

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第525號

原告 陳益源

陳益順

陳採沙

共同

訴訟代理人 梁芷榕律師

被告 陳新塑膠股份有限公司

法定代理人 陳英睿

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年11月27日言詞辯論終結，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：

(一)坐落雲林縣○○鄉○○段000000地號土地之同段338建號建物（門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○00號，下稱系爭建物）為被告所起造，並於民國（下同）112年6月20日以所有權贈與移轉契約書（下稱系爭契約），將系爭建物所有權贈予原告陳益源、陳益順、陳採沙（下稱原告3人）及訴外人陳英睿、陳莉樺共同取得，權利範圍各1/5，並向雲林縣荊桐鄉公所辦理贈與移轉契稅申報、向雲林縣稅務局辦竣以贈與為原因之房屋稅籍移轉申請。

(二)又被告81年9月1日公司章程第10條規定：「公司廠房屋座落土地荊桐鄉新庄段3816-1地號，自八十一年九月一日建廠起至

01 八十九年八月三十一日止歸公司無償使用，一切稅捐由公司
02 繳納。期滿地上廠房無償歸地主取得，由公司另行與地主承
03 租，租金屆時再議。」（下稱系爭公司章程）。則被告於89
04 年8月31日以後，即應將系爭建物所有權無償移轉予雲林縣
05 ○○鄉○○段000000地號土地所有人（按：土地已由原告3人
06 及訴外人陳英睿、陳莉樺以繼承為原因取得），於系爭建物
07 未辦保存登記前，雖不得為所有權移轉登記，仍得為讓與之
08 標的，一般皆以變更房屋稅籍納稅義務人之方式便宜行之，
09 惟讓與、受讓雙方之真意應屬所有權之轉讓；若讓與標的於
10 嗣後辦理所有權第一次登記為讓與人所有，基於讓與所由之
11 法律關係，讓與人應接續將建物所有權移轉登記予受讓人，
12 乃屬讓與未辦保存登記建物之讓與人應盡之附隨義務。

13 (三)本件被告原已依系爭公司章程及系爭契約，將未辦保存登記
14 之系爭建物讓與原告3人及訴外人陳英睿、陳莉樺共同取
15 得，有契稅申報、房屋稅籍移轉等事實可稽。惟被告於114
16 年3月19日就系爭建物辦理建物所有權第一次登記時，仍將
17 系爭建物所有權依系爭建物使用執照所載，登記為被告單獨
18 所有。被告依系爭契約，已將系爭建物所有權讓與原告3人
19 及訴外人陳英睿、陳莉樺共同取得、權利範圍各1/5，並已
20 辦竣納稅義務人名義變更，只是礙於系爭建物未辦保存登記
21 以致無法辦理所有權移轉登記。當初系爭建物移轉時，還是
22 未保存登記建物，事實上處分權已交付原告，嗣被告基於起
23 造人地位辦竣系爭建物所有權第一次登記，被告就有將系爭
24 建物所有權移轉登記給原告3人及訴外人陳英睿、陳莉樺的
25 附隨義務（臺灣高等法院法律暨所屬法院96年法律座談會民
26 事類提案第16號參照）。被告遲未辦理，原告3人自得依民
27 法第406條及系爭契約之附隨義務，請求被告將系爭建物所
28 有權分別移轉登記應有部分各1/5予原告陳益源等3人。

