

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第264號

原告 游上陞
楊寶銀

上二人共同

訴訟代理人 施秉慧律師
焦文城律師

複代理人 洪肇垣律師

被告 游上德

訴訟代理人 陳家暄律師

複代理人 駱憶慈律師

被告 賴惠莉（兼游祥程之承受訴訟人）

游景隆（即游祥程之承受訴訟人）

游景勝（即游祥程之承受訴訟人）

游琦蓮（即游祥程之承受訴訟人）

游雅瑞（即游祥程之承受訴訟人）

游雅詩（即游祥程之承受訴訟人）

上六人共同

訴訟代理人 蔡育欣律師

複代理人 李育萱律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國114年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
06 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪
07 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
08 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
09 然停止；當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有
10 法定代理人承受其訴訟以前當然停止，惟於有訴訟代理人時
11 不適用之；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為
12 承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲
13 明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民
14 事訴訟法第168條、第170條、第173條、第175條及第178條
15 分別定有明文。經查，原告提起本件訴訟後，被告游祥程
16 （下稱游祥程）於訴訟繫屬期間即民國111年8月28日死亡，
17 其繼承人即被告賴惠莉、游景隆、游景勝、游琦蓮、游雅
18 瑞、游雅詩（以下以各該人之姓名稱之，合稱游景勝等6
19 人）均未於法定期間拋棄繼承，且於111年12月27日具狀聲
20 明承受訴訟等情，有繼承系統表、戶籍謄本、民事答辯狀及
21 家事事件（繼承事件）公告查詢結果各1份在卷可佐（見本
22 院卷一第38、45-53、183頁），核無不合，應予准許。

23 二、按繼續6個月以上，持有已發行股份總數百分之1以上之股
24 東，得以書面請求監察人為公司對董事提起訴訟。監察人自
25 有前項之請求日起，30日內不提起訴訟時，前項之股東，得
26 為公司提起訴訟，公司法第214條第1項、第2項前段定有明
27 文。查原告主張其具備依公司法第214條第1、2項規定，代
28 位達民鐵工廠股份有限公司（下稱達民公司）提起本件訴訟
29 之當事人適格一節，初經被告否認，但於另案原告請求返還
30 股份事件判決確定（即本院108年度重訴字第149號民事判
31 決、臺灣高等法院高雄分院111年度重上字第99號民事判

01 決、最高法院112年度台上字第1163號民事裁定）後，被告
02 已不爭執原告有代位行使權利之訴訟實施權，而具有當事人
03 適格（見本院卷三第448頁），是本件堪認原告具備提起本
04 件訴訟之當事人適格無訛，先予敘明。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：

07 （一）游祝融、被告游上德（下稱游上德）分別為達民公司之董事
08 長、董事，游祥程、賴惠莉亦實際執行達民公司董事之業
09 務，而高雄市○○區○○段000○000地號土地（下以各地號
10 稱之）上之同段204建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○
11 街00號，下稱系爭建物）原為達民公司所有，游上德、游祥
12 程明知並無購買系爭建物之事實，為侵占達民公司之財產，
13 卻於108年9月18日簽立不實之建築改良物所有權買賣移轉契
14 約書，後於108年11月5日委由代書洪福清向大寮地政事務所
15 以買賣為原因辦理所有權移轉登記，並於108年11月7日辦妥
16 登記（權利範圍：游祥程100分之68、游上德100分之32），
17 而游祥程所匯入達民公司款項之資金來源係來自達民公司，
18 另游上德名下所匯款之合作金庫帳戶實際係游祝融所有並管
19 理、使用，且匯出款項係透過賴惠莉、游景隆及游琦蓮層轉
20 款項之表徵匯款金流，是認達民公司負責人游祝融並無出售
21 系爭房屋以籌措周轉資金之需要，游祝融與游祥程、游上德
22 間亦無買賣系爭建物之真意，故系爭建物所有權移轉登記原
23 因並非真實，游祥程、游上德既非系爭建物之所有權人（游
24 祥程於訴訟繫屬期間死亡，游景勝等6人承受訴訟），原告
25 自得為達民公司請求游景勝等6人、游上德塗銷系爭建物以
26 買賣為原因之所有權移轉登記行為，並回復登記為達民公司
27 所有。

