

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第133號

原告 郭鼎峯

高鈺琪

上二人共同

訴訟代理人 田杰弘律師

蘇清水律師

上 一 人

複代理人 魏宏儒律師

被告 蕭家松

訴訟代理人 李子聿律師

被告 周奕宏

訴訟代理人 邱文男律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，經本院於民國108年3月19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

壹、程序方面：

(一)本院就本件訴訟有管轄權：按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告主張如附表一所示之土地為其所有，其與被告蕭家松、訴外人周耀沅間就系爭土地之買賣價金並未達成合意，買賣契約尚未成立，故依民法第767條第1項中段規定提起本件訴訟，此有起訴狀在卷可稽，足認本件兩造係因不動產之物權涉訟，依前開規定，自專屬於系爭土地所在地之本院管轄無訛，是被告蕭家松聲請移轉至臺灣臺北地方法院，於法尚有誤會。

(二)原告以民事部分撤回起訴暨追加被告狀，追加周奕宏為本件被告，於法有據：次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴

01 訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款
02 分別定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
03 部；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或
04 受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項前段、第2項亦分
05 別定有明定。本件原告起訴時原係列蕭家松、周耀沅為被告
06 ，並聲明：「一、被告蕭家松應將如附表一所示，編號1.至
07 5.地號之土地、權利範圍、登記日期所為之所有權移轉登記
08 予以塗銷。二、被告周耀沅應將如附表一所示，編號6.至7.
09 地號之土地、權利範圍、登記日期所為之所有權移轉登記予
10 以塗銷。」嗣於107年7月9日以民事部分撤回起訴暨追加被
11 告狀，撤回對被告周耀沅之起訴，及追加周奕宏為本件被告
12 ，並變更訴之聲明為：「一、被告蕭家松應將如附表一所示
13 ，編號1.至5.地號之土地、權利範圍、登記日期所為之所有
14 權移轉登記予以塗銷。二、被告周奕宏應將如附表一所示，
15 編號6.至7.地號之土地、權利範圍、登記日期所為之所有權
16 移轉登記予以塗銷。」核原告所為訴之變更、追加，係因原
17 告將附表一所示編號6.、7.之土地登記名義人周奕宏誤認為
18 周耀沅，故而撤回對周耀沅之起訴，並追加周奕宏為本件被
19 告，因其起訴之事實均係主張原為原告所有如附表一所示之
20 系爭土地，擅遭被告蕭家松、訴外人周耀沅移轉登記予被告
21 蕭家松、周奕宏之同一基礎事實，亦不甚礙被告之防禦及訴
22 訟之終結，揆諸前開規定，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、本件原告起訴主張：

25 (一)附表一所示之土地（下稱系爭土地），分別為原告郭鼎峯、
26 高鈺琪所有。而被告蕭家松、訴外人周耀沅，前籌設東煜能
27 源股份有限公司（下稱東煜公司）、環群能源股份有限公司
28 （下稱環群公司），原計畫向原告郭鼎峯、高鈺琪租用系爭
29 土地作為廠址，嗣經評估後認與其用租賃關係給付租金，不
30 如向原告購買，雙方因而進行系爭土地買賣之磋商。又東煜
31 、環群2間公司於105年間設立登記完成，被告蕭家松、訴外

人周耀沅，據向原告表示先行交付印鑑及印鑑證明，待後續雙方買賣價金達成具體共識，並成立買賣契約後，再由渠等直接代為辦理系爭土地之所有權移轉登記。原告認東煜、環群兩間公司已設立登記，且被告蕭家松、訴外人周耀沅營運之公司亦將電廠建造於系爭土地上，雙方買賣關係應水到渠成，不疑有他，遂按渠等之要求，交付印鑑及印鑑證明，惟後續原告多次詢問被告，渠等均稱尚在辦理公司營運程序，會盡快處理土地事宜，而未回應。詎原告調取系爭土地謄本後，方得知被告蕭家松、訴外人周耀沅未經原告之同意，持原告之印鑑章、印鑑證明擅自辦理系爭土地之所有權移轉登記，即將附表一所示編號1.至5.、編號6.至7.之土地分別移轉登記予被告蕭家松、周奕宏。因原告未有移轉所有權之意思表示，且原告與被告蕭家松、訴外人周耀沅間就系爭土地之買賣價金並未達成共識，買賣契約尚未成立，系爭土地所有權登記顯與實際權利狀態不符，爰依民法第767條第1項中段規定提起本件訴訟，請求：(一)被告蕭家松應將如附表一所示編號1.至5.之土地所為之所有權移轉登記予以塗銷；(二)被告周奕宏應將如附表一所示編號6.、7.之土地所為之所有權移轉登記予以塗銷。

