臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第121號

上　訴　人　徐燕德
　　徐培原
共　　同
訴訟代理人　謝啟明律師
被 上訴 人　煉和鋼模股份有限公司
法定代理人　黃錫文
被 上訴 人　聖美泰有限公司
法定代理人　黃鈺程
被 上訴 人　黃胡麗雲
　　黃錫忠
上4 人共同
訴訟代理人　陳忠儀律師
　　陳家祥律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106 年12月29日臺灣新北地方法院106 年度重訴字第762 號判決提起上訴，並依民事訴訟法第395 條第2 項規定聲明返還所為給付，且被上訴人為訴之追加，本院於108 年9 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決（除確定部分外）判命上訴人徐培原給付逾如附表一編號1-1 、2-1 至2-12所示金額，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

上訴人徐培原應給付被上訴人如附表一編號1-2 、1-3 、2-13至2-45所示金額。

被上訴人其餘追加之訴及假執行之聲請均駁回。

本判決第四項於被上訴人各以附表二所示金額為上訴人徐培原供擔保後，得為假執行。但上訴人徐培原如以附表三所示金額為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

被上訴人應分別返還上訴人徐燕德如附表四所示因假執行所為給付之金額，及均自民國一百零七年六月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人其餘返還因假執行給付之聲明駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，均由上訴人徐培原負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按法院廢棄或變更宣告假執行之本案判決者，應依被告之聲明，將其因假執行或因免假執行所為給付及所受損害，於判決內命原告返還及賠償，被告未聲明者，應告以得為聲明，民事訴訟法第395 條第2 項定有明文。係在保護受不當假執行被告之權益，並兼顧訴訟經濟而設，係附屬於本案訴訟程序之一種簡便程序，為鼓勵被告利用此種簡便程序，避免另行起訴，以減輕訟累，依同法第77條之15第2 項規定不予徵收裁判費（最高法院96年度台抗字第683 號裁定意旨參照）。查上訴人上訴後，依上開規定請求被上訴人應連帶給付上訴人徐培原（下逕稱其名）新臺幣（下同）1,397萬7,646元、上訴人徐燕德（下逕稱其名，與徐培原合稱上訴人）4,106萬8,020元，及均自民國107年6月15日起算之法定遲延利息（見本院卷一第270頁、卷三第82頁），係以廢棄或變更被上訴人之勝訴判決為先決事項，附屬於原有之訴訟程序，不具獨立訴訟之性質，且在第二審所為，毋庸得上訴人之同意，先予敘明。

二、次按於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1 項、第255 條第1 項第2 款定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。查被上訴人於原審依公司法第19條第2 項、民法第184 條第1 項、第2 項及第185 條之規定，請求上訴人連帶給付如附表一編號1-1

所示之本金、附表一編號2-1 至2-12所示之利息及附表一編號3-1 所示之違約金。嗣被上訴人於本院審理時具狀追加依民法第179 條規定及其等分別與加緦企業有限公司（下稱加緦公司）於103 年4 月5 日簽訂之土地租賃契約（下合稱系爭租約）第3 條、第9 條約定為請求（見本院卷一第215 頁），並於108 年4 月25日追加請求上訴人應連帶給付如附表一編號1-2 至1-3 所示之本金、如附表一編號2-13至2-45所示之利息（見本院卷二第261 頁至第275 頁），經核被上訴人上開追加，與原訴均係依系爭租約所衍生糾紛之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。至違約金部分，被上訴人稱依系爭租約，違約金係給付至騰空返還系爭土地之日止，非至違約金清償日止，故違約金部分更正為上訴人應連帶給付如附表一編號3-2 、3-3 所示，要屬補充訴之聲明之法律上陳述，非為訴之變更或追加，合予敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：徐燕德為徐培原之父，並為加總企業股份有限公司（下稱加總公司）負責人，自93年間起以加總公司名義，分別向伊等承租坐落新北市○○區○○○段○○○○○ ○○○○○○ ○○○○○○○ ○○ ○○號土地（下合稱系爭土地，其中徐燕德及訴外人黃鍵成、黃鍵彰《下各稱其名》就系爭土地應有部分各為1/4 ；被上訴人黃胡麗雲、黃錫忠《下各稱其名》就系爭土地應有部分各為1/8 ，系爭土地總面積為7,100 平方公尺）之應有部分，租賃期間至103 年3 月。上訴人於上開租賃期間屆至前，向伊等表達欲續租系爭土地，並數次以加總公司名義洽商租約條款。嗣於103 年4 月5 日簽約時，改以加緦公司為承租人與伊等分別簽訂系爭租約，租賃期間均自103 年3 月7 日起至108 年3 月6 日止，共5 年，租金為被上訴人煉和鋼模股份有限公司（下稱煉和公司）、聖美泰有限公司（下稱聖美泰公司）前3 年每月37萬元、後2 年每月38萬8,500 元；黃胡麗雲、黃錫忠前3 年每月18萬5,000 元、後2 年每月19萬4,250 元，並約定承租人應在系爭租

