

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1301號

原告 陳洋洲

黃菊英

陳裕文

陳健元

共同

訴訟代理人 王啟安律師

被告 淡水企業股份有限公司

0000000000000000

家佳樂有限公司

0000000000000000

共同

法定代理人 劉東光

共同

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求確認買賣契約無效等事件，本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

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定有明文。次按不變更訴訟標的，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。查本件原告起訴時原先位聲明係請求確認被告2人間就附表一、二所示買賣標的物所為之買賣契約及所有權移轉行為均無效；備位聲明請求被告2人間就附表一、二所

01 示買賣標的物所為之買賣契約及所有權移轉行為應予撤銷。
02 嗣於訴訟進行中於其先、備位聲明中追加附表三所示之買賣
03 標的物，並將先、備位聲明中「所有權移轉行為」均更正為
04 「事實上處分權移轉行為」，其終聲明詳後述（見本院卷第
05 272頁筆錄）。經核，原告所為訴之追加，其基礎事實同
06 一，於法並無不合，應予准許。至原告將聲明中「所有權移
07 轉行為」更正為「事實上處分權移轉行為」部分，核屬於更
08 正法律上或事實上之陳述，非屬訴之變更，併予敘明。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：

11 (一)被告淡水企業股份有限公司（下稱被告淡水企業公司）於數
12 十年前開始向原告承租位於新北市淡水區水仙段等數十筆土
13 地，經營高爾夫球場，因長年積欠租金，原告前起訴請求給
14 付租金，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）民國108年
15 度重訴字第918號判決、同院110年度重訴字第376號判決，
16 被告淡水企業公司應給付原告新臺幣（下同）2,110萬8,978
17 元。嗣前開判決確定後，原告據以聲請強制執行查封被告淡
18 水企業公司所設高爾夫球場之地上物即「球場停車間」、
19 「場務部建物」，於強制執行程序中，被告家佳樂有限公司
20 （下稱被告家佳樂公司）提起第三人異議之訴，主張附表一
21 至三所示之標的物（下合稱系爭標的物），業分別於附表所
22 示之時間，向被告淡水企業公司購買取得。

23 (二)先位部分：被告2人就系爭標的物成立買賣契約之時間，係
24 於108年及110年原告取得對被告淡水企業公司之勝訴判決
25 後，被告淡水企業公司為脫免債務，未經股東會決議，於11
26 1年8月8日、113年9月9日及同年9月16日將被告淡水企業公
27 司主要財產即系爭標的物轉讓予被告家佳樂公司，而被告2
28 人之法定代理人均為劉東光，其負責人同一，顯然渠等間訂
29 立之買賣契約為通謀虛偽意思表示，依法應屬無效。何況高
30 爾夫球場為需經特許之事業，被告淡水企業公司將系爭標的
31 物出售予未取得特許證之被告家佳樂公司，其2人間應顯然

01 無真正移轉事實上處分權之意思。

02 (三)備位部分：被告淡水企業公司經臺北地院判決命應給付原告
03 2,110萬8,978元，被告淡水企業公司迄今並未支付分文，且
04 其資產僅有所經營之高爾夫球場所搭建之地上物即系爭標的
05 物，卻將系爭標的物全部出售予被告家佳樂公司，致原告之
06 債權無法受償，被告2人之法定代理人均為劉東光，被告家
07 佳樂公司對於被告淡水企業公司出售移轉系爭標的物所有權
08 之行為必當損及原告債權乙情，無法諉稱不知，是被告2人
09 間就系爭標的物所為之買賣契約及事實上處分權移轉行為，
10 依法應予撤銷。

11 (四)為此先位依民法第87條、公司法第185條規定；備位依民法
12 第244條第2項規定提起本訴等語。其先位聲明：1.確認被告
13 2人間就附表一所示標的物，於111年8月8日所為之買賣契約
14 及所為移轉事實上處分權之行為均無效。2.確認被告2人間
15 就附表二、三所示標的物，於113年9月9日、同年月16日所
16 為之買賣契約及所為移轉事實上處分權移轉行為均無效。備
17 位聲明：1.被告2人間就附表一所示標的物，於111年8月8日
18 所為之買賣契約及所為移轉事實上處分權移轉行為應予撤
19 銷。2.被告2人間就附表二、三所示標的物，於113年9月9
20 日、同年月16日所為之買賣契約及所為移轉事實上處分權移
21 轉行為應予撤銷。

22 二、被告則以：

23 (一)被告淡水企業公司因桿弟案件及新冠肺炎疫情關係，造成經
24 營上重大困難，並積欠原告租金，但各地主大部分為被告淡
25 水企業公司創始股東，長期領有租金，後因前開事由被告淡
26 水企業公司無法支付租金及員工薪資、器具保養等，大部分
27 地主兼股東皆體恤被告淡水企業公司之經營困境，未向被告
28 淡水企業公司請求租金。

