

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第49號

上訴人

即被上訴人 張恩誠

訴訟代理人 陳鼎正律師

被上訴人即

上訴人 余金蓮

被上訴人 張德興

居臺北市○○區○○路0段000號0樓
之0

共 同

訴訟代理人 趙培宏律師

邱任晟律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，兩造對於中華民國109年11月10日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第42號第一審判決，各自提起上訴，本院於110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人余金蓮給付，及其假執行之宣告，暨該訴訟費用部分，均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人張恩誠在第一審之訴及假執行之聲請，均駁回。

上訴人張恩誠之上訴駁回。

廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，及上訴人張恩誠上訴駁回第二審訴訟費用，由上訴人張恩誠負擔。

事實及理由

一、按公司法第214條第2項規定，監察人不依少數股東書面請求，為公司對董事提起訴訟時，少數股東得為公司提起訴訟，未規定代表公司對董事提起訴訟，故應認以股東自己名

01 義為公司利益起訴即可，無須以公司名義起訴。此觀同法條
02 項後段少數股東供擔保之規定益明（司法院72年5月2日第三
03 期司法業務研究會研討結論參照）。上訴人張恩誠主張其為
04 日騰油墨工廠股份有限公司（下稱日騰公司）持有股份總數
05 6,020股之股東，已達發行股份總數百分之一以上，並繼續6
06 個月以上，該公司監察人張鳴自民國98年4月10日擔任迄今，
07 經伊以存證信函請求後逾30日仍未代表日騰公司對上訴
08 人余金蓮、被上訴人張德興（下稱余金蓮等2人）提起民事
09 訴訟請求回復原狀，有日騰公司變更登記表、存證信函等為
10 證（見原審卷一第27至28、55至67頁），為余金蓮等2人所
11 不爭執，故張恩誠以自己名義為日騰公司之利益提起本件訴
12 訟，合於公司法第214條第2項之規定。

13 二、張恩誠主張：如附表一、三不動產於92年6月間為日騰公司
14 所有，當時日騰公司之董事長為張德興、監察人為王張明
15 美，伊及余金蓮、張德隆為董事，余金蓮等2人與日騰公司
16 具委任關係，詎張德興未依公司法第202條、第223條規定召
17 開董事會做成決議，亦未由監察人王張明美代表日騰公司為
18 交易行為，即私自代表日騰公司將附表一、三不動產以買賣
19 原因辦理所有權移轉登記予余金蓮，且無任何余金蓮給付價
20 金之紀錄，故余金蓮等2人之行為，為民法第87條通謀虛偽
21 意思表示無效。因附表一不動產所有權移轉登記有上述之無
22 效原因，該建物坐落基地即附表二土地所有權應有部分之移
23 轉登記，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，亦應歸於無
24 效，且該所有權之移轉登記，係在伊之被繼承人張德隆不知
25 情下所為，亦屬無效。嗣余金蓮將附表一不動產出租，致日
26 騰公司受有如附表四請求金額欄所示相當於租金之損害共新
27 臺幣（下同）687萬3,300元，余金蓮於92年8月7日取得附表
28 三停車位所有權後，陸續出售得款共400萬元，故余金蓮等2
29 人侵害日騰公司之權利，應賠償1,087萬3,300元，且為不真
30 正連帶賠償責任。爰依民法第113條、第179條、第544條、
31 第767條第1項、公司法第23條第1項規定提起本件訴訟。聲

01 明：(一)余金蓮應將如附表一不動產於92年6月20日以買賣原
02 因、92年8月7日為所有權移轉登記塗銷，將不動產交還日騰
03 公司。(二)余金蓮應將如附表二土地於92年6月20日以買賣原
04 因、92年8月7日為所有權移轉登記塗銷。(三)張德興或余金蓮
05 應給付日騰公司1,087萬3,300元，及自起訴狀繕本送達翌日
06 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)前項請求如任一人
07 已為給付，他人於其給付範圍內免其責任。原審判決余金蓮
08 應將附表一不動產所有權移轉登記塗銷，及將不動產交還日
09 騰公司；駁回張恩誠其餘之訴。兩造對其敗訴部分不服，各
10 自提起上訴。張恩誠上訴聲明：(一)原判決關於駁回張恩誠後
11 開第2、3項之訴部分廢棄。(二)余金蓮應將附表二土地於92年
12 6月20日以買賣原因、92年8月7日所有權移轉登記塗銷。(三)
13 張德興或余金蓮應給付日騰公司1,087萬3,300元，及自起訴
14 狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)前項請
15 求如任一被上訴人已為給付，他被上訴人於其給付範圍內免
16 其責任。(五)願供擔保，請准宣告假執行。對余金蓮上訴之答
17 辯聲明：上訴駁回。

