3月2日股東會議中詳細討論租約條件而達成共識之情狀，系爭租約之締結符合當事人之合致之真意，應屬有效。

（九）系爭租約締結後，原告於105年6月29日召開105年度股東常會改選董事及監察人，原告現任董事及監察人等，俱未曾就系爭租約提出異議，而於系爭租約租期開始後，原告也連續無異議收受被告繳付之租金，應認原告已承認系爭租約之效力：

⑴兩造於系爭租約締結後，嗣於105年6月29日召開105年度股東常會，出席股東有陳雲龍、陳王雅津、陳怡蓁、陳鴻榮、陳吳如蓮、張月珠、陳治成等人，出席者包括原告當時及現任全體董監事(被證5：原告之變更登記事項卡暨股東名簿)，而該次會議主席致詞時指明略以：「1、公司經營方向為……目前將轉型租賃業。…4、105年3月股東會，依陳鴻榮提議下，公司縮減規模、資遣員工，轉作租賃為主要營業。」等等，當次會議中，並無人就締結系爭租約乙節提出臨時動議或異議，而且在本次股東會議中，討論及「承認本公司104年度營業報告書及各項決算表冊」之議案時，各股東均無異議承認，上開營業報告書上即於

第三點記明：「本公司於105年3月初召開股東臨時會，經出席股東一致同意，將公司所有之廠房及土地、油槽、機具及檢驗設備等全數出租予紳岱企業股份有限公司，租期5年自105年7月1日起至110年6月30日，租金每月新台幣150萬元整，業已依該會議之決議於105年3月底簽定租約，故可預期未來五年本公司的營收主要是租金收入，營業成本主要為廠房及設備的折舊和房地稅負等。」，再再足以證明原告同意並承認系爭租約之締結（倘原告否認上開事實，謹請鈞院命原告提出105年6月29日之『崇岱企業股份有限公司105年度股東常會會議紀錄』、『董事會議記錄』及崇岱企業股份有限公司營業報告書等書面，以證明之）。

⑵再者，被告於租賃期間開始後，先後四次，於105年7月11日（星期一）、105年8月10日、105年9月10日及105年10月11日等日期，匯款上開各期租金即150萬元予原告，而原告收受105年7月11日、105年8月10日及105年9月10日等各期租金後，並無任何異議，益見原告早已承認系爭租約之效力。

⑶被告投入財力物力、布設工作人員、產線開始運作生產線數月後，原告才突然悖逆誠信，翻異其決定而改稱不承認系爭租約，並遲至105年11月7日將所收4期租金600萬元退匯予被告，因而發生本件爭議。參諸原告於系爭租約租期伊始時，均無異議收受租金而對被告使用系爭廠房無即為反對表示及退還租金等行為事實，應認原告早已承認系爭租約之效力，自不容原告隨意否認而造成被告重大損害。

（十）原告於105年3月2日股東臨時會議，係原告現任法定代理人陳鴻榮及監察人張月珠等人主動提議要將彰濱工業區廠房出租，而依當日會議中協商討論內容（請參原證4），足知原告現任董事、監察人均知係在商議被告紳岱公司向原告崇岱公司承租系爭租賃標的物之相關條件，此由原告現任監察人張月珠於當日稱：「他現在的意思就是說崇岱

他們現在紳岱，現在變崇岱沒在做生意，所有生意都是紳岱去做嘛！所以就說我乾脆這樣，他每件事情也不知道，紳岱多久他也不知道呀，對嗎？所以變說崇岱那個生意也沒在做，都是紳岱去做了嘛，這樣啦。然後才想說那他這樣乾脆是不是崇岱的部分是不是說怎樣去租，租金怎麼樣再去喬看怎麼樣去那個呀！」（請參被證4之第4頁），而原告現任法定代理人陳鴻榮緊接稱：「（陳雲龍：「那租金要多少？」）這樣你管理也好管理啊！」、「都沒有要請人啦！崇岱就只有一個負責人、一個會計這樣而已，你這裡管理甚麼都給租的人去煩惱，我如果租給你你煩惱，我如果租給別人別人去煩惱，我會採取這種做法。」（請參被證4之第4頁），以及其後協商之租期、租金、租賃標的養護等條件細節之對話內容，甚明。原告係股東組成成員均為同一家族親屬之封閉型公司，公司事務之決定一向均是以股東成員間口頭討論決策而定，而因原告現任董事長陳鴻榮家族持有之股份比例較被告董事長陳雲龍家族高，而105年7月18日前，即由陳雲龍擔任董事長期間，公司經營方向一直也是依照陳鴻榮決定意思實施，此為原告運作之貫行，故105年3月2日股東臨時會議中，才有陳鴻榮與陳雲龍親自商議原告出租廠房與被告之事實過程，因之，被告法定代理人陳雲龍認為原告法定代理人陳鴻榮於本件對其早先決定，而兩造業已達成合意之系爭租約隨意反悔，否認效力，係悖逆誠信的作為。

