臺灣新竹地方法院民事判決

107年度重訴字第244號

原　　告　億升工業股份有限公司
法定代理人　黃明忠
訴訟代理人　彭亭燕律師
被　　告　奕智博國際股份有限公司（原名清惠光電股份有限
法定代理人　黃必成
訴訟代理人　劉博文律師
被　　告　吳煥松
訴訟代理人　李岳霖律師
複　代理人　黃意文律師

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國109年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告奕智博國際股份有限公司應將新竹縣○○鄉○○段一0一0、一0一一、一0一二、一0一三建號建物（門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○○○○號房屋）返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣貳仟陸佰貳拾伍萬元，及自民國一百零八年一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自民國一百零七年十二月一日起至第一項建物返還原告之日止，按日連帶給付原告新臺幣壹拾柒萬伍仟元，及自各應給付之日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

四、本判決於原告以新臺幣貳億柒仟伍佰伍拾萬元或等值之無記名可轉讓定期存單供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌億貳仟陸佰貳拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其

訴訟以前當然停止；第168 條、第169 條第1 項及第170 條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第173條、第175條、第176條、第178條分別定有明文。查原告原以清惠光電股份有限公司（下稱清惠公司）及其法定代理人吳煥松為被告提起本件訴訟，本件訴訟進行中，清惠公司之法定代理人於民國108年2月14日變更為黃必成，清惠公司復於108年7月12日更名為奕智博國際股份有限公司（下稱奕智博公司），經被告奕智博公司法定代理人莊鴻飛於108年10月5日具狀聲明承受訴訟，有被告奕智博公司歷次變更登記表、承受訴訟狀及委任狀附卷可稽（見本院卷二第11至16頁、第41至44頁、第171至179頁），嗣被告奕智博公司之法定代理人再於108年10月21日變更為黃必成，有被告奕智博公司變更登記表在卷可憑（見本院卷二第243至248頁），經原告為被告奕智博公司聲明承受訴訟，本院乃於108年11月6日裁定命現任法定代理人黃必成為被告奕智博公司之承受訴訟人以續行訴訟，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)清惠公司邀同被告吳煥松為連帶保證人，於104年3月18日與原告簽立廠房租賃契約書，約定由清惠公司承租原告所有之門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○○○○號房屋作為廠房（即新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號建物，爭廠房），租賃期間自104年3月18日起至114年3月17日止共10年，嗣清惠公司稱因產業景氣低迷，無力支付高額租金，雙方遂於105年6月6日簽訂增修協議，將租賃期間修正為105年6月18日起至106年6月17日止，每月租金調降為新臺幣（下同）180萬元（未稅），再於106年6月20日另訂增修協議

，租賃期間為106年6月18日至107年6月30日，每月租金為250萬元（未稅）。嗣清惠公司於租約屆滿前即107年6月20日通知原告不續租系爭廠房，租約已於107年6月30日期滿終止，原告考量因搬遷費時，遂同意推遲1個月即於107年8月1日交還系爭廠房，詎清惠公司迄未交還系爭廠房，迭經催討無果，原告再於107年10月2日以存證信函催告清惠公司於20日內遷出，均未獲置理，被告奕智博公司現已無使用系爭廠房之正當權源，自應將系爭廠房返還原告。而依兩造簽立之廠房租賃契約書第14條約定，被告奕智博公司於租期屆滿後遲延返還租賃物者，應給付相當於每日租金一倍之懲罰性違約金予原告，是原告除得請求相當於租金之不當得利外，尚得請求被告奕智博公司按日給付與租金同額之懲罰性違約金，則以每月租金250萬元加計營業稅額5%為262.5萬元，懲罰性違約金與租金合計每月為525萬元，以每月30日計算則為每日17.5萬元，而原告與清惠公司之租賃關係業於107年6月30日終止，原告得請求自107年7月至11月期間相當於租金之不當得利及懲罰性違約金合計2,625萬元，及自107年12月1日起至交還系爭廠房之日止，按日給付原告相當於租金之不當得利及懲罰性違約金17.5萬元，又被告吳煥松為系爭廠房租賃契約之連帶保證人，自應與被告奕智博公司負連帶清償之責。

(二)被告雖抗辯系爭廠房及坐落之基地原為清惠公司所有，於104年1月7日出售予原告，雙方簽立之買賣契約及針對買賣契約書簽立之補充協議，均有記載清惠公司得於5年內買回及回租之條款，可知清惠公司當時是為了融資而將系爭廠房移轉登記予原告，與一般買賣及租賃契約關係不同，系爭廠房出售予原告尚未逾5年，被告奕智博公司就系爭廠房有買回權等情，然倘雙方真有融資之意，僅須約定流抵約款即可，無須大費周章將系爭廠房及坐落基地所有權移轉登記予原告，且倘雙方當時之真意若非為買賣，又何須各支付仲介費用400萬元予仲介，足見系爭廠房及坐落基地之買賣及租賃

