

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第125號

原告 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

被告 李詩淵

李健鳴

三士伍有限公司

法定代理人 李一霓(即原名李皓璇)

上三人共同

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

被告 台灣優衣庫有限公司

法定代理人 若林隆広

訴訟代理人 王儷倩律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於法院，由法院

送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查：被告台灣優衣庫有限公司之法定代理人原為潘宁，嗣於言詞辯論終結後之民國113年3月11日變更登記法定代理人為乙○○○，有被告台灣優衣庫有限公司提出之民事聲明承受訴訟狀在卷可佐（本院卷○000-000頁），堪信屬實，茲由被告台灣優衣庫有限公司具狀聲明承受訴訟，經核並無不合，應予准許。

二、又按不執行業務之股東，均得行使監察權；其監察權之行使，準用公司法第48條之規定。公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人。繼續1年以上，持有已發行股份總數百分之3以上之股東，得以書面請求監察人為公司對董事提起訴訟，公司法第109條、第213條、第214條第1項分別定有明文；而法律上所謂準用，係法律明定將關於某種事項（法律事實）所設之規定，適用於其相同或相類似之事項之上，倘法律未明文規定之事項，而與既有之法律所規範之事項相同或相類似者，只能加以類推適用，而非準用，此在法律適用之方法上須加以分辨（最高法院97年度台上字第1152號民事裁判意旨參照）。經查：原告公司之董事長為被告丙○○，有商工登記資料可佐（本院卷二第185頁），而依照上開規定，有限公司之不執行業務股東為行使監察權，亦有可能對該公司董事提起訴訟，此類訴訟在本質上不會因有限公司或股份有限公司而有不同，法律對此復未有明文規定，揆諸上開說明，應可類推適用公司法第213條規定，即得由原告公司之不執行業務股東即戊○○行使監察權，代表原告公司對董事即被告丙○○提起訴訟，且被告等人均未爭執戊○○擔任原告公司法定代理人之權限（本院卷二第178頁），故由戊○○擔任原告公司之法定代理人，對原告公司董事即被告丙○○提起訴訟，自屬合法。

三、復按訴狀送達後，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；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255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查：原告起訴時聲明原請求「(一)確認被告丙○○以原告公司名義與被告丁○○就門牌號碼桃園市○○區○○路0000號建物所有權全部，於111年9月7日所為買賣之債權行為及111年9月16日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在；(二)被告丁○○應將門牌號碼桃園市○○區○○路0000○號建物所有權全部，於111年9月16日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；(三)被告台灣優衣庫有限公司、三士伍有限公司、丁○○應將門牌號碼桃園市○○區○○路0000號建物所有權全部騰空，並返還予原告；(四)被告丁○○、丙○○應連帶給付原告新臺幣（暫依民事訴訟法第245條保留給付範圍之聲明）元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息；(五)被告丁○○應給付原告新臺幣（暫依民事訴訟法第245條保留給付範圍之聲明）元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息；(六)原告願供擔保請准為假執行之宣告」（本院卷一第7-9頁），迭經變更，原告公司於113年1月17日提出民事更正準備(二)及聲請狀，將訴之聲明變更為「(一)確認被告丙○○以原告公司名義與被告丁○○就門牌號碼桃園市○○區○○路0000號建物所有權全部，於111年9月7日所為買賣之債權行為及111年9月16日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在；(二)被告丁○○應將門牌號碼桃園市○○區○○路0000○號建物所有權全部，於111年9月16日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；(三)被告台灣優衣庫有限公司、三士伍有限公司、丁○○應將門牌號碼桃園市○○區○○路0000號建物全部騰空，並返還予原告；(四)被告丁○○、丙○○應連帶自111年10月18日起至系爭建物騰空返還之日止，按月給付原告新臺幣（下同）840,343元；(五)原告願供擔保請准為假執行之宣告」（本院卷二第143-144頁），經核原告上開變更聲明部分，均係主張上開房屋遭被告丙○○無權

讓與予被告丁○○之同一基礎事實，所用證據資料具有同一性，至於原告公司確認請求被告丁○○、丙○○連帶給付之金額，乃係原告公司事實上之補充，並非訴之變更或追加，揆諸上開規定，原告公司上開所為均無不合，應予准許。