28 （二）達民公司所有之152地號土地於108年11月19日設定抵押權
29 （游祥程債權額比例2200分之1500；賴惠莉債權額比例2200
30 分之700，下稱系爭抵押權），但達民公司及其負責人游祝
31 融資金充足，無需向游祥程借款1200萬元、向賴惠莉借款51

01 0萬元，此由達民公司及其負責人游祝融運用之帳戶均有充
02 足資金，難認有向游祥程、賴惠莉借款之需要，且游祥程、
03 賴惠莉貸與達民公司款項之資金來源係來自達民公司及游祝
04 融，故游祥程、賴惠莉與達民公司間確無債權債務關係存
05 在，且伊等實無意以達民公司名下之152地號土地設定抵押
06 權以借款（游祥程於訴訟繫屬期間死亡，游景勝等6人承受
07 訴訟），故原告自得為達民公司依民法第767條第1項規定，
08 分別請求游景勝等6人、賴惠莉塗銷系爭抵押權登記。又上
09 述(一)(二)情事，經臺灣高雄地方檢察署檢察官以110年度
10 偵字第7369、7370號偽造文書案件對游祝融、游祥程、賴惠
11 莉、游上德等人提起公訴（下稱刑案），且經本院110年度
12 易字第222號案件為有罪判決。

13 (三)另查，「銀杉街95號」實價登錄資料建物面積55.93坪，建
14 物價格為255萬元，即每坪4.55萬元，故系爭建物即「銀杉
15 街28號」面積，保存登記部分高達1050.35平方公尺，為31
16 7.73坪，若再加計未保存登記建物，則系爭建物總價為1445
17 萬餘元以上。又出售達民公司廠房應屬公司法第185條股東
18 會重度決議事項，本件買賣未經股東會依公司法第185條決
19 議，應不成立。上開廠房係屬達民公司之主要部份之財產，
20 達民公司之生產活動集中於系爭廠房。廠房價值既高達1400
21 萬元以上，佔公司實收資本額2000萬元之7成以上，故不論
22 系爭廠房價值及用途上，在質與量上均屬公司之主要財產甚
23 明，故達民公司出售上開資產，卻未經董事會決議，再送股
24 東會決議，故系爭建物之買賣契約並未成立。再以買賣契約
25 及抵押權設定登記是屬於公司與董事間之交易，包括游祥程
26 及賴惠莉也是公司之實質董事，依公司法第223條規定，應
27 由監察人代表公司，則系爭建物之買賣、系爭152地號土地
28 之抵押權設定登記，均違反上開規定亦不生效力。

29 (四)綜上，爰依公司法第214條第1、2項、民法第179條、第184
30 條、第767條第1項及公司法第23條、第223條、第185條等規
31 定，提起本件訴訟，並聲明：1. 被告賴惠莉、游景隆、游景

01 勝、游琦蓮、游雅瑞、游雅詩與被告游上德應將與達民公司
02 151、152地號土地上之系爭建物於108年11月7日以買賣為原
03 因所為之所有權移轉登記塗銷，並回復登記予達民公司。2.
04 被告賴惠莉、游景隆、游景勝、游琦蓮、游雅瑞、游雅詩應
05 將152地號土地於108年11月19日設定登記之系爭抵押權（債
06 權額比例2200分之1500）登記塗銷。3. 被告賴惠莉應將達民
07 公司所有152地號土地於108年11月19日設定登記之系爭抵押
08 權（債權額比例2200分之700）塗銷。