約簽訂時，1次開具12個月租金支票共12張予出租人（1年1付，每月兌現1張），次年之租金給付方式以此類推。上訴人依約簽發第1年之租金支票均已兌現，惟加緦公司自104年3月7日起即未給付租金，伊等另案訴請加緦公司給付租金，始知加緦公司於系爭租約簽訂時尚未核准成立，依公司法第19條規定，上訴人應連帶負契約責任。又上訴人以無實際營利之加緦公司與伊等訂立系爭租約，自始即有拒絕給付後續租金之意，藉以脫免應負租金債務，為權利濫用，伊等依民法第148條否認加緦公司法人格，由上訴人負連帶給付責任。另伊等多次催告加緦公司給付租金未果，遂於104年5月7日依系爭租約第9條約定，以存證信函終止系爭租約，而系爭租約終止前，加緦公司尚有兩期租金未付，依系爭租約第3條請求上訴人連帶給付104年3月7日起至同年5月6日止之租金。又系爭租約終止後，加緦公司仍無權占用系爭土地，迄未騰空返還，致伊等無法使用土地，而受有相當於租金之損害等語。爰依公司法第19條第2項、民法第184條第1項、第2項、第185條之規定，並追加依民法179條規定、系爭租約第3條、第9條約定，擇一請求上訴人給付加緦公司因系爭租約所生如附表一編號1本金、編號2利息、編號3-2、3-3違約金等語。並聲明：㈠上訴人應連帶給付被上訴人各如附表一編號1-1所示之本金、附表一編號2-1至2-12所示之利息及附表一編號3-2、3-3所示之違約金。㈡願供擔保，請准宣告假執行。追加聲明：㈠上訴人應連帶給付被上訴人各如附表一編號1-2至1-3所示之本金、如附表一編號2-13至2-45所示之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。（原審駁回被上訴人104年3月8日起至同年5月7日違約金請求部分，未據被上訴人上訴，業已確定，下不贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人於103年4月5日知悉加緦公司尚未成立，而同意由徐培原先以個人名義簽立系爭租約，待加緦公司完成設立登記後，由加緦公司承擔系爭租約，伊等並未

使用詐術與被上訴人簽訂系爭租約。若被上訴人否認加緦公司之法人格，系爭租約應存在兩造之間，然被上訴人未向伊等為終止系爭租約之意思表示，伊等並無不當得利，且被上訴人請求之違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。另被上訴人已執原審判決對伊聲請假執行，並自徐培原獲償1,397萬6,646元（另有1,000元手續費）、自徐燕德獲償4,106萬7,270元（另有750元手續費），併依民事訴訟法第395條第2項規定，請求上訴人返還上開金額。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：上訴人應連帶給付被上訴人各如附表一編號1-1 本金、附表一編號2-1至2-12利息，及自104年5月8日起至清償日止之違約金（煉和公司、聖美泰公司係按日給付1萬2,333元，黃胡麗雲、黃錫忠係按日給付6,166元），並為附條件之假執行宣告；駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就原審判決敗訴部分不服，提起上訴，且依民事訴訟法第395條第2項規定請求返還因假執行所為給付，並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢被上訴人應連帶返還徐培原1,397萬7,646元、徐燕德4,106萬8,020元，並均自107年6月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人答辯聲明：㈠上訴及返還因假執行所為給付之請求均駁回。被上訴人追加民法179條規定、系爭租約第3條、第9條約定為請求，並聲明：㈠上訴人應連帶給付被上訴人各如附表一編號1-2至1-3所示之本金、如附表一編號2 -13至2-45所示之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。上訴人就追加之訴答辯聲明：㈠追加之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地由黃鍵成、黃鍵彰、黃胡麗雲、黃錫忠及徐燕德共有，應有部分依序為4分之1、4分之1、8分之1、8分之1及4分之1。

㈡加總公司於87年2月12日核准設立，資本額2,500萬元，負責人為徐燕德；加緦公司於103年4月17日核准設立，資本額10萬元，負責人為徐培原。

㈢系爭租約之租賃期間均自103年3月7日起至108年3月6日，租期共5年，煉和公司、聖美泰公司租金部分，前3年每月37萬元、後2年每月38萬8,500元；黃胡麗雲、黃錫忠租金部分，前3年每月18萬5,000元、後2年每月19萬4,250元，並約定承租人應在系爭租約簽訂時，一次開具12個月租金支票共12張予出租人（一年一付，每月兌現1張），次年租金之給付方式以此類推。

㈣系爭租約首頁「徐培原」之簽名、指印及末頁「加緦企業有限公司」與身份證字號、地址、電話及指印，騎縫印之指印，係徐培原於103年4月5日親簽及捺指印。

㈤被上訴人對加緦公司提起給付租金之訴，經本院105年度重上字第5號判決加緦公司應給付煉和公司、聖美泰公司各444萬元，黃胡麗雲、黃錫忠各222萬元，及該判決附表利息欄、違約金欄所示之利息、違約金。嗣經最高法院107年度台上字第1669號廢棄發回，由本院107年度重上更一字第141號審理中。

