

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2205號

原告 邱政吉

訴訟代理人 余席文律師

被告 金滿億建設有限公司

法定代理人 楊雅淇

訴訟代理人 廖年盛律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，於民國111年10月31日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告原為桃園市○鎮區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之所有人，應有部分216分之41，於民國105年7月21日遭金如億建設有限公司(下稱金如億公司，應有部分2分之1)、訴外人張添庸(應有部分648分之23)、張添盛、張添吉、張棋惠、張原華、陳日蓮、陳麗虹、曾倉洲(下稱張添盛等7人，應有部分各648分之1)等9人，依土地法第34條之1第1項，以買賣為原因，將其所有權移轉登記予被告。惟金如億公司與被告之設址地相同，金如億公司之負責人張添庸，為被告負責人楊雅琪之配偶，兩家公司財務互通，互為董事、股東之關係企業，為實質上同一人，屬於共有人同時又為承受人之情形，因此金如億公司之人數及應有部分，不得計入同意處分之共有人數及應有部分，故系爭土地之移轉登記，既未符合土地法34條之1之規定，原告就系爭土地之應有部分以買賣為原因移轉登記予被告，自屬無效。再者，張添盛等7人均為張添庸借名登記之人頭，其應有部分實質上均屬張添庸所有，亦均應剔除於土地法第34條之1規定之

01 多數決外。從而，金如億公司、張添盛等7人之人數及應有
02 部分，均不得計入土地法第34條之1同意處分之共有人數及
03 應有部分，是原告就系爭土地之應有部分，即不得移轉登記
04 予被告，爰依民法第767條第1項中段、第113條提出本件訴
05 訟等語。並聲明：被告應將系爭土地，權利範圍216分之4
06 1，經桃園市平鎮地政事務所於105年7月21日以買賣為原因
07 所為之所有權移轉登記予以塗銷。

08 二、被告則以：金如億公司與被告之營業地址雖在同一處所，但
09 二者係不同法人，財務各自獨立，有各自經營之業務，也非
10 互為股東，並非實質之同一人。被告法定代理人楊雅淇與金
11 如億公司法定代理人張添庸為夫妻，張添庸雖是被告股東，
12 被告資本額為新臺幣（下同）95,802,826元，張添庸僅出資
13 1萬元；而楊雅淇為金如億公司股東，金如億公司之資本額
14 為1億元，楊雅淇僅出資1萬元，可見被告是由楊雅淇負責經
15 營，金如億公司則是由張添庸負責經營，非為同一主體。況
16 金如億公司、張添庸、張添盛等7人依土地法第34條之1出售
17 原告之應有部分時，被告並非系爭土地之共有人之一，而無
18 承受人係共有人時，其人數及應有部分不得計入同意處分之
19 共有人數及應有部分之情形。張添盛等7人均為參與購買系
20 爭土地之投資者，有實際支付價金，並非張添庸借名登記之
21 人，被告購買系爭土地，亦有支付價金予張添盛等7人及張
22 添庸。又系爭土地使用分區是住宅用地及道路用地，經計算
23 其住宅用地與道路用地之面積，被告就住宅用地、道路用地
24 分別以每坪95,000元、47,500元之價格，通知其他共有人是
25 否優先承購，均未有意願，被告始予買受，而原告依其應有
26 部分所得之價金為8,747,600元，扣除代繳的土地增值稅2,7
27 69,651元後，被告已提存5,977,949元，且因系爭土地尚有
28 其他共有人之地上權及建物存在，需花費高額費用辦理塗銷
29 地上權、搬遷、拆除地上物及清運廢棄物等事宜，是上開價
30 格並未低於公告現值或市價，原告之主張並無理由等語置
31 辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第227頁）

02 (一)原告原為系爭土地之所有人，應有部分216分之41，於105年
03 7月21日遭金如億公司（應有部分2分之1）、張添庸（應有部
04 分648分之23）、張添盛等7人（應有部分各648分之1），依
05 土地法第34條之1第1項，以買賣為原因，將其所有權移轉登
06 記予被告。