18 三、余金蓮等2人則以：張德興代表日騰公司將附表一、三不動
19 產出售及移轉所有權予余金蓮，係經日騰公司董事會決議同
20 意，且經公司監察人王張明美之承認，並無張恩誠所指之通
21 謀虛偽情事。日騰公司之營業項目為油墨、印刷版材製造與
22 買賣等事業，不動產之買賣並非該公司所營事業，故出售系
23 爭不動產不須經日騰公司董事會決議，張恩誠稱本件違反公
24 司法第202條、第223條、民法第87條規定而無效云云，均無
25 依據。附表一建物所有權人為日騰公司，附表二土地所有權
26 人為張德隆，依實務見解，建物與其坐落之基地所有權人既
27 非屬同一人，其等得各自處分權利，無公寓大廈管理條例第
28 4條第2項之適用。張德隆知悉且同意附表二土地所有權之移
29 轉，故張恩誠此部分主張，亦屬無據。張德興為清償日騰公
30 司之債務，將附表一、三不動產售予余金蓮，係盡其忠實執
31 行業務，未違反善良管理人之注意義務，亦未造成日騰公司

01 損害，故張恩誠請求張德興負賠償責任，並無依據；余金蓮
02 已取得附表一、二、三不動產所有權，非無權占有使用，張
03 恩誠主張依民法第767條規定請求塗銷所有權移轉登記，及
04 給付相當於租金之不當得利，均無理由；況本件請求權已罹
05 於時效而消滅；縱認余金蓮應將附表一不動產所有權移轉登
06 記塗銷，然日騰公司就買賣價金同時負有返還余金蓮之義
07 務，伊等就此得主張同時履行抗辯等語。余金蓮之上訴聲
08 明：(一)原判決不利於余金蓮部分廢棄。(二)上開廢棄部分，張
09 恩誠在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另余金蓮等2人
10 之答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
11 宣告免為假執行。

12 四、查張德隆之繼承人為張恩誠，張恩誠持有日騰公司股份總數
13 6020股，日騰公司現在監察人為張鳴，未依張恩誠請求代表
14 日騰公司對余金蓮等2人提出民事訴訟。附表一、二、三不
15 動產於92年8月7日以買賣原因辦理所有權移轉登記予余金
16 蓮。嗣余金蓮將附表三停車位所有權移轉登記予第三人。附
17 表一編號3及附表三停車位係桃園市○○區○○段○○○○○
18 號建物（坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地上），停車
19 位應有部分各823/100000，余金蓮於附表三時間，辦理2377
20 建號所有權應有部分各823/100000之移轉登記等情，有日騰
21 公司變更登記表、歷年董事、監察人、股東任期表、存證信
22 函、臺北地院108年10月22日函、1172地號、2328建號土地
23 建物查詢資料及異動索引、桃園地政事務所檢送之登記申請
24 書、88年1月20日桃資登字第060350號、88年5月27日桃資登
25 字第368270號土地登記申請書、92年9月25日92年桃資登字
26 第493780號等為證（見原審卷一第27至28、55至67頁、卷二
27 第27、106頁、卷三第122至131、142至189、231至234頁、
28 卷四第34至54頁），且為兩造所不爭（見本院卷一第551至5
29 52頁），堪信為真。

30 五、張恩誠主張日騰公司董事長張德興未依規定召開董事會做成
31 決議，亦未經監察人王張明美代表公司為交易行為，私自將

01 附表一、三不動產以買賣原因移轉所有權登記予余金蓮，且
02 未有價金之給付，係通謀虛偽意思表示應屬無效。又依公寓
03 大廈管理條例第4條第2項規定，附表二土地所有權移轉登記
04 亦應無效，余金蓮將附表一不動產出租、附表三停車位出
05 售，致日騰公司受有687萬3,300元、400萬元，應賠償1,087
06 萬3,300元，其2人應負不真正連帶賠償責任等語，為余金蓮
07 等2人所否認，並以前詞置辯。經查：