(二)原告郭鼎峯雖有交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予被告周奕宏；另原告高鈺琪亦有交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予訴外人陳淑蘭（系爭土地買賣之過程係由訴外人郭明昌居中協調、磋商），然由證人郭明昌、周耀沅、楊邦寬、陳淑蘭之證詞可證：原告與被告間就系爭土地並無買賣契約及買賣合意存在、原告無授權郭明昌處分系爭土地、被告均未支付原告系爭土地之買賣價金及原告均無讓與系爭土地予被告之合意。又原告本係欲將系爭土地全部出賣予東煜公司、環群公司，由於該二間公司無法買受農地，故由被告蕭家松等人以自然人身份承買；至被告蕭家松、訴外人周耀沅及證人郭明昌等人如何內部分配其持分，本係渠等自由，原告僅係單純欲出賣系爭土地，並無意涉入渠等複雜關係。

01 (三)被告辯稱以系爭土地之價金作為代墊郭明昌之股款云云，已
02 為郭明昌所否認，並說明係欲買賣系爭土地而已，持分比例
03 為其約定投資東煜公司、環群公司之比例，且將證人郭明昌
04 證述、書面資料交叉比對即可發現「以系爭土地價金作為代
05 墊郭明昌之股款」之辯詞，與事實不符：

- 06 1.訴外人周耀沅證稱：「我的增資款如果只要出到新臺幣（
07 下同）9000萬元，但我出到1400萬元，多的就是墊付的。
08 」等語，惟系爭土地中僅○○○區○○○段1788、4801-2
09 地號兩筆土地移轉持分為35%，若以此觀之，此兩筆土地
10 持分35%之價值達500萬元，而被告蕭家松於此兩筆土地亦
11 係移轉持分35%，故價值同樣亦為500萬元，兩者相加以達
12 1000萬元，倘係代墊郭明昌之股款，早已超過其約定投資
13 東煜公司、環群公司之出資額。
- 14 2.況被告蕭家松不僅因移轉登記持有上開兩筆筆土地而已，
15 尚○○○區○○○段二重港溪小段675、687、687-2地號3
16 筆土地100%持分。無論從洽談中買賣價金1分地57萬元或1
17 50萬元，或代墊股款，均無法勾稽出系爭土地買賣價金究
18 為何，合理之解釋即為原告與被告蕭家松訴、外人周耀沅
19 間根本未談成系爭土地買賣，更無所謂以土地價金作為代
20 墊郭明昌之增資股款之說。
- 21 3.再者，比照證人郭明昌及周耀沅對土地持分比例約定所述
22 ，可知蕭家松、周耀沅、郭明昌約定系爭土地各以35%、3
23 5%、30%之持分比例分配，並無被告蕭家松於任何1筆土地
24 持有100%之約定，證人周耀沅更不知有此約定，並證述此
25 與原本約定內容不同。
- 26 4.證人陳淑蘭固證述於105年3月3日郭明昌、周耀沅、蕭家
27 松有開會討論要把其中兩筆土地全部過給蕭家松，因為蕭
28 家松要買電廠，所以土地也一起買等語，惟客觀上被告蕭
29 家松係移轉3筆土地全部持分，且比對周耀沅證述原本約
30 定均係35%，並對被告蕭家松將系爭土地中3筆土地全部
31 100%移轉持有，說明與原本約定不同，可見系爭土地渠等

01 三人究竟如何移轉分配恐怕均未有定論，然仍可見被告蕭
02 家松本就係以買受土地之意思，而非以代墊股款之意思持
03 有系爭土地所有權。而上開情事，原告均不知悉，亦非原
04 告所在意者，原告自始自終即係單純欲將系爭土地百分之
05 百全部出售而已；至東煜公司、環群公司或被告蕭家松等
06 人要如何分配土地持分，均與原告無涉。

07 5. 此外，訴外人郭明昌與被告蕭家松、周奕宏、訴外人周耀
08 沅等人之間債權債務關係，要與原告無涉，無論代墊股款
09 之說是否為真，亦應係被告蕭家松、訴外人周耀沅請求訴
10 外人郭明昌給付其所代墊之股款，豈能以無關之原告財產
11 作為對價。

12 (四) 並聲明：

13 1. 被告蕭家松應將如附表一所示，編號1.至5.地號之土地、
14 權利範圍、登記日期所為之所有權移轉登記予以塗銷。

15 2. 被告周奕宏應將如附表一所示，編號6.至7.地號之土地、
16 權利範圍、登記日期所為之所有權移轉登記予以塗銷。

17 二、被告蕭家松辯稱：

18 (一) 原告片面指稱渠等與被告蕭家松、訴外人周耀沅間買賣契約
19 不成立云云，惟雙方既有買賣合意且辦理不動產移轉登記，
20 加諸辦理不動產移轉過戶之印鑑、印鑑證明均為原告自行提
21 供，卻於臨訟表示法律關係不成立云云，依法應由原告負擔
22 舉證責任：