（十一）關於原告一再指摘稱略以：股東會議紀錄既載明擇期另訂租約，則租約之訂定及簽訂仍應由董事會決議之，系爭租約之訂定及簽立未經過董事會決議…云云，並非有理。查105年3月2日崇岱公司股東臨時會議記錄指「擇期（3月底前）另訂租約」，其真意即是因租約主要條件皆已達成合意，由當時董事長陳雲龍於105年3月底前執行簽訂租約手續，故無載明需另召開董事會決議，而當時之董事會成員同時也是105年3月2日出席的股東（

請參被證5），則董事會成員豈會作出與渠等在股東會表決之意思相反的決議，而其後105年6月7日及105年6月29日等二次崇岱企業股份有限公司董事會會議中，均未對系爭租約有何異議（倘原告否認上開事實，謹請鈞院命原告提出上開日期之『董事會議記錄』，以證明之）。參諸前開所述情況事實，原告顯早承認系爭租約而至105年11月，才突然背棄誠信主張不承認系爭租約，惟原告既早已承認系爭租約，自應受系爭租約拘束，而不得任意悔約。

（十二）再者，原告關於系爭租約第五條優先承租權之解釋，與兩造間之真意不符。查系爭租約承租之標的為廠房及生產設備，亦即承租人係以之作為製作產品、營運使用，需投入耗費大量人力、物力，而上開事物搬遷又需耗費大量時間、費用及重新招募人員之鉅額成本支出，因而基於承租人廠房營運穩定性考量，社會交易經驗上，關於廠房租賃多有優先承租之約定，而揆諸系爭租約設有上開優先續約規定之考慮因素，則契約當事人之真意，實係指優先續約承租系爭租賃標的物之意，而非指以「每月150萬元之價格賦予被告無限續約權」之意，原告上開文義詮釋，並非有理由。

（十三）關於原告107年12月19日民事追加訴之聲明暨準備（四）狀，被告提出答辯如後：

⑴關於執行締結系爭租約事宜：查原告105年3月2日召開「崇岱企業股份有限公司股東臨時會議」中，討論事項（二）崇岱企業股份有限公司廠房及設備出租案之決議為「出席股東一致同意將崇岱公司所有之廠房及土地（彰化縣○○鎮○○○○區○○○○路○○號）、油槽、機具及檢驗設備等全數租予紳岱企業股份有限公司。租期：自105年7月1日起至110年6月30日止。租金：每月新台幣150萬元整。擇期（3月底之前）另定租約。」（請參原證3）。嗣兩造於105年3月31日簽定系爭租賃契約

，符合上開股東臨時會議決議之時程，原告現任法定代理人陳鴻榮及其他股東等人，亦早已知悉簽定系爭租約書面及其內容等情事。

⑵基上，原告現任法定代理人陳鴻榮及其他股東陳鴻榮等人，根本未於105年6月29日105年度股東常會提出任何異議或相關臨時動議，而且又毫無異議承認原告104年度營業報告書及各項決算表冊，應認原告已同意並承認系爭租約。