關係均與一般買賣及租賃契約無異，僅係有買回及回租之協議。而原告與清惠公司於103年12月8日、104年1月8日簽立之協議書，均有約明清惠公司將系爭廠房及基地出售予原告後，原告於5年內應回租清惠公司，原告於回租期限內不得出售系爭廠房及坐落基地，清惠公司於5年內得向原告買回系爭廠房，惟行使買回權必須以繼續承租廠房為前提，簽約後6至10年原告得將系爭廠房出售他人，清惠公司則有以同樣條件之優先購買權，而清惠公司既已於107年6月20日向原告發出不續租廠房通知書，表明不再續租廠房，該通知書之內容並無隻字片語提及買回，雙方租賃關係於107年6月30日因租期屆滿而消滅後，清惠公司即無從再行使買回權。再者，原告與清惠公司簽立之廠房租賃契約書原約定租期為10年，因清惠公司無力支付高額租金，雙方於105年6月6日針對租賃契約書簽立增修協議，約定將租期縮減為1年、租金調降為每月180萬元，並約定於租賃期間內若原告需自行使用，或擬出售於第三人而清惠公司不優先承購時，雙方同意無條件終止租賃契約，清惠公司應將系爭廠房騰空交還原告，可知105年6月6日之增修協議後，清惠公司已喪失買回系爭廠房之權利，而僅有優先承買權，原告目前僅係收回系爭廠房自用，並無出售他人之規劃，則被告奕智博公司已不得對原告行使買回權，亦尚不得行使優先購買權。被告另抗辯懲罰性違約金應予酌減部分，惟因上開懲罰性違約金之約定部分，乃兩造充分考量自身履約意願、經濟能力、違約時他方所受之損害，本於自由意識平等地位自主決定，並無所謂過高之情事，且原告係以市價購買系爭廠房，出租系爭廠房予清惠公司後僅1年2月，即因清惠公司營運不佳而大幅調降租金，第1年調降之租金不及原租金之半數，第2年調降之租金亦僅為原約定之62.5%，清惠公司在租期屆至後不僅拒絕返還廠房，還將廠房內附屬設備搬空、任令電線遭竊，顯無誠信之至，自無酌減懲罰性違約金之理。

(三)爰依民法第767條第1項、第455條、第179條規定及租賃契約

、連帶保證契約提起本件訴訟。並聲明：1、被告奕智博公司應將系爭廠房全部返還予原告；2、被告2人應連帶給付原告2,625萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並應自107年12月1日起至前項所示廠房返還之日止，按日連帶給付原告175,000元，並各自應給付之日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；3、請准原告提供現金或等值之無記名可轉讓定期存單為擔保，宣告假執行。

二、被告奕智博公司則以：

(一)系爭廠房及坐落基地原為清惠公司所有，清惠公司於103年間因經營困難周轉不靈，欲向原告週轉資金，原告與清惠公司遂於104年1月7日簽立不動產買賣契約書，由清惠公司以8億元價金將系爭廠房及坐落基地出售並移轉登記予原告，雙方104年1月8日就上開買賣契約書簽立補充協議，約定清惠公司於5年內得買回系爭廠房，雙方再於104年3月18日簽立廠房租賃契約書，由原告將系爭廠房回租予清惠公司，足見上開形式上為買賣、租賃及買回條款之法律關係，實則為清惠公司以被告吳煥松為連帶保證人向原告借款，雙方暫時以買賣之名義將系爭廠房及坐落基地過戶予原告，做為還款之擔保，以5年為融資之清償期限，原告按月收取之租金則為借款之利息，即清惠公司就此借款須以本金逐年加計3.5%利息予原告，如清惠公司提前清償借款，須返還全部本金加計利息，因原告必須返還系爭廠房及坐落基地，故以買回之名義為之，倘屆期無法清償，原告則自第6年起取得系爭廠房及坐落基地之所有權，清惠公司此時僅能主張以同一價格優先承買，故原告現僅為系爭廠房及坐落基地之登記名義人，尚未取得所有權，且被告奕智博公司現已願提前清償借款，原告即應與被告奕智博公司商討清償之細節，不得拒絕被告奕智博公司之請求。

(二)由原告與清惠公司針對不動產買賣契約書於104年1月8日簽立補充協議書之買回條款所載，雙方已約定買回期限為5年

，並有針對買回價金加如何計算加以約定，及就該「買回價金條款」附有以繼續承租為解除條件之約款，惟繼續承租係買回價金條款之解除條件，並非整體買回契約之解除條件，換言之，若清惠公司於5年內繼續承租及行使買回條款，得以補充協議所載之「價金計算方式」買回系爭廠房，如在5年內未繼續承租，清惠公司仍可買回系爭廠房，惟依民法第379條規定須退還所受領之價金，且因雙方於補充協議已特約在此情況下附屬設備已屬原告所有，故實際買回時，清惠公司需另外支付附屬設備之價金，茲清惠公司於107年6月20日表示不續租系爭廠房，其真意即在於行使買回權，其後復於107年10月委請律師寄發律師函請原告配合辦理買回事宜，足見清惠公司已對原告為買回之意思表示，而買回屬形成權，一經行使即生效力，是雙方買回契約應已成立，被告奕智博公司即得基於買回契約繼續占有系爭廠房。此外，原告請求之懲罰性違約金過高，本件原告真實之損害應僅有相當於租金之不當得利。

(三)為此聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、被告吳煥松則以：被告吳煥松前為清惠公司之法定代理人，當時系爭廠房及坐落基地原為清惠公司所有，清惠公司於103年間因經營困難周轉不靈，而向原告商借6千萬元資金，嗣因清惠公司無力償還，且為調度資金及促進物之使用，雙方於104年1月7日簽立不動產買賣契約書，以8億元出售系爭廠房即坐落基地予原告，復於隔日簽署補充協議修改付款方式及補充附買回權之約定，且為使清惠公司得於原址繼續經營，雙方再於104年3月8日簽立廠房租賃契約書，並由被告吳煥松擔任連帶保證人，則依雙方合意，原告支付之買賣價金係供清惠公司週轉之資金融通方式，清惠公司買回期限為5年，於該期限內清惠公司隨時可提出買回價金買回系爭廠房，至買賣契約補充協議所載買回價金之條款須以續承租為前提，其真意應為如清惠公司未繼續承租系爭房地，僅不得

