

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第709號

上訴人 鴻富城國際開發有限公司

法定代理人 李詩鈴

訴訟代理人 陳建昌律師

被上訴人 李詩淵

李健鳴

三士伍有限公司

上一人

法定代理人 李一霓

共同

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

被上訴人 台灣優衣庫有限公司

法定代理人 若林隆広

訴訟代理人 黃思寧律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年4月26日臺灣桃園地方法院第一審判決（112年度重訴字第125號）提起上訴，並為一部訴之撤回及減縮，本院於114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決除撤回及減縮部分外廢棄。

二、被上訴人李詩淵應將其於民國111年9月16日以同年月7日買賣為原因受讓取得桃園市○○區○○段000建號（門牌號碼：同市區○○路0000號）建物所有權之登記予以塗銷。

三、被上訴人李詩淵、三士伍有限公司及台灣優衣庫有限公司應將前項建物全部騰空返還予上訴人。

四、被上訴人李健鳴、李詩淵應自民國111年10月18日起至第三項所示建物騰空返還之日止，按月連帶給付上訴人新臺幣18萬1,800元。

五、第一、二審（除撤回及減縮部分外）訴訟費用，由被上訴人按

附表所示比例負擔。

六本判決第三項於上訴人以新臺幣297萬元為被上訴人李詩淵、三士伍有限公司及台灣優衣庫有限公司供擔保後得假執行，但被上訴人李詩淵、三士伍有限公司及台灣優衣庫有限公司如以新臺幣890萬6,200元預供擔保，得免為假執行。

七本判決第四項於每月屆期後上訴人按月以新臺幣6萬0,600元為被上訴人李健鳴、李詩淵供擔保後得假執行，但被上訴人李健鳴、李詩淵如按月以新臺幣18萬1,800元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按有限公司董事因故不能行使職權，未指定股東一人為代理人者，由股東間互推一人代理之，公司法第108條第2項定有明文。所謂不能行使職權，包含利害衝突之事實上不能在內。查上訴人為有限公司，因與被上訴人李健鳴（即上訴人唯一董事）、李詩淵（即李健鳴之父兼上訴人實際負責人）、三士伍有限公司（下稱三士伍公司，其負責人為李健鳴之妹暨李詩淵之女）及台灣優衣庫有限公司（下稱優衣庫公司，即輾轉向李詩淵承租原登記上訴人所有桃園市○○區○○段000建號建物〈門牌：同市區○○路0000號，下稱系爭建物〉之人）間有為訴訟之必要，李健鳴有利害衝突，不能代表上訴人行使職權，上訴人股東依民法第52條規定決議推選李詩鈴代表上訴人，對被上訴人提起本件訴訟（原審卷(一)第123至149頁、卷(二)第155至161頁、本院卷第221至237頁），應屬合法。

二、第二審為訴之變更或追加者，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。上訴人於原審起訴請求：(一)確認李健鳴以上訴人名義與李詩淵就系爭建物於民國111年9月7日所為買賣之債權行為及同年月16日所為所有權移轉登記之物權行為均無效（原判決誤繕為不存在，原審卷(二)第144頁、本院卷第248頁）；(二)李詩淵應將前項所有權移轉登記（下稱系爭登記）予以塗銷；(三)李詩淵、三士伍公司及優衣庫

01 公司（下合稱李詩淵等3人）應將系爭建物全部騰空返還予上
02 訴人；(四)李健鳴、李詩淵（下合稱李健鳴等2人）應自111年10
03 月18日起至系爭建物騰空返還之日止，按月連帶給付被上訴人
04 新臺幣（下同）84萬0,343元。嗣於本院審理中經被上訴人同
05 意撤回第(一)項請求，並減縮第(四)項之金額為每月18萬1,800元
06 （本院卷第339、425頁），核與前揭規定相符，應予准許。