23 1. 被告蕭家松、周奕宏既為系爭土地之所有權人，倘原告有
24 所爭執，自應由原告負舉證責任，以實其說。

25 2. 依土地登記規則第26條、第34條規定及臺北市地政事務所
26 、臺南市地政事務所對外教示資料，土地登記既需檢附土
27 地登記申請書、義務人印鑑證明、土地、建物所有權狀、
28 土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書正、副本、土地
29 增值稅、契稅繳款書或免稅證明書第2聯買賣雙方之身分
30 證明文件等資料，斷不可能有原告所稱沒有合意之情形；
31 且原告對於其出具印鑑、印鑑證明及辦竣移轉登記均不爭

01 執，若無系爭土地買賣之合意，就一般交易常規而言，豈
02 可能會出具印鑑、印鑑證明及辦竣移轉登記，顯見原告之
03 主張明顯與事實不合。

04 (二)系爭土地移轉之背景事實在於原告郭鼎峯之子郭明昌邀集被
05 告等人設立東煜公司、環群公司，惟因郭明昌無法出資，乃
06 向被告蕭家松等商借投資款項，嗣又無力清償欠款，故而移
07 轉系爭土地所有權予被告蕭家松；同時，郭明昌又積欠被告
08 蕭家松、東煜公司、環群公司其他債務，故目前尚未移轉股
09 份於郭明昌：

10 1.由訴外人郭明昌、周耀沅之證述可知，郭明昌投資東煜公
11 司、環群公司30%之股份，且實際參與東煜公司、環群公
12 司之經營，並於設立公司後即規劃電廠設立及後續經營事
13 項，歷來均有參加東煜公司、環群公司經營，至郭明昌執
14 稱未取得財務報表，故無法作為投資依據，乃係臨訟置詞
15 ，蓋東煜公司、環群公司二間公司成立及增資時間點均為
16 105年3、4月，何來所謂財務報表提出之問題，且郭明昌
17 歷來均有參與東煜公司、環群公司之經營，開設群組參與
18 討論、表示意見，卻於東煜公司、環群公司因郭明昌之故
19 而積欠款項後，片面陳稱沒有報表無法投資、拒絕接受股
20 票云云，其陳述與事實顯然不合，且顯欲規避其債務所為
21 之陳述。

22 2.最初郭明昌投資東煜公司、環群公司之股權即係向被告蕭
23 家松借款，並有承諾系爭股權質押於蕭家松；此更為彼此
24 後續之互動模式。因郭明昌投資東煜公司、環群公司無力
25 繳納股款，故以土地作價；且歷來郭明昌均表示系爭土地
26 之實質權利人為郭明昌，根本無所謂原告郭鼎峯是代原告
27 高鈺琪之夫為登記之情形：

28 (1)依訴外人郭明昌與被告蕭家松於105年3月4日簽訂之協
29 議書，可知郭明昌投資東煜公司、環群公司之設立登記
30 款項89萬元係向被告蕭家松之借款；在款項尚未清償之
31 前，該股份並質押於被告蕭家松處。

01 (2) 又據郭明昌證稱：「（當時有無達成的增資協議？）有
02 達成完成財報後的增資協議。」等語，而姑不論是否有
03 財務報表完成後之增資部分，東煜公司、環群公司確實
04 有增資之協議存在；且證人周耀沅亦證稱：「（這件事
05 情在增資會議時，是否已經作成決議？）是。當時增資
06 會議時，並沒有說是借名登記，當時都是說土地是郭鼎
07 峯的，所以我們只知道土地是郭鼎峯的。」等語，顯見
08 東煜公司、環群公司確實有增資協議存在。

09 3. 東煜公司、環群公司目前因郭明昌之故，導致37廠爭議而
10 使公司虧損，斯時郭明昌並有明確表示以其股權支付應付
11 面板4,999,176元；因該問題迄今仍無法解決，故尚未移
12 轉郭明昌作為擔保之股權予郭明昌；且由郭明昌以股權支
13 付之承諾4,999,176元，亦可知悉郭明昌之股權確實大於
14 4,999,176元，凡此，均可證明郭明昌之股權為30%。詎郭
15 明昌竟藉此爭執其未取得股權、未有投資一事，以企圖規
16 避其責任，顯與事實不合。

17 (三) 訴外人郭明昌為諸多知名公司之負責人，且畢業於知名國立
18 大學，不可能不知系爭土地交易之狀況，卻在交易後年餘表
19 示無系爭土地買賣之合意、在過戶時表示不知情？顯與事實
20 不合。

21 (四) 並聲明：原告之訴駁回。

22 三、被告周奕宏則以：

23 (一) 被告周奕宏係附表一所示編號6.、7.之土地共有人，依土地
24 法第43條及民法第759條之1第1項規定，被告周奕宏推定適
25 法有上開土地之所有權。準此，本件應由原告就被告周奕宏
26 取得上開土地所有權之物權行為有無效原因，及被告周奕宏
27 非上開土地所有人之事實，負舉證責任。