（十四）原告指稱其現任法定代理人陳鴻榮自87年起至105年期間，未接觸公司事務，並非事實：

⑴原告現任法定代理人陳鴻榮，一直在原告登記地址即台北市○○區○○路○○號10樓之2（即臺北營運處），設有專屬辦公室，而向來其幾乎每天均會至其辦公室辦公，親自主持操作原告與日本某公司往來業務，而且習慣定期至原告彰濱工廠查帳，每年度原告盈餘是否分配及分配方式，一向也是原告現任法定代理人陳鴻榮決定，因此，即使原告前任法定代理人登記為陳雲龍，原告員工均尊稱其為董事長，而稱呼陳雲龍為總經理，正因為員工均知其家族擁有原告絕對多數股權，且有歷年陳鴻榮電話專線撥打、接收日本公司電話、傳真紀錄證據及往來訂單等事證。上開事實，曾在原告臺北營運處辦公室任職的助理、原告彰濱工廠的財務部助理及受委任為原告簽證會計帳冊的翁軟綺會計師等親自見聞其情事均得為證人。

⑶再者，原告原本係以製造為主要營業，但原告現任法定代理人陳鴻榮認為營運風險過高，依其意志只是改作代工為主要營業，其後又依其決策自105年3月起，再轉作租賃業務為主要經營方向，而決定解雇全部員工、出售工業區土地等，有105年6月29日及105年3月2日股東會會議記錄為證。當時，陳鴻榮尚未就任登記為原告法定代理人，其得以一己意志影響原告營運決策方向，再再

證明原告現任法定代理人陳鴻榮宣稱「近20年的時間未接觸公司事務…」等等云云，均非事實。而其所稱商標無償移轉情事，根本真相為伊當時害怕日本新石油公司可能在臺灣對原告提出商標訴訟、索賠等等狀況，而不願承受隨之衍生的法律風險而決定將FK商標風險轉嫁給負責銷售FK商標產品的被告，被告因該產品銷售業務不能貿然停頓，而承擔上開可能遭追訴索賠的法律風險，今原告法定代理人陳鴻榮昧於真實，信口雌黃而對被告為不實指摘，實令人氣結。

（十五）關於鈞院囑託冠宏不動產估價師事務所對系爭廠房及設備進行估價，被告對於估價報告書（下稱估價報告）之意見：

⑴依兩造爭執效力之系爭租賃契約記載，租期係自105年7月1日起至110年6月30日止，承租房地使用範圍於系爭租賃契約第一條載明：「彰化縣○○鎮○○○○區○○○○路○○號房屋及建物相關附屬設備（含生產、倉儲設施器材）全部、座○○○鎮○○段0560-1、0561、0562、0564、0565、0566-1等地號土地及設置於地面上全部油槽（以下合稱租賃標的物；…）」等等（請參被證1），建物相關附屬設備雖僅簡略載明「含生產、倉儲設施器材」，然上開相關設施器材應於105年7月1日有設置於系爭房地內者，始屬承租範圍，而有鑑價必要，合先陳明。

⑵然查原告於108年3月4日估價師現場實施鑑價時，突然當場提出估價師函附件二之「設備明細」，口頭指稱於原告105年以前（某1年度）之資產目錄上有該等設備設施器材云云，要求追加列入鑑價。惟被告基於承租人之地位，並無法確知原告提出追加鑑價之「設備明細」是否於105年7月1日時，尚有設置存在於系爭房地內，故不同意原告追加鑑價之主張，謹向鈞院陳明。若原告堅持其追加鑑價之主張，被告認為原告應先證明其追加之

項目，確屬兩造系爭租賃契約記載之租賃標的物範圍，否則既非租賃標的物，應與本件兩造爭議無關，而無追加鑑價之必要。

⑶系爭廠房之月租金金額150萬元，係兩造於105年3月2日股東臨時會議中，由原告現任法定代理人陳鴻榮、股東張月珠等提議決定以上開月租金及租期等條件出租系爭廠房及設施，經被告法定代理人陳雲龍同意而有其後按上開決定條件締結系爭租賃契約之情事（請參被告民事答辯（三）狀第4頁至第5頁）。