五、被上訴人主張上訴人以尚未設立登記之加緦公司簽立系爭租約，應自負契約責任，且以此詐術致其等受有未能取得租金之損害，應負損害賠償責任，且其等已終止系爭租約，加緦公司卻仍占用系爭土地，上訴人應負不當得利之責等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。查：

㈠上訴人是否以未核准設立之加緦公司為承租人與被上訴人訂立系爭租約？

1.就徐培原部分：

⑴按租賃者，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，民法第421條第1項定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又

租賃契約為諾成契約，雖當事人間非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定，成立預約以為將來訂立本約之張本。惟當事人間如已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立，不能因尚未訂立書面契約，認其僅屬預約之性質（最高法院85年度台上字第165 號判決意旨參照）。又按所謂預約，乃指當事人約定將來訂立一定契約之約定而言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致，不論冠以何名稱，均係契約本身（即本約），而非預約（最高法院82年度台上字第2 號判決意旨參照）。再按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包括契約之要素，及是否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院85年度台上字第2396號判決意旨參照）。

⑵系爭租約第1 條至第5 條已就租賃標的物、租金、租期、押租金均已訂明（見本院卷一第499 頁至第579 頁），且遍觀系爭租約內容均未記載兩造約定將來另訂契約之約定，而依系爭租約已可履行，揆諸前揭說明，系爭租約乃租賃契約之本約而非預約，應堪認定。又系爭租約簽約日期為103 年4 月5 日，首頁承租人欄以打字方式記載加緦公司，徐培原於其下書寫其姓名、捺指印，並於立約人欄手寫「加緦企業有限公司」、其身分證字號、地址並捺指印，且於103 年4 月5 日時尚未蓋用加緦公司大章等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第338 頁），並有系爭租約在卷可參（見本院卷一第499 頁至第579 頁）。租賃契約非要式契約，法人為法律行為亦不以蓋印為唯一方式，103 年4 月5 日簽立系爭租約時，立約人欄縱未蓋用加緦公司印文，僅由徐培原書寫自己之身分證字號、地址，未書寫加緦公司統一編號，然徐培原既於系爭租約之立約人欄書寫加緦公司，其又為

加緦公司設立登記時之法定代理人（見不爭執事項㈡），顯見徐培原於簽立系爭租約時，確有以加緦公司為承租人，與被上訴人簽立系爭租約之意。而兩造就系爭租約中租賃物與租金等租賃契約必要之點已意思表示一致，業如上述，則系爭租約於103年4月5日簽署時，業已成立。又加緦公司係於103年4月17日設立登記完成，有加緦公司設立登記資料可按（見本院卷一第105頁至第108頁），堪認徐培原係於加緦公司設立登記前，以加緦公司名義與被上訴人訂立系爭租約。

⑶徐培原雖辯以係於103年4月21日與黃錫忠、黃胡麗雲訂定正式租約，於同年5月6日與煉和公司、聖美泰公司簽訂正式租約云云，然為被上訴人所否認。且黃錫忠、黃胡麗雲與加緦公司所簽立租約第1條「租賃標的物」之約定雖加註「（甲方〈指出租人黃錫忠、黃胡麗雲〉應附土地權狀影本作為附件）合約始為成立」等文字，並蓋用黃錫忠、黃胡麗雲印文及捺徐培原指印，而煉和公司、聖美泰公司則無此文字記載等情，有系爭租約可按（見本院卷一第542-1頁、第560-1頁、第499頁、第521頁）。然依上開說明，土地所有權狀影本交付與否，並非租賃契約成立與否必要之點，故黃錫忠、黃胡麗雲與加緦公司所簽立之租約雖有上開記載，亦無礙其等租約於103年4月5日業已成立。又證人即紐約家具設計中心會計廖蘭萱（原名廖千惠，下稱其名）雖於臺灣新北地方法院（下稱新北地院）107年度易字第74號上訴人所涉違反公司法刑事案件（下稱系爭刑事案件）證述：系爭租約上加緦公司大小章是我於不同時間所蓋，103年4月21日預定要交付11個月的租金支票跟1個月的押租金支票，因黃錫忠、黃胡麗雲有帶土地權狀，所以有完成租約，蓋用加緦公司大小章，並交付上開租金、押租金支票共12張，而煉和公司、聖美泰公司當天並沒有帶它們與地主間的租賃契約，所以僅給付第2期租