29 (二)先位部分：原告主張被告淡水企業公司係為脫免債務而出售
30 系爭標的物，然實則係因原告取得對被告淡水企業公司之租
31 金請求債權後即聲請強制執行並查封被告淡水企業公司上千

萬元之存款，並已部分清償，當時原告並未對系爭標的物為查封拍賣，被告淡水企業公司因原告查封存款而資金嚴重短缺，不得不出售系爭標的物換取資金用以給付員工薪資、器具保養費用等，被告2人間就系爭標的物所為之買賣契約及事實上處分權移轉行為，並非通謀虛偽意思表示。且系爭標的物僅為方便停放球車之未保存登記建物，並非被告淡水企業公司營業財產，並無原告所指經營項目不能成就或營業減縮之問題。

(三)備位部分：原告主張其對被告淡水企業公司之租金債權均未獲清償，與事實不符，承前，原告業於取得臺北地院判決後向本院聲請強制執行查扣被告淡水企業公司之存款並受償，被告淡水企業公司自無任何脫產行為，否則原告如何扣得被告淡水企業公司之存款債權，且原告因認定拍賣無實益，起初聲請強制執行時並未考慮對被告淡水企業公司包含系爭標的物在內之其他財產為查封拍賣，而被告淡水企業公司出售系爭標的物係為換取資金用以給付員工薪資、器具保養費用等，並無詐害原告債權之行為等語，資為抗辯。並聲明：原告先、備位之訴均駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其為被告淡水企業公司之債權人，被告間就系爭標的物111年8月8日、113年9月9日及同年9月16日簽訂買賣契約等情，為被告所不爭執，原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張被告就系爭標的物之買賣為通謀虛偽意思表示、違反公司法第185條及有害債權人之債權一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

(二)先位聲明：

1.原告主張被告間就系爭標的物之買賣係通謀虛偽意思表示，有無理由？

(1)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1項定有明文。惟按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思

表示者，該第三人應負舉證之責。原告主張被告間就系爭標的物之買賣為通謀虛偽意思表示，即應就此負舉證責任。

(2)依被告間關於系爭標的物之買賣，除有卷附買賣契約書（本院卷第42-45、166-167頁），並有被告淡水企業公司所提發票（本院卷第80、84、168、172、176頁）、聯邦商業銀行轉帳付款交易（本院卷第82、86、170、174、178頁）為證，堪信被告間就系爭標的物之買賣為真，且原告亦未舉證以實其說，原告此部分主張並無理由。

2.原告主張被告間就系爭標的物之買賣違反公司法第185條規定，有無理由？

(1)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：二讓與全部或主要部分之營業或財產。公司法第185條第1項第2款定有明文。而公司為讓與全部或主要部分之營業或財產行為，因涉及公司重要營業政策之變更，基於保護公司股東之立場，該議案須先經董事會以特別決議（3分之2以上董事出席，出席董事過半數之決議）向股東會提出議案（同法第4項）。並於股東會召集通知及公告中載明其事由，不得以臨時動議提出（同法第172條第5項），並經股東會以特別決議（應有代表已發行股份總數3分之2以上股東出席，出席股東表決權過半數之同意）通過後始得實行。是以公司未經股東會上開特別決議通過即為主要財產之處分，係屬無效之行為。惟公司之治理內控、風險負擔，不得轉嫁於外部之善意第三人；且公司有無依該規定為讓與行為、讓與標的是否為其主要部分之營業或財產，交易相對人通常難從外觀得知等角度考量，可知交易相對人於受讓時如屬善意，公司不得以其行為不符合上開規定為對抗，用維交易安全之保障（最高法院113年度台上字第1865號判決意旨參照）。

(2)原告主張被告淡水企業公司就系爭標的物之買賣未經股東會特別決議一節，為被告淡水企業公司所不爭執，惟否認該系爭標的物為公司之主要營業財產，是本院審究者，即為系爭

01 標的物是否屬被告淡水企業公司之主要營業財產。而按公司
02 法第185條第1項第2款所謂「讓與全部或主要部分之營業或
03 財產」，係指因其全部或主要部分營業或財產營業或財產之
04 轉讓，影響其原訂所營事業之不能成就為準（最高法院81年
05 度台上字第2696、89年度台上字第1509號判決意旨參照）。

06 (3)關於附表一買賣標的物部分：

07 被告間於111年8月8日簽訂之買賣契約標的為「第六洞賣
08 店」、「舊砂場鐵皮屋」、「長鐵皮屋」。其中「第六洞賣
09 店」係供打球者打到第六洞時作為休息處所，現已無營業，
10 另「舊砂場鐵皮屋」、「長鐵皮屋」係供堆放雜物及放置高
11 爾夫球車等情，業據被告自陳在卷（見本院卷第272、273頁
12 筆錄），並有現場照片在卷可參（本院卷第140頁）。被告
13 淡水企業公司雖以經營高爾夫球場為其主要業務，是其重要
14 經營項目應為球場之管理及球洞草地之維護，但上開標的物
15 設置目的為客戶臨時休息處所或作為倉庫堆放物品之用，其
16 權利之讓與並無致被告淡水企業公司所營事業不能成就，故
17 非屬被告淡水企業公司之主要營業財產。