⑷估價報告雖然認定105年7月1日起至110年6月30日止，系爭廠房（未含設備）之月租金總價各年度分別為154萬9436元、143萬8679元、153萬7824元、156萬1734元、158萬9209元等（請參估價報告第Ⅲ頁），上開金額由原告現任法定代理人陳鴻榮決定之月租金金額約略相當，即被告並無以遠低於市場行情之租金額承租系爭廠房，原告法定代理人陳鴻榮於原告之前任法定代理人陳雲龍執行廠房出租四個月後，才翻異其決定意欲圖得更高金錢利益而違背誠信不承認系爭租約。

⑸關於估價報告估定之相關設備月租金金額，被告認為因系爭廠房施設之相關設備，多屬專用設備並無客觀市場可知之交易行情，且依原告財產目錄記載，各該設備施設後尚有含括維修、增補、防鏽油漆、拆裝零組件或管線等施工內容，加以設備使用年限及其可用度之現況等複雜因素，非具有製油設備製造及銷售背景之不動產估價師，其以一般機器設備購置價格按類似產業業者之資產報酬率估算租金額，其所估定之設備租金金額，因機器設備使用者（承租人）如何利用機器設備創造產值取得報酬，實因營運者經營管理及效率而有不同，且縱係相同業別業者，其產品價值即常有天壤之別，況「相類似業者」顯然相去更遠。再者，機器設備因附著於系爭廠房而有其生產價值，例如：升降梯、電梯設備、管線

等，坊間承租廠房而附有生產設備之情形，亦未聽聞廠房與設備租金分開計價的情形。因此，其估價方法已難祈符合公允，被告認其估價過高，而不足憑採。

（十六）關於原告一再主張：系爭租賃契約未踐履公司法規定之相關程序而無效乙節，據被告當事人所知，原告於現任法定代理人陳鴻榮就任後，於106年5月間，居然未經依法召開股東會、董事會等程序，即將原告所有位於新北市○○區○○路○○○巷○○號1、2樓廠房（該廠房係原告僅有的二間工廠廠房之一，為原告的主要財產之一），出租予訴外人立鑫高週波股份有限公司（被證8：訴外人立鑫高週波股份有限公司之基本資料；註：該公司登記地址門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○號房屋即原告之新莊廠房），且未將租賃契約書面提交股東會報告取得同意，對照原告現任法定代理人陳鴻榮於本事件之主張，其未遵循法令規定程序之行為，與其主張自相矛盾，亦有其所稱之租賃契約無效問題，被告當事人堅認有必要提供予鈞院詳加參酌。上開情形，充分顯示原告法定代理人陳鴻榮為圖得更高金錢不當利益，不惜違背其自己決定事項而毀棄誠信，無視原告自早以來即是閉鎖型家族公司，相關股東、董事會議之形式，因股東、董事、監察人等重疊度極高，因此自往迄今均是簡併進行，此為原告慣例，原告現任法定代理人接任後，反悔自己的決定而據之提出法律爭訟，實屬無謂耗費司法資源。

（十七）備位之訴部分：

⑴原告自早以來即是閉鎖型的家族公司，相關股東、董事會議之形式，因股東、董事、監察人等重疊度極高因此自往迄今均是簡併進行，此為原告公司的一向慣例，原告法代接任後，反悔自己的決定而據之提出法律爭訟，實屬無謂耗費司法資源，詳如前述。

⑵查系爭租賃契約相關條款約定內容，並無逾越一般社會

交易常情，以原告爭執的系爭契約第5條第1項及第8條第2項等條款，其優先續租條款，於長期租賃契約關係甚為常見，且亦見諸政府採購相關租賃契約關係中（被證10：高雄市政府經濟發展局辦理南區環保科技園區實驗廠房出租作業要點；請參上開作業要點第十八點），足見系爭租約內容並無逾越該等租賃交易的通常情形，而代理人其身分並非使者，非僅只限於機械式的向相對人傳達本人的意思決定，本件原告股東會已就系爭租約要件有所決定且與被告達成合意，則其餘相關細節之決定，如由代理人決策定之，解釋上應未逾本人授權範圍。因之，原告指摘被告法代逾越原告股東會決議，應非有理由。

⑶系爭租約條款有效性既無疑義，則原告主張顯無理由。又系爭租約期滿，如若兩造未能續約，則被告本應交還系爭租賃標的物予原告，被告從無租期屆滿拒絕交還租賃標的物之表示，故原告追加請求被告應於110年7月1日遷讓返還租賃標的物，並無以訴訟主張之權利保護必要。