金，係於同年5月6日才在與煉和公司、聖美泰公司租約上蓋加總公司大小章，並交付租金、押租金支票等語（見本院卷一第596頁至第604頁）。另證人即徐燕德之女、徐培原之妹徐莉卿（下稱其名）於系爭刑事案件證述：我和廖蘭萱分別於4月21日跟黃錫忠、黃胡麗雲簽約完成，於5月6日與煉和公司、聖美泰公司簽約完成，簽約完成就是廖蘭萱在系爭租約上蓋用加總公司大小章，因為原先之前的押金其實金額是不一樣的，所以上開日期均由對方要把之前的押金先退給我們，然後我們開新的押金給對方等語（見本院卷一第304頁至第313頁）。惟廖蘭萱雖於103年4月21日、5月6日分別於系爭租約上蓋用加總公司大小章，交付租金、押租金，然徐培原於103年4月5日即以加總公司名義與被上訴人就系爭土地達成訂立系爭租約之意思表示合致，並由徐培原在系爭租約立約人欄書立加總公司之名，已如上述，則廖蘭萱於前揭時間蓋用加總公司大小章，僅係補正系爭租約關於加總公司部分之用印，自難據此而認系爭租約遲至上開時點方為成立。況交付租金、押租金並非系爭租約成立必要之點，要難以租金、押租金交付時點，作為系爭租約成立之時，故廖蘭萱、徐莉卿上開證述，尚難為有利於徐培原之認定。另徐培原雖以證人即律師楊明廣（下稱其名）於103年5月間仍就租約條文提供修正意見，辯稱系爭租約於103年4月5日尚未成立，否則何須於同年5月間詢問律師意見云云，並提出楊明廣於103年5月2日就煉和公司、聖美泰公司與地主間租賃契約提供法律意見之電子郵件（下稱系爭電子郵件；見本院卷一第125頁至第129頁）為證。惟依楊明廣於系爭刑事案件證述：系爭電子郵件係就煉和公司、聖美泰公司與地主間租賃契約提供法律意見，提供法律意見時，我不知道系爭租約是否已經訂立，我沒有草擬系爭租約，也沒有參與簽約過程，而103年4月3日所發電子郵件僅是我發給

上訴人通知對方於同年月20日議約，讓上訴人自行寄發通知與對方等語（見本院卷一第277頁至第288頁）；以及證人即徐培原之秘書莊淳貴（下稱其名）證述：系爭電子郵件係就煉和公司、聖美泰公司與地主間之租賃契約向楊明廣詢問法律意見等語（見本院卷一第290頁至第292頁）觀之，楊明廣係僅就徐培原之問題提供法律意見，並未參與系爭租約簽立過程，且由系爭電子郵件標題可知，楊明廣係就煉和公司、聖美泰公司與地主間之租賃契約提供法律意見，非就系爭租約提供法律意見，難認系爭電子郵件及楊明廣、莊淳貴上開證述，可為有利於徐培原之認定。徐培原此部分所辯，要難憑採。

⑷徐培原又辯以103 年4 月5 日已向被上訴人告知加緦公司尚未完成設立登記云云。惟：

①莊淳貴於系爭刑事案件固證述：徐培原於103 年4 月5 日有說先以個人名義簽約，待新公司申請下來再正式簽約等語（見本院卷一第298 頁）；而證人即徐培原之弟徐培庭（下稱其名）於系爭刑事案件亦證述：徐培原在與被上訴人談判時，有說要成立新公司等語（見本院卷一第633 頁）。且徐培庭於系爭刑事案件偵查中證述：加總公司與被上訴人間之租約到期時，討論續租，我有以我的名義簽立一份草約，後來草約沒有正式成立，因為內部想說繼續做，所以和被上訴人繼續談租約，但後續我並沒有參與討論，我不清楚為何改以加緦公司名義簽約等語（見本院卷二第77頁至第79頁）。然觀系爭租約內容隻字未提及先以徐培原個人名義訂約，待加緦公司成立後，由加緦公司承受系爭租約等節，衡與訂立租約時，立約人會就所有條件載明於租約之常情不符。況系爭租約簽立前，均以加總公司名義寄送存證信函予被上訴人，被上訴人亦以加總公司為對象商討系爭土地續租等情，有存證信函可參（見原審卷第37頁至第42頁、第84頁至第87

頁）；則徐培原於簽立系爭租約時，如欲將承租人改為斯時尚未成立之加緦公司，而與先前均係以加總公司名義訂立租約事宜有異，更應將此情事載明於系爭租約，以杜日後爭議。然系爭租約竟皆未提及，益徵徐培原於簽立系爭租約時，均未向被上訴人告知加緦公司尚未成立。故莊淳貴、徐培庭於系爭刑事案件之證述，要難採憑。

②又煉和公司、聖美泰公司固於103年5月5日方向莊淳貴要求提供加緦公司統一編號，用以開立103年3月、4月統一發票（見本院卷三第16頁），然觀煉和公司、聖美泰公司所開立103年3月、4月之統一發票，其上記載買受人均為加緦公司，開立日期分別為103年3月15日、4月7日，有統一發票可參（見本院卷三第21頁、第87頁），而開立統一發票係為申報營利事業所得稅之用，衡情煉和公司、聖美泰公司於開立統一發票時，若知加緦公司尚未成立，要無開立以其為買受人之統一發票，而冒遭稅務主管機關質疑該筆交易非真正之風險，故難僅憑煉和公司、聖美泰公司於103年5月5日方請求莊淳貴提供加緦公司統一編號乙情，即遽認煉和公司、聖美泰公司於103年4月5日簽立系爭租約時，業已知悉加緦公司尚未成立。