四、末按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。經查：原告公司主張被告丙○○於111年9月7日，在未經其他原告公司股東之同意下，以買賣為原因將原告公司之主要財產即坐落桃園市○○區○○段000○號之鋼骨造二樓層建物（即門牌號碼桃園市○○區○○路0000號，下稱系爭建物），移轉所有權登記於其父即被告丁○○之名下，系爭建物是否仍屬原告公司所有，對公司之經營有重大影響外，亦損及股東之權益，是以，系爭建物之買賣效力存否一節既屬效力不明之狀態，並使原告公司於私法上之地位及權利有不安之狀態存在，而此項不安之狀態得以確認判決除去之，是原告公司提起變更後聲明第1項部分之確認之訴，具有確認利益。

貳、實體方面

一、原告公司主張：

(一)原告公司股東共計13名，係以經營不動產出租為業，被告丙○○則係公司之唯一董事，實際負責原告公司經營之人則係被告丙○○之父親即被告丁○○，原告公司之資產有二，其一係坐落香坡皇城社區出入口旁之地下一樓、地下五樓之建物，然因該建物尚未取得使用執照，因此荒廢多年無法出租使用收益，另一則係系爭建物，且原告公司於101年10月18日將系爭建物出租予被告台灣優衣庫有限公司，故系爭建物屬原告公司之唯一營業及主要財產。

(二)然被告丙○○卻私自於111年9月7日將系爭建物出售予被告

01 丁○○，此無疑等同於被告丁○○以董事身分向原告公司購
02 買系爭建物，依照公司法第108條準用同法第52條之規定，
03 有限公司讓與主要部分之營業或財產時，應依照法令、章程
04 及股東之決定，倘讓與之營業或財產非屬主要部分時，始依
05 照公司法第108條準用第46條之規定，即取決於過半數董事
06 之同意，若屬通常事務，董事各得單獨執行，但其餘董事有
07 1人提出異議時，即應停止執行，被告丙○○私自將原告公
08 司之唯一主要營業財產即系爭建物出售與被告丁○○，並於
09 111年9月16日辦理所有權移轉登記，上開買賣之債權行為與
10 移轉登記之物權行為，既未依公司法第108條準用同法第52
11 條之規定辦理，則該買賣行為及移轉登記之物權行為均不生
12 效力，被告丁○○僅係系爭建物之登記名義人，原告公司仍
13 為系爭建物之所有權人，而系爭建物之所有權移轉登記自屬
14 對原告公司所有權之妨害，爰依民法第113條、第767條第1
15 項之規定，請求被告丁○○應將系爭建物於111年9月16日買
16 賣為原因所為之登記予以塗銷，並回復為原告公司所有。

17 (三)被告丁○○取得系爭建物之所有權登記後，遂將系爭建物出
18 租予其女甲○○所設立之被告三士伍有限公司，嗣被告三士
19 伍有限公司將系爭建物再轉租予被告台灣優衣庫有限公司，
20 故被告丁○○、三士伍有限公司屬間接占有人，被告台灣優
21 衣庫公司則係直接占有人，而被告丁○○受讓系爭建物之所有
22 權既不生效力而應塗銷，被告丁○○即未取得系爭建物之
23 所有權，其將系爭建物出租予被告三士伍有限公司、被告三
24 士伍有限公司再轉租予被告台灣優衣庫有限公司之行為，皆
25 屬出租他人之物，基於租賃契約係負擔行為，僅具債之相對
26 性效力，被告丁○○、三士伍有限公司、台灣優衣庫有限公
27 司等間之租賃契約效力自均不及於原告，原告公司爰依民法
28 第767條第1項之規定，向無權占有之被告台灣優衣庫有限公
29 司、三士伍有限公司、丁○○請求將系爭建物騰空後返還予
30 原告。