依該計算方式所得之價金買回系爭廠房，應由雙方另外就價金協議訂之，而非清惠公司不得行使買回權，而雙方另於105年6月6日簽立之增修協議係針對廠房租賃契約書所為，與買賣契約及買回條款無涉，不影響買回權之行使。因清惠公司為行使買回權，已於107年6月20日發函通知原告終止廠房租賃契約，並於同年10月29日函請原告與清惠公司商訂契約及買回價金等事宜，原告即有將系爭廠房及坐落基地移轉登記予被告奕智博公司之義務。而被告奕智博公司公司既已行使買回權，業已取得系爭廠房之合法占有權源，且無繼續支付租金之必要，原告請求被告2人連帶支付懲罰性違約金，為無理由，縱認被告須支付懲罰性違約金，惟被告奕智博公司非故意遲延交還系爭廠房，違約情節尚屬輕微，原告亦僅受有系爭廠房無法出租予他人之損失，所受損害尚非重大，是原告請求之懲罰性違約金顯然過高，應予酌減等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；願供擔保，請准免為假執行之宣告。

四、兩造不爭執事項：

(一)新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號（碼為新竹縣○○鄉○○路○○○○號，即系爭廠房）原為清惠公司所有，原告與清惠公司有於103年11月11日簽立買賣意向書，記載原告願以總價8億元向清惠公司購買系爭廠房。

(二)原告與清惠公司有於103年12月簽立協議書，其上記載原告願意購買系爭廠房，若系爭廠房出售原告時，原告應回租清惠公司，回租期限為取得產權起5年，原告於回租期間內不得出售，惟清惠公司買回或不承租時不在此限，原告出售時清惠公司有優先購買權，清惠公司買回價金之條款以繼續承租為前提始生效力（原證七）。

(三)原告與清惠公司於104年1月7日就系爭廠房及坐落基地簽立不動產買賣契約，並於104年2月25日將所有權移轉登記予原告，原告有支付8億元予清惠公司。

(四)原告與清惠公司有於104年1月8日簽立補充協議，約定清惠

公司就系爭廠房有買回權，買回期限為5年，買回價金之條款須以清惠公司繼續承租之前提始生效力，合約簽訂後6~10年，若原告有意出售買賣標的時，清惠公司享有依相同條件優先購買權（並非1~5年之條件）（被證三）。

(五)原告與清惠公司有104年3月18日簽立廠房租賃契約書，約定由清惠公司向原告承租系爭廠房，約定租賃期間為104年3月18日至114年3月17日，並由被告吳煥松擔任連帶保證人（原證二）。

(六)原告與清惠公司於105年6月6日簽定增修協議，修正租賃期間為105年6月18日至106年6月17日，未稅租金為每月180萬元（原證三）。雙方復於106年6月20日另定增修協議，修正租賃期間為106年6月18日至107年6月30日，未稅租金為每月250萬元（原證四）。

(七)清惠公司於107年6月20日以不續租廠房通知書，通知原告於107年8月1日起不再續租（原證五）。

(八)原告於107年10月2日以存證信函催告清惠公司於20日內自系爭廠房遷出，該存證信函清惠公司有收受（原證六）。

(九)清惠公司於107年10月29日以律師函向原告表示願意行使買回權及願意協調續租事宜，該律師函有經原告公司收受（被證五）。

五、得心證之理由：

(一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第345條、第421條、第455條前段分別定有明文。經查：

1、系爭廠房及坐落基地原為清惠公司所有，清惠公司於103年11月11日與原告簽立買賣意向書，載明原告願意以8億元價金向清惠公司購買系爭廠房及坐落基地，雙方再針對細節於103年12月簽立協議書，重申原告願意依上開買賣意向書以

8億元向清惠公司購買系爭廠房及坐落基地，並約明因清惠公司急需資金，原告願意於103年12月16日先將6,000萬元匯至清惠公司帳戶，並由清惠公司將系爭廠房及坐落基地設定6,000萬元之抵押權予原告，倘清惠公司股東會決議通過此不動產處分議案而確定能締結買賣契約，在5年期限內，原告同意將所購買之系爭廠房出租清惠公司使用，此5年期限內原告不得將系爭廠房及坐落基地出售他人，且清惠公司得向原告買回等意旨；其後雙方於104年1月7日就系爭廠房及坐落基地簽立不動產買賣契約書，約定原告以8億元價金向清惠公司購買系爭廠房及坐落基地，第一期款6,000萬元前已於103年12月16日支付、餘款亦均已依約支付完畢，系爭廠房及坐落基地所有權並於104年2月25日移轉登記予原告；雙方再於104年3月18日簽立廠房租賃契約書，約定由清惠公司向原告承租系爭廠房，並由被告吳煥松擔任清惠公司之連帶保證人，約定租賃期間為104年3月18日至114年3月17日；雙方嗣於105年6月6日就上開廠房租賃契約書簽立增修協議，將租賃期限修正為105年6月18日至106年6月17日之1年期間，租金調降為每月180萬元；再於106年6月20日另訂增修協議，約定租賃期間為106年6月18日至107年6月30日、該段期間之租金調整為每月250萬元等情，有上開買賣意向書（見卷一第133至134頁）、協議書（見卷一第103至106頁）、不動產買賣契約書（見卷一第75至79頁）、系爭廠房建物及坐落基地之登記謄本、異動索引（見卷一第14至21頁、第224至352頁）、廠房租賃契約書（見卷一第22至29頁）、增修協議書（卷一第30至34頁）等附卷可稽，上情復為兩造所不爭執，堪信屬實，則原告主張其已向清惠公司購買而取得系爭廠房及坐落基地之所有權，並將其所有之系爭廠房出租予清惠公司，租期已於107年6月30日屆至等事實，即屬有據。