29 (四)對被告抗辯之陳述：

30 1.被告以贈與為原因讓與系爭建物權利範圍各1/5予原告3人及
31 訴外人陳英睿、陳莉樺此一行為，是否該當公司法第185條

01 第1項第2款之規定，參照最高法院81年度台上字第2696號民
02 事判決意旨，仍需審酌此營業或財產之轉讓行為是否足以使
03 公司所營事業不能成就而定。

04 2.原證5所示被告公司81年9月1日之章程雖未送呈經濟部辦理
05 變更登記，惟當時之公司董事長陳新財、董事柯文雄、陳益
06 源、監察人陳益和等人皆在「章程」上簽名用印，該「章
07 程」第10條載明：「公司廠房座落土地荊桐鄉新庄段3816-1
08 地號，自八十一年九月一日建廠起至八十九年八月三十一日
09 止歸公司無償使用，一切稅捐由公司繳納。期滿地上廠房無
10 償歸地主取得，由公司另行與地主承租，租金屆時再議
11 。」足見被告公司董事及董事長同意且知悉系爭建物建廠後
12 雖無償作為公司廠房之用，至89年8月31日後即應無償移轉
13 系爭建物予土地所有權人，由公司另行與地主承租系爭建
14 物。被告於系爭建物所有權移轉後為能繼續公司事業之經
15 營，爰於112年12月3日與原告3人及訴外人陳英睿、陳莉樺
16 簽立房屋租賃契約，自112年7月1日起至112年12月30日止，
17 約定每月租金45,000元租用系爭建物；於113年1月1日與原
18 告3人及訴外人陳英睿、陳莉樺各別續訂租賃契約，約定自
19 113年1月1日起至113年12月30日止，每月租金15,000元繼續
20 租用系爭建物；於114年2月16日則由被告監察人陳易生代表
21 被告與陳益源、陳益順各別簽立房屋、土地租賃契約書，約
22 定自114年1月1日起至114年12月31日止，以每月租金18,000
23 元租用系爭建物及系爭建物坐落之土地。

24 3.次按，法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去
25 該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條
26 定有明文。就被告移轉系爭建物所有權權利範圍1/5予被告
27 法定代理人部分，縱有未經公司監察人合法代理之問題，惟
28 除去該部分，其他權利範圍4/5之移轉並不因之而無效，則
29 其他移轉仍為有效，附此敘明。

30 4.被告於114年3月19日就系爭建物辦理建物所有權第一次登記
31 時，仍將系爭建物所有權依系爭建物使用執照所載，登記為

01 被告單獨所有，拒不將系爭建物所有權移轉登記予原告3人
02 及訴外人陳英睿、陳莉樺。已合法有效讓予受讓人之未辦保
03 存登記建物，豈會因讓與人持原始起造資料辦理所有權第一
04 次登記後，又「恢復」為讓與人自己所有？被告顯未依誠實
05 及信用方法行使其權利，原告3人自得依上揭法律見解，基
06 於未辦保存登記建物移轉契約附隨義務之法理，請求被告應
07 將建物所有權權利範圍各1/5移轉登記予原告3人。

08 (五)並聲明：被告應將坐落雲林縣○○鄉○○○段000○號建物
09 即門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○○00號建物所有權分別移
10 轉登記應有部分各1/5予原告陳益源、陳益順、陳採沙。

11 二、被告則以：

12 (一)原告起訴主張依臺灣高等法院暨所屬法院96年法律座談會民
13 事類提案第16號法律問題見解相同之法理，應解為依系爭契
14 約，讓與人有將完成建物所有權第一次登記之系爭建物所有
15 權移轉登記予原告陳益源、陳益順、陳採沙及訴外人陳英
16 睿、陳莉樺之附隨義務云云，惟，原告前開主張，於法尚
17 屬無據。況，原告提起本件訴訟之請求權基礎為何？原告所
18 主張之原因事實，如何合致於其請求權基礎之構成要件，均
19 未見原告提出說明及舉證證明之，自不足採。

20 (二)按未辦所有權第一次登記之建物，無從辦理所有權移轉登
21 記，稅籍變更亦不生變動產權之效力。次按公司法第185條
22 第1項規定：「公司為下列行為，應有代表已發行股份總數
23 三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數
24 之同意行之：一、締結、變更或終止關於出租全部營業，委
25 託經營或與他人經常共同經營之契約。二、讓與全部或主要
26 部分之營業或財產。三、受讓他人全部營業或財產，對公司
27 營運有重大影響。」又，依據經濟部106年11月30日經商字
28 第10602426840號函釋：公司法第185條第1項第2款規定，公
29 司讓與全部或主要部分之營業或財產，應有代表已發行股份
30 總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過
31 半數之同意行之，其所稱「讓與」包括無償行為之贈與。