07 三上訴人主張：伊以經營不動產出租為業，系爭建物為伊主要營
08 業財產，李健鳴等2人分別為伊唯一董事及實際負責人，竟未
09 經全體股東同意，不實以伊與李詩淵於民國111年9月7日買賣
10 為由，於同年月16日將系爭建物所有權移轉登記予李詩淵。前
11 開行為違反公司法第108條第4項準用第52條及第59條等規定，
12 且買賣雙方欠缺買賣真意，應屬無效。又李詩淵將系爭建物出
13 租予三士伍公司，三士伍公司再將之轉租予優衣庫公司，對伊
14 均不生效力，皆屬無權占有伊之所有物。另伊因李詩淵等2人
15 前揭行為，造成伊無法繼續使用、收益系爭建物，受有相當於
16 租金之損害等情，爰依民法第767條第1項、第179條、第113條
17 規定，求為擇一命李詩淵塗銷系爭登記；依民法第767條第1項
18 規定，求為命李詩淵等3人騰空返還系爭建物；及依民法第184
19 條第1項前段、第2項及第185條規定，求為擇一命李健鳴等2人
20 自111年10月18日起至系爭建物騰空返還之日止按月連帶給付
21 其18萬1,800元之判決（原審判決上訴人敗訴，其不服提起上
22 訴）。上訴聲明：1.原判決除減縮及撤回部分外廢棄。2.李詩
23 淵應塗銷系爭登記。3.李詩淵等3人應將系爭建物騰空返還予
24 上訴人；4.李健鳴等2人應自111年10月18日起至系爭建物騰空
25 返還之日止，按月連帶給付上訴人18萬1,800元。5.就第3、4
26 項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

27 四被上訴人均答辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔
28 保請准宣告免為假執行。並分別抗辯如下：

29 (一)李健鳴等2人及三士伍公司：系爭建物主要坐落於李詩淵所有
30 土地上，所有權應歸李詩淵所有，其係借用上訴人名義出租及
31 登記系爭建物所有權（下稱系爭借名登記契約），嗣李健鳴為

01 返還前揭借名物代表上訴人以買賣為由，將系爭建物所有權移
02 轉登記予李詩淵，不構成讓與主要營業或財產，抑或違反雙方
03 代理，其行為隱藏前揭真實之法律關係，應屬有效，上訴人無
04 權為本件請求。否則，其請求之賠償損害，亦屬過高等語。

05 (二)優衣庫公司：伊原向上訴人承租系爭建物，嗣李詩淵及三士伍
06 公司通知該建物已過戶予李詩淵，伊於查核建物登記謄本確認
07 無誤後，始與三士伍公司簽約承租系爭建物，依民法第759條
08 之1第1項規定，應受信賴登記之保護，於上訴人登記為系爭建
09 物所有權人以前，仍屬有權占有等語。

10 五本院之判斷：

11 (一)李詩淵與上訴人之間並無系爭借名登記契約存在：

12 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
13 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
14 出名登記之契約，須當事人互相表示意思一致，始能成立。主
15 張有借名委任關係存在事實之一造當事人，於他造當事人未自
16 認下，須該利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，
17 始可謂其已盡民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任，否則
18 難認有前開法律關係之存在。經查：

19 (1)上訴人為甲方、優衣庫公司為乙方、李詩淵與訴外人永秀高盛
20 投資有限公司（下稱永秀高盛公司）為丙方，三方共同於101
21 年10月18日經公證簽訂土地暨房屋租賃契約書（下稱系爭契
22 約），內載：李詩淵、永秀高盛公司同意將其所有坐落桃園市
23 ○○區○○段000-1、000-1、000、000-3、000-5、000、000
24 地號土地（嗣合併後僅餘同段000-1、000、000地號，下合稱
25 系爭土地）出租予上訴人，並同意上訴人將系爭土地出租予優
26 衣庫公司及為該契約之連帶保證人；另優衣庫公司同意提供資
27 金興建系爭建物，並以上訴人為起造人申請建造、使用執照，
28 建成後約定登記在上訴人名下，再由優衣庫公司向上訴人承租
29 前揭房地，租期自101年10月18日起至111年10月17日止，前5
30 年土地租金為每月58萬2,615元，第6年起按約定比例逐年調
31 漲；另房屋租金則以建築費用（嗣決算確認為2,200萬元），