08 (一)張恩誠主張附表一、三不動產原為日騰公司所有，張德興未
09 經日騰公司董事會決議，即以買賣原因移轉不動產所有權登
10 記予余金蓮，違反公司法第202條、223條規定。惟：

11 (1)公司法第185條第1項第2款所謂讓與主要部分之營業或財
12 產，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業
13 之不能成就而言，有最高法院103年度台上字第797號裁判意
14 旨可參。本件附表一、三不動產係日騰公司以原有位於桃園
15 市○○區○○段0000地號土地與建商合建完成後取得，日騰
16 公司原分得之建物及土地，除部分登記日騰公司名下外，亦
17 有以買賣原因移轉登記予張姓家族等人，包含張恩誠父親張
18 德隆，其取得之建物及土地登記在張恩誠（見原審卷二第39
19 至41頁）、母親林秋蘭（同一上卷二第42至44頁）名下，日
20 騰公司將分得之房地（包含附表一、三不動產，見本院卷一
21 第489頁明細表）售與張姓家族等人後，仍持續營業，所營
22 事業並無不能成就之情形，營業政策亦未有任何重大變更，
23 此不動產之處分出售，與日騰公司（營業項目為油墨印刷版
24 材事業）之經營無關，故附表一、三不動產並非日騰公司之
25 主要財產。又張恩誠父親張德隆係日騰公司之董事、股東，
26 亦擔任日騰公司之廠長，倘附表一、三不動產係日騰公司之
27 主要財產，該等不動產之處分足以影響日騰公司所營事業，
28 張德隆豈有置之不理而未異議之可能，故附表一、三不動
29 產，確非日騰公司之主要財產，自無依公司法第185條第1
30 項、第5項規定，須由2/3以上董事出席、過半董事決議之提
31 議，及代表股數2/3以上股東出席、1/2以上決議通過之必

要。

(2)公司業務之執行，除本法或章程規定應由股東會決議之事項外，均應由董事會決議行之，公司法第202條定有明文。又公司讓與財產係屬公司理財行為，除公司章程另有規定者，從其規定辦理外，於股份有限公司，本得由董事會依公司法第202條規定逕依職權決議行之。惟若所讓與之財產係屬公司全部或主要部分之財產，則依同法第185條規定，應先經股東會特別決議。至「主要部分」之認定，應視各該公司之營業及其經營性質而有不同，尚難概括釋示（經濟部82年8月5日商字第220424號解釋參照）。是有關公司讓與財產係公司之理財行為，除公司章程另有規定者，於股份有限公司，依公司法第202條規定應由董事會依職權決議行之。日騰公司之營業項目固無不動產之買賣，而附表一、三不動產亦非日騰公司之主要財產，已如上述，則就附表一、三不動產之讓與處分，屬日騰公司理財之執行，依上開說明，須經公司董事會之決議行之。日騰公司於91年6月25日至101年7月27日董事長為張德興、董事為張德隆、張恩誠、余金蓮，監察人為王張明美，有公司變更登記表、歷年董事股東表可稽（見原審卷一第27至28頁、卷二第27頁），證人王張明美於原審證稱：「…（你是於何期間擔任日騰公司監察人？）大約80幾年就有擔任過…（民國92年時，日騰公司的公司事務是否係由身兼董事及大股東之張德興和張德隆二人決議、執行？）是（你是否知道日騰公司、張德興及張德隆共有之桃園市○○區○○段0000地號土地與建商合建一事？）知道。（你是否知道張德興、張德隆及日騰公司將「桃園市○○區○○路00○0號1樓、2樓」建物、坐落基地及停車位售予余金蓮買賣及過戶一事？）知道（上開買賣及過戶事宜有無經日騰公司董事張德興及張德隆決議？）應該有（92年間，你身為日騰公司監察人，是否承認張德興代表日騰公司將「桃園市○○區○○路00○0號1樓、2樓」之建物、坐落基地之土地及停車位售予余金蓮之買賣及過戶事宜？）他們