2、被告雖抗辯清惠公司當時係欲向原告周轉資金供營運使用，而以買賣、租賃契約之形式簽約，實際上係清惠公司以自己

所有之系爭廠房及坐落基地為擔保向原告借款8億元，借款期限為5年，按月繳付之租金為借款利息，如清惠公司提前清償借款，則得以買回之名義向原告取回清惠公司所有之系爭廠房即坐落基地，倘屆期無法清償，原告則自第6年起始取得系爭廠房及坐落基地之所有權，故原告目前僅為系爭廠房及坐落基地之登記名義人，尚未取得所有權等情。惟按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項已有明定，系爭廠房及坐落基地所有權既已於104年2月25日以買賣為原因移轉登記至原告名下，原告自斯時起當然已取得系爭廠房之所有權。再者，清惠公司出售系爭廠房當時之法定代理人即被告吳煥松到庭接受當事人訊問時，經被告奕智博公司訴訟代理人詢問此係週轉或將廠房給原告時，被告吳煥松已明確表示：我因為需要錢所以把廠房賣給原告，如果以後我有能力我想買回來等語（見卷一第188頁），而上開103年11月11日買賣意向書、103年12月協議書之見證人張演堂復到庭證稱：當初兩家的廠房都在隔壁，都是我們公司承攬的，所以我認識兩方公司的負責人，當時原告也一直在外面找廠房，清惠公司因為當時公司經營不好缺錢，又是上市公司，要賣廠房需要經過董事會、股東會，他們短時間也找不到人買，所以就幫他們牽線，這6千萬元不是借貸，當時銀行已經要來查封清惠公司的廠房了，如果清惠公司的股東會董事會沒通過，買賣就不會成，所以才要求6千萬元要設定抵押，如果買賣有成就當作價金，8億元價金是因為清惠公司有找鑑價公司去鑑價，我是介紹雙方去談，如何談成價金我沒有參與，買回條件是雙方自己談，我沒有介入等語（見卷一第196至198頁），顯見清惠公司確實有將系爭廠房及坐落基地出售及移轉所有權予原告之真意，並無被告所稱通謀虛偽之情，否則倘雙方僅有消費借貸之合意存在，僅須約定流抵約款即可，並無必要支付仲介費簽立買賣契約、再將不動產所有權移轉登記予原告之必要，至於被告所稱清惠公司出售系爭廠房之原

因在於獲得資金一節，僅屬其與原告簽立上開買賣、租賃契約之動機，自不影響雙方所簽立上開契約之定性及法律效果。

(二)按出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物。前項買回之價金，另有特約者，從其特約。原價金之利息，與買受人就標的物所得之利益，視為互相抵銷，民法第379條第1項定有明文，而稱買回者，係指出賣人於買賣契約保留買回之權利，買回契約效力之發生，以出賣人即買回人於買回期限內，提出買回價金，向買受人表示買回為要件（最高法院79年台上第2231號判例意旨參照）。又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決參照）。查原告與清惠公司就系爭廠房及坐落基地買賣事宜，於103年12月簽立之上開協議書、及104年1月8日就不動產賣賣契約書簽立之補充協議，其上均有載明系爭廠房及坐落基地讓與原告後5年期限內，原告不得將系爭廠房出售他人，而應將系爭廠房回租予清惠公司，清惠公司在5年期限內就系爭廠房有買回權等情，有上開協議書、補充協議書可參（見卷一第83至86頁、第103至106頁），被告抗辯系爭廠房讓與原告迄今未滿5年，依上開約定，被告奕智博公司仍得買回系爭廠房等情，原告則主張雙方於105年6月6日簽立增修協議修正上開條件後，清惠公司就系爭廠房及坐落基地已無買回權，僅能在原告出售系爭廠房時有優先購買權，因原告無出售廠房之規劃，被告奕智博公司目前無法優先承購等情，則有關被告奕智博公司得否買回系爭廠房乙節，兩造即有爭執。經查：

1、原告與清惠公司在針對系爭廠房及坐落基地正式簽立不動產

買賣契約書、廠房租賃契約書前，就雙方初步達成共識之內容於103年12月簽立協議書，其文字內容為：「

若系爭廠房出售甲方（原告）時，甲方應回租乙方（清惠公司），其相關約定如下：

1.回租期限，自甲方取得上開標的產權登記完畢日起算5年。回租期限屆至若甲方欲出租第三人時，乙方有依同樣條件優先承租權。

2.租金數額如租金設算表所計算金額（即每月397萬6,330元），於每月5日前匯入甲方帳戶。乙方應於租賃契約生效時，交付1個月之租金作為租賃保證金，甲方應於租賃契約終止或屆滿時，無息返還租賃保證金。

3.甲方於回租期間5年內不得出售，惟乙方買回或乙方不承租時不在此限，甲方違反回租與不得出售之約定時，需賠償2,400萬元予乙方作為損害賠償；甲方出售時，乙方依同樣條件有優先購買權，乙方依前段約定買回時，其價金計算方式如附表約定。

註：1.加成計算之基礎，即原買方所支付購入乙方之總成本（契稅、印花、規費、代辦費、服務費、發票款）依每年3.5%等比例加成。

2.乙方買回之價金另加增值稅、奢侈稅。

3.上述乙方價金之條款須以乙方繼續承租之前提始生效力。

4.乙方行使買回權時，須於三個月前以書面向甲方提出申請。」（見卷一第103至106頁）

由上開103年12月協議書之文字內容，有約明原告於取得系爭廠房所有權後5年內應回租清惠公司及租金之計算方式，且原告於5年回租期限內不得出售系爭廠房予他人，「惟清惠公司買回或不承租時不在此限」，則依上開協議內容之文義解釋，在5年期限內，倘清惠公司不買回或不繼續承租系爭廠房時，原告即可將系爭廠房出售予他人。