09 二、被告則以：

10 （一）游上德答辯：游上德於108年9月16日向達民公司購買系爭建
11 物之部分權利，有不動產買賣契約書，且游上德長年定居於
12 大陸常州，負責大陸達德機械有限公司（下稱達德公司）之
13 運營，對於達民公司在台實際營運及金流往來細節，確實不
14 甚清楚。達民公司及達德公司均係游上德祖父即游祝融所創
15 設，對於家族企業之運營，游上德身為孫字輩，向來尊重游
16 祝融之旨意，故游祝融來電向游上德表示達民公司缺錢，需
17 要出售系爭建物部分產權予游上德後，游上德乃同意游祝融
18 之決定，自常州飛臺灣簽約購買系爭建物，亦有依約支付達
19 民公司對價，並無不實。又查，出賣人即達民公司（負責人
20 游祝融）、買受人即游上德、承辦代書即證人洪福清均曾於
21 本案及刑事案件親自到庭具結證述買賣之真意及買賣之事
22 實，復核對卷內不動產買賣合約書及游上德之入出境資訊，
23 均與前開證人證述相符，是依我國民法規定，該買賣事實應
24 已合法成立，代書洪福清持該買賣文件向地政單位辦理相關
25 事宜，確實並無任何使公務員登載不實之情存在，游上德確
26 有購買系爭建物之真意及事實。游上德與達民公司間就系爭
27 建物之買賣行為與移轉所有權行為確實均合法有效，原告請
28 求塗銷系爭建物以買賣為原因之所有權移轉登記實屬無據。
29 原告所指刑案亦經臺灣高等法院高雄分院112年度上易字第3
30 22號刑事判決游上德無罪確定。而原告為爭家產屢屢藉故提
31 出諸多無理由之訴訟，實有濫訴之虞，本件原告請求塗銷系

01 爭建物以買賣為原因之所有權移轉登記，於法無據。至原告
02 於民事準備狀所提自製附表表格（附表一、二，見本院卷一
03 第339-341頁）所載金額與刑案偵卷相核雖大致符合，但其
04 上原告所稱大額領現等指控則為不實，其自製之附表中諸多
05 難謂為大額領現之款項，且公司帳戶用款原因多端，實非原
06 告所稱不法云云；原告於民事準備狀自製之附表三、附表
07 四、附表五乃原告意志之摘要陳述，與出處所述未竟完全相
08 合，與事實更有嚴重出入，其中所載多為他人帳戶之金流與
09 游上德完全無涉，游上德實無法為他人表示意見，但金流往
10 來理由多端，確非原告所稱不法。再查，系爭建物建於63
11 年，距今已50年，且此次買賣並無土地所有權，實難認有原
12 告所稱1445萬餘元以上之價值，另系爭建物之老舊亦實難認
13 為達民公司主要部分之財產，故無公司法第185條之適用等
14 語為辯。

15 (二)賴惠莉、游景隆、游景勝、游琦蓮、游雅瑞、游雅詩則以：

16 1. 達民公司為因應本院107年度司裁全字第287號民事裁定及10
17 7年度抗字第37號裁定，提出撤銷假扣押之聲請，為提供反
18 擔保金分別提存510萬及1200萬元於本院提存所，又因原告
19 向國稅局檢舉，遭國稅局裁罰並補繳數百萬元，基於上開支
20 出，達民公司於107年至108年間因資金短缺有經營危機，游
21 祝融向訴外人游祥允借貸1200萬元，又因游祥允催款甚急，
22 才改向游祥程借貸；又達民公司有數家下游廠商貨款、薪資
23 開銷，遂於108年1月10日、2月19日再向賴惠莉借款510萬
24 元、350萬元，亦有匯款書可證，故達民公司確有向游祥
25 程、賴惠莉借款，系爭抵押權之登記亦為真實。至達民公
26 司、榮裕公司、游祥程及賴惠莉間之資金往來，各有其不同
27 之法律關係，渠等間之資金往來如無確切事證足認渠等間有
28 虛假交易及設定，自非得僅憑臆測即認屬虛假。原告主張應
29 塗銷系爭抵押權設定登記，應無理由。

30 2. 又達民公司於108年1月10日、2月19日向被告賴惠莉借款，
31 約定借款期間皆為三個月，但實際上達民公司之資金調度尚

01 未充裕，於借款期間屆至後，並未依約清償，而游祝融提議
02 出售達民公司名下老舊廠房即系爭建物以清償部分借款，但
03 達民公司為游祝融一手創立經營，故希望出售之老舊廠房登
04 記在游姓子孫之名下，經協調後決議由被告游上德及被告游
05 祥程出資購買。又上開廠房屋齡已逾50年，早已超越固定資
06 產耐用年數，雖能遮風避雨、居住辦公使用，但價值所剩無
07 幾，故以429萬元售予被告游上德、游祥程，亦有買賣契約
08 可證，故達民公司與游上德、游祥程之不動產交易為真實，
09 並非虛假，原告主張應塗銷系爭建物所有權移轉登記，應無
10 理由。原告所指刑案亦經臺灣高等法院高雄分院112年度上
11 易字第322號刑事判決賴惠莉無罪確定（游祥程已歿，公訴
12 不受理）。