01 依稅捐主管機關核准之攤提方式，逐月認列及攤提（嗣確認為
02 每月20萬3,704元）等情，有兩造不爭執形式真正之系爭契
03 約、協議書、建物登記謄本、異動索引及桃園市桃園地政事務
04 所函送之土地登記謄本可稽（原審卷(一)第27至59、77至79頁、
05 卷(二)第5至15頁）。

06 (2)又上訴人係於96年8月間設立，股東含李健鳴等2人及李詩鈴等
07 四大房成員共13名，登記負責人為李健鳴，有公司設立登記表
08 及本院112年度抗字第2號裁定附表可參（本院卷第127至129頁
09 、原審卷(一)第121頁）；永秀高盛公司則係成立於90年1月間，
10 董事為李詩淵、李詩烈、李詩鈴，並以李詩淵為董事長，嗣於
11 109年4、5月間改選李詩烈為董事長，並完成變更登記；上開
12 兩家公司均為家族企業等情，為兩造所不爭執，並有本院113
13 年度重上字第745號（下稱745號）準備程序筆錄足據（原審卷
14 (一)第297至299頁、本院卷第269、341、405頁）。是依前述家
15 族企業之關係，李詩淵及永秀高盛公司簽立系爭契約，同意將
16 系爭土地提供予上訴人轉租優衣庫公司並擔任連帶保證人，暨
17 出具同意書同意上訴人在系爭土地上興建系爭建物，其可能之
18 原因眾多（例如：無償借貸、有償租賃或該等土地實為家族共
19 有借名登記在李詩淵及永秀高盛公司名下…等），尚難認必係
20 地主或李詩淵借用上訴人名義簽約。此由上訴人另主張：伊並
21 未將前揭土地租金支付給李詩淵，因為土地雖然登記在李詩淵
22 名下，但家族內部對歸屬有爭議等語（本院卷第343頁），亦
23 可為佐。

24 (3)再者，兩造均不爭執系爭建物是由優衣庫公司先行墊付興建費
25 用，事後再以房屋租金扣還。而優衣庫公司所認知之系爭建物
26 出資興建人（即其代墊費用之對象）乃為上訴人，並非李詩
27 淵，已據優衣庫公司陳述明確（本院卷第340至341頁）；佐以
28 系爭契約約定之租金均由上訴人開立發票、申報及繳納相關稅
29 賦，李詩淵亦無歸還該稅賦予上訴人之情事，此亦經上訴人、
30 李健鳴等2人及三士伍公司分別陳明在卷（本院卷第342頁）。
31 審酌上訴人並非李詩淵擁有全部出資額之1人公司，且公司與

01 股東人格各別，權利義務關係各自獨立，衡情，上訴人並無出
02 借名義為李詩淵簽約節省稅賦，甚至為其負擔費用之必要，益
03 徵上訴人確係透過前揭契約安排之方式，而由優衣庫公司為其
04 墊付興建費用，事後再以租金扣還，因此原始取得系爭建物所
05 有權，並有自行管理、使用系爭建物而為出租收益之事實。故
06 李詩淵雖執有系爭建物所有權狀（本院卷第296頁），然衡諸
07 其為上訴人之實際經營決策者（即實際負責人），因而代管前
08 開權狀，乃合於事理之常，尚無從逕為其有利之認定。本院因
09 認李健鳴等2人及三士伍公司另請求傳訊優衣庫公司經辦人員
10 黃彥豪，以證明李詩淵係基於稅賦考量以上訴人名義簽約（本
11 院卷第340、343頁），無調查之必要，併此敘明。

12 2.從而，李健鳴等2人及三士伍公司所舉證據，不足以證明上訴
13 人與李詩淵之間，主觀上有成立系爭借名登記契約之意思表示
14 合致存在，客觀上亦難認其有實際管理、使用、收益系爭建物
15 之事實。渠等徒以系爭建物主要坐落李詩淵名下土地，上訴人
16 未實際支付土地租金，即謂該建物理應歸李詩淵所有，而與上
17 訴人存有系爭借名登記契約云云（原審卷(二)第105頁、本院卷
18 第295至296、339至340頁），自屬無據。