07 (二)系爭土地之原共有人金如億公司與被告設址地相同，金如億
08 公司之法定代理人張添庸，與被告之法定代理人楊雅淇為配
09 偶關係。張添庸為被告公司股東，被告之資本額為95,802,8
10 26元，張添庸出資1萬元，餘為楊雅淇所出資；楊雅淇為金
11 如億公司股東，金如億公司之資本額為1億元，楊雅淇出資1
12 萬元。

13 (三)原告就系爭土地應得之買賣價金為8,747,600元，扣除土地
14 增值稅2,769,651元，被告已為原告提存5,977,949元（本院
15 105年度存字第977號）。

16 (四)系爭土地之出賣人張添庸、張添盛、張添吉為兄弟，張棋
17 惠、張原華之父母為張添庸、張棋惠。

18 (五)被告於105年7月14日轉帳給金如億公司1,000萬元，並於105
19 年7月18日給付給金如億公司1,229萬7,176元，金如億公司
20 法定代理人張添庸於105年8月30日轉帳給被告法定代理人楊
21 雅淇5,000萬元。

22 四、得心證之理由：

23 (一)原告主張金如億公司之人數及應有部分，不得計入同意處分
24 之共有人數及應有部分，為無理由：

25 1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、
26 農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有
27 部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之
28 二者，其人數不予計算，土地法第34條之1定有明文。又
29 按部分共有人依土地法第34條之1第1項規定處分共有土地
30 之全部，對於未同意處分共有人之應有部分，係依法律規
31 定而有權處分，惟仍應兼顧其權益，並符公平原則。此項

處分不包括分割，其承受人雖不以共有人以外之人為限，惟倘同意處分之共有人兼為承受人，其應有部分實際未為處分，乃竟得就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，並參與其價格之決定，即有利害衝突顯失公平情形，難認正當。況承受人既為共有人，他共有人即無優先承購權，則處分之結果，不啻將共有土地全部分割歸其取得，且依其決定之價格補償未同意處分之共有人，要非法之所許。是共有人為承受人時，其人數及應有部分不得計入同意處分之共有人數及應有部分（最高法院103年度台上字第2333號判決意旨參照）。

2.再按公司法第369條之1明定：「本法所稱關係企業，指獨立存在而相互間具有下列關係之企業：一、有控制與從屬關係之公司。二、相互投資之公司。」，又按「有左列情形之一者，推定為有控制與從屬關係：一、公司與他公司之執行業務股東或董事有半數以上相同者。二、公司與他公司之已發行有表決權之股份總數或資本總額有半數以上為相同之股東持有或出資者。」、「公司與他公司相互投資各達對方有表決權之股份總數或資本總額三分之一以上者，為相互投資公司。相互投資公司各持有對方已發行有表決權之股份總數或資本總額超過半數者，或互可直接或間接控制對方之人事、財務或業務經營者，互為控制公司與從屬公司。」，同法第369條之3、第369條之9亦有明文。查金如億公司雖與被告設址地相同，金如億公司之法定代理人張添庸，與被告之法定代理人楊雅淇為配偶關係，張添庸為被告公司股東，被告之資本額為95,802,826元，張添庸僅出資1萬元；楊雅淇為金如億公司股東，金如億公司之資本額為1億元，楊雅淇僅出資1萬元乙情，此為兩造之不爭執事項，已如前述，可知被告執行業務股東或董事是楊雅淇，而金如億公司執行業務股東或董事是張添庸，是認被告與金如億公司並非公司法所定有控制與從屬關係之公司或相互投資之公司，亦非關係企業。縱被告

01 與金如億公司開戶銀行相同，申報營利事業所得稅或辦理
02 系爭土地過戶、提存等事宜，是委由相同之會計師、代書
03 所為，亦難認二者為控制從屬之關係企業，或為實質上相
04 同之主體。