01 是以，股份有限公司如贈與全部或主要部分之營業或財產
02 應經股東會特別決議。倘非屬上開第185條第1項第2款之
03 讓與者，得由董事會決議行之(公司法第202條參照)。

04 (三)承上，系爭建物為被告之廠房，為被告主要部分之財產，而
05 系爭契約簽訂時，系爭建物為未辦所有權第一次登記之建
06 物，尚無從辦理所有權移轉登記，縱稅籍變更亦不生變動產
07 權之效力。是系爭契約依法不發生系爭建物所有權移轉之效
08 力。又，公司得以財產贈與他人時，應依公司法第185條之
09 規定，以代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東
10 會，以出席股東表決權過半數之同意行之，始為適法。然本
11 件簽定系爭契約之前，未經提請被告董事會及股東會之同
12 意，依法系爭契約對被告不生效力。再者，公司法第223條
13 特別規定「董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法
14 律行為時，由監察人為公司之代表。」是因立法者為避免因
15 為董事間的彼此情誼而犧牲公司利益，特別規定在此種情況
16 下應由公司監察人擔任公司代表人對外接洽，由公司監察
17 人代表公司簽約，此時董事長對外代表權即遭限制，亦即董
18 事長在此種情形下是無權代表公司簽約，縱使簽約也屬於
19 「無權代表」。本件系爭契約受贈人之一為被告公司董事長
20 陳英睿，然陳英睿簽定系爭契約時，並未由被告公司監察人
21 擔任代表人代表被告簽約，是依法系爭契約不生效力。

22 (四)原告主張被告81年9月1日公司章程第10條規定可知，被告於
23 89年8月31日以後，即應將系爭建物所有權無償移轉與系爭
24 土地所有人云云。經查，被告迄至101年11月30日經股東會
25 決議增加資本400萬元，增資後資本總額為500萬元，並修正
26 章程(參被證2、3)。惟，自原告民事起訴狀所附原證5關
27 於公司資本總額之記載，系爭公司章程顯然並非真正。且該
28 文件所載股東及股東數也與鈞院向經濟部調閱的股東及股東
29 股數不相符合，是被告否認系爭公司章程形式上之真正。

30 (五)系爭建物為未辦所有權第一次登記之建物，無從辦理所有
31 權移轉登記，被告並未將系爭建物所有權讓與原告3人及訴

01 外人陳英睿、陳莉樺共同取得。本件係陳英睿因受原告等人
02 之要求及脅迫之情形下，曾共同辦理系爭房屋稅籍之變更
03 (將系爭建物之納稅義務人姓名由「被告公司」變更為「原
04 告陳益源、陳益順、陳採沙及訴外人陳英睿、陳莉樺」五
05 人，持分比率各1/5)。惟，因前開將系爭房屋稅籍變更之程
06 序，於法尚有未合。為此，被告著手於114年3月19日就系爭
07 建物辦理建物所有權第一次登記，將系爭建物所有權依系爭
08 建物使用執照所載，登記為被告單獨所有，並依此更正系爭
09 房屋稅籍納稅義務人之記載。綜上，本件原告之訴並無理
10 由。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執之事實：