01 決定了，我當然承認（提示本院卷一第152頁，被證二是否
02 妳所寫的？）是…（妳有無參與過日騰公司的事務？）以前
03 在那邊上班，我在日騰公司做簡單的會計…（當監察人期間
04 做何事？）只是當監察人，沒有做什麼，張德隆、張德興決
05 定做什麼跟我講一下而已（妳說知道守法路買賣房子的事是
06 如何知道？）張德隆、張德興跟我講的…（當時守法路的房
07 子賣給誰？）守法路有很多戶…（日騰公司守法路的房子有
08 無買賣？）有（賣給誰？）賣給被告余金蓮。（妳如何知道
09 守法路房子是賣給余金蓮？是何人告知妳的？）是張德隆、
10 張德興告訴我的，我是監察人，張德隆、張德興有開會決定
11 的（張德隆、張德興開會妳是否有參與？）好像有，那麼久
12 我也忘記了…」（見原審卷二第159至162頁），並有其承認
13 買賣交易之確認書可證（見原審卷一第152頁），依證人王
14 張明美上開所述，日騰公司讓與處分附表一、三不動產時，
15 是由董事長張德興、董事張德隆2人開會做成決議，以日騰
16 公司之董事有4人，依公司法第206條第4項、第178條規定董
17 事余金蓮不得出席表決外，已經董事2人出席做成決議，合
18 於公司法第206條第1項規定，足見日騰公司出售附表一、三
19 不動產已經公司董事會決議。至於吳恩誠訴訟代理人於原審
20 質問證人王張明美稱：「…請提示今日庭程筆錄第9頁，在
21 該案律師問妳是否參與過日騰公司股東會跟董事會，妳說沒
22 有，且妳說是張德興告訴妳的，妳才知道妳是監察人，妳是
23 掛名的？…」（見原審卷二第162頁），證人王張明美係日
24 騰公司之監察人，未參與公司董事會，並無違誤，而其已否
25 認是掛名監察人（同上頁筆錄），故證人王張明美之前揭證
26 述，自可採信。

27 (3)張恩誠主張日騰公司並無董事會議紀錄，可證明有召開董事
28 會決議處分附表一、三不動產云云；然92年至今已經過18
29 年，因時間過於久遠，日騰公司未保存當時之董事會議紀
30 錄，難認有違常情；而公司未依規定永久保存董事會議紀
31 錄，係屬未依規定保存會議紀錄應受行政裁處罰鍰之事項

（見公司法第207條準用第183條第6項規定），但並無法律規定公司未保存董事會議紀錄，即應推論公司無召開該董事會議之事。況原為日騰公司所有之桃園市○○區○○路○○巷0號3樓，於90年6月7日移轉所有權予張恩誠、同路巷3號1樓於90年6月28日移轉所有權予其母林秋蘭（見本院卷一第253、455、461頁），亦無同意移轉所有權之公司董事會議紀錄，就此張恩誠亦自承有無召開董事會做成決議，伊並不清楚（見本院卷一第550、551頁），而張恩誠自稱取得日騰公司之不動產並無不合法，可見日騰公司未保存董事會議紀錄一事，不足做為可推論該公司未召開董事會之依據。

(4)公司法第223條規定，董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表，旨在禁止雙方代表，以保護公司（本人）之利益，非為維護公益而設，自非強行規定，故董事與公司為借貸等法律行為違反該規定，並非當然無效，倘公司（本人）事前許諾或事後承認，對於公司（本人）亦發生效力，此觀民法第106條及第170條第1項之規定自明，有最高法院98年度台上字第2050號民事裁判可參。是公司法第223條規定之董事，係指同法第208條第3項代表公司之董事（董事長），其為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為，為避免有民法第106條規定禁止雙方代理之情形，應由監察人為公司之代表與之為法律行為甚明。本件附表一、三不動產買賣及移轉登記時，係由日騰公司董事長張德興為代表與余金蓮為買賣行為，余金蓮係日騰公司之董事，並非代表公司之董事長，並無違反公司法第223條之情形，而上開交易已經日騰公司監察人王張明美之同意，亦為其證述在卷（見原審卷二第160頁），並有其出具之確認書可稽（見原審卷一第152頁），可見附表一、三不動產之買賣及移轉所有權登記係合法有效，故張恩誠主張上開不動產之出售及移轉登記違反公司法第202、223條無效云云，應屬無據。