- 05 3.本件原告主張被告無資力購買系爭土地，是向楊雅淇、張
06 添庸2人借貸，金如億公司與張添庸假借出賣土地予被
07 告，自被告取得價款後，再將所得價款回流予楊雅淇，屬
08 於自己人交易之脫法行為等語，然為被告所否認。經查，
09 被告於105年7月14日轉帳給金如億公司1,000萬元，並於1
10 05年7月18日給付給金如億公司1,229萬7,176元，金如億
11 公司法定代理人張添庸於105年8月30日轉帳給被告法定代
12 理人楊雅淇5,000萬元乙情，業經兩造所不爭執，已如前
13 述，另被告辯稱被告向金如億公司購買系爭土地持分之價
14 金為23,042,250元，除被告分別於105年7月11日、7月18
15 日各匯款10,000,000元、12,297,176元給金如億公司外，
16 尚包含被告幫金如億公司代墊之土地增值稅745,074元等
17 語，並提出收據及存摺類存款憑條、統一發票為證（見本
18 院卷一第63-83頁），而楊雅淇分別於105年6月14、6月29
19 日、7月14日依序匯款600萬元、2700萬元、3000萬元予被
20 告外，被告之金融帳戶內並無大筆現金存款（見本院卷一
21 第368、411、412、421頁），對此，被告辯稱因被告擁有
22 許多土地資產，尚未完成開發獲利，故帳上沒有太多現
23 金，為營運上之資金需求，欲購買系爭土地缺乏現金，向
24 其股東楊雅淇借款支應，待將來土地完成開發建屋銷售獲
25 利後，即可彌補虧損並返還借款予楊雅淇等語，衡情尚屬
26 合理，至於被告與楊雅淇於104、105年間有多筆資金往
27 來，亦應屬公司與股東之資金調度，並非法所不許。嗣張
28 添庸於105年8月30日再轉帳予楊雅淇5,000萬元（見本院一
29 卷第421頁），然轉帳之原因所在多有，無法以此推論此為
30 買賣系爭土地價金之回流，況上開2人為夫妻關係，被告
31 辯稱此乃夫妻贈與，且是在被告付清本件買賣價金之後等

01 語，而夫妻間之贈與，並無須待他方有受扶養之需要時始
02 得為之，是原告主張上開2人帳戶內有高額現金，足以支
03 應其個人生活，並無任何受有高達5,000萬元現金之需求
04 云云，不足為採。此外，被告就價金支付之日期與金額，
05 縱與卷附之買賣契約書（見本院卷一第53-61頁）所載之
06 「價款及付款表」所示日期、金額略有差距，惟買賣契約
07 書僅係約束契約當事人，況被告已支付全部之價金予出賣
08 人，此為原告所不否認，是價金支付之日期與金額與買賣
09 契約書約定之期程雖有出入，亦不影響該買賣契約之效
10 力。從而，原告主張被告無資金可購買系爭土地，此為張
11 添庸、金如億公司、楊雅淇與被告4人，佯裝土地買賣之
12 舞弊情事，虛偽自我交易，以訛取豪奪他人祖產云云，難
13 認可取。

14 4.綜上，原告主張被告與金如億公司為實質上同一人，屬於
15 共有人同時又為承受人之情形，因此金如億公司之人數及
16 應有部分，不得計入同意處分之共有人數及應有部分云
17 云，為無理由。

18 (二)原告主張張添盛等7人均為張添庸借名登記之人頭，其應有
19 部分實質上均屬張添庸所有，亦均應剔除於土地法第34條之
20 1規定之多數決外，亦無理由：

21 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
22 任；民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如
23 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
24 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
25 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
26 原告之請求（最高法院106年度台上字第298號民事判決意
27 旨參照）。

28 2.本件原告主張張添盛等7人均為張添庸借名登記之人頭等
29 語，惟並未舉證以實其說。而被告辯稱張添庸與張添盛等
30 7人共同出資購買系爭土地之持分，雖未簽立出資契約，
31 但出資比例是按登記之土地持分計算，訴外人邱水甲之1