31 (四)又依照原告公司前與被告台灣優衣庫有限公司於103年2月27

01 日簽立之協議書，原告與被告台灣優衣庫有限公司約定系爭
02 建物每月之租金為203,704元，另被告台灣優衣庫有限公司
03 於答辯狀記載每月土地之租金為636,639元，可認系爭建物
04 及土地每月之租金合計為840,343元（計算式：203,704元＋
05 636,639元＝840,343元），而被告丙○○既未經原告公司其
06 他股東之同意，處分原告公司之主要財產，自對公司構成侵
07 權行為，造成原告公司受有總計840,343元租金之損害，而
08 被告丁○○既為原告公司之實質負責人，自應與被告丙○○
09 同負連帶賠償責任。

10 (五)並聲明：如變更後之聲明所示。

11 二、被告則以：

12 (一)被告丁○○、丙○○、三士伍有限公司部分：

13 1.被告丁○○於00年0月間出資設立訴外人永秀高盛投資有限
14 公司（下稱永秀高盛投資公司），設立時即由被告丁○○擔
15 任董事長，而原告公司則係被告丁○○於00年0月間設立，
16 由被告丙○○擔任原告公司之負責人，但實際業務則由被告
17 丁○○處理。

18 2.原告公司提出之「土地暨房屋租賃契約書」（下稱系爭不動
19 產租賃契約書）後附之附件一土地清冊上所記載之土地，除
20 坐落於桃園市○○區○○段000地號屬永秀高盛投資公司所
21 有外，其餘土地均係被告丁○○所有，此乃係於000年00月
22 間，被告台灣優衣庫有限公司因有租用土地建置銷售據點之
23 需求，故與被告丁○○商議，被告丁○○同意出租系爭不動
24 產租賃契約書附件一土地清冊土地供被告台灣優衣庫有限公
25 司興建銷售據點，而因出租之建物為被告台灣優衣庫有限公
26 司出資興建，基於建物興建成本攤提與稅賦考量，被告丁○
27 ○遂以原告公司為出租名義人，被告丁○○、永秀高盛投資
28 公司則擔任出租人之連帶保證人。

29 3.然被告丁○○與其家族成員間有眾多訴訟紛爭，與被告台灣
30 優衣庫有限公司租約屆滿時，原告公司遂將其擔任出租人名
31 義而取得之系爭建物返還被告丁○○，因此，原告公司始於

111年9月16日以「買賣」為移轉原因，將系爭建物所有權移轉至被告丁○○之名下，而被告丁○○取得系爭建物之所有權，乃係基於終止與原告公司間之委託關係，並無原告公司所主張公司法之適用。

4.原告公司請求被告丁○○、丙○○應連帶給付每月租金840,343元部分，然土地部分之所有權人本係被告丁○○，原告公司並未將該部分之金額區分為土地與建物之租金等語，資為抗辯。

5.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如為不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告台灣優衣庫有限公司部分：

1.被告台灣優衣庫有限公司與原告公司於101年10月18日就系爭建物簽立系爭不動產租賃契約書，租賃期間自101年10月18日起至111年10月17日止；被告台灣優衣庫有限公司給付最後1期租金予原告公司後，被告丁○○、三士伍有限公司乃併同通知被告台灣優衣庫有限公司，關於系爭建物業經原告公司出售予被告丁○○，並於111年9月16日完成所有權移轉登記，被告丁○○已將系爭建物出租予被告三士伍有限公司，且提示系爭建物之登記謄本予被告台灣優衣庫有限公司確認，是以，被告台灣優衣庫有限公司善意信賴被告丁○○為系爭建物之所有權人，且被告三士伍有限公司既係直接向被告丁○○承租系爭建物，自亦取得適法之使用權，被告台灣優衣庫有限公司遂於原租約期間屆滿後，另行向被告三士伍有限公司承租系爭建物，被告台灣優衣庫有限公司自為有權占有系爭建物。

2.再者，原告公司乃係「有限公司」，依公司法第108條第1項及原告章程第9條之規定，原告公司之公司設立登記表僅設立董事一人即被告丙○○，是原告公司對外為法律行為時，其合法之代表權人係唯一董事即被告丙○○，且其得單獨對外執行業務，而原告公司於000年0月0日出售系爭建物予被告丁○○，乃係被告丙○○代表原告公司為法律行為，並非

