

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第232號

原告 劉雪麗  
訴訟代理人 王仁炫律師  
被告 興萬山企業有限公司

法定代理人 劉登洲  
訴訟代理人 周福珊律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國114年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應於原告給付新臺幣（下同）2,008萬8,000元或2,762萬1,000元之同時，將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告主張依據民法第348條規定、退股協議書、契約書約定，請求被告應將如附表所示房地（下稱系爭不動產）所有權移轉登記予原告。嗣於民國114年5月12日言詞辯論期日追加民法第269條第1項規定為請求權基礎等情，有民事起訴狀及言詞辯論筆錄在卷可佐（本院卷第13頁、第153頁）。原告追加請求權部分，核屬訴之追加，被告雖不同意，然原告追加請求權基礎與起訴時主張基於退股協議書之基礎事實同一，依上開規定，原告所為之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於63年間即以買賣為原因登記取得新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），並將公司登記

01 地址設立於此，即門牌號碼新北市○○區○○路○段00號。  
02 原告原為被告公司之股東，出資額為300萬元，被告公司股  
03 東即訴外人劉登洲、劉柏林（均為原告弟弟）於98年9月1日  
04 與原告協商退股，同時由被告承諾公司所有系爭土地日後興  
05 建大樓原告可選擇4樓以上50坪內房屋之權利，與原告交易  
06 原告對於被告公司之出資額。原告則將持有被告公司出資額  
07 300萬元，及訴外人劉碧麗持有被告公司出資額300萬元，共  
08 計600萬元，移轉於訴外人劉禮源100萬元、劉恒源200萬  
09 元、劉泰良100萬元、劉政良200萬元。至此，被告公司之全  
10 數股東均為男性子嗣或其配偶。嗣系爭土地取得建築執照  
11 後，被告公司及全體股東與原告、訴外人劉豐麗、劉碧麗，  
12 於108年10月2日簽立契約並檢附建照及房屋平面圖，約定建  
13 物平面圖編號A1-5F、A2-5F、A4-5F及車位編號26、27、2  
14 8，應分配予劉豐麗、劉碧麗、原告三人，並由該三人於110  
15 年8月間立同意書約定由原告取得其中A2-5F即系爭不動產。  
16 被告於系爭不動產取得使用執照後已將系爭不動產交予原告  
17 使用居住近2年，惟被告迄未依約將系爭不動產移轉登記予  
18 原告。爰依民法第348條、第269條規定、退股協議書、契約  
19 書約定提起本件訴訟等語。並聲明被告應將如附表所示不動  
20 產所有權移轉登記予原告。

21 二、被告則以：被告公司實為兩造家族長輩即訴外人劉進興創立  
22 之個人公司。被告公司股東均為家族至親，劉進興3位女兒  
23 即原告、劉碧麗、劉豐麗3人於98年間與劉登洲、劉柏林協  
24 商，約定共支付劉雪麗、劉碧麗、劉豐麗1,800萬元現金，  
25 劉雪麗、劉碧麗同意讓與所持被告公司出資額。另被告公司  
26 股東均同意，被告公司日後興建大樓完成，將會移轉房屋予  
27 劉雪麗、劉碧麗、劉豐麗各一戶。是兩造就系爭不動產並非  
28 買賣約定關係。惟被告公司為公司法人組織，無法逕行將房  
29 屋移轉登記予原告，故於108年10月2日就房屋移轉乙事再簽  
30 立契約書，約定以先由原告匯款向被告公司購買房屋，被告  
31 公司再扣除相關費用，逐年將款項返還予原告之方式辦理，

01 而此程序需要繳納相關稅費，並需有相對應金流。如果以每  
02 坪40萬元計算系爭不動產移轉價值為2,008萬8,000元；如以  
03 每坪55萬元計算系爭不動產移轉價值為2,762萬1,000元，原  
04 告選擇其中一方案為移轉價值，匯入被告公司帳戶。被告公  
05 司收到原告匯入買賣價金後即將系爭不動產移轉原告，並依  
06 約定將價金扣除營利事業所得稅、營業稅、土地增值稅後，  
07 逐年分期支付原告等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁  
08 回。(二)訴訟費用由原告負擔。

09 三、兩造不爭執事項：(本院第155至156頁)

10 (一)、原證3「98年9月1日退股協議書」、原證4「98年9月1日切結  
11 書」、原證5「108年10月2日契約書及附件建照執照、房屋  
12 平面圖、建物編號表、車位位置圖」、原證6「劉豐麗、劉  
13 碧麗、劉雪麗簽訂之同意書」、原證7「新北市○○區○○  
14 段0000○號登記謄本」、原證8「新北市樹林地政事務所111  
15 北樹建字第008638號建物所有權狀、111北樹地字第038857  
16 號土地所有權狀」、原證9「新北市政府工務局111樹使字第  
17 00279號使用執照」、被證1「股東名冊」、被證2「支票存  
18 根」等證據之形式均為真正。