(5)另余金蓮等2人稱依日騰公司所登記之營業項目為油墨、油

01 漆之製造及批發零，鐵罐製造批發零售，油墨印制用版材製
02 造買賣，文具、顏料、贈品、陶瓷表面上漆、上膠處理。前
03 各項有關進出口貿易買賣（見原審卷一第27頁、卷二第190
04 頁、本院卷一第187頁），附表一、三不動產之交易，非日
05 騰公司之營業項目，故不須董事會之決議云云。因公司業務
06 之執行，除本法或章程規定應由股東會決議之事項外，均應
07 由董事會決議行之，為公司法第202條所規定，附表一、三
08 不動產之交易，既為公司業務之執行事項（此與公司所營項
09 目不同），自應依上開公司法規定經董事會決議行之，余
10 金蓮等2人前揭主張，尚有誤認。

11 (二)張恩誠主張附表一、三不動產以買賣原因移轉所有權登記予
12 余金蓮，因無給付價金，係余金蓮等2人之通謀虛偽意思表
13 示，依民法第87條規定應無效云云。惟：

14 (1)民法第87條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知為
15 非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意人非真
16 意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為
17 相當。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示
18 者，該第三人應負舉證，最高法院51年台上字第215號、48
19 年台上字第29號民事判決先例參照。張恩誠主張本件買賣係
20 通謀虛偽意思表示，依上說明，應由其就買賣契約之表意人
21 與相對人互相故意為非真意之表示一事，舉證以實其說。

22 (2)依證人即辦理附表一、三不動產過戶之代書張大有於原審證
23 述「…（提示本院卷一352至364頁，你是否有替日騰公司、
24 張德興及張德隆辦理將桃園市○○區○○段0000地號土地上的
25 建物包含其坐落土地出售及過戶事宜？）知道有這個買
26 賣。（張德興、張德隆及日騰公司將門牌號碼桃園市○○區
27 ○○路00○0號1樓、2樓之建物、坐落基地之土地及停車位
28 出售予余金蓮之買賣及過戶一事，是否也是由你經營之地政
29 士事務所辦理？）對，代理人彭秀娥是我太太。（上述不動
30 產之買賣行為是否真實存在？）買賣當然是真的，因為這個
31 案件我們辦了很多件，不是只有辦這件。（日騰公司和張德

01 隆、張德興還有很多其他案子請你辦理？）對。（上述不動
02 產過戶時所需之證件資料係由何人提供予你？張德隆之印鑑
03 證明是否是由張德隆本人提供？有無造假痕跡？）張德隆、
04 張德興有經常到我事務所來蓋章。張德隆有來蓋章當然是他
05 提供的。不會有造假。（你所經手過的不動產過戶都是本人
06 親自來蓋章？）需要蓋章都會通知他們來蓋章，本人應該都
07 會來，因為張德隆、張德興經常來我們事務所。（本件辦理
08 過戶的經過你是否記得？）我經常在辦理他們的案件，從保
09 存登記到出售給住戶，都是我們在辦。（所以你有特別記得
10 本件的內容？）這件在過戶時我有印象，因為這件在過戶時
11 是1、2樓裡面最大的一戶。（你是否記得這件在用印的過
12 程？）我記得張德隆、張德興、被告余金蓮有來，但是是我
13 太太在用印的。…」（見原審卷二第165至167頁），可見附
14 表一、三不動產之買賣為真實，並非通謀虛偽之意思表示。
15 況上開不動產之買賣時，張恩誠父親張德隆亦一併將其名下
16 如附表二土地出賣予余金蓮（如後所述），如附表一、三不
17 動產之買賣為通謀虛偽意思表示，張德隆如何可能同意將其
18 名下不動產一併出售？張德隆為日騰公司大股東及董事，豈
19 可能對此損及其權益之重大事項置之不理？故張恩誠主張上
20 開交易係通謀虛偽意思表示，並無依據。