（十八）聲明：先位之訴答辯聲明：⑴原告之訴駁回；⑵訴訟費用由原告負擔；⑶如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免假執行。備位之訴答辯聲明：⑴原告之訴駁回；⑵訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

（一）原告主張兩造於105年3月31日就系爭不動產及設備簽立如原證4之租賃契約書，復於同年5月16日至法院公證如被證1之租賃契約書，約定租金為每月150萬元，租期自105年7月1日至116年6月30日止等事實，業據兩造提出地籍謄本、建物謄本、租賃契約書（均影本）等件為證，被告對此亦無異議，應認原告此部分主張為真實。惟原告先位主張系爭二份租賃契約書均無效，請求被告返還系爭不動產及設備，並給付相當於租金之不當得利；第一備位主張兩造

間105年3月31日就系爭不動產及設備所簽立之租賃契約書無效，於105年5月16日之租賃契約書中第5條第1項及第8條第2項之約定為無效，被告應於110年7月1日，將系爭不動產及設備遷讓返還予原告；第二備位主張系爭二份租賃契約書中第5條第1項及第8條第2項之約定為無效，被告應於110年7月1日，將系爭不動產及設備遷讓返還予原告等語，則為被告否認，並以上開言詞置辯。

（二）按「公司為下列行為，應有代表已發行股份總數三分之二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：一、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。」、「公司業務之執行，除本法或章程規定應由股東會決議之事項外，均應由董事會決議行之。」、「董事長對內為股東會、董事會及常務董事會主席，對外代表公司。董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之；無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之」，公司法第185條第1項、第202條及第208條第3項定有明文。另「代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表。」，公司法第59條前段固定有明文，並經同法第108條第3項規定於股份有限公司準用之。惟「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」、「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。」，民法第71條及第106條前段亦有明文規定。又「違反禁止雙方代理之規定而為之代理行為，並非當然無效，應解為係無權代理行為，如經本人事後承認，即為有效。」、「上訴人公司董事會事前已授權陳滿海代理上訴人與捷鵬公司為買賣行為，捷鵬公司方面亦經董事會及臨時股東會予以追認，故陳滿海所為雙方代理買賣系爭

切割機之法律行為，能否謂非經上訴人本人及捷鵬公司本人之許諾而不生效力，非無研究之餘地。」、「禁止雙方代理旨在保護本人之利益，依民法第106條前段規定，代理人經本人許諾，得為雙方代理之法律行為。禁止雙方代理之規定，既非為保護公益所設，自非強行規定，如有違反，其法律行為並非無效，經本人事後承認，仍生效力。」，最高法院79年度台上字第1292號、81年度台上字第1242號及85年度台上字第106號民事裁判意旨均可供參照。

（三）經查：本件原告主張系爭不動產及設備均為其所有，被告法定代理人陳雲龍於105年7月19日前同時擔任原告及被告之董事長，並分別於105年3月31日及105年5月16日，就系爭不動產及設備所簽立如原證4租賃契約書及被證1公證書一事，為兩造所不爭執，並有系爭租賃契約書及公證書影本附卷可憑，自可採認為真；另原告公司於105年3月2日召開股東臨時會議，討論將原告所有之系爭不動產及設備全部出租等議案，經會議決議：「出席股東一致同意將崇岱公司所有之廠房及土地（彰化縣○○鎮○○○○區○○○○路○○號）、油槽、機具與檢驗設備等全數租予紳岱企業股份有限公司。租期：自105年7月1日至110年6月30日止。租金：每月新台幣150萬元整。擇期（月底之前）另定租約。」等情，亦有原告提出之股東臨時會議記錄（即原證3）在卷可稽，故被告辯稱系爭租約主要內容業經原告股東會決議通過等語並非虛詞。核原告提出之該會議記錄上有原告現任法定代理人陳鴻榮、張月珠、陳治成、陳雲龍及陳怡蓁等股東簽名，其代表原告已發行股份逾三分之二，並經全體出席股東同意，縱認陳雲龍應依公司法第178條規定迴避，惟依同法第180條第1項規定不算入已發行股份，核原告公司發行股份為20,790,000股，扣除陳雲龍部分為13,461,000股（計算式：20,790,000-7,329,000=13,461,000），出席股東股份已逾三分之一，前開決議