19 (二)李健鳴未經上訴人全體股東之同意，擅自代表上訴人以不實之
20 買賣或返還借名物為由，將系爭建物所有權移轉登記予知情之
21 李詩淵，其讓與行為無效。上訴人依所有權之法律關係，請求
22 李詩淵塗銷系爭登記，為有理由：

23 1.按有限公司為讓與全部或主要部分營業或財產之行為，因涉及
24 公司重要營業政策之變更，基於保護公司股東之立場，其讓與
25 主要部分營業或財產時，應依照法令、章程及股東之決定（股
26 東全體之同意）；又代表公司之董事，關於公司營業上一切事
27 務有辦理之權；公司對於股東代表權所加之限制，不得對抗善
28 意第三人。此觀公司法第108條第4項準用第52條第1項、第57
29 條、第58條規定即明。是有限公司未依照法令、章程及股東之
30 決定即為主要財產之處分，除為保障交易之安全，於交易相對
31 人為善意時，公司尚不得以其無效對抗該善意之相對人者外，

01 應屬無效之行為。另公司讓與之特定財產是否屬「主要部分營
02 業或財產」之認定，則應視該公司之營業及其經營性質而定。

03 2.查上訴人登記之營業項目為「除許可業務外，得經營法令非禁
04 止或限制之業務」；其章程對於讓與全部或主要部分營業或財
05 產無特別之規定，悉依公司法規定辦理，有公司設立登記表及
06 章程可稽（本院卷第127頁、原審卷(一)第75頁）。上訴人主張
07 其實際以經營不動產出租為業，除系爭建物以外，名下雖另有
08 同段000至000、000至000地號等8筆土地，以及未能取得使用
09 執照而荒廢閒置之建物1棟，惟其中：000、000、000、000地
10 號均為道路用地；000、000地號業經他案確定判決認定訴外人
11 對有袋地通行權及無償通行權存在；剩餘之000、000地號則為
12 前揭未取得使用執照建物之坐落基地，實際上均難以營利使用
13 。因此，上訴人得供營業使用之主要財產僅有系爭建物，讓與
14 後已無任何營業收入等語，此亦為李健鳴等2人及三士伍公司
15 所不爭執（本院卷第299、366至367頁），且有地籍圖、現場
16 照片、財產查詢清單、原法院102年度訴字第812號、105年度
17 重訴字第503號、本院107年度重上字第576號、最高法院109年
18 度台上字第2033號等他案裁判，及前揭745號筆錄可佐（原審
19 卷(二)第93、95頁及限閱卷第5頁、本院卷第51至110、269至270
20 頁），堪信屬實。

21 3.從而，依上訴人之實際營業及其經營性質，系爭建物及其租金
22 所得應為上訴人唯一供營業之財產及收入，李健鳴未經上訴人
23 全體股東同意，即代表上訴人以不實之買賣或返還借名物為
24 由，將系爭建物所有權移轉登記予知情且為實際決策者之李詩
25 淵（原審卷(一)第245至263頁），依前說明，其讓與行為自屬無
26 效。因此，上訴人依民法第767條第1項規定，請求李詩淵塗銷
27 系爭登記，為有理由。其另以該行為亦違反公司法第108條第4
28 項準用第59條規定而無效，及依民法第179條、第113條規定為
29 相同請求部分，無再審究之必要，附此敘明。