01 被告丙○○同時代表原告公司與自己交易或同時代表被告丁
02 ○○與原告公司為法律行為，自無違反公司法第59條前段之
03 規定，故原告公司與被告丁○○於111年9月7日之買賣行
04 為，當係由有權代表原告公司之人即被告丙○○所為，應屬
05 有效。遑論系爭建物是否為原告公司之主要財產或營業與
06 否、系爭建物所有權移轉登記之原因行為有效與否，此等情
07 事均為原告公司之內部事宜，與善意信賴所有權登記之承租
08 人即被告台灣優衣庫有限公司無涉，原告公司又未提出其財
09 務報表或任何證據資料，僅空言稱系爭建物為原告公司之主
10 要財產或營業，顯未盡舉證責任，且原告公司之登記資本額
11 為25,000,000元，系爭建物依照原告公司起訴狀所稱經折舊
12 計算後計算之價值僅餘8,179,760元，系爭建物既僅占原告
13 公司之實收資本額不到三分之一，則系爭建物之買賣行為僅
14 屬原告公司之通常事務，依公司法第46條之規定，由被告丙
15 ○○單獨執行即合法有效。

16 3.即便認系爭建物為原告公司之主要營業或財產，被告丙○○
17 於111年9月7日時，係有權代表原告公司之董事，自有代表
18 原告公司出售系爭建物之權限，且公司法針對「有限公司」
19 之規定並未明文準用同法第185條有關股份有限公司之規
20 定，自無從認定系爭建物之買賣行為應繫於原告公司全體股
21 東有無同意而定其買賣行為效力等語，資為抗辯。

22 4.並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准
23 宣告免予假執行。

24 三、原告公司前與被告台灣優衣庫有限公司簽立系爭不動產租賃
25 契約書，租賃期間自101年10月18日起至111年10月17日止，
26 系爭不動產租賃契約書約定出租之土地標的範圍為「桃園縣
27 桃園市（現已改制為桃園市○○區○○路○○段00000○
28 地號共582.615坪（租賃面積詳如附件一）。本土地係丙方
29 （即被告丁○○、永秀高盛投資公司）所有，由甲方（即原
30 告公司）向丙方承租後，轉租予乙方（即被告台灣優衣庫有
31 限公司）」、地上物興建範圍為「甲乙丙三方同意於本土地

01 興建供乙方營業用之地上物（即系爭建物），由甲方擔任起
02 造人並由乙方負責申請建造執照；建照執造核可後，由乙方
03 出資並自行聘請營造廠興建本房屋；本房屋興建完成後，由
04 乙方負責申請使用執照並完成建物產權登記於甲方名下之程
05 序。惟就建造執造、使用執照之申請核可及建物產權登記事
06 宜，甲方應提供用印等必要之協助。」，有原告公司提出之
07 系爭不動產租賃契約書可佐（本院卷一第27-47頁），被告
08 等人就上開契約書之形式上真正亦不爭執（本院卷一第254
09 頁），而系爭建物於102年10月31日為第一次登記，所有權
10 人為原告公司，嗣原告公司於111年9月7日以買賣為原因，
11 移轉系爭建物之所有權予被告丁○○，並於111年9月16日完
12 成所有權移轉登記，此有桃園市八德地政事務所112年7月11
13 日德地登字第1120006551號函暨土地登記申請書、建物登記
14 謄本暨異動索引可佐（本院卷一第245-257頁、卷二第127-1
15 31頁），就此部分之事實，首堪認定。而原告公司主張被告
16 丙○○以原告公司負責人之身分，買賣交易系爭建物之所有
17 權，並移轉系爭建物之所有權登記予被告丁○○等行為無
18 效，原告公司始為系爭建物之所有權人，故請求確認上開債
19 權行為、物權行為均無效，並請求被告丁○○應塗銷系爭建
20 物之所有權移轉登記，且被告丁○○、三士伍有限公司、台
21 灣優衣庫有限公司應騰空返還系爭建物，被告丁○○、丙○
22 ○尚須自111年10月18日起至系爭建物騰空返還之日止，按
23 月連帶給付原告公司840,343元，則為被告等人所否認，並
24 以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：(一)被告丙○○以原
25 告公司代表人之身分，以買賣為原因移轉系爭建物所有權登
26 記予被告丁○○之債權行為、物權行為是否無效？(二)原告公
27 司主張其為系爭建物之所有權人，請求被告丁○○將系爭建
28 物之所有權移轉登記予以塗銷，有無理由？(三)原告公司以被
29 告三士伍有限公司、台灣優衣庫有限公司及丁○○妨害其所
30 有權，請求被告三士伍有限公司、台灣優衣庫有限公司、丁
31 ○○○應騰空返還系爭建物之所有權予原告公司，有無理由？