2、原告與清惠公司就系爭廠房及坐落基地簽立不動產買賣契約

書後，雙方復於104年1月8日針對該買賣契約書簽立補充協議，其文字內容為：「

一、就上開標的雙方於103年12月16日所立之協議書為本契約附件。

二、買賣標的之水力、電力、電信、空調、弱電、消防等附屬設備，若賣方不續租或不買回或逾約定買回期限不優先買時，即全部歸屬買方所有並配合過戶予買方所需一切行政程序與書表用印。

三、賣方就買賣標的有買回權，買回期限為5年，買回價金約定依下列價金計算表為之。

註：1.加成計算之基礎，即原買方（即原告）所支付購入乙方（即清惠公司）之總成本（契稅、印花、規費、代辦費、服務費、發票款）依每年3.5%等比例加成。

2.乙方買回之價金另加增值稅、奢侈稅。

3.上述乙方價金之條款須以乙方繼續承租之前提始生效力。

4.乙方行使買回權時，須於三個月前以書面向甲方提出申請。

四、合約簽訂後6~10年，若買方有意出售買賣標的時，賣方享有依同樣條件優先購買權（前開條件非前項1-5年之條件）。

五、賣方不買回時，需將土地及廠房依買賣契約、租賃契約點交予買方，故於點交前三個月應由買方指定廠商為土污檢測，費用由賣方支付，若有污染時，賣方應負責於點交前整治合於無污染狀態點交予買方。」（見卷一第83至86頁）

由上開104年1月8日之補充協議文字內容，可知除上開103年12月協議書所載之約定外，雙方明定清惠公司於5年內就系爭廠房及坐落基地有買回權，原告在5年期限內均不得將系爭廠房出售他人，自第6年起始能將系爭廠房出售他人，惟清惠公司享有同樣條件之優先購買權，堪認雙方此時係合意

清惠公司在5年內就系爭廠房有買回權，自第6年起因原告已得將系爭廠房出售第三人，清惠公司得行使之權利已非買回權，而係優先購買權。

3、嗣原告與清惠公司、被告吳煥松於104年3月18日簽立廠房租賃契約書，約定由清惠公司向原告承租系爭廠房，雙方約定租金為每月397萬6,330元、租賃期間為10年，此與上開103年12月協議書、104年1月8日補充協議之內容相同，該租賃契約書第1條有關租賃期間之文字則為：「本約租賃期間自104年3月18日至114年3月17日止共10年。租賃期間屆滿，除甲乙雙方依本約第2條規定另訂租賃契約外，本契約當然終止，乙方（即清惠公司）不得以任何理由主張租賃關係繼續或不定期租賃。（若第6至10年租賃期間內，甲方即原告需自行使用或出售予第三人，而乙方不優先承購時，本租約雙方同意無條件終止本租賃契約，乙方應於甲方通知起6個月內騰空交還甲方）」（見卷一第22至29頁），可知雙方除上開約定以外，另約明清惠公司於第6至10年得行使優先承購權期間，原告得收回系爭廠房自行使用或出售他人，倘清惠公司不優先承購時，即應將系爭廠騰空交還原告。

4、其後因清惠公司無力負擔每月397萬6,330元之租金，希望能降低租金，原告與清惠公司遂於105年6月6日針對租賃契約簽立增修協議，其中增修協議第1點係針對原租賃契約第1條租賃期間等約定進行修改，雙方同意依修正後之約定履行，其文字內容為：「105年6月18起至106年6月17日止，共1年。租賃期間屆滿，除甲乙雙方依104年3月18日所訂立租賃契約第2條規定另訂租賃契約或依本協議第2點所約定之1年期滿租金調整為每月300萬元（未稅）外，本契約當然終止，乙方（即清惠公司）不得以任何理由主張租賃關係繼續或不定期租賃，（若租賃期間內，甲方即原告需自行使用，或擬出售第三人而乙方不優先承購時，本租約雙方同意無條件終止本租賃契約，乙方依於甲方通知日起三個月內騰空交還甲方）。」、第2點之文字為：「本次修正協議租約期間以每

月租金180萬元（未稅）收付，一年期滿租金調整為每月300萬元（未稅），並於簽約時乙方開立一年之租金計12張每月18日到期之租金支票予甲方」（見卷一第30至32頁），上開增修協議所約定之1年租期屆滿前，原告與清惠公司106年6月20日再簽立增修協議，約定續租之期間為106年6月18日至107年6月30日，租金為每月250萬元，其餘內容於前次增修協議相同（見卷一第33至34頁），足見因雙方已合意將系爭廠房之租賃期間由10年縮短為1年，先前有關清惠公司於第1至5年享有買回權（原告不得將廠房出售他人）、第6至10年享有優先承買權（原告得將廠房出售他人）之約款，已無法適用於1年租賃期間之情況，由上開增修協議第1點之文義觀之，雙方就此部分合意變更為：因雙方已將租賃期間縮短為1年，倘原告需自行使用系爭廠房，或原告擬出售系爭廠房予第三人而清惠公司不優先承購時，清惠公司應將系爭廠房騰空交還原告，應認依雙方合意變更後之約定，原告已可將系爭廠房收回自用或出售他人，不再受5年內不得將廠房出售他人、以利清惠公司行使買回權之拘束，惟若原告欲將系爭廠房出售他人時，清惠公司仍有優先承購權，則原告主張因雙方105年6月6日簽立之增修協議大幅調降租金，為維護原告權益，雙方已合意原告不再受5年內不得出售廠房予他人之拘束，清惠公司就系爭廠房已無買回權、僅有優先承購權一節，應非無稽。