2.就徐燕德部分：

被上訴人主張徐燕德於103年4月5日知悉加緦公司尚未成立，卻仍以加緦公司名義與被上訴人簽立系爭租約，應依公司法第19條規定自負民事責任云云。然查：

⑴依莊淳貴在系爭刑事案件證述：我處理系爭租約時，徐燕德並未給我任何指示。103年4月5日早上9點多是徐培原叫我們去公司會合，然後再到一個機車行，我印象中是黃錫忠、黃胡麗雲的機車行2樓，當時對合約內容，雙方都還沒有達成共識，所以一直沒有簽約，那天

弄得非常晚，一直到晚上10點多，徐培原才在對方所提出的租約版本簽名、捺指印，我記得在快結束前半個小時至1 個小時左右，合約已經談完了時，徐燕德才到場，我記得徐燕德沒有和地主說話，我不清楚他當天為何會到場等語（見本院卷一第293 頁至第296 頁、第299 頁、第303 頁）。以及徐莉卿於系爭刑事案件之證述：紐約家具設計中心新莊一館（下稱紐約家具）是徐燕德成立的，由徐培原負責經營，徐燕德除了一開始與地主簽立租約，之後紐約家具成立，徐燕德就幾乎沒有處理事情（見本院卷一第309 頁至第310 頁）。暨徐培庭之證述：紐約家具負責人是徐培原，徐燕德基本上沒有負責什麼業務，103 年4 月5 日徐燕德大概是在結束前半小時才到現場，而且因為之前地主所提出的租金，徐燕德很不滿意，所以他有發飆，後來都是徐培原在主導，對方拿出來的契約，我們也沒有給徐燕德看等語（見本院卷一第627 頁、第631 頁至第634 頁）。則徐燕德既僅於紐約家具成立時與地主接洽，之後即將紐約家具交由徐培原負責營運而未參與，且系爭租約簽訂時雖有在場，然係於簽約前半小時左右到場，並未看到系爭租約內容，又未與被上訴人交談，難認徐燕德知悉系爭租約之承租人為加緦公司。又加緦公司登記之負責人為徐培原，而被上訴人亦無證據證明徐燕德知悉加緦公司設立登記時間，自難僅憑徐燕德在徐培原於103 年4 月5 日以加緦公司名義與被上訴人簽立系爭租約時在場，即可據此遽認徐燕德知悉加緦公司尚未成立，且其主觀上有以未設立登記之加緦公司與被上訴人簽立系爭租約之意。

⑵再者，依證人即煉和公司法定代理人黃錫文於系爭刑事案件證述：93年間我和徐燕德、徐培原一起處理土地租約相關問題，這租約租期就是到103 年系爭租約前，前租約到期後，於103 年3 月9 日就有和徐培原、徐培庭

談續租，徐燕德沒有來，103年4月5日簽立系爭租約時，徐培原說加緦公司是加總公司關係企業，要用加緦公司名義簽約，加緦公司名義是當天才改的，徐燕德是當天晚餐時間過後才到的，我不確定徐燕德到場時，系爭租約上承租人是否已經改為加緦公司，當時徐燕德沒說什麼話，但不是很高興，我不知道他在生什麼氣，就心情不好，我不知道為什麼，徐燕德沒有跟我說話，只跟他家人說話。我不知道系爭租約有沒有拿給徐燕德看，因為我們都是只看自己那1份，然後簽完就蓋印，大家都會確認，徐培庭也在確認，我沒注意到徐燕德有沒有在確認，因為當時我自己也在看契約等語（見本院卷一第354頁至第357頁、第368頁至第369頁）；以及黃錫忠於系爭刑事案件證述：系爭租約的簽訂，我都是跟徐培原接觸，因為當時徐培原說徐燕德交給他處理，4月5日從下午談到晚上10時點多，當天也是我跟徐培原敲定的，我看到租約上承租人是加緦公司，有問徐培原，徐培原說加緦公司是加總公司的關係企業，當天我沒有和徐燕德講到話，可是徐燕德有說話，他有拍我樓上的桌子咆哮，徐燕德意思是說我們的租金太高，徐培原還去安撫徐燕德，簽約過程都是徐培原與我們磋商，當天徐燕德比較晚到，徐燕德講租金太高這些話時，系爭租約應該已經簽完了，但我不記得他拍桌是在系爭租約簽完前或簽完後等語（見本院卷一第372頁、第374頁、第377頁、第381頁至第385頁），足證黃錫文、黃錫忠於103年4月5日簽立系爭租約時，均與徐培原洽談，徐燕德並未就系爭租約內容加以置喙，是徐燕德雖於103年4月5日簽約時在場，然無法證明其有參與系爭租約之締結，故黃錫文、黃錫忠上開證述，亦難為有利於被上訴人之認定。至黃錫忠於上開庭訊固證述：徐培原提出要以加緦公司名義擔任承租人時，徐燕德在場等語（見本院卷一第384頁），然黃錫忠於該次庭訊