13 3. 再查達民公司107年之財產目錄，系爭廠房之財產價值僅餘3
14 2萬532元，占達民公司總資產約0.27%，單就此而言，已難
15 認出售系爭廠房係屬「主要部分之財產」；再者，出售系爭
16 廠房後，達民公司仍持續在系爭廠房生產運作，顯無影響公
17 司所營事業不能成就之情形，顯見系爭廠房不符合公司法第
18 185條第1項第2款所列標的，出售系爭廠房，自無須經股東
19 特別決議為之。

20 (三)游上德、賴惠莉、游景隆、游景勝、游琦蓮、游雅瑞、游雅
21 詩均聲明：原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷：

23 (一)按繼續6個月以上，持有已發行股份總數百分之1以上之股
24 東，得以書面請求監察人為公司對董事提起訴訟。監察人自
25 有前項之請求日起，30日內不提起訴訟時，前項之股東，得
26 為公司提起訴訟，公司法第214條第1項、第2項前段定有明
27 文。本件原告起訴主張其等依據公司法第214條第1項、第2
28 段前項規定，代位達民公司依據民法第179條、第184條、第
29 767條第1項中段及公司法第23條、第185條規定對被告提起
30 本件訴訟，因原告另案請求返還股份事件（按即本院108年
31 度重訴字第149號民事判決返還股份，經上訴臺灣高等法院

高雄分院111年度重上字第99號民事判決及最高法院112年度台上字第1163號民事裁定駁回上訴），判決已確定，被告已不爭執原告有代位行使權利之訴訟實施權，而具有當事人適格（見本院卷三第448頁），合先敘明。

(二)系爭建物所有權移轉登記、系爭抵押權設定登記之經過：

1. 達民公司（代表人游祝融）於108年9月16日與游祥程、被告游上德簽立買賣合約書，將系爭建物以429萬元出售予游祥程、游上德，嗣於108年11月5日委由代書即證人洪福清向大寮地政事務所，以買賣為原因，辦理系爭建物所有權移轉登記予游祥程及被告游上德（權利範圍：游祥程100分之68、被告游上德100分之32），並經該地政事務所於108年11月7日完成所有權移轉登記之事實，有系爭建物之建物所有權狀、系爭建物第一類登記謄本、不動產買賣合約書暨匯款申請書及交易明細、系爭建物所有權移轉登記申請書等件（見審訴卷第71-73、299-321頁、本院卷一第17-29、111-117頁）可證，是系爭建物所有權於108年11月7日移轉登記予游祥程及游上德之事實，堪以認定。

2. 達民公司（代表人游祝融）與游祥程、賴惠莉於108年11月14日簽訂土地建築改良物抵押權設定契約書，並於108年11月18日委由代書即證人洪福清向大寮地政事務所，就系爭152地號土地申請設定普通抵押權登記，擔保債權金額2200萬（權利人：游祥程、賴惠莉；債權額比例：2200分之1500、2200分之700；擔保債權種類及範圍：107年12月5日、108年1月10日之金錢借貸契約），經該地政事務所於108年11月19日完成抵押權登記之事實，有系爭土地異動索引、系爭土地登記申請書暨申辦資料在卷可證（見審重訴卷第291-293、323-349頁），是系爭152地號土地於108年11月19日設定抵押權予游祥程、賴惠莉之事實，亦堪認定。

(三)原告主張系爭建物之買賣雙方並無買賣真意，系爭建物買賣行為不存在；又主張系爭152地號土地於108年11月19日設定之抵押權設定登記所擔保之借款債權均不存在，該抵押權設