21 (3)就附表一、三不動產買賣價金之交付資料，余金蓮已提出查
22 核報告書及價金付款資料影本供參考（見原審卷三第244至2
23 74頁），日騰公司既委託專業會計師查核公司各項資產及財
24 務狀況後出具專業查核報告書，則依查核報告書所示，余金
25 蓮確有支付買賣價金。另本件不動產買賣時間久遠，距今相
26 隔已18年之久，當事人間因無爭議早已辦理過戶完畢，相關
27 資料於不動產移轉登記完成多年後，已難查考調取原本，如
28 嚴守須以原本文件為依據之舉證原則，顯有困難。本件查核
29 報告書之會計師查核時所依憑之工作底稿，因逾越保管年限
30 而銷毀，依上說明，自得以影本資料為證，況買賣價金有無
31 支付，與是否構成通謀虛偽意思表示，參照最高法院96年度

01 台上字第201號裁判意旨，尚屬二事，故不能以買賣契約當
02 事人間有特殊親誼或價金有無交付不明，即謂買賣係通謀虛
03 偽。張恩誠主張本件無確切之付款資料，應屬虛偽交易云
04 云，尚非可取。

05 (4)證人即日騰公司原任會計黃麗蓮證稱：「…（是否知道桃園
06 市○○路00○0號1、2樓之房屋是何人所有？如何知道？）
07 被告余金蓮的，因為我們會幫她繳一些費用。…（上開房屋
08 是否有出租？租金如何收取？）有，被告余金蓮本人與房客
09 自己處理。（提示原證八、原證九第2至3頁，該案中，你有
10 作證收到張德隆的電子郵件，郵件中記載的房屋、土地管理
11 費及水電費都是由日騰公司支付？）水電費我忘記了，房
12 屋、地價稅是公司支付，管理費如果出租就是給承租人處
13 理。（依照原證八明細表，見本院卷一第384頁，第四欄
14 位，19之5號1樓是否是由張德興出租並收取租金？）我記得
15 是被告余金蓮的房子，明細是廠長張德隆寫的，不是我寫
16 的。（上面所收取的租金有無存到公司的帳戶？）我不知道，
17 只知道有這些要繳的東西。（提示原證九第5頁，證人的
18 第二個回答，在該案中你稱租金有的存到公司有的存到張
19 德興的私人戶頭，和方才所述不同？）若公司出租的就在公
20 司，我不知公司負責人和被告余金蓮如何運用帳戶。…」
21 （見原審卷三第201至206頁），僅能證明屬於余金蓮之附表
22 一、三不動產由日騰公司出租、繳稅等，但此為其等間就附
23 表一、三不動產之使用管理關係，與不動產實際所有人為何
24 人、是否為虛偽交易等無涉。

25 (5)本件買賣既為日騰公司董事及大股東之張德隆（張恩誠之
26 父）所知悉及同意，張德隆多年來未曾對該買賣交易提出異
27 議，益可證買賣價金確已支付。此外，張恩誠並未舉證余金
28 蓮未支付任何價金，則其空言主張附表一、三不動產之買賣
29 為通謀虛偽意思表示云云，並不足取。

30 (三)附表一、三不動產為余金蓮合法取得，日騰公司已非所有權
31 人，已如上述，則張恩誠主張依公司法第214條第2項、民法

01 第113條、第544條、第767條第1項規定，請求余金蓮將附表
02 一不動產所有權移轉登記塗銷，並將不動產返還日騰公司，
03 並無依據，應予駁回。

04 (四)張恩誠主張因附表一、三不動產所有權移轉登記有無效情
05 事，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，附表二土地之移
06 轉亦應無效，且未經張德隆之同意，故依民法第767條第1項
07 規定請求余金蓮將附表二土地所有權移轉登記塗銷。惟：

08 (1)公寓大廈管理條例第4條第2項規定專有部分不得與其所屬建
09 築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部
10 分分離而為移轉或設定負擔。惟登記之區分所有建築物與其
11 所屬基地所有權已非屬同一人者，區分所有建築物所有權人
12 及所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利，無從適用公
13 寓大廈管理條例第4條第2項規定。附表二土地（桃園市○○
14 區○○段0000號土地），原為日騰公司、張德隆及張德興所
15 有，於92年6月20日以買賣原因，於92年8月7日移轉土地所
16 有權登記予余金蓮，有土地登記謄本及登記申請書可稽（見
17 原審卷一第114至120、354至364頁），附表一、三不動產與
18 附表二土地，原為日騰公司與張德興、張德隆等人分別所
19 有，既屬不同所有權人及權利標的，各買賣及物權移轉行為
20 各別，依前揭說明，自無公寓大廈管理條例第4條第2項規定
21 之適用。