28 (二) 原告主張係受被告蕭家松、訴外人周耀沅以買賣土地之藉口
29 詐欺，而交付印鑑及印鑑證明；被告蕭家松、訴外人周耀沅
30 未經原告之同意，盜用原告之印鑑，辦理系爭土地之所有權
31 移轉登記手續云云。惟原告應先就受詐欺及周耀沅等盜用原

告之印鑑擅自辦理系爭土地的所有權移轉登記手續等事實，負舉證責任。再者，土地所有權之過戶手續，除需要原土地所有人之印鑑、印鑑證明外，尚需提供移轉原因資料、所有權狀、身份證件、完稅證明等資料，除上開原告之印鑑及印鑑證明外，原告亦應就周耀沅等如何取得並盜用其他土地移轉登記必備文件等情，予以說明並證明。

(三)按照土地所有權移轉之登記實務，在登記申請人將土地登記資料送交地政機關辦理所有權移轉登記後，在完成登記前，稅捐機關會即時核定標的物的應徵稅額，通知原所有人繳納稅賦。原所有人若未依照稅捐機關之繳稅通知繳納稅賦，取得完稅證明，地政機關不可能准許所有權移轉登記。準此，縱依原告陳稱係受訴外人周耀沅等以買賣土地之藉口詐欺，而交付印鑑及印鑑證明；周耀沅等未經原告之同意，盜用原告之印鑑，辦理系爭土地所有權移轉登記手續云云。然原告在系爭土地移轉所有權予被告周奕宏之前，應有接獲稅捐機關的繳稅通知，則根據該繳稅通知，原告已可知悉系爭土地將被過戶之情形。原告既係受詐欺及被盜用印鑑，不同意移轉系爭土地所有權予被告周奕宏等，為何在接獲繳稅通知、完成所有權移轉登記前，未即時對地政機關提出異議，以阻止完成登記？足徵原告主張系爭土地係受詐欺及被盜用資料而過戶之事實，不可採信。

(四)原告郭鼎峯之子郭明昌於105年3、4月間，與訴外人周耀沅、楊邦寬及被告2人，在嘉義市○○路周耀沅之公司舉行東煜、環群兩家公司之增資會議；會議中達成將東煜、環群兩家公司之資本額由150萬元增資到1,500萬元，被告蕭家松、訴外人周耀沅、郭明昌各以35%、35%、30%之股份比例辦理現金增資；郭明昌因無力繳納現金，同意由蕭家松、周耀沅代為繳納增資款，並提供原告所有之系爭土地移轉登記予蕭家松、周奕宏（周耀沅借用周奕宏之名義登記），以抵付蕭家松、周耀沅墊付之增資款等情，業據證人周耀沅、楊邦寬、陳淑蘭證述綦詳，互核相符，且有原告提出之LINE翻拍截

圖及陳淑蘭製作之東煜、環群增資計算表在卷足憑，且證人郭明昌亦承認有舉行過上開增資會議，並達成增資協議之情節。而在增資會議之後，東煜公司、環群公司確實有協議內容辦理增資；蕭家松、周耀沅有幫郭明昌墊付增資款等情，復據證人陳淑蘭證述明確，且有東煜公司、環群公司之變更登記表、完成增資後的經濟部核准登記函、周耀沅繳納增資款、為郭明昌繳納東煜公司增資款資料可佐。準此，為參加增資，郭明昌同意移轉原告郭鼎峯名下所有如附表一所示編號6、7之土地所有權予被告周奕宏，以抵付周耀沅為其墊付東煜公司、環群公司增資款之情節，應屬真實。

(五)又辦理系爭土地過戶之印鑑、印鑑證明、所有權狀原本等資料，係原告郭鼎峯交給被告周奕宏、原告高鈺琪交給訴外人陳淑蘭；原告郭鼎峯名下之土地是馬來西亞林先生借名登記；是原告高鈺琪或林先生交代郭明昌將印鑑交給被告周奕宏等情，已據證人郭明昌證述甚詳。另為土地過戶要重新辦理印鑑證明，郭明昌答應支付食宿及機票費用，要求原告高鈺琪回臺灣辦理，並央請訴外人陳淑蘭前去向原告高鈺琪拿印鑑證明及支付費用等情，亦據證人陳淑蘭結證在卷。足見郭明昌用移轉系爭土地之所有權，抵付東煜公司、環群公司之增資款等情，事先已經獲得原告之同意，否則原告不可能在未談妥土地買賣價金之情況下，即交付土地過戶所需之印鑑、印鑑證明、所有權狀原本等資料予被告周奕宏或訴外人陳淑蘭。是以，證人郭明昌證稱沒有談成系爭土地之買賣云云，與經驗法則不符，顯無足採。

(六)從而，原告同意移轉系爭土地之所有權，以抵付郭明昌積欠被告蕭家松、訴外人周耀沅為其墊付之東煜公司、環群公司增資款，顯無被詐欺或遭盜用過戶資料的情節。至在完成東煜公司、環群公司之增資後，郭明昌未取得增資股份乙節，有其他內情，應由郭明昌與被告蕭家松、訴外人周耀沅另尋其他方法解決，與本件原告移轉系爭土地所有權，是否被詐欺或遭盜用過戶資料等情無關。系爭土地既已完成過戶，且