01 定登記均無效，此經被告否認，並以前詞為辯。茲說明本院
02 判斷如下：

03 1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」、
05 「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」
07 民法第179條、第184條第1項定有明文。次按「公司負責人
08 應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，如有違反致公
09 司受有損害者，負損害賠償責任。」公司法第23條第1項亦
10 有明文。又「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
11 求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其
12 所有權之虞者，得請求防止之。」，有民法第767條第1項之
13 明文規定。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實
14 有舉證之責任，為民事訴訟法第277條前段所明定。而除被
15 告已自認原告所主張權利發生之原因事實外，應由原告就該
16 法律關係發生所須具備之特別要件先為舉證，若其未能先為
17 舉證證明，被告對於其抗辯之事實，並無舉證證明之義務，
18 且縱其就抗辯之事實之舉證有瑕疵，仍應駁回原告之請求。

19 2. 本件原告主張系爭建物之買賣雙方並無買賣真意，系爭建物
20 買賣行為不存在；系爭152地號土地於108年11月19日設定之
21 抵押權登記所擔保之借款債權均不存在，故系爭建物所有權
22 移轉登記、系爭抵押權設定登記均無效，主要係以達民公司
23 （負責人游祝融）並無出售系爭建物予游上德、游祥程以籌
24 措周轉資金之需要；達民公司（負責人游祝融）資金充足，
25 無需向游祥程、賴惠莉借款，故系爭建物所有權移轉登記、
26 系爭抵押權設定登記均無效，為其主要論據。然查，達民公
27 司並非沒有資金需求，茲說明如下：

28 (1)因游上陞先前對達民公司提起民事訴訟並聲請假扣押（107
29 年度司裁全字第287號裁定、107年度抗字第37號裁定），達
30 民公司為聲請撤銷假扣押，分別於107年4月10日、同年月12
31 日提存510萬元及1200萬元供反擔保，有提存書及國庫存款

收款書各2份可證（見本院卷一第57-63頁），致達民公司有資金需求。

(2)又達民公司於107年間遭檢舉逃漏稅，財政部高雄國稅局三民分局依法裁補繳100、101年度營利事業所得稅款計580萬837元，且後續並處以違章案件罰鍰（見本院卷一第65-89頁），致達民公司有資金需求。

(3)再觀之達民公司新光銀行帳戶：①於108年1月9日存款餘額為998萬2077元，賴惠莉於108年1月10日匯款510萬元至帳戶內，達民公司旋於108年1月15日至同年2月1日共支出1315萬8868元，期間該帳戶並無其他款項存入（見刑案高院卷一第205頁）。②於108年2月18日存款餘額為223萬3996元，賴惠莉於108年2月19日匯款350萬元至帳戶內，達民公司旋於108年2月20日支出繳納電費12萬2443元、現金支出13萬8000元、匯出匯款294萬6592元、薪資轉帳23萬4574元，合計344萬1609元（見本院卷一第459頁），可見達民公司並非沒有資金需求。

(4)達民公司於107年至108年間因前述(1)而資金短缺，游祝融因而向訴外人游祥允借貸1200萬元，嗣因游祥允催討上開借款，改向游祥程借貸，此有游祥允於另案證述筆錄及呈報書、對話紀錄、匯款申請書、借據等件（見本院卷一第91至103頁）可證。且達民公司新光銀行帳戶於107年12月5日存款餘額僅為85萬2449元，游祥程於107年12月5日匯款1200萬元至帳戶內，達民公司旋於107年12月6日匯款支出300萬2064元、現金支出40萬元（見刑案高院卷一第202頁），可見達民公司並非沒有資金需求。

(5)以上，足徵達民公司確有資金需求，原告指稱達民公司無資金需求云云，並無可採。

3. 又查，考之原告自陳其均係達民公司股東，並未參與公司經營等語，且原告與達民公司及其餘股東間有多件官司纏訟，可見達民公司遇有前述資金需求而需籌措資金時，自難以尋求全體股東增資以資因應，衡諸常情，達民公司僅能借款或