01 (四)原告公司請求被告丁○○、丙○○應自111年10月18日起
02 至原告騰空返還之日止，按月給付原告公司840,343元，有
03 無理由？

04 四、本院之判斷：

05 (一)被告丙○○以原告公司代表人之身分，以買賣為原因移轉系
06 爭建物所有權登記予被告丁○○之債權行為、物權行為是否
07 無效？

08 1.按公司法第185條係為規範股份有限公司之規定，有限公司
09 並無準用之規定。有限公司若遇有公司法第185條第1項所
10 規定之3款情事（即締結、變更或終止關於出租全部營業，
11 委託經營或與他人經常共同經營之契約；讓與全部或主要
12 部分之營業或財產；受讓他人全部營業或財產，對公司營
13 運有重大影響者）時，應依照公司法第108條準用第52條規
14 定辦理。準此，有限公司讓與主要部分之營業或財產時，
15 應依照法令、章程及股東之決定（股東全體之同意）。次按
16 有限公司未經股東全體之同意，即為主要財產之處分，係
17 屬無效之行為，惟受讓之相對人於受讓時如係善意者，尚
18 不得以其無效對抗該善意之相對人，以保護交易安全（最高
19 法院97年度台上字第2216號判決意旨參照）。而所謂「主要
20 部分之營業或財產」應如何判斷，依照學者見解，認應採取
21 質與量之分析，亦即不單以交易標的之價值作為衡量之依
22 據，且應兼顧到「質」方面之影響，亦即讓與後會導致公司
23 營業無法繼續或至少令營業大幅萎縮，兩者綜合觀察後，始
24 能具體判斷，就此見解，最高法院103年度台上字第1302號
25 判決亦為類似之審酌，故上開判斷方式，確可作為是否屬於
26 公司「主要部分之營業或財產」之審酌基準。

27 2.原告公司主張被告丙○○將系爭建物之所有權以買賣為原
28 因，移轉所有權登記予被告丁○○，未經原告公司之全體股
29 東同意，依照公司法第108條準用同法第52條之規定，上開
30 債權行為及物權行為均無效等節，並引用建物登記謄本、異
31 動索引及系爭不動產租賃契約書相佐，然為被告丁○○、丙

○○以前詞置辯，是以，系爭建物究竟是否為原告公司之主要營業或財產，乃為此部分之爭點：

(1)依照桃園市政府地方稅務局112年11月30日桃稅房字第1121047543號函暨所附之全國財產稅總歸戶財產查詢清單（個資卷），原告公司名下財產包含桃園市○○區○○段000地號、336地號、337地號、338地號、341地號、342地號、343地號及344地號等8筆土地之所有權，而上開土地之現值金額分別為14,478,000元、912,000元、912,000元、14,478,000元、16,872,000元、1,254,000元、798,000元、14,478,000元，合計之價值為64,182,000元（計算式：14,478,000元+912,000元+912,000元+14,478,000元+16,872,000元+1,254,000元+798,000元+14,478,000元=64,182,000元），另依照原告公司所提出系爭建物於102年間之房屋稅籍證明書，系爭建物當時之課稅現值為16,224,700元，有桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書可參（本院卷一第63頁），依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，系爭建物之耐用年數為50年（本院卷一第65頁），依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為50分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，則系爭建物於102年8月22日興建完成（本院卷二第127頁），迄被告丙○○以原告公司名義移轉所有權止，已使用9年1月，則扣除折舊後之價值估定為13,335,007元【計算方式：1.殘價=取得成本（耐用年數+1），即16,224,700（50+1）=318,131（小數點以下四捨五入）；2.折舊額=（取得成本－殘價）1/（耐用年數）（使用年數），即（16,224,700－318,131）1/50（9+1/12）=2,889,693（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值=（新品取

