最高法院民事判決

107年度台上字第1787號

上　訴　人　陳芳瑜
　　元裾有限公司
上列一人
法定代理人　李俊欣
共　　同
訴訟代理人　李永裕律師
複代理人　楊上德律師
被上訴人　神去山股份有限公司(原名成豐育樂事業股份有限公司)
法定代理人　林信全
訴訟代理人　鄭勵堅律師
　　李佳玲律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國105年8月31日臺灣高等法院第二審判決（104年度重上字第340號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人元裾有限公司（下稱元裾公司）之法定代理人，已變更為李俊欣，有變更登記表可稽，經其聲明承受為元裾公司法定代理人續行訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，被上訴人主張：坐落新竹縣○○鎮○○段○○○號土地（下稱00地號土地）上如原判決附表所示建物（下稱系爭建物），係伊【原名成豐育樂事業股份有限公司（下稱成豐公司），民國100年12月23日更名】出資興建，於96年2月間完工營業，原始取得不動產所有權。詎遭他人於97年1月3日變造起造人名義為上訴人陳芳瑜，陳芳瑜繼於98年 8月28日以第一次登記原因辦理所有權登記為所有權人（下稱第一次所有權登記），復於 100年3月2日以信託為原因將系爭建物所有權移轉登記予元裾公司（下稱 100

年所有權移轉登記），侵害伊所有權。縱認起造人名義變更相關文件非偽造，出具授權書之訴外人王益洲無權處分，且系爭建物造價占伊資本額10分之 1為主要營業或財產，所有權移轉未依公司法第185條、第172條規定辦理，亦屬無效等情，爰依民法第767條第1項、第 113條、第184條第1項規定，以先位聲明求為命㈠元裾公司塗銷系爭建物 100年所有權移轉登記；㈡陳芳瑜塗銷系爭建物第一次所有權登記之判決，並於原審追加聲明：確認伊為系爭建物所有權人。如認伊非系爭建物所有權人，伊為00地號土地共有人之一，應有部分50萬分之307131，上訴人以系爭建物無權占有土地【第一審囑託地政機關測量，占用103年3月31日分割新增同段00之00地號土地，該地號於同年 8月15日併入同段00之00地號，再於同年月18日分割新增為同段00之00地號】面積1,325平方公尺，妨害伊之所有權等情，爰依信託法第33條第1項、民法第767條、第179條規定，類推適用民法第185條第1項規定，以備位聲明求為命㈠上訴人拆除系爭建物，騰空返還占用土地予伊及其他全體共有人，塗銷系爭建物所有權登記；㈡陳芳瑜給付新臺幣（下同）8萬0,415元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息，元裾公司就上開金額中3萬9,211元本息與陳芳瑜連帶給付；㈢上訴人自102年6月26日起至返還占用土地之日止，按月給付47元之判決（被上訴人於第一審先位聲明請求陳芳瑜將系爭建物建造執照、使用執照之起造人名義回復、變更為被上訴人名義之訴，業於原審撤回起訴，不予贅述）。

上訴人則以：系爭建物於96年8月2日開工，成豐公司積欠訴外人李全教 1億500萬元債務，於96年9月19日股東臨時會（下稱系爭股東臨時會）決議承認該債務，實際負責人王益洲書立授權書，將成豐公司大、小章交付李全教，代表成豐公司授權李全教，概括委任李全教管理、經營公司並處分公司資產以清償成豐公司之債務，王益洲有權處分系爭建物。又李全教代理成豐公司以變更起造人方式，移轉系爭建物予其指定之陳芳瑜，清償成豐公司對自己之債務，辦理變更起造人時系爭建物尚非獨立之不動產，陳芳瑜依李全教指示變更為起造人名義並辦理保存登記，原始取得

系爭建物所有權。縱認李全教違反自己代理或雙方代理規定而屬無權代理，被上訴人起訴之初以系爭建物係上訴人所有無權占有土地為原因事實，且被上訴人母公司即訴外人圓方創新股份有限公司（下稱圓方公司）於102年、103年財務報告書中亦為相同主張，已承認系爭建物為陳芳瑜所有等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：成豐公司於96年 2月 6日檢附該公司及王益洲出具之土地使用權同意書，內載同意成豐公司使用18地號土地其中面積 8,770平方公尺建造系爭建物，並以成豐公司為起造人名義。系爭建物於97年1月3日變更起造人為陳芳瑜，陳芳瑜於同年 9月26日申報建築完成取得使用執照，於98年 8月28日以第一次登記為原因，登記為所有權人之事實，為兩造所不爭。惟系爭建物係由成豐公司出資興建，證人即系爭建物之設計建築師唐真真曾於97年 1月31日至現地勘查，在勘查表上記錄「已動工完成至95%」等字，並證稱：工程結構體完成是完工率70%，依現場照片以專業角度來看，當時主體結構工程都已經完成等語，參酌陳芳瑜於同年月 3日變更為系爭建物起造人，尚難於不足 1個月期間內完成70%至95%之工程進度，系爭建物所餘5%工程歷時近8個月至97年 9月26日完工之原因多端，無從單以歷時日數按比例反推工程進度95%所需日數。系爭建物變更起造人名義前，已完成結構體，足避風雨，且已開始試營運，可達經濟上使用目的，而為獨立之不動產，應由出資興建之成豐公司原始取得所有權，縱李全教或陳芳瑜在變更起造人後另有出資興建之事實，其後工程之施作，依民法第 811條規定，仍由成豐公司取得附合於系爭建物之動產所有權，不影響成豐公司就系爭建物之所有權。陳芳瑜以變更起造人名義依保存登記方式成為系爭建物登記之所有人，仍不足取得系爭建物所有權。依系爭股東臨時會議事錄記載，出席股東僅主席即監察人王益洲 1人，惟成豐公司當時股東尚有訴外人陳長生、王益聰、王絜欐 3人，該次股東會顯未召開、成立。況依該議事錄記載內容，無非決議於系爭建物登記完成後，列入擔保借款之設定標的，未同意授權李全教以變更起造人名義方式移轉系爭建物所有權予李全教或