19 (二)、原告、劉碧麗、劉豐麗、劉登洲、劉柏林均為劉進興之子  
20 女。原告、劉碧麗、劉豐麗於98年與劉登洲、劉柏林協商，  
21 約定給付原告、劉碧麗、劉豐麗共計1,800萬元，原告、劉  
22 碧麗則轉讓其等持有被告公司各300萬元之出資額。嗣由被  
23 告公司支付1,800萬元予原告及劉碧麗。原告300萬元出資  
24 額則轉讓與劉登洲之子劉禮源100萬元、劉柏林之子劉泰良1  
25 00萬元、劉政良100萬元。

26 四、本院之判斷：

27 (一)、經查，原告於98年9月1日簽立切結書記載：「本人持有被告  
28 公司之3百萬股份，此股份於98年9月1日退股」等語；被告  
29 與公司股東劉登洲、劉柏林於同日簽立退股協議書記載：

30 「本公司興萬山企業有限公司承諾劉雪麗女士將來於樹林中  
31 山路1段35號興建大樓可選擇4樓以上之50坪之內房屋(多退

01 少補），以及1單位車位。特立此切結書以茲證明」等語；  
02 被告公司股東於98年9月10日簽訂出資額轉讓同意書，其中  
03 原告同意將出資額100萬元轉讓由劉禮源承受、100萬元轉讓  
04 由劉泰良承受、100萬元轉讓由劉政良承受；另劉碧麗出資  
05 額100萬元轉讓由劉政良承受、200萬元轉讓由劉恒源承受等  
06 情，有協議書、切結書、股東同意書在卷可證（本院卷第29  
07 頁、第31頁、第159頁）；另劉登洲、劉柏林同意支付原  
08 告、劉碧麗、劉豐麗等人共計1,800萬元以取得原告及劉碧  
09 麗對於被告公司各300萬元之出資額等情，亦為兩造所不爭  
10 執（詳兩造不爭執事項第(二)項）。基上，原告及劉碧麗於98  
11 年間與劉登洲及劉柏林合意達成轉讓被告公司出資額共計60  
12 0萬元條件為：原告及劉碧麗共取得1,800萬元及於系爭土地  
13 上新建大樓之3戶房屋（原告取得其中1戶），即取得原告及  
14 劉碧麗持有被告公司共計600萬元出資額之對價為1,800萬元  
15 及新建大樓3戶房屋。再審以被告開立支票1,800元萬元予原  
16 告及劉碧麗以支付轉讓出資額之價金，被告並承諾原告可選  
17 擇新建大樓之1戶；而原告及劉碧麗持有被告公司之出資額  
18 則全數係轉讓予劉登洲及劉柏林之子等情。足證劉登洲及劉  
19 柏林就自原告及劉碧麗取得被告公司出資額應負擔支付之價  
20 金及移轉、交付不動產之義務，均合意由被告公司負擔履  
21 行，並經被告同意。是原告依據與劉登洲、劉柏林轉讓出資  
22 額約定及劉登洲、劉柏林與被告公司有關利益第三人契約之  
23 約定，請求被告公司履行退股協議書約定移轉不動產所有權  
24 予原告，自屬有據。

25 (二)、次按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得  
26 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。  
27 民法第264條第1項定有明文。同時履行抗辯制度，係為保障  
28 同一雙務契約當事人，以交換給付方式，履行彼此之反對給  
29 付，適用於具有互為對待給付或對價關係而互相關聯之雙方  
30 債務間。又雙方當事人之債務雖非基於同一契約而發生，然  
31 若該二契約間具有互相結合之依存關係，而其一方之給付，

01 與他方之給付實質上有履行之牽連關係者，該二債務在本質  
02 上既處於互為對待給付之狀態，基於公平原則，自仍可類推  
03 適用民法第264條第項前段規定使之發生同時履行之抗辯