22 (2)就附表二土地出售余金蓮時，登記申請書內張德隆之印鑑是
23 否真正，經原審送請內政部警政署刑事警察局（下稱刑事警
24 察局）鑑定結果，覆以「一貴院108年12月6日桃院祥民後10
25 8重訴42字第1080044145號函送鑑附件二108年10月23日桃地
26 所登字第1080014270號函送92年桃資登字第389770號登記申
27 請書原案內土地登記申請書上『(9)備註』欄、『(16)簽
28 章』欄、土地買賣所有權移轉契約書上『(15)蓋章』欄等處
29 及張德隆身分證影本、印鑑證明等文件上『張德隆』印文，
30 與109年4月29日桃院祥民後108重訴42字第1090061741號函
31 送鑑附件二張德隆之印鑑實物蓋印印文相符。二貴院108年1

01 2月6日桃院祥民後108重訴42字第1080044145號函送鑑附件
02 一108年11月8日桃市桃戶字第1080013779號函送張德隆85年
03 10月4日登記印鑑之印鑑登記申請書上印鑑欄及當事人欄等
04 處之『張德隆』印文、108年10月30日桃市桃戶字第1080013
05 273號函送張德隆99年7月2日廢止之印鑑卡上『張德隆』印
06 文、109年4月29日桃院祥民後108重訴42字第1090061741號
07 函送鑑附件一91年桃資登字第39430號登記申請書及90年桃
08 資登字第74120、170440號登記申請書原案內張德隆印鑑證
09 明上『張德隆』印文，與109年4月29日桃院祥民後108重訴4
10 2字第1090061741號函送鑑附件二張德隆之印鑑實物蓋印印
11 文相符。三其餘文件上『張德隆』印文因印文紋線欠清晰，
12 故無法認定等語，有鑑定書足參（見原審卷四第60至72
13 頁）。刑事警察局係專業並經兩造合意選定之鑑定機關（見
14 原審卷二第132、144頁），已詳述鑑定流程及使用顯微鏡倍
15 率至100倍檢視（見原審卷四第190至192頁），其鑑定結果
16 自屬可採。張恩誠仍質疑鑑定結果，聲請再送法務部調查局
17 鑑定云云（見原審卷四第127頁、本院卷一第249頁），依民
18 事訴訟法第286條，核無必要。

19 (3)依上開鑑定結果，張德隆85年10月4日登記印鑑之印鑑登記
20 申請書上印鑑欄及當事人欄等處之「張德隆」印文與張恩誠
21 提出之張德隆之印鑑實物蓋印印文相符。桃園市桃園地政事
22 務所92年桃資登字第389770號土地登記申請書、土地買賣所
23 有權移轉契約書及張德隆身分證、印鑑證明等文件上「張德
24 隆」印文，與張德隆之印鑑實物蓋印印文相符。是桃園地政
25 事務所92年桃資登字第389770號土地登記申請書、土地買賣
26 所有權移轉契約書及張德隆身分證、印鑑證明等文件上「張
27 德隆」印文（見原審卷一第354、358頁），確屬真實，登記
28 案卷包含附表二土地（見原審卷一第358頁），衡諸常情，
29 印鑑證明非需要不會申請，印鑑章屬重要物品，一般人會妥
30 善收藏保管，不會隨意交他人，勾稽鑑定結果及證人證詞，
31 堪認附表二土地之移轉係張德隆知悉且同意，難認有偽造過

01 戶之情形。張恩誠主張其父張德隆不知情，土地所有權移轉
02 無效，余金蓮應塗銷土地所有權移轉登記云云，不足採信，
03 應予駁回。

04 (五)張恩誠主張余金蓮將附表一不動產出租及將附表三停車位出
05 售，致日騰公司受有687萬3,300元、400萬元之損害，張德
06 興為公司負責人應負賠償責任，依公司法第214條第2項、第
07 23條第1項、民法第113條、第179條、第544條規定，請求余
08 金蓮等2人賠償共1,087萬3,300元，並負不真正連帶責任云
09 云。惟：

