

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第11號

原告 聖諄實業有限公司

法定代理人 吳天文

被告 順麟印染股份有限公司

法定代理人 張良旭

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附表所示不動產之房屋稅籍移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國105年11月5日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告向被告公司（時任法定代理人為訴外人吳育）以新臺幣（下同）605萬元之價格，購買位於桃園市○○區○○路00巷00號廠區內7筆建物【含如附表所示未辦保存登記建物（下合稱系爭建物）】，原告業已如數給付價金，兩造並於108年6月完成買賣標的之點交，原告於斯時即開始占有及使用系爭建物，惟被告公司竟於110年10月9日於前開廠區門口豎立障礙物，阻礙原告使用系爭建物，並拒絕辦理系爭建物稅籍移轉登記，爰依系爭買賣契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告公司將系爭建物稅籍移轉登記予原告等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：被告公司現任法定代理人張良旭已投注資金向吳育買下被告公司，買受標的包含系爭建物，吳育為被告公司前任法定代理人，其與原告間所簽立之系爭買賣契約不能拘束被告公司等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支

01 付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
02 取得該物所有權之義務，民法第345條第1項、第348條第1項
03 分別定有明文。次按股份有限公司之事長對內為股東會、董
04 事會及常務董事會主席，對外代表公司，公司法第208條第3
05 項前段亦有明訂。

06 (二)經查，原告主張兩造曾於105年11月5日簽立系爭買賣契約，
07 由原告以605萬元價格向被告購得含系爭建物在內之七筆建
08 物等情，業據其提出系爭買賣契約、發票等件在卷可稽（見
09 本院卷第15-17、29頁），且為被告所不爭執（見本院卷第8
10 4頁），則兩造就系爭建物既存買賣之法律關係，被告依
11 法即有移轉系爭建物一切權利予原告之義務，故原告本件請
12 求被告應將系爭建物之稅籍移轉登記予原告，於法自屬有
13 據。

14 (三)雖被告辯稱系爭買賣契約為其公司時任法定代理人吳育所簽
15 立，與其無關云云，然吳育既為被告公司該時法定代理人，
16 揆諸上開規定，其依法即得代表被告公司對外為法律行為，
17 所為法律行為之效力亦及於被告公司，不因吳育事後解任法
18 定代理人一職與否，而有差異，若因公司之法定代理人之更
19 迭，即得否認前任董事長所為之法律行為效力，將有礙於交
20 易相對人之信賴與交易安全，是被告前揭所辯，於法無據；
21 至張良旭與吳育間對被告公司產權買賣一事如何約定，乃其
22 等間之內部關係，不得執此對抗善意之交易相對人（即原
23 告），乃屬當然，附此敘明。

24 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告應將
25 系爭建物之稅籍移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認
27 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

28 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 112 年 5 月 30 日

30 民事第一庭 法 官 廖子涵

31 正本係照原本作成。

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
04 書記官 賴棠好

05 附表：
06

編號	門牌號碼	稅籍編號
1	桃園市○○區○○街000巷0號右邊	Z000000000000
2	桃園市○○區○○路00巷0000號	Z000000000000