04 （最高法院104年度台再字第8號民事裁判）。又但書規定有  
05 先為給付之義務者，不得拒絕自己之給付，係就雙務契約當  
06 事人互負之對待給付義務而言；該先為給付義務之發生，或  
07 因當事人合意，或為法律明定，或係交易習慣。又按被告在  
08 裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己  
09 已為給付或已提出給付，法院應為原告提出對待給付時，被  
10 告即向原告為給付之判決，不能遽將原告之訴駁回（最高法  
11 院109年度台上字第1754號判決意旨參照）。經查，原告、  
12 劉碧麗、劉豐麗與被告公司及被告公司股東於108年10月2日  
13 因出資額轉讓事宜另簽訂契約書（下稱系爭契約書）：「茲  
14 因已於98年9月1日雙方簽訂『退股協議書』內容為：(一)乙方  
15 （即原告、劉碧麗、劉豐麗）原所持有之興萬山企業有限股  
16 份，共支付1,800萬元。興建弘華富美社區大樓後每人分配5  
17 0坪以內之建物及每人停車位乙位，甲乙雙方同意以建物編  
18 號A1-5F、A2-5F、A4-5F面積（附件三）及地下車位，車位  
19 編號26、27、28三個車位（附件四）。(二)因建物、土地均屬  
20 甲方所有，公司移轉或買賣均需繳交營利事業所得稅20%、  
21 營業稅5%、土地增值稅，另興建期間所產生之地價稅、房屋  
22 稅均由乙方負責繳納，另外要做資金流向。（即買賣價金應  
23 進入甲方帳戶）買賣價扣除相關費用再逐年分期支付給乙  
24 方。以上書寫內容經雙方同意無誤。特立此書」等語，有契  
25 約書在卷可考（本院卷第33至35頁）。基上，被告因系爭退  
26 股協議書雖負有給付於系爭土地興建之房地予原告之義務，  
27 且給付之房地亦經雙方確認為系爭不動產，被告對於原告負  
28 有給付系爭不動產之義務乙節，固堪認定。惟原告依據系爭  
29 協議書對於被告負有將系爭不動產價金匯入被告公司帳戶之  
30 義務。復審以系爭契約書係源自系爭退股協議關係所生，被  
31 告對於原告負有交付及移轉系爭不動產所有權之給付義務，

01 與原告將系爭不動產價金匯入被告帳戶之給付義務，互為對  
02 立，且在實質上具有牽連性，基於法律公平原則，應可類推  
03 適用關於同時履行抗辯之規定。其次，被告主張系爭不動產  
04 以每坪價金40萬元、55萬元計算之總價各為2,008萬8,000  
05 元、2,762萬1,000元等情，原告並未爭執，且被告亦主張原  
06 告可自行選擇其中一方案為系爭不產之移轉價值。至於被告  
07 主張原告匯入之款項需扣除營業稅、營利事業所得稅、土地  
08 增值稅及被告公司股東於被告公司分配盈餘時需繳納之綜合  
09 所得稅及二代健保費後返還等語。惟上開稅捐或為被告身為  
10 法人經營業務所需繳納之稅捐；或為被告公司股東因獲分配  
11 營利所得需負擔之稅捐，被告公司同意為股東劉登洲、劉柏  
12 林支付渠等取得被告公司出資額之對價；被告公司股東因公  
13 司獲利分配盈餘，自均需由各獲有利益之納稅義務人各自負  
14 擔相關稅捐，原告並無理由需負擔上開稅捐及費用。其次，  
15 系爭契約書係記載「因建物、土地均屬甲方（即被告）所  
16 有，公司移轉或買賣均需繳交營利事業所得稅、營業稅、土  
17 地增值稅」等語，僅單純表達被告公司因移轉或買賣不動產  
18 需負擔之稅捐內容，與其後記載乙方負責繳納興建期間所產  
19 生之地價稅及乙方需將買賣價金匯入甲方帳戶，再逐年分期  
20 支付給乙方之用語不同，顯見原告並無同意支付營利事業所  
21 得稅、營業稅、土地增值稅等稅捐之意思。從而，被告抗辯  
22 原告匯入之系爭不動產價金需扣除營利事業所得稅、營業  
23 稅、土地增值稅及股東綜合所得稅、二代健保費等稅捐費用  
24 之餘額返還原告等情，洵屬無據，自難採信。

25 五、綜上所述，原告依據系爭退股協議之約定，請求被告應將系  
26 爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。被  
27 告就前開給付義務，於原告應匯入系爭不動產價金2,008萬  
28 8,000元或2,762萬1,000元至被告帳戶之義務，為同時履行  
29 之抗辯，亦有理由，爰判決如主文第1項所示。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
31 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予

01 論駁之必要，併此敘明。

02 七、據上論結：本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

04 民事第七庭 法官 王婉如

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

09 書記官 張育慈

10 附表：

11

土地		
編號	地 號	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號	1388/100000

12

建物				
編號	建 號	門 牌 號 碼	權 利 範 圍	備 註
1	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路○段00○0號5樓	全部	主建物
2	新北市○○區○○段0000○號		1419/100000	共有部分 (含停車位 編號26)