18 (4)關於附表二、三買賣標的物部分：

19 被告間於111年9月9日、同年9月16日簽訂之買賣契約標的為
20 「建築物場務部1」、「建築物場務部2」、「沙場、鐵皮
21 屋」、「大樓加餐廳」。其中「建築物場務部1」係供堆放
22 雜物，「建築物場務部2」係供員工機車停車使用，「沙
23 場、鐵皮屋」係供堆放雜物及沙子等情，業據被告自陳在卷
24 （見本院卷第273頁筆錄），並有現場照片在卷可參（本院
25 卷第142、144頁）。上開標的物主要作為堆放雜物、員工停
26 車場使用，與被告淡水企業公司所營事業並無直接相關，自
27 非被告淡水企業公司之主要營業財產。至買賣標的「大樓加
28 餐廳」部分，係作為對外營業餐廳及員工辦公室使用，此為
29 被告自陳在卷（見本院卷第273、274頁筆錄），並有現場照
30 片附卷可參（本院卷第144頁）。被告淡水企業有限公司既
31 非專營餐飲業務，則餐廳部分應非屬其主要營業財產。至員

01 工辦公室部分，其權利之轉讓亦無致球場管理、維護目的無
02 法達成，故非被告淡水企業公司之主要營業財產。

03 (5)以上，系爭標的物非屬被告淡水企業公司之主要營業財產，
04 原告主張被告間所為買賣行為有違公司法第185條第1項第2
05 款規定，並無理由。

06 (三)備位聲明：

07 1.按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之
08 解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件。原告
09 先位聲明確認被告間買賣行為無效部分既經駁回，本院自應
10 就原告主張被告間買賣行為應予撤銷一節有無理由，予以審
11 酌。

12 2.按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法
13 院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於
14 債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債
15 權人得聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。是債
16 權人依民法第244條規定，撤銷債務人所為之有償或無償行
17 為者，祇須具備下列之條件，1.為債務人所為之法律行為；
18 2.其法律行為有害於債權人；3.其法律行為係以財產權為目
19 的；4.如為有償之法律行為，債務人於行為時，明知其行為
20 有害於債權人，受益人於受益時，亦明知其事情。至於債務
21 人之法律行為除有特別規定外，無論為債權行為抑為物權行
22 為，均非所問。故債務人出賣其財產，非必減少資力之結
23 果，苟其出賣財產已獲得相當對價，一方面減少其財產，一
24 方面取得其請求支付價金之權利，即難謂係詐害債權之行
25 為，而在買賣行為之情形，須對價與客觀價值顯不相當，始
26 能認為侵害債權人之權利。

27 3.關於附表一買賣標的物部分，契約總價（含營業稅）159萬
28 1,000元，其中「第六洞賣店」68萬1905元（未稅）、「舊
29 砂場鐵皮屋」29萬7,143元（未稅）、「長鐵皮屋」53萬6,1
30 90元（未稅）。關於附表二、三買賣標的物部分，契約總價
31 （含營業稅）為364萬8,000元（83萬3,000+299萬5,000-18

萬），其中「建築物場務部1」26萬6,000元（未稅）、「建築物場務部2」29萬元（未稅）、「沙場鐵皮屋」5萬7,333元（未稅）、「大樓加餐廳」299萬5,000元（含稅）。又被告家佳樂有限公司另對原告提起第三人異議之訴事件，於該事件所附囑託鑑定之估價報告書，其中「建築物場務部1」、「建築物場務部2」經鑑定後價值均為23萬7,593元，「長鐵皮屋」經鑑定後價值57萬2,794元，其鑑定價值亦與買賣價金相當。原告既未舉證被告間關於系爭標的物之買賣有償行為有害於債權人，其依民法第244條第2項規定請求撤銷系爭標的物之買賣行為，自屬無據。

四、綜上所述，原告先位聲明依民法第87條第1項、公司法第185條第1項第2款，請求確認被告間關於系爭標的物之買賣行為，備位聲明依民法第244條第2項規定，請求撤銷被告間關於系爭標的物之買賣行為，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 5 日

民事第四庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 8 月 5 日

書記官 林 蓓 娟

附表一：111年8月8日買賣契約標的物

編號	名稱
----	----

(續上頁)

01

1	第六洞賣店
2	舊砂場鐵皮屋
3	長鐵皮屋

02

附表二：113年9月16日買賣契約標的物

03

編號	名稱
1	建築物 場務部1
2	建築物 場務部2
3	沙場、鐵皮屋
4	大樓加餐廳(預付款18萬元)

04

附表三：113年9月9日買賣契約標的物

05

編號	名稱
1	大樓加餐廳