01 5/648持分，其中8/648由張添庸購買，另7/648持分由張
02 添盛等7人各購買1/648，而訴外人羅巧玲、羅巧慈、羅雨
03 柔之15/648持分，則是由張添庸1人購買，彼此間之權利
04 義務關係非常清楚，因金額不大，都是以現金交付等語。
05 經查，證人呂錦堂證稱：金如億公司委託我代辦105年間
06 系爭土地依照土地法第34條之1所為之買賣及移轉登記事
07 宜，張添庸及張添盛等7人是本人交付印章與身分證，我
08 也要核對身分，他們將印章、身分證、印鑑證明交給我蓋
09 章後交還等語（見本院卷二第74-78頁），可知張添盛等7
10 人親自將印章、身分證、印鑑證明交付給代書呂錦堂，確
11 實有要辦理系爭土地之買賣及過戶事宜。而所謂出資契
12 約、會議紀錄、表決會議、利潤分派與成本計算等合夥投
13 資事項，並非成立投資之必要要件，縱使張添庸、張添
14 盛、張添吉為兄弟，張棋惠、張原華之父母為張添庸、張
15 棋惠，張添盛等7人與張添庸雖有親屬關係，亦不可遽認
16 張添盛等7人即為張添庸所借名登記之人。

17 3.至訴外人邱水甲、羅巧玲、羅巧慈、羅雨柔等4人，將系
18 爭土地應有部分出售時，通知其他共有人之存證信函（見
19 本院卷一第305-309頁），雖未區分「住宅區」、「道路
20 用地」之價格，只記載總價1,908,960元，但渠等4人出售
21 土地確有依住宅區及道路用地分別計價，確有區分建地每
22 坪85,000元，道路用地每坪42,500元，此有被告提出之有
23 上開4人簽名確認之付款明細表及應付費用明細在卷可查
24 （見本院卷二第87-88頁），合計總價即與存證信函記載
25 總價1,908,960元相同。又依卷附桃園縣政府都市計畫土
26 地使用分區（或公共設施用地）證明書（見本院卷一第47
27 頁），足認系爭土地之土地使用分區，確為住宅區及道路
28 用地，並非全為建地。而被告辯稱經建築師依地籍圖，計
29 算道路用地面積為179.42平方公尺，餘為住宅用地面積，
30 並提出地籍圖謄本、地籍分割面積示意圖為憑（見本院卷
31 一第49-51頁），且張添庸、張添盛等7人依土地法第34條

之1將系爭土地出售予被告，住宅用地、道路用地之買賣價金係分別為每坪95,000元、47,500元，高於向上開邱水甲等4人購入系爭土地之價格，另參以系爭土地同地段之道路用地交易行情，約為公告現值之3至4成，而被告購買系爭土地就道路用地之價格，將近公告現值之5成，此有內政部不動產交易實價查詢服務網、地價資料查詢附卷可參（見本院卷一第85-91頁），是就道路用地部分，足認被告購買系爭土地之價金，並未低於市價。至於住宅用地部分，被告辯稱因系爭土地尚有其他共有人之地上權及建物存在，需花費高額費用辦理塗銷地上權、搬遷、拆除地上物及清運廢棄物等事宜等語，又證人呂錦堂證稱：我剛接觸本案時，系爭土地是先辦分割，所有權人很多人死亡沒有辦繼承，有部分繼承人要辦公同共有，所以要請律師訴訟以判決遺產分割，是金如億公司跟我說是他們拿錢出來辦的等語（見本院卷二第75頁），可知系爭土地尚需經由訴訟及整頓，始得開發為建地使用，則被告辯稱上開費用應列入成本，被告購買住宅用地部分，每坪在11萬元以上，非與常情有違，是認被告購入系爭土地之價格，並未顯低於公告現值或市價，而無原告主張被告與張添庸等人舞弊以訛取豪奪他人祖產之情事。

4.是以，原告並未舉證張添盛等7人均為張添庸借名登記之人頭，是其主張張添盛等7人應有部分實質上均屬張添庸所有，亦均應剔除於土地法第34條之1規定之多數決外，亦無理由。

五、綜上所述，原告主張金如億公司及張添盛等7人之人數及應有部分，均不得計入土地法第34條之1同意處分之共有人數及應有部分，依民法第767條第1項中段、第113條，請求被告應將系爭土地，權利範圍 $\frac{216}{1000}$ 之 $\frac{41}{100}$ ，經桃園市平鎮地政事務所於105年7月21日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，

01 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
02 明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 111 年 12 月 16 日
05 民事第四庭 法 官 陳容蓉

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 12 月 19 日
10 書記官 陳簠濤