亦證稱：因為那時候已經很晚了，我記得徐燕德晚上的時間是在的，但我不記得他來的時間點等語（見同上頁），故黃錫忠此部分證述，亦難為有利於被上訴人之認定。是被上訴人主張徐燕德有以尚未設立登記之加緦公司簽立系爭租約云云，要難憑採。

㈡被上訴人依公司法第19條第2項、民法第184條、第185條、系爭租約第3條、第9條約定及民法179條規定，請求上訴人連帶負損害賠償責任、契約責任或返還不當得利，有無理由？又上訴人有無權利濫用？

1.就公司法第19條第2項部分：

⑴按未經設立登記，不得以公司名義經營業務或為其他法律行為。違反前項規定者，行為人處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科15萬元以下罰金，並自負民事責任；行為人有2人以上者，連帶負民事責任，並由主管機關禁止其使用公司名稱，公司法第19條定有明文。查徐培原於103年4月5日以尚未完成設立登記之加緦公司與被上訴人訂立系爭租約，徐燕德則無，業經本院認定如上，揆諸前揭說明，徐培原應自負系爭租約之承租人責任。至被上訴人依此對徐燕德所為之請求，則無理由，應予駁回。

⑵又被上訴人依公司法第19條第2項規定及系爭租約請求徐培原給付，既屬有據，被上訴人另依民法第184條第1項、第2項、第148條、第179條規定請求徐培原給付，屬於選擇合併（見本院卷三第82頁至第83頁），本院自毋庸併予審究，故此部分以下僅就徐燕德有無違反為論述，併予敘明。

2.就民法第184條、第185條部分：

被上訴人主張因受徐燕德詐欺，致與斯時尚未設立登記完成之加緦公司簽立系爭租約，徐燕德應依民法第184條規定與徐培原負連帶賠償責任云云。然徐燕德於103年4月5日系爭租約簽立時，雖有到場，但對於徐培原以斯時尚

未完成設立登記之加緦公司名義訂立系爭租約一事，並不知情，業經本院認定如上，而被上訴人又未提出其他證據證明徐燕德有何以加緦公司名義詐騙被上訴人簽立系爭租約之情，故被上訴人依民法第184 條、第185 條規定，請求徐燕德與徐培原連帶負損害賠償責任云云，為無理由。

3.就系爭租約第3 條、第9 條約定及民法179 條規定部分：徐燕德並未參與以斯時尚未完成設立登記之加緦公司名義與被上訴人簽立系爭租約，其無須依公司法第19條第2 項自負民事責任，已如前述；且系爭租約第9 條第1 項違反強制規定而無效，被上訴人終止系爭租約為不合法（詳後述），故被上訴人自不得依系爭租約第3 條、第9 條約定及民法179 條規定，向徐燕德請求租金及系爭租約終止後之不當得利，被上訴人此部分請求，自屬無據。

4.就權利濫用部分：

按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148 條固定有明文。徐燕德既否認知悉徐培原以加緦公司名義訂立系爭租約，被上訴人復未能舉證證明徐燕德有何權利濫用情事，被上訴人此部分請求，亦無理由。

㈢被上訴人請求上訴人連帶給付如附表一編號1 、2 及編號3-2 、3-3 金額，有無理由？

1.按租用建築房屋之基地，非因承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2 年以上時，出租人不得收回，土地法第103 條第4 款定有明文。又此項規定係強制規定，當事人之約定如違背上揭規定，依民法第71條規定，應為無效（最高法院107 年度台上字第1699號判決意旨參照）。被上訴人主張因加緦公司積欠租金達2 月以上，已於104 年5 月7 日依系爭租約第9 條約定終止系爭租約云云。然查：系爭租約第1 條約明租賃標的物為系爭土地，且依同租約第8 條第3 項約定租期屆滿時承租人應將系爭土地回復原狀清理乾淨（即將地上物拆除）等語（見本院卷一第50

1頁、第503頁、第521頁、第525頁、第542-1頁、第545頁、第560-1頁、第563頁），顯見系爭租約係租地建築建物使用，依前開規定，加緦公司非積欠租金達2年以上，被上訴人不得收回。而系爭租約第9條第1項約定「乙方（即加緦公司）若拖欠租金或交付之支票不獲兌現達二個月，甲方（即被上訴人）以存證信函通知乙方並終止租賃契約。乙方應另支付甲方月租金壹倍之違約金…至搬遷完成並回復原狀歸還土地之日止（未滿一個月按日計算）…」（見本院卷一第503頁、第525頁、第545頁、第563頁），已因違反上開規定而無效，故被上訴人雖於104年5月7日以存證信函終止系爭租約（見本院卷一第89頁至第91頁），惟因上開約定無效，故被上訴人終止系爭租約不合法。