得成本一折舊額) 即 $16,224,700 - 2,889,693 = 13,335,007$ 】，以此計算系爭建物之價值佔原告公司財產之價值約21% (計算式： $13,335,007 \text{元} \div 64,182,000 \text{元} = 21\%$)，基此，系爭建物價值所佔原告公司總財產之價值僅約五分之一，所佔公司資產比例難謂甚高。

(2)再者，以「質」判斷原告公司讓與系爭建物後，是否導致原告公司無法繼續或至少令營業大幅萎縮等情存在，原告公司雖主張目前之財產即桃園市○○區○○段000地號、344地號土地是原告公司未取得使用執照建物之基地，而桃園市○○區○○段000地號、343地號土地則是連結系爭建物至春日路之通路，另外之桃園市○○區○○段000地號、336地號、337地號、338地號土地則是永久無償供香坡皇城社區通行之用，系爭建物は原告公司唯一有收益之建物等節 (本院卷一第147頁)，然就原告公司主張之上開事實，原告公司均未提出任何事證相佐，換言之，被告丙○○將系爭建物移轉所有權登記予被告丁○○乙節，究竟是否造成原告公司之所營事業無法成就，原告公司未提出任何客觀事證，僅以其上開主觀之詞，遽認原告公司將無法營業，且依本院查詢原告公司之營業狀況，迄至本案言詞辯論終結前，原告公司之營業狀況仍為「營業中」，且登記之營業項目包含「未分類其他建材批發」、「自有不動產買賣」及「自有不動產租賃」，有營業人統一編號查詢結果可佐 (本院卷二第185頁)，原告公司確仍持續營運中，與原告公司所稱之已辦理停業不符外 (本院卷二第179頁)，且原告公司之營業項目除「自有不動產租賃外」，尚包含「自有不動產買賣」以及「未分類其他建材批發」，是以，能否謂原告公司無法收取系爭建物之租金後，原告公司即無法經營、營運，誠屬有疑。

(3)綜上，系爭建物所佔原告公司之資產僅約5分之1，而原告公司目前亦仍持續營業中，營運之項目除「自有不動產租賃」外，尚包含「自有不動產買賣」及「未分類其他建材批

發」，無論係以原告公司資產之「量」或營運之「質」觀之，均無法判斷系爭建物為原告公司之主要財產或營業，原告公司既未提出其他客觀事證相佐（本院卷二第180頁），甚或提出原告公司之資產負債表佐證系爭建物確實佔原告公司經營收入之高額比例，本院自無法徒以原告公司之主觀臆測之詞，遽認系爭建物為原告公司之主要財產或營運，原告公司就此部分之主張，難謂業盡其舉證責任，洵不足採。

3.是以，依照原告公司提出之事證，本院既無從判斷系爭建物屬於原告公司之主要財產或營業，自不適用公司法第108條準用第52條之規定，故原告公司主張依上開規定，被告丙○○將系爭建物出售予被告丁○○之債權行為與物權行為均無效乙節，當無所據，應無理由。而按公司應至少置董事一人執行業務並代表公司；又董事就法人一切事務，對外代表法人。此觀公司法第108條第1項、民法第27條第2項前段規定即明，被告丙○○為原告公司之唯一董事，有原告公司之設立登記表可佐（本院卷一第71-73頁），且觀諸原告公司之章程第9條規定「本公司置董事1人，執行業務並代表公司」（本院卷一第76頁），足見被告丙○○有權單獨代表原告公司為法律行為，而系爭建物既非原告公司之主要財產或營業，則被告丙○○基於原告公司代表人之地位，與被告丁○○達成不動產買賣之合意，並以此移轉系爭建物之所有權登記，於法自屬有據，原告公司主張系爭建物以買賣為原因移轉所有權登記予被告丁○○之債權行為、物權行為均無效等節，洵屬無據，並無理由，應予駁回。