01 出售資產，以維持公司運作，此於達民公司負責人游祝融於
02 刑案偵查中證稱：「（問：是否有出賣達民鐵工廠股份有限公司
03 名下建號：三民區灣內段204號建物？）答：有。」、
04 「（問：當初為何出售建物？）答：因為系爭建物已經有40
05 年了，到處都是壁癌，我為了公司的資金周轉需要，因此賣
06 掉這房子。」、「（問：出售該建物取得多少價金？）400
07 多萬。錢都有匯進公司的帳戶。」…、「（問：是否有將達
08 民鐵工廠股份有限公司名下地號：三民區灣內段152號之土
09 地設定抵押權？）答：有。」、「（問：當初為何辦理土地
10 抵押權設定登記？）答：我跟賴惠莉、游祥程借錢，因為怕
11 只有借據，游上陞不會承認，所以才會去辦理抵押權登
12 記。」「…當初因為法院提存這件事才會去借錢，但借款時
13 間已經不記得了。」等語（見刑案偵查他一卷第175-177
14 頁）、游祝融於刑案審理時亦稱：「我公司周轉不夠錢，就
15 想賣這間房子給游祥程、游上德換錢給公司用。因為公司還
16 要繼續使用、運作，只能賣給並過戶給自己人…」、「達民
17 公司是我創立的公司，我需要錢就跟游祥程、賴惠莉借
18 款…。」、「（抵押權設定契約書記載游祥程的債權額1500
19 萬元、賴惠莉的債權額700萬元）這都是事實。」等語（見
20 本院卷三第494頁、刑案地院卷一第218-219頁）可稽；再證
21 人即代書洪福清於本院審理時證稱：伊是承辦代書，系爭建
22 物不動產買賣契約書總價429萬，是買賣雙方即游祥程、游
23 上德還有達民鐵工廠的老闆決定，並告訴伊的，此份買賣契
24 約書是108年9月16日製作，伊記得他們是要在108年9月18、
25 9月20日付款，…游上德當時是從大陸趕回來簽約的，伊有
26 確認買賣雙方要買賣系爭建物的意思，才會製作合約；抵押
27 權設定契約書擔保債權107年12月5日、108年1月10日金錢借
28 貸契約，游祥程的借據是1200萬元、賴惠莉的借據是510萬
29 元，設定2200萬元是因為一般設定大概都要加2成。…設定
30 金額及借據的日期是當事人提供給伊。」等語（見本院卷一
31 第250-253、254-255、257頁），並有不動產買賣契約書及

01 匯款申請書、交易明細、入出境資訊連結作業紀錄、游祥程
02 借據、賴惠莉借據、游祥程匯款1200萬元予達民公司之匯款
03 申請書、賴惠莉匯款510萬元、350萬元予達民公司之匯款申
04 請書等件（見本院卷一第17-29、35、103、107、101、105
05 頁）可佐，是其等證詞，非不可採。況游祥程借款予達民公
06 司之資金來源即外幣帳戶華南商業銀行新加坡分行帳戶乃游
07 祥程早在93年間即存在，自非游祝融於107年9月14日將外幣
08 結存後匯款給游祥程，此經被告提出華南商業銀行新加坡分
09 行帳戶外幣存款憑證（見本院卷一第433-435頁）為證，非
10 不可信；另查，達民公司於107年12月3日、108年1月8日分
11 別匯款437萬4064元、245萬1428元至榮裕公司第一銀行灣內
12 分行帳戶之兩筆金額，乃達民公司應給付予榮裕公司之加工
13 款項，此經被告提出開立銷售發票明細（見本院卷一第437
14 頁）為憑，已堪採信，嗣榮裕公司又分別於107年12月5日、
15 108年1月8日匯入350萬及100萬元至賴惠莉第一銀行灣內分
16 行帳戶，賴惠莉始有資金出借予達民公司一情，經觀之被告
17 提出之榮裕公司第一銀行灣內分行帳戶於107年9月至108年3
18 月間之帳戶交易明細（見本院卷一第441-457頁），並參酌
19 一般社會常情，公司負責人會以自有資金匯入公司帳戶供公
20 司營運調度，待公司回收應收帳款後，公司負責人再自公司
21 帳戶取回出借之款項，則賴惠莉辯稱其借款予榮裕公司屬常
22 態性之資金調度，非不可信，故榮裕公司上開匯入350萬及1
23 00萬元至賴惠莉第一銀行灣內帳戶一事，難認屬虛假金流。
24 綜上各情，游祝融所稱達民公司有資金需求而出售系爭建
25 物、及就游祥程及賴惠莉之借款設定系爭抵押權資為擔保等
26 情，應與事實相符，是系爭建物買賣雙方應有買賣之真意，
27 且達民公司對游祥程、賴惠莉應有借款債務存在，嗣再以系
28 爭土地設定抵押權作為借款之擔保，均屬有效。