2.系爭租約第3條、第4條分別約定租金金額、租金應於每月7日前給付等情，有系爭租約可按（見本院卷一第499頁、第521頁、第542-1頁、第560-1頁）。徐培原就加緦公司自104年3月7日起即未繳納租金一情，未為爭執（見本院卷一第251頁）；而被上訴人依系爭租約第9條約定終止租約既不合法，系爭租約仍合法有效。依公司法第19條第2項規定，徐培原應負民事責任，而徐燕德無須負責，均如上述，則徐培原應依系爭租約負給付租金之責。故被上訴人依公司法第19條第2項規定，請求徐培原給付如附表一編號1-1本金及如附表一編號2-1至2-12之利息，並追加請求徐培原給付如附表一編號1-2至1-3之本金及如附表一編號2-13至2-45之利息，為有理由，應予准許。至被上訴人依系爭租約第9條第1項約定請求給付如附表一編號3- 2、3-3違約金部分，因違反強制規定而無效，故違約金之請求為無理由，應予駁回。徐培原雖辯以兩造簽立系爭租約時，已預期於加緦公司成立後，系爭租約由加緦公司承受，被上訴人不得向其請求云云。然被上訴人於訂立系爭租約時，並不知加緦公司尚未成立，已如

前述，自無由加緦公司承受系爭租約之可能，此與上訴人所提最高法院71年度台上字第4315號判決認定事實係兩造預期於公司成立後由公司承受之情形有間，尚難比附援引，上訴人此部分所辯，要不足採。

3.綜上，被上訴人請求（含追加部分）徐培原給付如附表一編號1之租金、附表一編號2之利息部分，為有理由，應予准許。至其請求徐培原給付如附表一編號3-2、3-3之違約金，以及請求徐燕德給付如附表一編號1之租金、附表編號2之利息及附表編號3-2、3-3之違約金部分，均無理由，不應准許。

㈣上訴人依民事訴訟法第395條第2項規定，請求被上訴人連帶返還徐培原、徐燕德因假執行所為之給付1,397萬7,646元、4,106萬8,020元，並均自107年6月15日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，有無理由？

查被上訴人業以原審宣告假執行之判決為據，對上訴人聲請假執行，經新北地院以107年度司執字第21053號損害賠償強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理後，被上訴人業於107年6月14日自徐培原處受償1,397萬7,646元，自徐燕德處受償4,106萬8,020元，有新北地院107年5月9日新北院輝107司執火字第21053號函、系爭執行事件分配表、執行命令可按（見本院卷一第315頁至第333頁），且為被上訴人所不爭執（見本院卷一第692頁）。是原判決關於命徐培原應給付如附表一編號3-2、3-3之違約金部分，以及命徐燕德應給付如附表一編號1-1之租金、附表一編號2-1至2-12之利息及附表一編號3-2、3-3之違約金部分，既經本院廢棄，則徐燕德聲明請求被上訴人返還上開因假執行所為給付，在原判決廢棄範圍內，於法有據。又被上訴人各依如附表四所示比例分配假執行款項，有新北地院107年5月9日新北院輝107司執火字第21053號函所附強制執行金額分配表可參（見本院卷一第319頁至第325頁），則被上訴人應分別按附表四所示金額返還徐燕德因假執行所為給付，

上訴人聲明被上訴人應連帶返還云云，要屬無據。故徐燕德請求被上訴人應分別依附表四所示返還所受償之4,106萬8,020元，並附加自107年6月15日（即新北地院實行分配日之翌日，見本院卷一第315頁）起算之法定遲延利息，於法有據，應予准許；逾此部分之聲明，則非有據，不應准許。至徐培原部分，就被上訴人勝訴部分（不含追加部分），為徐培原應給付被上訴人如附表一編號1-1所示本金共計1,332萬元、如附表一編號2-1至2-12之利息共計176萬9,310元，另執行費用為10萬7,760元，有新北地院分配表可按（見本院卷一第325頁），總計1,519萬7,070元，而假執行徐培原所得款項僅1,397萬7,646元，則被上訴人依原判決之假執行宣告為執行名義，受償徐培原前述金額之給付，並無不合。

六、綜上所述，被上訴人依公司法第19條第2項規定、系爭租約第3條約定，請求徐培原給付如附表一編號1-1之租金、附表一編號2-1至2-12之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為徐培原敗訴之判決，並無不合。徐培原仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院追加請求徐培原給付如附表一編號1-2、1-3、2-13至2-45部分，為有理由，應予准許，並依被上訴人及徐培原之聲請，分別酌定如附表二、三所示之擔保金額為准免假執行之宣告；至被上訴人逾此部分之請求，則無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。另上訴人請求被上訴人分別依附表四所示返還徐燕德因假執行所為給付計4,106萬8,020元，及均自107年6月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，亦有理由，應予准許，爰諭知如主文第7項所示；逾此範圍，非有理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一論述必要，併予敘明。