5、被告雖抗辯雙方於104年1月7日簽立不動產買賣契約書時，有以買回約定條款為該買賣契約書之附件，雙方於104年1月8日針對買賣契約所為之補充協議也有約明清惠公司於5年內有買回權，至於105年6月6日增修協議係針對廠房租賃契約書所為，不影響清惠公司於5年期限內有買回權之效力等情，並提出買回約定條款為證（見卷二第346至349頁）。惟查，原告與清惠公司於103年12月所簽立之協議書，原約定原告向清惠公司購買系爭廠房、原告將系爭廠房回租清惠公司5年、清惠公司在5年內得買回系爭廠房，均係以5年為期為

規劃，嗣雙方將原本規劃之5年租賃期限延長為10年，而以104年1月8日補充協議變更為第1至5年清惠公司得行使買回權、第6至10得行使優先購買權，可知雙方有關清惠公司得行使之買回權、優先購買權之規劃，均會依照回租期間而調整，其後因清惠公司無力負擔高額租金，雙方於105年6月6日將租賃期限由10年調整為1年時，自然必須針對清惠公司買回權、優先購買權之約定重新規劃，則原告主張雙方因合意將租賃期間縮短為1年且大幅調降租金，經協議結果，認為已無限制原告出售廠房之必要，而將5年期間內原告不得將廠房出售他人、以供清惠公司行使買回權之約定，變更為原告得將廠房出售他人、清惠公司得行使優先購買權等情，較符合雙方之真實意願與整體規劃。況清惠公司得行使之買回權（原告不得出售廠房予他人）與優先承購權（原告得將廠房出售予他人），兩者性質上無法並存，倘如被告所辯，雙方簽立105年6月6日增修協議後，清惠公司仍能依先前之相關契約書於5年內行使買回權，此與105年6月6日增修協議書第1點所定「原告得將廠房出售第三人、清惠公司得優先承購」之約款，明顯矛盾，難認與實情相符，應非可採。

(三)承上所述，原告與清惠公司先前雖一度約定清惠公司於5年期間內有買回系爭廠房之權利，惟業經雙方於105年6月6日合意變更為清惠公司僅有優先購買權，清惠公司已無從買回系爭廠房，又因原告並無將系爭廠房出售他人之意，清惠公司尚無法行使優先購買權，是被告奕智博公司現無從就系爭廠房行使買回權或優先承買權。退步言之，縱認被告所辯105年6月6日增修協議並未變更先前103年12月協議書、104年1月8日增修協議有關5年買回期限之約定一情為真，惟上開103年12月協議書、104年1月8日增修協議均有記載「上述清惠公司買回價金之條款必須以清惠公司繼續承租為前提始生效力」等文字（見卷一第84頁、第105頁），原告主張上開文字代表清惠公司行使買回權必須以繼續承租廠房為前提等情，被告則抗辯僅為買回價金之「計算方式」必須以繼續

承租廠房為前提，如未繼續承租，清惠公司仍得行使買回權，僅無法以較優惠之價金買回等情，則上開103年12月、104年1月8日協議書所載之「買回價金之條款」所指為何，兩造仍有爭執。經查：

1、證人即負責草擬上開103年12月協議書、104年1月7日買賣契約書、104年1月8日協議書、104年3月18日廠房租賃契約書之代書黃煒家到庭證稱：104年1月7日買賣契約書是我經手的，是雙方委託，雙方都有付我費用，買賣契約書日上面記載億升用8億元買廠房，第一期款是103年12月16日先行支付6,000萬元，餘款都有付清，張演堂是雙方都熟悉，他引薦我，這就是買賣要把產權過給買方。103年12月協議書的定稿版是用我辦公室的電腦打的，上面的文字是雙方互相討論的結果，雙方是鄰居，所以他們討論這些條款我就這樣寫，協議書的意思是要繼續承租才能夠買回，當初是說沒有繼續承租就不能買回，因為買方自行使用或出租給第三人使用，這時如果賣方又說要買回，契約的不確定性就很高。104年1月8日補充協議是我經手的，賣方的買回期限只有5年，5年之後是優先承買權，也就是買方要賣才有優先承買權，5年之內，如果賣方沒有繼續承租，就無法行使買回權，是在有續租的條件下賣方可以主張買回。廠房租賃契約書的最後定稿版是我擬定，第1條括弧的部分是6-10年如果原告要賣的話，清惠公司有同一條件的優先購買權，6-10年原告也可以隨時主張自行收回使用等語（見卷一第190至196頁），核與原告主張103年12月協議書、104年1月8日補充協議有關「買回價金之條款必須以繼續承租為前提始生效力」之約款，係指雙方原本約定原告在5年回租期限內不得出售廠房，若清惠公司不繼續承租廠房，原告可能會自行使用或將廠房出租他人，此時若允許清惠公司仍能隨時行使買回權，將造成原告或其他承租人對廠房使用狀態之不穩定，故特別約定清惠公司如不承租廠房、即不得再行使買回權等情相符。