無無效原因，則被告周奕宏已取得原告郭鼎峯名下所有如附表一所示編號6.、7.之土地所有權，是原告郭鼎峯訴請塗銷該部分土地之所有權移轉登記，顯無理由。

(七)並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

(一)原告郭鼎峯與訴外人郭明昌為父子關係。

(二)東煜公司、環群公司為被告蕭家松、訴外人周耀沅所籌設，因該兩家公司之電廠為訴外人郭明昌所申請，被告蕭家松遂邀請訴外人郭明昌投資該兩家公司，雙方約定投資比例分別為被告蕭家松35%、訴外人周耀沅35%、訴外人郭明昌30%，嗣東煜公司、環群公司於105年3月14日均經經濟部核准設立在案。

(三)被告蕭家松、周奕宏、訴外人周耀沅、郭明昌、楊邦寬於105年3月間在嘉義市○○路之周耀沅公司，針對東煜公司、環群公司增資案開會。

(四)訴外人郭明昌因投資東煜公司、環群公司曾向被告蕭家松借款。

(五)附表一所示編號1.、6.即坐落臺南市○○區○○○段0000地號土地原登記為原告郭鼎峯所有（權利範圍全部），嗣於105年7月29日以買賣為原因（原因發生日期為105年7月4日），就其中權利範圍100分之35、100分之35分別辦理所有權移轉登記為被告蕭家松、周奕宏所有（原告郭鼎峯權利範圍僅餘100分之30）。

(六)訴外人東煜公司於105年9月23日以原告郭鼎峯、被告蕭家松、周奕宏名下所有之系爭1788地號土地為擔保，向中租迪和公司借款並設定第二順位最高限額抵押權，擔保債權總金額10,414,230元。

(七)附表一所示編號2.、7.即坐落臺南市○○區○○○段○○○段○○○號土地原登記為原告郭鼎峯所有（權利範圍全部），嗣於105年7月29日以買賣為原因（原因發生日期為105年7月4日），就其中權利範圍100分之35、100分之35分別辦理所有權

移轉登記為被告蕭家松、周奕宏所有（原告郭鼎峯權利範圍僅餘100分之30）。

(八)訴外人環群公司於105年9月23日以原告郭鼎峯、被告蕭家松、周奕宏名下所有之系爭4801-2地號土地為擔保，向中租迪和公司借款並設定第二順位最高限額抵押權，擔保債權總金額10,160,818元。

(九)附表一所示編號3.即坐落臺南市○○區○○○段○○○○段000地號土地原登記為原告郭鼎峯所有（權利範圍全部），嗣於105年7月29日以買賣為原因（原因發生日期為105年7月4日），辦理所有權移轉登記為被告蕭家松所有（權利範圍全部）。

(十)附表一所示編號4.即坐落臺南市○○區○○○段○○○○段000地號土地原登記為原告郭鼎峯所有（權利範圍全部），嗣於105年7月29日以買賣為原因（原因發生日期為105年7月4日），辦理所有權移轉登記為被告蕭家松所有（權利範圍全部）。

(十一)附表一所示編號5.即坐落臺南市○○區○○○段○○○○段00000地號土地本登記為原告高鈺琪所有（權利範圍全部），嗣於106年1月23日以買賣為原因（原因發生日期為105年7月4日），辦理所有權移轉登記為被告蕭家松所有（權利範圍全部）。

(十二)原告郭鼎峯有交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予被告周奕宏；另原告高鈺琪亦有交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予訴外人陳淑蘭（被告蕭家松任職樂士股份有限公司之員工）。

(十三)系爭土地買賣之過程係由訴外人郭明昌居中協調、磋商。

五、本院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。惟確認法律關係不存在之訴，如被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責任。本件原告起訴主張兩造間就系爭土地之買賣關係不存在，而請求被告應塗銷系爭土地之所有權移