4.末以，被告丁○○並未爭執其為原告公司實質負責人乙節（就此部分詳如下述(四)），縱使系爭建物之出售係被告丁○○基於原告公司實質負責人之地位，自行出售予本人，然我國公司法針對有限公司關係人交易部分，並未準用公司法第206條股份有限公司之規定，因此即便有限公司之董事代表公司與自己訂約，該契約之效力仍為有效，僅係有限公司之負責人或實質負責人是否應負損害賠償之責任，是以，即便

01 系爭建物之出售乃係被告丁○○自己交易，亦仍未影響移轉
02 系爭建物所有權登記之效力，併予敘明。

03 (二)原告公司主張其為系爭建物之所有權人，請求被告丁○○將
04 系爭建物之所有權移轉登記予以塗銷，有無理由？

05 原告公司之董事即被告丙○○既有權單獨代表原告公司為法
06 律行為，系爭建物又非原告公司之主要財產或營業，則揆諸
07 前開所述，被告丙○○基於原告公司代表人之地位，移轉系
08 爭建物予被告丁○○之債權行為及物權行為均為有效，系爭
09 建物既業已移轉所有權予被告丁○○，則原告公司即已非
10 系爭建物之所有權人，原告公司卻仍自居於系爭建物所有
11 權人之地位，以此主張依照民法第767條第1項之規定，請求
12 被告丁○○塗銷系爭建物之所有權移轉登記，自無所憑，亦
13 無理由，應予駁回。

14 (三)原告公司以被告三士伍有限公司、台灣優衣庫有限公司及丁
15 ○○妨害其所有權，請求被告三士伍有限公司、台灣優衣庫
16 有限公司、丁○○應騰空返還系爭建物之所有權予原告公
17 司，有無理由？

18 誠如前述，原告公司之董事即被告丙○○既有權單獨代表原
19 告公司出售系爭建物，原告公司即已非系爭建物之所有權
20 人，自無從基於所有權人之地位，主張民法第767條之所有
21 物返還請求權，是以，原告公司主張為系爭建物之所有權
22 人，並請求被告三士伍有限公司、台灣優衣庫有限公司及被
23 告丁○○騰空返還系爭建物之所有權予原告公司，當無所
24 據，並無理由，應予駁回。

25 (四)原告公司請求被告丁○○、丙○○應自111年10月18日起至
26 系爭建物騰空返還之日止，按月給付原告公司840,343元，
27 有無理由？

28 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。數
30 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法
31 第184條第1項、第185條第1項前段分有明文。次按侵權行為

之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第1903號判決意旨參照）。

2.原告公司主張被告丙○○為原告公司之名義登記人、被告丁○○為原告公司之實質負責人，被告丙○○擅自將原告公司所有之系爭建物出售予被告丁○○，並移轉系爭建物之所有權予被告丁○○，對原告公司而言構成共同侵權行為，主張依民法第184條、第185條之規定，請求被告丁○○、丙○○共同負侵權行為之損害賠償責任等語（本院卷二第181頁），然首應判斷，被告丙○○基於原告公司代表人之身分，出售系爭建物予被告丁○○之舉，究竟是否屬於故意或過失侵害原告公司之權利或利益：

(1)觀諸土地登記申請書所載，原告公司以8,966,200元之價格出售系爭建物予被告丁○○，有桃園市八德地政事務所112年7月11日德地登字第1120006551號函暨土地登記申請書可佐（本院卷一第245-257頁），原告公司迄至言詞辯論終結前，均未提出事證證明被告丁○○未支付價金購買系爭建物，或係被告丙○○所為上開出售之決策，有何悖於一般善良管理人之經營判斷，雖上開出售金額低於本院前開計算系爭建物目前之價值（約13,335,007元），然公司經營之過程中，既無法排除因有資金之需求，進而變賣公司資產之可能，自無從僅因出售價格較低，遽認被告丙○○有何違反善良管理人注意之義務，原告公司就此部分又未提出其他事證以實其說，本院無法僅以被告丙○○以原告公司代表人身分出售系爭建物乙事，即認被告丙○○以及原告公司主張之實質負責人即被告丁○○有何故意或過失未盡善良管理人之責任。