30 (三)上訴人依所有權之法律關係，請求李詩淵等3人騰空返還系爭
31 建物，為有理由：

- 01 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
02 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及
03 中段定有明文。又請求返還占有物之訴，應以現在占有該物之
04 人為被告，承租人依其自己之使用目的而占有，係直接占有
05 人；出租人經由承租人維持其對租賃物之事實上管領力，依民
06 法第941條規定為間接占有人，不失為現在占有人。
- 07 2.查兩造均不爭執李詩淵受讓取得系爭建物所有權以後將之出租
08 予三士伍公司，三士伍公司再轉租予優衣庫公司，並有各該租
09 約可稽（本院卷第323至336頁）。又李詩淵與上訴人間並無系
10 爭借名登記契約存在，李健鳴代表上訴人將系爭建物所有權移
11 轉登記予李詩淵之行為無效，如前所敘，則系爭建物所有權仍
12 屬上訴人所有，其主張李詩淵擅自將該建物出租予三士伍公
13 司，三士伍公司再轉租予優衣庫公司，對伊均不生效力，皆屬
14 無權占有伊之所有物，自屬有據。
- 15 3.優衣庫公司雖辯稱：伊原向上訴人承租系爭建物，嗣李詩淵及
16 三士伍公司通知該建物已過戶予李詩淵，伊查核謄本確認無誤
17 後，始與三士伍公司簽約，依民法第759條之1規定，伊之信賴
18 登記應受保護，於上訴人登記為系爭建物所有權人以前，伊仍
19 屬有權占有云云。惟按民法第767條第1項前段所稱之無權占
20 有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不
21 動產，即負有返還之義務；至民法第759條之1規定：不動產物
22 權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動產登
23 記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動
24 之效力，不因原登記物權之不實而受影響。然租賃契約關係係
25 屬債之關係，基於債之相對性，其所產生之效力，僅是債權人
26 對債務人有請求為特定行為之權利，並無排他之效力。是系爭
27 登記既屬無效而應塗銷，優衣庫公司自得不以其係信賴登記而
28 與三士伍公司簽約為由對抗上訴人，故其前揭抗辯，尚無可
29 採。從而，上訴人依民法第767條第1項規定，請求李詩淵等3
30 人騰空返還系爭建物，為有理由。
- 31 (四)上訴人依侵權行為之法律關係，請求李健鳴等2人自111年10月

18日起至系爭建物騰空返還之日止按月連帶給付18萬1,800元，為有理由：

- 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；造意人及幫助人，視為共同行為人。民法第184條第1項前段、第185條分別定有明文。又損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，同法第216條另定有明文。侵權行為乃對於被害人所受之損害，由加害人予以填補，俾回復其原有財產狀態之制度，於所有人之不動產被他人不法干涉，而喪失其占有時，於該所有物返還以前，所有人自得依侵權行為之法則，請求該他人賠償其所受相當於租金收益之損害。
- 2.查上訴人與李詩淵並無買賣或系爭借名登記契約存在，李健鳴等2人為上訴人之唯一董事及實際負責人，均明知上情，卻未經上訴人全體股東之同意，由李健鳴代表上訴人以不實之買賣或返還借名物為由，將系爭建物所有權移轉登記予李詩淵，業如前述，其2人所為自屬共同不法侵害上訴人之所有權。又李詩淵受讓取得系爭建物所有權以後，將該建物出租予三士伍公司，三士伍公司再轉租予優衣庫公司，亦如前述。審酌上訴人前將系爭建物出租予優衣庫公司，約定之房屋租金為每月20萬3,704元，土地租金則於110年10月18日至111年10月17日間調漲為63萬6,639元（原審卷(一)第31、57頁），合計84萬0,343元；另優衣庫公司於111年10月18日至116年10月17日間向三士伍公司承租系爭建物及土地之租金係約定為75萬元，並未拆分（本院卷第323頁）。是上訴人參考前租約之房地租金比例（即 $203,704 \div 840,343 \div 0.2424$ ）及後租約之租金數額，依共同侵權行為之法律關係，請求李健鳴等2人自111年10月18日起至系爭建物騰空返還之日止，按月連帶給付其18萬1,800元（計算式： $750,000 \times 0.2424 = 181,800$ ），依前說明，可認為有理由；李健鳴等2人抗辯過高，並無可採。

六綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、民法第184條第1項前段、第185條規定，請求李詩淵塗銷系爭登記、李詩淵等3人騰空返還系爭建物，及李健鳴等2人自111年10月18日起至系爭建物騰空返還之日止，按月連帶給付其18萬1,800元，均屬正當，應予准許。從而原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論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二至四項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行（塗銷登記除外），均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 20 日

民事第七庭

審判長法 官 林翠華

法 官 藍家偉

法 官 饒金鳳

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 114 年 5 月 20 日

書記官 黃文儀

附表：

負擔比例	應負擔之被上訴人
五分之二	李詩淵

(續上頁)

01

五分之二	李詩淵、三士伍有限公司、台灣優衣庫有限公司
五分之一	李健鳴、李詩淵（連帶）