轉登記，而被告爭執該買賣關係存在，依前開說明，自應由被告就兩造有買賣關係存在乙節，負舉證責任。

(二)被告主張兩造間就系爭土地有買賣關係存在（以土地作價抵繳股款），業已提出下列證據為證：

1.原告郭鼎峯有交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予被告周奕宏；且原告高鈺琪亦有交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予訴外人陳淑蘭（被告蕭家松任職樂士股份有限公司之員工），此為兩造所不爭執，而原告雖主張開資料之交付，並不足以證明兩造間就系爭土地之買賣已達成合意，然私人之印鑑章、印鑑證明，因足以代表個人為意思表示之證明，一般人均會妥善保管，而不動產之權狀原本，則屬於個人重要之財物證明，亦不輕易交付予他人，是原告主張其交付前開資料僅係因兩造洽談買賣中（尚未達成合意），實與一般常情有違，屬於變態之事實，自應轉由原告就此變態事實負舉證之責，而原告雖以證人郭明昌之證詞為據，惟證人郭明昌係證述：「（買賣價金未談成，為何要交付上開資料？）高小姐（即原告高鈺琪）要回馬來西亞，蕭家松就跟我聯絡，能否先把土地印章、權狀交給他的員工，我就聯絡高小姐，高小姐說好就自己搭捷運交給蕭家松的員工。我父親會交付是因為當時林先生（高小姐的丈夫）是外國人，大部分土地都是借名登記在我父親名下，既然高鈺琪同意，所以我們也就交付資料。」等語，然於兩造就系爭土地之買賣價金尚未談妥前，原告縱有委託他人保管前開資料之需求，理應將前開資料交付予系爭土地買賣之中間人即郭明昌保管，始為妥適，原告為何交付予買受人之被告？此實與常情有違，是證人郭明昌之證詞，亦難憑採。況郭明昌為原告郭鼎峯之子，又係居中協調、磋商系爭土地買賣之過程，復與被告蕭家松、訴外人周耀沅有股權糾紛，本即難期其證詞之客觀可信，又與證人陳淑蘭、楊邦寬、周耀沅之證詞不符（詳如後述），是原告主張其交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本時兩造尚未

01 達成買賣合意云云，自難憑採。

02 2. 證人楊邦寬到庭結證稱：「（郭明昌與蕭家松、周耀沅有
03 共同投資乙事，你是否知悉？）我有耳聞，也有參加過他
04 們其中一次的會議。因為我們是同行，在公司偶而有人會
05 提起，我不確定聽誰講的。我參加的會議是105年上半年的
06 某一天，那次是我跟蕭家松去南部嘉義出差討論公司增
07 資的事情。（是否記得該次會議討論的內容？）就是股權
08 如何分配的問題，具體如何分配或比例我不是很清楚。…
09 （當時有無討論郭明昌增資部分要拿土地出來？）我知道
10 有這件事情，就是什麼時候要繳股款，沒有股款的話是否
11 拿土地作價，但後續我就沒有參與了。開會的時候是有提
12 出這些講法，就是3個人各持有多少股份，大家何時要繳
13 股款，郭明昌說他現在沒有錢，但有土地，因此是否可以
14 拿土地出來作價。（當天會議有無共識或作成結論？）我
15 認為有共識，因為大家有把比例協議好，並作成一個表格
16 ，我當天有看到一個表格，但後續怎麼樣我就不知道。」
17 等語，則依證人楊邦寬之前開證詞，郭明昌於該會議中確
18 有提及並同意以土地作價抵繳納股款乙事。

19 3. 證人周耀沅到庭結證稱：「…東環兩家公司是電廠的申請
20 ，會成立是因為太陽能電廠，原來的前身是樂士太陽能公
21 司，樂士太陽能公司是郭明昌找我跟蕭家松來投資的，後
22 續因為樂士公司本身是上市公司或法規上的問題，所以必
23 須處分電廠，因此才成立東環兩家公司以承接這些電廠。
24 既有的股份是從樂士太陽能公司延伸過來的，我本來在樂
25 士太陽能占百分之十九，105年3月增資會議在我嘉義的公
26 司調整了大家的持股比例，確定之後，郭先生當時說他沒
27 有那麼多現金，因此拿了5塊地扣除了所有的貸款，殘餘
28 的價值作為入股增資，實際的金額我不太記得了，我記得
29 增資的金額要到3000萬元，事後我匯了1300或1400萬元到
30 東環兩家公司，…。我多匯款的部分作為郭明昌的股權，
31 郭先生是用土地當作股權的價金，因此上面說的比例持有

是這樣的來的。也才有後面高鈺琪特別從馬來西亞回來處理土地的事情，我弟周奕宏跟郭鼎峯去新港鄉公所辦理印鑑證明及移轉的事情。（增資案你本來應該要出多少？）我本來只要出八、九百萬元即可，但我出了1300、1400萬元，多出來的就是郭明昌的股權。（土地買賣有無談成？）這不是土地買賣，因為郭明昌無法支付足額的增資錢，所以我多付了他增資款的比例，土地就按照股份的比例來持有。但因為土地上還有貸款，因此要扣除貸款，殘餘價值的就可以作為郭明昌的增資。利息部分也要扣，時間是從增資案成立開始到某一個時間（當時會議有談），時間點我忘記了。（確定的買賣價金有無談成？）有（被告周奕宏律師提出計算表格，卷(二)第61頁即附表二），這張表格我記得是陳淑蘭做出來的，係依照增資案的會議記錄做出來的，這個表格當初都有給大家，應該是發在群組或EMAIL。…（是否知道何時辦理土地買賣移轉？）移轉第1次辦理應該是在1、2個月內，但我增資款匯進去後，我就有得到消息他們在做土地變更移轉了，應該是陳淑蘭或周奕宏找張代書在做，所以會過戶系爭土地是因為增資案，而非買賣。…（周奕宏取得土地持份，是因為什麼原因？）土地過戶到周奕宏名下是因為我幫郭明昌繳增資款項作為對價。（這件事情在增資會議時，是否已經作成決議？）是。當時增資會議時，並沒有說是借名登記，當時都是說土地是郭鼎峯的，所以我們只知道土地是郭鼎峯的。（高鈺琪的土地當時有無提到借名登記的事情？）都沒有。我記得除了系爭5筆土地外，還有另外兩筆土地在雲林、屏東也是拿出來增資，當初協議是增資的3000萬元就是由我跟蕭家松來付。…（但郭明昌沒有辦法繳錢，所以你跟蕭家松答應幫郭明昌墊付，但郭明昌要拿土地出來當對價？）是。…（增資的過程，是否後來由蕭家松指示陳淑蘭去辦理？）是。…（你跟郭明昌如何約定增資的墊付款？）我的增資款如果只要出到900萬元，但我出到1400萬，多