2、而清惠公司當時法定代理人即被告吳煥松於本院言詞辯論時

先稱：103年11月11日買賣意向書上的字是應該是代書黃煒家寫的，103年12月協議書的文字是代書黃煒家擬的，當時我的認知是要有繼續承租才能用3.5%這樣的計算方法買回，若沒有繼續承租，還是可以買回，因為還有約定6-10年有優先購買權等語（見卷一第183、185頁），復稱：我們承租的合約只有5年，買回的合約是簽到10年，買回的期限是10年，6-10年買回的條件不適用1-5年的條件，適用什麼條件沒有寫，6-10年若買方沒有要出售，賣方是否擁有買回的權利，我沒有想到這方面去等語（見卷一第186頁），又稱：應該是續租的時候可以買回，當時租約是5年，所以買回期限為5年，這5年期間賣方可以主動要求買回，5年以後買方要賣的時候，賣方有優先承買權，這5年內不續租能不能買回我當初沒想到等語（見卷一第188頁），再改稱：其實我們在談買賣的時候，是說我有能力就可以買回，不管原告有沒有要出售等語（卷一第190頁），則有關被告吳煥代表清惠公司簽約當時之主觀認知為何，其時而稱買回期限為10年、時而稱認為買回期限為5年，之後為優先購買權、時而稱只有買回權而無優先購買權；有關承租與買回之關係，被告吳煥松先稱先稱其主觀認為即使沒有繼續承租還是可以買回廠房等語，又改稱沒有續租是否能買回當初沒有想到等語，均無法明確陳述其代表清惠公司締約當時之真實認知為何，是其上開供述內容，尚不足據為有利於被告奕智博公司之認定。

3、再者，倘如被告所辯，上開103年12月協議書、104年1月8日補充協議有關「買回價金之條款必須以繼續承租為前提始生效力」之約款，雙方之真意為必須清惠公司繼續承租廠房，始適用以原告購入總成本依每年3.5%比例加成之方式計算買回價金，倘清惠公司未繼續承租廠房，仍得於5年期限內行使買回權，此時買回價金如何計算，被告吳煥松訴訟代理人主張應由雙方另行協議，被告奕智博公司訴訟代理人則主張：若清惠公司有續租的話，買回價金按104年1月8日補充協

議所定上開條件計算，若沒有續租，就依照103年12月協議書之約定計算（見卷二第321至323頁），則被告2人間就此部分之陳述已有不同；而依雙方簽立之上開103年12月協議書、104年1月8日補充協議所載，買回價金均係依照原告之總成本依每年3.5%等比例加成計算，關於買回價金之計算方式完全相同，顯然無被告奕智博公司所稱續租廠房時之買回價金較不續租廠房時之買回價金較優惠之事，被告復始終無法說明清惠公司續租與不續租廠房所適用之買回價金計算方式有何不同，且由上開103年12月協議書、104年1月8日補充協議之內容，全然未提及有關清惠公司不續租廠房時之買回價金應另行協議之文字，無法看出雙方確實有形成「清惠公司不續租廠房時買回價金另行協商」之合意，難認雙方確實有針對清惠公司續租與不續租廠房之買回價金分別處理之意思，則既然清惠公司續租與不續租廠房均係適用相同之買回價金計算方式，上開103年12月協議書、104年1月8日補充協議書所載「買回價金之條款」必須以清惠公司繼續承租為前提始生效力，應非僅為買回價金之「計算方式」，反而原告主張此係指「整體買回條款」，較有可能，則被告上開所辯，仍非有據。

4、第查，依照原告與清惠公司於106年6月20日簽立之增修協議，雙方就系爭廠房之租賃期間係至107年6月30日屆滿，清惠公司於租期屆滿前，有於107年6月20日寄發不續租廠房通知書予原告，其內容為：「茲乙方（即清惠公司）以本通知書正式通知於107年8月1日起不再續租甲方（即原告）座落於新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號（廠房）所有權全部。請指定專人與本公司董事長特別助理廖振淵先生辦理後續事宜」，有該通知書在卷可憑（見卷一第35頁），已明確向原告表明租賃期滿後不再續租之意，上開租期屆滿後，原告即於107年10月2日以存證信函催告清惠公司於20日內自系爭廠房遷出，該存證信函經清惠公司收受後，清惠公司始於107年10月29日委請律師寄發律師函予原告

，改向原告表示願意續租系爭廠房，且願於約定期限內行使買回權，該律師函有經原告收受等情，有上開存證信函及回執、律師函可參（見卷一第36至40頁、第91至92頁），堪認清惠公司在廠房租賃契約於107年6月30日屆至前，已明確向原告表達不願意續租之意，且未於租賃期限屆至前與原告洽談續租事宜，雙方就系爭廠房之租賃契約已於107年6月30日終止，而依雙方上開103年12月協議書、104年1月8日補充協議書之約定，清惠公司行使買回權之前提為繼續承租系爭廠房，是縱認清惠公司於5年期間就系爭廠房有買回權，因清惠公司不再續租，其買回權已因解除條件成就而失效，即已無行使買回權之餘地，清惠公司於雙方租賃關係解消及其買回權失效後，始於107年10月29日表示願意續租及行使買回權，已不生續租及買回之效力。至被告抗辯清惠公司於107年6月20日所寄發之不續租廠房通知書，其真意在於終止租賃契約同時行使買回權等情，然上開不續租廠房通知書之內容，對於行使買回權之事完全未提及隻字片語，該通知書所記載之董事長特別助理即證人廖振淵復到庭證稱：我之前有在清惠光電公司上班，107年2月、3月開始上班，4、5月就沒有領到薪水，6月初就開始有時有上班，有時沒上班，離我在清惠光電公司上班的時候董事長是吳煥松。107年6月20日的不續租廠房通知書我沒有看過，這個通知書不是我發的也不是我打的，我不知道不續租廠房通知書是誰製作及發給原告，我不知道為什麼上面會寫要跟我聯絡辦理後續事項，我不知道清惠光電為何不續租廠房等語（見卷一第203至206頁），則其上開證述內容，仍不足為有利於被告之佐證，被告空言抗辯清惠公司寄發該不續租廠房通知書即代表行使買回權，明顯與客觀事證不符，顯非可採。

(四)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第450條第1項、第455條前段、第767條第1項分別定有明文。又依原告與清