10 (1)附表一、二、三不動產均是合法移轉所有權登記予余金蓮，
11 已如上述，依民法第765條規定，所有人於法令限制之範圍
12 內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干
13 涉。余金蓮既為附表一、二、三不動產之所有權人，依上開
14 規定，出租、出售上開不動產，即無不法，日騰公司已非前
15 揭不動產所有權人，亦無因余金蓮之出租、出售行為受有損
16 害之可言，故張恩誠請求余金蓮賠償1,087萬3,300元，自無
17 依據。

18 (2)公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，如
19 有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任。受任人因處理
20 委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委
21 任人應負賠償之責，固為公司法第23條第1項、民法第544條
22 所明定。張德興經日騰公司董事會決議同意出售附表一、三
23 不動產予余金蓮，係合於法律規定之行為，已如上述，而張
24 恩誠並未舉證張德興擔任日騰公司董事長，於出售附表一、
25 三不動產時，有何未盡善良管理人之注意義務，或受任處理
26 委任事務有何故意、過失，或因逾越權限行為，致日騰公司
27 受有損害之情事，則其請求張德興賠償1,087萬3,300元，並
28 與余金蓮負不真正連帶責任，亦屬無據。

29 六、綜上所述，張恩誠依民法第113條、第179條、第544條、第7
30 67條第1項、公司法第23條第1項規定，請求(一)余金蓮應將如
31 附表一不動產於92年8月7日為所有權移轉登記塗銷，並將不

動產交還日騰公司。(二)余金蓮應將附表二不動產於92年8月7日所有權移轉登記塗銷。(三)張德興或余金蓮應給付日騰公司1,087萬3,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)前項請求如任一被上訴人已為給付，他被上訴人於其給付範圍內免其責任，均於法無據，不應准許。原審判命余金蓮應將附表一不動產於92年6月20日買賣原因，於92年8月7日所有權移轉登記塗銷，暨余金蓮應將上開不動產交還日騰公司，尚有未合，余金蓮上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第2項所示。張恩誠其餘請求不應准許部分，原審為其敗訴判決，核無不合，張恩誠上訴意旨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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件余金蓮之上訴為有理由，張恩誠之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 10 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 潘進柳

附表一：不動產明細

編號	坐落	面 積 (平 方 公 尺)	權利範圍	備註
1	桃園市○○區○○段0000地號	2,949	375/100000	原所有權人：日騰油墨工廠
2	桃園市○○區○○段0000○號 (門牌號碼：桃市○區○○路0	319.95 +陽台2	全部	

01

02
03

04
05

04
05

04
05

04
05

01

			第539310號	
2	96年7月13日	77	96年桃資登字第305940號	新臺幣80萬元
2	96年12月27日	61	96年桃資登字第530580號	新臺幣80萬元
4	98年8月26日	64	98年桃資登字第322600號	新臺幣80萬元
5	107年6月11日	66	107年桃資登字第095160號	新臺幣80萬元

02

附表四：請求金額計算式

03

編號	不動產明細表	每月金額/元 (新臺幣)	租金起訖時間	請求金額	計算式
1	桃園市○○區 ○○路00○0 號1樓、2樓	12,185	92年8月7日至 107年8月7日	2,193,300	$12,185 \times 12$ 個月 $\times 15$ 年 $= 2,193,300$
2	停車位編號： 54、55、57 、58、59、 62、70、71 、72、75、 78、85	2,000	92年8月7日至 107年8月7日	4,680,000	$2,000 \times 13$ 個 車位 $\times 12$ 個月 $\times 15$ 年 $= 4,680,000$

04

說明：【有關租金每月12,185元之計算如下】

05

系爭房地租金為每月25,000元，房屋買賣現值為3,018,500元，土地現值為4,218,839元，土地占房地總價58%【 $4,218,839 \div (3,018,500 + 4,218,839) = 58\%$ 】。

06

07

08

09

10

11

12

13

張德隆、張德興所有土地應有部分占基地總面積比例為2,735/3,110，故二人土地占房地總價金51.26%【 $(4,218,839 \times 2,735/3,110) \div (3,018,500 + 4,218,839) = 51.26\%$ 】，故張恩誠主張房地租金收益中48.74%【 $25,000 \times 48.74\% = 12,185$ 】應歸日騰公司所有。

正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 11 日

09 書記官 廖婷璇