(2)其次，身為公司負責人本應善盡忠實誠信執行職務之義務，亦即應以公司之最大利益為決策之判斷，不得圖謀自己或第

三人之利益，亦即執行公司業務時，應作公正且誠實之判斷，以防止負責人追求公司以外之利益，查：依照被告丁○○、丙○○提出之答辯狀所載（本院卷一第295頁），被告丁○○、丙○○為父子關係，且原告公司之實際業務確係由被告丁○○處理等情（本院卷一第299頁），則原告公司主張被告丁○○為原告公司之實質負責人乙節，應屬可採，而原告公司之實質負責人即被告丁○○、登記負責人即被告丙○○既均為原告公司之負責人，揆諸前開說明，其等替原告公司為任何決策時，均應以原告公司之最佳利益為考量，而無論係被告丁○○、丙○○決定將系爭建物出售予被告丁○○時，自須考量有無符合原告公司之利益，而原告公司出售系爭建物予被告丁○○，將導致原告公司無從再向被告台灣優衣庫有限公司收取承租系爭建物之租金，然誠如前述，原告公司自始未提出是否確實未收取系爭建物出售之價金，且公司經營之過程，本有資金需求之可能，倘若公司之經營者基於籌措資金之考量，進而出售公司之資產，尚難因此遽認公司負責人必定違反忠實義務，否則將限縮公司籌措資金之管道，且原告公司為「有限公司」之型態，組織較為封閉，人合色彩較股份有限公司濃厚，有限公司始無如股份有限公司般針對關係人交易為相應之規範（然為保障有限公司遭濫用法人格，依照公司法第99條第2項之規定，亦將「揭穿公司面紗原則」適用於有限公司之組織型態），從而，判斷被告丁○○、丙○○為上開出售系爭建物之舉，究竟有無違反身為公司負責人之忠實義務，自須確認被告丁○○、丙○○是否任意掏空公司之不動產或者低價賤賣公司之資產，惟原告公司就上開情節均未提出事證相佐，且經本院與原告訴訟代理人當庭確認，原告公司訴訟代理人亦表示無其他補充或證據請求調查等語（本院卷二第182頁），原告公司既未盡其舉證之責任，本院自無從單以被告丁○○、丙○○上開出售系爭建物之舉，即認被告丁○○、丙○○已違反身為原告公司登記負責人、實質負責人之忠實義務，原告公司亦未提

01 出被告丁○○、丙○○有何故意違反善良風俗行為或違反保
02 護他人法律之舉，致侵害原告公司之利益，原告公司主張被
03 告丁○○、丙○○應依民法第184條、第185條之規定負侵權
04 行為損害賠償之責，洵屬無據，尚無理由。

05 (3)末以，因原告公司未盡其舉證責任，致本院無從認定被告丁
06 ○○、丙○○究竟有無違反身為原告公司登記負責人、實質
07 負責人之善良管理人注意義務或忠實義務，故認原告公司上
08 開之主張為無理由，原告公司之主張既為無理由，則無論被
09 告丁○○、丙○○之答辯（即系爭建物乃被告丁○○借名登
10 記於原告公司之名義）是否可採，本院自無加以審酌之必
11 要，併予敘明。

12 五、綜上所述，原告公司主張依照公司法第108條準用同法第52
13 條之規定，以及民法第767條、第184條與第185條之規定，
14 請求確認被告丙○○以原告公司名義與被告丁○○就系爭建
15 物所為之債權行為與物權行為均不存在，並請求被告丁○○
16 塗銷系爭建物之所有權移轉登記，被告台灣優衣庫有限公
17 司、三士伍有限公司、丁○○應將系爭建物全部騰空，返還
18 予原告，以及請求被告丁○○、丙○○連帶自111年10月18
19 日起至系爭建物騰空返還之日止，按月給付原告840,343元
20 等節，均未提出足夠之客觀事證相佐，則原告公司之主張，
21 自無所據，均應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之
22 聲請即失所依據，應併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

27 民事第三庭 法 官 潘曉萱

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