- 12 (一)雲林縣○○鄉○○○段000000地號土地上之同段338建號建
13 物(即系爭建物)為被告所起造。
- 14 (二)被告公司由負責人陳英睿代表，於112年6月20日與原告3
15 人、訴外人陳莉樺及被告公司負責人陳英睿簽訂系爭建物所
16 有權贈與移轉契約書(即系爭契約)。
- 17 (三)系爭契約之內容未經被告公司股東會決議同意，亦未經董事
18 會決議提案及同意。
- 19 (四)被告公司由陳英睿代表於112年12月3日與受讓人5人簽訂系
20 爭建物租賃契約，自112年7月1日起至112年12月30日止，約
21 定每月租金45,000元。
- 22 (五)被告公司由陳英睿代表與陳益源簽立土地及建物租賃契約，
23 期間113年1月1日起至113年12月30日止，每月租金15,000
24 元。
- 25 (六)被告公司由監察人陳易生代表，於114年2月16日與受讓人
26 陳益源、陳益順個別簽立房屋、土地租賃契約書，租賃期間
27 為114年1月1日起至114年12月31日止，每月租金18,000元
28 。
- 29 (七)上開(四)、(五)、(六)均未經被告公司股東會及董事會決議同意。

30 四、本間兩造爭執之處，應在於：

- 31 (一)系爭契約是否未經股東會決議或未由監察人代表簽約而無

01 效？

02 (二)原告依民法第406條及系爭契約之附隨義務請求被告移轉所
03 有權應有部分與原告3人有無理由？

04 五、本院之判斷：

05 (一)系爭契約未經股東會決議而無效：

06 1.按「公司為左列行為，應有代表已發行股份總數三分之二以
07 上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行
08 之：一、締結、變更或終止關於出租全部營業，委託經營或
09 與他人經常共同經營之契約。二、讓與全部或主要部分之營
10 業或財產。三、受讓他人全部營業或財產，對公司營運有重
11 大影響者」，公司法第185條第1項定有明文。又按「公司法
12 第一百八十五條第一項第二款所謂讓與主要部分之營業或財
13 產，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業
14 之不能成就者而言」、「公司為讓與全部或主要部分營業或
15 財產之行為，因涉及公司重要營業政策之變更，基於保護公
16 司股東之立場，須先經董事會以特別決議（三分之二以上董
17 事出席，出席董事過半數之決議）向股東會提出議案（公司
18 法第一百八十五條第五項）。並於股東會召集通知及公告中
19 載明其事由（公司法第一百八十五條第四項），不得以臨時
20 動議提出（公司法第一百七十二條第五項）並經股東會以特
21 別決議（應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席，
22 出席股東表決權過半數之同意）通過後始得實行。是以公司
23 未經股東會上開特別決議通過即為主要財產之處分，係屬無
24 效之行為。

25 2.經查，系爭建物為被告所起造，建物樓高3層，用途分別為
26 廠房、員工宿舍、辦公室等情，為兩造所不爭執，且有雲林
27 縣政府建設局使用執照附卷可稽（本院卷第177頁），而被
28 告公司未經股東會決議及同意，由負責人陳英睿代表於112
29 年6月20日與原告3人、訴外人陳莉樺及被告公司負責人陳英
30 睿簽訂系爭系爭契約，亦為兩造所不爭執，且有土地/建築
31 改良物所有權贈與移轉契約書在卷可參（本院簡易庭卷第15

01 至23頁)，足認被告公司係將其供作廠房、員工宿舍及辦公
02 室使用之建物全部贈與給他人。再參酌被告公司所營事業項
03 目為塑膠夾鏈袋等製造買賣、塑膠機械製造買賣、塑膠原料
04 買賣、前各項有關原料及產品之進出口業務、生物技術服務
05 業、塑膠膜、袋製造、批發、零售業等，有經濟部商工登記
06 公示資料查詢服務附卷可憑（本院簡易庭卷第33頁），可知
07 其經營事業必定須使用系爭建物，而讓與系爭建物，足以影
08 響公司所營事業之不能成就，故認為系爭建物屬原告之主要
09 部分之財產，倘欲轉讓，依公司法第185條第1項第2款之規
10 定，應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東
11 會，以出席股東表決權過半數之同意行之。然被告讓與系爭
12 建物均未依照上開規定進行決議，是被告公司所為之贈與及
13 轉讓系爭建物之法律行為應屬無效。