亦合於同法第185條第1項之規定，應屬有效，此有原告提出之公司變更登記表影本（即原證13）可參；雖當時原告前任法定代理人陳雲龍同時身兼被告法定代理人，於105年3月31日為兩造簽訂第一份租賃契約書（即原證4），核屬雙方代理，然其既已取得原告之許諾，即符合民法第71條規定之例外情形，該份租賃契約書並非當然無效，又兩造於105年5月16日復至公證人處就原先租賃契約書更改為由當時原告法定代理人陳雲龍之代理人劉春香與當時被告公司之監察人陳怡蓁簽約，惟陳怡蓁非被告公司之董事，不合前揭公司法第208條第3項之規定，應視為被告法定代理人陳雲龍之代理人，故該份租賃契約書性質上仍屬陳雲龍為雙方代理，然如前所述，系爭租賃契約書已得原告許諾，並非當然無效。故原告先位聲明主張系爭二份租賃契約書均屬無效及第一備位聲明主張105年3月31日為兩造簽訂第一份租賃契約書無效，並請求被告給付相當租金之不當得利云云，顯無足採。

（四）惟按「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。前項情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認。」，民法第170條定有明文。且「民法第170條所謂無代理權人，不僅指代理權全不存在者而言，有代理權而逾越其範圍者，亦包含在內。故代理人逾越代理權所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。」，亦有最高法院23年上字第3888號民事裁判意旨可參。查原告前開股東臨時會議僅決議同意將系爭不動產及設備按月150萬元出租被告，租期自105年7月1日至110年6月30日，並未同意可由被告依原條件永久優先續約及相關違約條款（即系爭二份租賃契約書第5條第1項及第8條第2項），當時被告法定代理人陳雲龍同時身兼原告法定代理人，並有出席前開原告股東臨時會議，明知該股東會議並未同意前開條款，於代理雙方簽約時自

行加入未原告股東會決議且不利於原告之前開約定，自屬逾越代理權所為之法律行為，且非善意第三人，依前揭法條規定及實務見解，非經原告承認，對於原告不生效力。本件原告否認有事後承認系爭二份租賃契約書第5條第1項及第8條第2項約定事項，被告復不能提出原告事後有承認之證明，前開二份契約書內關於第5條第1項及第8條第2項約定對於原告即屬不生效力，原告主張系爭二份租賃契約書第5條第1項及第8條第2項約定對其無效，自屬有理。

（五）末按「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。」，民事訴訟法第246條定有明文。本件原告復主張如確認系爭二份租賃契約書部分條款，被告應於租期滿翌日即110年7月1日將系爭不動產及設備遷讓返還予原告等詞，被告則辯稱：系爭租約期滿，如若兩造未能續約，則被告本應交還系爭租賃標的物予原告，被告從無租期屆滿拒絕交還租賃標的物之表示，故原告追加請求被告應於110年7月1日遷讓返還租賃標的物，並無以訴訟主張之權利保護必要等語。查本件租賃契約尚未屆期，被告亦從未表示拒絕返還系爭不動產及設備，難認原告有何預先請求被告給付之必要，原告此部分請求於法尚有未洽，亦屬無據。

四、從而，原告據民法第767條及第179條、第180條但書規定提起本訴，先位聲明確認系爭二份租賃契約書無效，請求被告返還系爭不動產及設備，及相當租金之損害，暨第一備位聲明請求確認105年3月31日之租賃契約書無效及預先請求被告返還系爭不動產及設備部分，暨第二備位聲明預先請求被告返還系爭不動產及設備部分，均為無理由，應予駁回；原告先位聲明假執行之聲請部分，因敗訴而失所附麗，併予駁回。至原告第一備位聲明第二項及第二備位聲明第一項請求確認系爭二份租賃契約書第5條第1項及第8條第2項約定無效部分，則為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

參、結論：原告先位之訴為無理由，備位之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　12　　日

民事第一庭法　官　謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　陳文新