- 29 4. 至原告質稱：游祥程匯入達民公司款項之資金來源係來自達
30 民公司；游上德名下所匯款之合作金庫帳戶實際係游祝融所
31 有並管理、使用，且匯出款項係透過賴惠莉、游景隆及游琦

蓮層轉款項之表徵匯款金流，並自製附件表格暨整理金流等情（見本院卷一第339-356頁、卷三第454-471頁），無非係欲證明達民公司並無資金需求而出售系爭建物及借款並設定系爭抵押權云云，然考之達民公司為游祝融所創立經營，游祝融年事已高且家族紛爭不斷，達民公司之經營亦屢有資金周轉需求，已如前述，為本院認定，是游祝融於108年9月間出售系爭建物並協調由游姓子孫（大房游祥拓之子即游上德、二房游祥程）出資購買，及將先前向家族成員游祥程、賴惠莉之借款，於108年11月辦理設定抵押權資為擔保，衡與常情相符；反觀，原告始終未參與達民公司之經營且長期與家族成員關係不睦，亦非達民公司遇有資金需求時，所能尋求周轉並給予支持之家族成員，則原告長期疏離家族，其僅執金融機構交易明細所指資金流向之原因事實，難謂非揣測之詞，亦經被告否認，而參諸舉證責任之分配，被告對於其抗辯之事實，並無舉證證明之義務，且縱其就抗辯之事實之舉證有瑕疵，亦仍應駁回原告之請求。是原告僅執金融機構交易明細，揣測其詞，復未舉證金流往來之原因事實，故難以認定達民公司與被告間有虛假資金往來，從而，原告據此以推論達民公司負責人游祝融與游祥程、游上德間並無買賣系爭建物之真意、系爭抵押權設定契約記載之債權為假債權，並無可採。

5. 綜上述，本院認為達民公司既確有資金需求，則達民公司負責人游祝融為前述考量，決定出售系爭建物以籌措周轉資金、及將系爭土地設定抵押權作為先前借款之擔保，自難謂並無買賣系爭建物、設定系爭土地抵押權之真意。此於臺灣高雄地方檢察署檢察官110年度偵字第7369、7370號起訴游祝融、游祥程、賴惠莉、游上德等人涉犯偽造文書案件，於本院110年度易字第222號案件判決，上訴後之臺灣高等法院高雄分院112年度上易字第322號案件審理，為賴惠莉、游上德無罪之判決（按游祝融、游祥程於判決前，均已歿，公訴不受理），為相同之認定（見審重訴卷第75-91頁、本院卷

一第155至169頁、卷三第343-366、307-325頁）。從而，原告主張達民公司與游上德、游祥程間就系爭建物所有權移轉為無效；達民公司與游祥程、賴惠莉間就系爭土地設定抵押權為無效，均無理由。

(四)關於公司法第185條：

1. 按公司法第185條第1項第2款雖明文規定：公司讓與全部或主要部分之營業或財產，應有代表已發行股份總數3分之2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。惟該條款所謂「讓與主要部分之營業或財產」，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就而言，此有最高法院103年度台上字第797號民事判決意旨可資參照。
2. 原告主張達民公司出售之系爭建物係屬「主要部分之財產」，公司之生產活動集中於系爭廠房，廠房價值高達1400萬元以上，佔達民公司實收資本額2000萬元之7成以上，屬公司法第185條股東會重度決議事項，但達民公司出售上開資產，卻未經董事會決議，再送股東會決議，故該廠房上開買賣並未成立云云，經被告否認。經查，游祝融身為達民公司創辦人，為達民公司之資金需求，出售系爭建物予游姓子孫即大房之子游上德、二房游祥程之後，達民公司仍繼續營運中，此未據原告爭執，況達民公司僅出售系爭建物，並未一併出售坐落基地，且系爭建物作為廠房使用，亦已逾固定資產耐用年限，於折舊後僅餘殘值，是尚無從以鄰近之另筆「銀杉街95號」建物部分之實價登錄金額作為相比擬之計算，是原告主張系爭建物總價為1445萬餘元以上云云，無可採認。從而，達民公司出售系爭建物難認有足以影響公司所營事業之不能成就之情，系爭廠房既不符合公司法第185條第1項第2款所稱之「主要部分之財產」，達民公司出售系爭系爭建物，自無須經股東特別決議為之。
3. 綜上，原告主張達民公司出售系爭建物違反公司法第185條之規定，買賣並未成立為無效云云，為無依據。