14 (二)系爭契約未由監察人代表簽約對被告不生效力：

15 按公司法第223條規定「董事為自己或他人與公司為買賣、
16 借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表。」乃因立
17 法者為避免董事與公司利益衝突時，為圖自己利益而犧牲公
18 司之權益，特別規定在此種情況下應由公司監察人擔任公司
19 代表人為法律行為，由公司監察人代表公司簽約，亦即董事
20 長在此種情形下是無權代表公司簽約，縱使簽約亦屬「無權
21 代表」。經查，系爭契約受贈人之一為被告公司董事長陳英
22 睿，然陳英睿卻代表被告公司簽訂系爭契約，並未由被告公
23 司監察人代表被告簽約，此由系爭契約上蓋用之公司大小章
24 可得而知，故陳英睿代表被告公司所簽訂之系爭契約，因屬
25 無權代表而類推適用民法第170條之規定，對被告公司不生
26 效力。

27 (三)原告依民法第406條及系爭契約之附隨義務請求被告移轉所
28 有權應有部分與原告3人無理由：

29 系爭契約因未經股東會決議而無效，且由陳英睿代表被告公
30 司簽約而對被告公司不生效力，則原告自不得依據無效之贈
31 與契約請求被告移轉登記系爭建物。又原告雖主張依系爭公

01 司章程第10條規定，被告於89年8月31日以後，即應將系爭
02 建物所有權無償移轉予雲林縣○○鄉○○段000000地號土地
03 所有人部分，惟經被告否認有系爭章程存在，而經本院向經
04 濟部調閱被告公司歷年送經濟部審查之公司章程、公司變更
05 登記表、董事會、股東會議紀錄等案卷，均未有與系爭章程
06 相關資料送經濟部審查或備查之紀錄，故系爭章程之合法性
07 已有疑義。又縱使系爭公司章程確實存在，然因公司章程之
08 性質為一合同行為並非契約行為，且簽立系爭公司章程之人
09 亦非兩造當事人，故系爭章程無法證明兩造間曾於81年間達
10 成贈與系爭建物契約之合意，原告不得依系爭公司章程之規
11 定請求被告移轉所有權應有部分與原告3人。

12 (四)至原告主張被告已移轉事實上處分權給原告3人及陳英睿、
13 陳莉樺，由原告3人及陳英睿、陳莉樺等人與被告訂立租賃
14 契約，及系爭建物之稅籍亦以贈與為移轉原因登記納稅義務
15 人為原告3人及陳英睿、陳莉樺等人部分，因上開法律行為
16 均係附隨於系爭無效之贈與契約而為之，自不能倒果為因以
17 事實上處分權已移轉反推贈與契約為有效，原告此部分主張
18 亦無理由。

19 (五)另原告主張依民法第111條但書規定，就被告移轉系爭建物
20 所有權權利範圍1/5予陳英睿部分，未經公司監察人合法代
21 理之無效，但除去該部分，其他權利範圍4/5之移轉並不因
22 之而無效云云。惟查，民法第111條規定：「法律行為之一
23 部無效者，全部皆為無效，但除去該部分亦可成立者，則其
24 他部分，仍為有效。」是以，本條但書適用之前提為「法律
25 行為之一部無效者」，然本件係因被告贈與及轉讓系爭建物
26 與原告3人及陳莉樺、陳英睿，未經股東會決議而有法律行
27 為無效之情形，並無所謂法律行為一部無效之問題，故原告
28 主張本件適用民法第111條但書規定，並無可採。

29 六、綜上所述，被告簽立系爭贈與契約及轉讓系爭建物與原告3
30 人及陳莉樺、陳英睿，因違反公司法第185條第1項第2款之
31 規定而屬無效，且由陳英睿代表被告公司簽訂系爭契約而對

01 被告公司不生效力，從而，原告依無效之贈與契約請求被告
02 移轉系爭建物登記，為無理由，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

07 民事第二庭 法官 黃玥婷

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
10 出上訴狀。

11 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

12 書記官 陳宛榆