所指定之陳芳瑜。縱96年9月5日授權書係王益洲代理成豐公司作成，該授權書記載內容，亦僅提及以成豐公司名下土地所有權狀交付李全教為質押貸款之用，並將貸款款項交付李全教，或將該土地所有權狀正本及公司大、小章交予李全教作為貸款保證，未提及系爭建物，全無移轉、處分成豐公司財產予李全教之意，益見王益洲或成豐公司與李全教間充其量僅就以成豐公司名下資產作為貸款擔保乙節達成意思表示合致，不包含系爭建物所有權之移轉。又成豐公司與王益洲分屬不同之權利義務主體，王益洲縱為成豐公司之實際負責人，惟成豐公司之財產仍非王益洲個人所得任意處分。王益洲同年月29日出具之授權書，僅個人名義出具，非以公司代表人名義所為授權，該授權書之效力自不足拘束成豐公司，上訴人不得以之作為李全教已獲成豐公司授權處分公司資產之依據。王益洲同年10月27日出具之授權書縱為真正，其將自己持有之成豐公司股份轉讓李全教，同意將系爭建物讓與李全教，仍屬個人之意思表示，不能認成豐公司與李全教或陳芳瑜間有移轉系爭建物所有權之意思表示合致。而系爭建物之變更起造人同意書、變更理由書、讓渡書、拋棄書上成豐公司大、小章，與成豐公司變更登記表上大、小章，以肉眼觀之即可發現明顯不同，上訴人不能證明李全教基於與成豐公司之意思表示合致而繼受取得系爭建物所有權，並以陳芳瑜為登記名義人。不因被上訴人於起訴時主張系爭建物為上訴人所有而請求拆屋還地、返還不當得利等，或圓方公司及其子公司合併財務報告暨會計師查核報告書中記載系爭建物為陳芳瑜所有、嗣信託予元裾公司而有不同。是被上訴人主張其為系爭建物所有權人等語，堪認可採。李全教未受讓系爭建物所有權，李全教指示以陳芳瑜名義辦理系爭建物之起造人變更，繼而辦理第一次所有權登記，使陳芳瑜登記為系爭建物之所有人，嗣指示陳芳瑜將系爭建物以信託為原因移轉所有權登記予以李全教為實際負責人之元裾公司，均屬妨害被上訴人所有權。從而，被上訴人依上開規定，先位請求元裾公司塗銷 100年所有權移轉登記、陳芳瑜塗銷第一次所有權登記，追加請求確認其為系爭建物所有權人，均應准許，為其心證之所由得

，並說明上訴人其餘抗辯及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並准被上訴人追加之訴之判決。

按股份有限公司係由董事長對外代表公司，僅在公司與董事間訴訟時，除法律另有規定外，始由監察人代表公司，此觀公司法第208條第3項及第 213條之規定甚明。又保存登記即建物所有權第一次登記，依土地登記規則第79條規定以觀，除使用執照所載起造人得申請外，其在辦理保存登記前，受讓建物所有權之人亦得申請。建物所有權之受讓人苟經讓與人同意，以起造人名義申請發給使用執照，或出具移轉契約書，以受讓人名義逕行辦理保存登記，即因登記而發生所有權移轉效力。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，參酌上開證人證詞及相關事證，認定系爭建物由成豐公司出資興建，於97年1月3日變更起造人名義前已為獨立之不動產，由成豐公司原始取得系爭建物之所有權，王益洲非以成豐公司代表人處分資產或授權他人處理，以個人名義出具授權書不能拘束成豐公司，成豐公司無讓與系爭建物所有權予李全教之意思表示，上訴人未能證明李全教自成豐公司受讓系爭建物所有權，不因以變更起造人名義辦理保存登記方式，由陳芳瑜繼受取得系爭建物所有權，而以上揭理由為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。上訴人於上訴第三審後提出臺灣新竹地方法院 104年度訴字第 312號刑事判決，屬新證據，依民事訴訟法第476條第1項規定，本院不得審酌，至原審其餘贅述之理由，無礙判決之結果，均附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　13　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　周　玫　芳

法官　黃　莉　雲

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　24　　日