01 的就是墊付的，詳細金額要查我們會計的紀錄，我應該有
02 墊付幾百萬元左右。（土地的買賣價金或價值，你們最後
03 如何計算？）就是我剛剛提出的那個表格。有些一分地是
04 67萬元，有些地一分150萬元，其實當初是給郭先生方便
05 ，否則其實價差很大，但我們當時也不爭議，當時臺南沒
06 有這個行情，我們就願意多付，郭明昌說多少我們就同意
07 。（所以從你提出的表格就可以看出你們怎麼計算嗎？）
08 現在在這邊我不可能答的出來，你們可以問陳淑蘭，她當
09 時是樂士的財務協理。」等語，是依證人周耀沅前開證詞
10 ，郭明昌確已同意以土地作價抵繳股款，且就土地作價之
11 價格亦已達成合意。

- 12 4. 證人陳淑蘭到庭證稱：「（是否認識兩造？）我不認識高
13 鈺琪，只知道有這個人，郭鼎峯我不熟，蕭家松是我樂士
14 股份有限公司的副董事長，我現在仍在樂士上班，但蕭家
15 松離開了。（這份表格你是否看過？【提示被告提出之表
16 格並告以要旨，卷(二)第61頁，如附表二】）這份表格是我
17 做的，當時是蕭家松請我做的。（蕭家松請你做上開表格
18 ，有無提供相關文件或會議資料給你？）他是口頭跟我說
19 。他提供給我的資料就是最上面的表格，第二個表格是我
20 修正後做的，下面就是依照權狀的百分比下去計算的。…
21 （土地去辦理移轉登記乙事，你是否知悉？）我知道，因
22 為剛開始是周奕宏在辦，周奕宏的代書有一些問題沒辦法
23 作業，剛好我認識張代書，周奕宏說張代書可以，周奕宏
24 就直接把資料寄給張代書，張代書就著手下去辦，但其中
25 有一筆高鈺琪的土地需要繳稅，因為稅金的問題所以延後
26 辦，延了半年印鑑章就過期了，郭明昌叫我去找高鈺琪拿
27 印鑑證明，我還幫郭明昌墊了三萬多元，好像是郭明昌他
28 請高鈺琪回來要食宿的錢。（所以你幫郭明昌墊的三萬多
29 元，是否是高鈺琪回國的食宿及機票費用？）郭明昌叫我
30 墊我就墊，我就拿錢給高鈺琪，高鈺琪有簽收。（有無參
31 與他們土地移轉的相關手續？）我只有幫周奕宏聯絡張代

01 書，後來張代書就找我收費，他們有把移轉登記相關費用
02 給我的，我就把所有權狀給他們。（目前還有幾張權狀在
03 你手上嗎？）還有幾張，但還有誰我忘記了。我只記得去
04 年周奕宏有來問我，我就掃描給他，現在放在辦公室抽屜
05 ，我也沒有詳細看。…（東環公司的增資案，是否你處理
06 的？）是。原來各150萬元的資本額，後來兩家公司各增
07 資為1500萬元，我委託會計師處理增資案的。（增資案後
08 來有無完成？）有。但有一家好像差了一些，因為匯進來
09 的錢不夠1500萬。（增資的錢是誰出的？）增資進來的錢
10 ，當初本來是講好35、35、30，後來沒有照這個比例匯款
11 進來，我問了一下才知道蕭家松跟周耀沅都有幫代墊。（
12 郭明昌是否拿土地來抵公司的股份？）是。（上開你製作
13 的表格，你製作完後，有無給蕭家松、周耀沅、郭明昌看
14 ？）有，他們還為此開會。（有無針對上開表格起爭執或
15 就同意？）蕭家松後來離開樂士，我就不是他的員工，因
16 此有一次他召集開會，但遲遲沒有談到這件事情，後來我
17 先行離開，之後他們怎麼談我就不清楚，我也沒再參與了
18 。（東環兩家公司增資乙事，你們有特意成立LINE上面的
19 群組？）有，就是為了東環兩家公司的事情，增資的事情
20 也有在裡面討論。…（何人跟你說郭明昌要用土地做代墊
21 款？）群組裡面大家都這樣說，且我表格做出來後，郭明
22 昌也沒有表示反對。表格我也有PO在群組，也沒有人說不
23 對。郭明昌、周耀沅、周奕宏、蕭家松、楊邦寬在開完會
24 之後都有回來說郭明昌要用土地當增資的代墊款。…（是
25 誰交代張代書辦理土地過戶給蕭家松百分之百的？）105
26 年3月3日他們有開會，有郭明昌、周耀沅、蕭家松，我是
27 代他們聯絡，我手機還留有LINE的紀錄，該次會議我有參
28 加，中午12點到1點半，當天有討論並有結論，要把其中
29 兩筆土地（表格中SA04、SA05）全部過給蕭家松，因為蕭
30 家松要買電廠，所以土地也一起買。（買賣價金為何？）
31 就是一分67萬元。（證人郭明昌：我當天沒有同意，我甩