八、本件雖為徐培原上訴一部有理由，一部無理由之判決，惟就被上訴人請求徐培原之金額（含追加部分），除違約金未予准許外，餘皆准許，爰酌定訴訟費用均由徐培原負擔。

九、據上論結，本件上訴人之上訴及聲明返還因假執行給付部分，均為一部有理由、一部無理由；被上訴人追加之訴，為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第390條第2項、第392條第2項、第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　8　　日

民事第三庭

審判長法　官　林玉珮

法　官　徐淑芬

法　官　朱美璘

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　10　　月　　9　　日

書記官　蔡宜蓁

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：

編號		項目	期間	煉和公司	聖美泰公司	黃胡麗雲	黃錫忠
1	1-1	本金	104年3月7日至105年3月6日	444萬元	444萬元	222萬元	222萬元
	1-2		105年3月7日至106年3月6日	444萬元	444萬元	222萬元	222萬元
	1-3		106年3月7日至107年12月6日	815萬8500元	815萬8500元	407萬9250元	407萬9250元
2	2-1	利息	104年3月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-2		104年4月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-3		104年5月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-4		104年6月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-5		104年7月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-6		104年8月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-7		104年9月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息

（續上頁）

	2-8		104年10月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-9		104年11月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-10		104年12月7日未付之租金	其中本金37萬元自104年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自104年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自104年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-11		105年1月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-12		105年2月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-13		105年3月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-14		105年4月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-15		105年5月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-16		105年6月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-17		105年7月7日未	其中本金37萬元自	其中本金37萬元自	其中本金18萬	其中本金18萬

（續上頁）

			付之租金	105年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	105年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	5,000元自105年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	5,000元自105年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-18		105年8月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-19		105年9月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-20		105年10月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-21		105年11月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-22		105年12月7日未付之租金	其中本金37萬元自105年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自105年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自105年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-23		106年1月7日未付之租金	其中本金37萬元自106年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自106年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自106年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自106年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-24		106年2月7日未付之租金	其中本金37萬元自106年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金37萬元自106年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自106年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金18萬5,000元自106年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-25		106年3月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-26		106年4月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年4月8日起至清償日	其中本金38萬8,500元自106年4月8日起至清償日	其中本金19萬4,250元自106年4月8日起至清償	其中本金19萬4,250元自106年4月8日起至清償

（續上頁）

				止，按年息5%計算利息	止，按年息5%計算利息	日止，按年息5%計算利息	日止，按年息5%計算利息
	2-27		106年5月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-28		106年6月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-29		106年7月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-30		106年8月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-31		106年9月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-32		106年10月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-33		106年11月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-34		106年12月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自106年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自106年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自106年12月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-35		107年1月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息

（續上頁）

	2-36		107年2月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年2月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-37		107年3月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年3月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-38		107年4月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年4月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-39		107年5月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年5月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-40		107年6月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年6月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-41		107年7月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年7月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-42		107年8月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年8月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-43		107年9月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年9月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-44		107年10月7日未付之租金	其中本金38萬8,500元自107年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金38萬8,500元自107年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	其中本金19萬4,250元自107年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
	2-45		107年11月7日未	其中本金38萬	其中本金38萬	其中本金19萬	其中本金19萬

（續上頁）

			付之租金	8,500元自107年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	8,500元自107年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	4,250元自107年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息	4,250元自107年11月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
3	3-1	違約金		自104年3月8日起至清償日止，按日給付1萬2,333元	自104年3月8日起至清償日止，按日給付1萬2,333元	自104年3月8日起至清償日止，按日給付6,166元	自104年3月8日起至清償日止，按日給付6,166元
	3-2			自104年5月8日起至106年3月6日止，按日給付1萬2,333元	自104年5月8日起至106年3月6日止，按日給付1萬2,333元	自104年5月8日起至106年3月6止，按日給付6,166元	自104年5月8日起至106年3月6止，按日給付6,166元
	3-3			自106年3月7日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付1萬2,950元	自106年3月7日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付1萬2,950元	自106年3月7日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付6,475元	自106年3月7日起至騰空返還系爭土地之日止，按日給付6,475元

附表二：

編號	當事人	供擔保為假執行之金額（新臺幣）
1	煉和公司	420萬元
2	聖美泰公司	420萬元
3	黃胡麗雲	210萬元
4	黃錫忠	210萬元

附表三：

編號	供擔保之對象	供擔保免為假執行之金額（新臺幣 ）
1	煉和公司	1,259萬8,500元
2	聖美泰公司	1,259萬8,500元
3	黃胡麗雲	629萬9,250元
4	黃錫忠	629萬9,250元

附表四：

編號	當事人	返還比例	應返還金額
1	煉和公司	3分之1	1368萬9340元
2	聖美泰公司	3分之1	1368萬9340元
3	黃胡麗雲	6分之1	684萬4670元
4	黃錫忠	6分之1	684萬4670元