惠公司於上開簽立廠房租賃契約書第1條、增修協議第1點約定，租賃期間屆滿後，除雙方另訂租賃契約外，本契約當然終止，清惠公司不得以任何理由主張租賃關係繼續或不定期租賃，有上開租賃契約書及增修協議可參。查系爭廠房為原告所有，其與清惠公司間之租賃關係業於107年6月30日因約定期限屆滿而消滅，被告奕智博公司（即清惠公司）即已無從再依據租賃關係占有系爭廠房，且被告奕智博公司已不得再就系爭廠房行使買回權，已如前述，則其現已無繼續占有系爭廠房之合法權源，揆諸上揭說明，原告依民法第767條第1項、第455條規定及租賃契約，請求被告奕智博公司將系爭廠房返還原告，為有理由，應予准許。

(五)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。次按違約金之性質，得區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求，後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院70年度台上字第4782號判決參照）。又衡量違約金是否過高、是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準（最高法院49年台上字第807號、51年台上字

第19號判例意旨參照）。經查：

1、依兩造簽立之廠房租賃契約第14條約定：「本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方（即清惠公司）遲延未依本約規定將本約廠房交還甲方（即原告）時，每逾一日，乙方應給付甲方相當於每日租金一日之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受之損失」（見卷一第22至29頁），已明確約定承租人即清惠公司於租賃期間屆滿後遲延返還租賃物時，除原告實際蒙受之損失以外，原告尚得按日請求相當於租金之懲罰性違約金，揆諸上開說明，應認該項違約金之性質為懲罰性違約金，準此，被告奕智博公司於租期屆滿後拒絕返還系爭廠房，而受有使用系爭廠房之不當得利，原告因此受有相當於租金之損害，以雙方106年6月20日增修協議約定106年6月18日至107年6月30日期間之租金每月250萬元、加計5%營業稅額為每月262.5萬元，原告主張得請求被告奕智博公司賠償其所受實際損害，即自107年7月起按月請求相當於租金之損害262.5萬元，除此之外，尚得請求被告奕智博公司給付懲罰性違約金等情，應屬有據。

2、被告抗辯上開廠房租賃契約書第14條所定之懲罰性違約金過高，應予酌減等情。本院審酌雙方租賃契約於107年6月30日終止後，被告奕智博公司拒絕返還系爭廠房予原告，因其營運困難，系爭廠房已遭斷水斷電，被告奕智博公司復陸續處分系爭廠房內之機器設備，且系爭廠房之電力、空調等附屬設備有遭被告奕智博公司破壞、移除之情形，已足影響系爭廠房之通常使用等情，業經原告於本院108年度全字第23號定暫時狀態假處分事件為充分釋明，足見被告奕智博公司在停業多時，已未實際使用系爭廠房為營運之情況下，卻因圖將系爭廠房出售他人以獲得資金收入，而始終拒絕返還系爭廠房予原告（見卷二第298頁），使原告不僅受有無法使用系爭廠房之損失，日後縱使收回系爭廠房，系爭廠房亦有可能因電力等附屬設備遭破壞而無法為正常使用，認被告奕智博公司違約之程度，實屬重大，則雙方簽立廠房租賃契約書

第14條所定按日以每日租金計算之懲罰性違約金，尚非過高，應無酌減之必要，亦即原告除得請求上述相當於租金之不當得利外，尚得請求同額之懲罰性違約金。

3、基上，原告自雙方租賃契約終止即107年7月起至返還租賃物止，得請求被告奕智博公司之相當於租金損失及懲罰性違約金合計應為每月525萬元（含稅）、每日17.5萬元，則原告請求被告奕智博公司自107年7月至11月期間相當於租金之損失及懲罰性違約金合計2,625萬元，及自107年12月1日起至交還系爭廠房之日止，按日給付原告相當於租金之不當得利及懲罰性違約金17.5萬元，應屬有據。

4、按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；連帶債務之債權人，得對於債務人之全體，同時請求全部之給付，且連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任，民法第272條第1項及第273條分別定有明文。又連帶保證之保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任（最高法院45年台上字第1426號判決先例意旨參照）。又依兩造簽立之廠房租賃契約書第16條後段約定：「乙方（即清惠公司）如有違反本約各條款時，連帶保證人願意無條件與乙方負連帶履行責任，並同意放棄民法第745條之先訴抗辯權」，查被告吳煥松為系爭廠房租賃契約之連帶保證人，此為兩造所不爭執，則原告請求被告吳煥松與被告奕智博公司就上開金額負連帶清償之責，自屬有理。

(六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229 條第1 項、第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，

亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233 條第1項、第203條有明文。本件原告對被告得請求之上開金額，係未約定期限之給付，亦未約定遲延利率，是原告就上開請求給付之2,625萬元，另請求自起訴狀繕本送達被告翌日即108年1月22日起至清償日止，及就自107年12月1日起按月應給付之金額，另請求自各應給付之日之翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之法定利息，即屬有據。

六、綜上所述，兩造就系爭廠房之租賃關係業已因租期屆滿而消滅，且被告奕智博公司無法行使買回權或優先承購權，不得拒絕返還租賃物，原告自得請求被告奕智博公司返還系爭廠房，及請求被告2人連帶給付無權占用系爭廠房期間相當於租金之不當得利及懲罰性違約金。從而，原告依民法第767條第1項、第455條、第179條規定及廠房租賃契約、連帶保證契約，請求被告奕智博公司將系爭廠房全部返還原告，及請求被告2人連帶給付2,625萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年1月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並應自107年12月1日起至系爭廠房返還之日止，按日連帶給付原告175,000元，並各自應給付之日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與本件判決結果不生影響，爰不予一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　21　　日

民事第二庭　法　官　林宗穎

以上正本係照原本作成。

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。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　　2　　月　　21　　日

書記官　嚴翠意