01 (五)關於公司法第223條：

- 02 1. 按董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為
03 時，由監察人為公司之代表。公司法第223條定有明文。又
04 公司法第223條旨在禁止雙方代表，以保護公司（本人）之
05 利益，非為維護公益而設，自非強行規定，故董事與公司為
06 借貸等法律行為違反該規定，並非當然無效，倘公司（本
07 人）事前許諾或事後承認，對於公司（本人）亦發生效力，
08 此觀民法第106條及第170條第1項之規定自明（最高法院98
09 年度台上字第2050號民事判決意旨參照）。
- 10 2. 查達民公司於108年間之董事長為游祝融，董事為游上德、
11 游景隆、游景勝，此有達民公司108年3月27日變更登記表
12 （見審重訴卷第315-316頁）附卷可證，則游祥程、賴惠莉
13 並非達民公司之董事，故達民公司與該二人之借款及設定抵
14 押權法律行為，自非公司法第223條所規範之範疇。另原告
15 主張游祥程、賴惠莉實際執行達民公司董事之業務為達民公
16 司實質董事云云，姑且認定原告此項主張屬實，但該二人縱
17 為達民公司實質董事，揆諸前述實務見解，可知達民公司與
18 該二人之借款法律行為，並非當然無效，倘公司事前許諾或
19 事後承認，對於公司亦發生效力；另游上德為達民公司之董
20 事，並於108年9月18日與游祥程共同買受系爭建物所有權
21 （游祥程：68/100、游上德32/100），且於108年11月7日為
22 所有權移轉登記，依前述實務見解亦可知，游上德與達民公
23 司間買賣法律行為，並非當然無效，倘公司事前許諾或事後
24 承認，對於公司亦發生效力。經查，原告自承其於110年4月
25 26日寄發存證信函予達民公司監察人游景勝，該存證信函已
26 就系爭建物出售並移轉所有權予游上德、游祥程，及系爭土
27 地設定抵押權予游祥程、賴惠莉等事項，要求監察人游景勝
28 起訴請求塗銷抵押權、回復所有權等語，但未獲置理（見審
29 重訴卷第12、65-69頁），而游景勝在游祥程於本件訴訟審
30 理中死亡後，已具狀承受訴訟（見本院卷一第38頁），並聲
31 明駁回原告之訴，嗣於游祝融死亡後，現擔任達民公司董事

01 長（見達民公司113年6月11日公司變更登記表，本院卷三第
02 405頁），準此可見，達民公司應已事前許諾或事後承認，
03 則前述借款及設定抵押權、買賣系爭建物所有權之法律行
04 為，對於達民公司已發生效力。

05 3. 綜上述，原告以公司法第223條規定主張系爭土地設定抵押
06 權、系爭建物買賣移轉所有權之法律行為，均無效，並無可
07 採。

08 四、綜上所述，原告依民法第214條第1、2項、第179條、第184
09 條、第767條第1項及公司法第23條、第223條、第185條等規
10 定，請求將系爭建物於108年11月7日之所有權移轉登記予以
11 塗銷，並回復系爭建物所有權為達民公司所有；暨請求塗銷
12 系爭152地號土地之抵押權設定登記，均無理由，應予駁
13 回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
15 判決結果並無影響，爰不逐一論述，至原告聲請向第一商業
16 銀行灣內分行再次函調有關農地抵押貸款之徵信貸款交易往
17 來明細（見本院卷二第304頁），因事證已明，認無調查必
18 要，附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 5 月 5 日
21 民事第四庭法 官 黃顥雯

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 5 日

26 書記官 吳翊鈴