門而走，證人還記得嗎？）我記得沒有這件事情，當次大家還滿和樂談的很愉快的，後來我覺得我沒有的事情就走了。（如果都談好百分之百，為何這張表格會作成百分之35、35、30？）百分之百只有土地，土地是在右下角最後一個表格，土地就全部蕭家松的。」等語，則依證人陳淑蘭之前開證詞，郭明昌確已同意以系爭土地作價抵繳增資股款，且其依被告蕭家松之指示所做成之表格（卷(二)第61頁，附表二），郭明昌並無反對之意思表示，而證人陳淑蘭既與兩造或本案無任何之利害關係，且其證詞又與卷內客觀證據相符，自堪憑採。

5. 綜觀前開證人陳淑蘭、楊邦寬、周耀沅之證詞，渠等所證稱之情節大致相符，是原告主張其與被告蕭家松、訴外人周耀沅間就系爭土地之買賣價金尚未達成合意，尚難憑採；再對照原告郭鼎峯交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予被告周奕宏，及原告高鈺琪交付印鑑章、印鑑證明、權狀原本予訴外人陳淑蘭之事實，益徵被告主張兩造間就系爭土地有買賣之合意（以土地作價抵繳股款），應堪憑採。

(三) 而證人郭明昌雖證稱兩造就買賣價金尚未達成合意云云，然證人郭明昌亦證稱：「（原告原先有系爭土地地號之土地，為何於105年7月或106年1月登記於被告名下？）我是事後調取土地登記謄本才知悉這件事情，時間在提起訴訟前一個月。我問蕭家松有無買賣成功，因為我父親及原告高小姐沒有收到錢，我們之前每個幾個月就會問一次，但被告一直找理由推託，印章也不還我們，所以我們就以高小姐的身分證字號去調一類謄本，但調不出來，所以我們只好調二類謄本，才發現蕭先生已經把土地過戶過走了。」等語，則若兩造就買賣價金尚未達成合意，則證人郭明昌自無詢問被告「有無買賣成功」之可能，亦不可能因原告「沒有收到錢」而多次詢問被告，是證人郭明昌之證詞前後顯有矛盾而不可遽採。

(四) 另原告雖主張被告蕭家松、訴外人周耀沅未經其同意，即持原告之印鑑章、印鑑證明擅自辦理系爭土地之所有權移轉登

01 記云云，惟依前所述，原告所交付之印鑑證明、印鑑章及不
02 動產所有權狀，乃辦理不動產所有權移轉登記必需之重要物
03 件，衡諸一般社會常情，兩造間若就系爭土地之買賣價金尚
04 未達成合意，原告自無交付該等辦理移轉登記重要物件之必
05 要或理由，而原告復未能舉證其交付之合理性，是原告主張
06 其並未同意辦理系爭土地之所有權移轉登記，尚難憑採。

07 (五)至東煜公司、環群公司於增資後，郭明昌雖尚未實際取得增
08 資股份，此有該二公司之變更登記表在卷可稽，然此係因37
09 廠爭議之損失，郭明昌同意以其該二公司之股權支付應付面
10 板4,999,176元，但此爭議迄今未處理，有郭明昌簽立之文
11 書（卷二）第107頁）在卷可憑，復經證人郭明昌、周耀沅證
12 稱無訛，且郭明昌尚未實際取得股權，亦無兩造間就系爭土
13 地有無買賣之合意無涉，此僅為契約履行之問題，是自難以
14 郭明昌尚未實際取得該二公司之股權即遽認兩造間之買賣契
15 約尚未成立，附此敘明。

16 六、綜上所述，被告已舉證證明兩造間就系爭土地有買賣之合意
17 ，是原告主張兩造間就系爭土地並無買賣關係存在，請求被
18 告蕭家松應將如附表一所示編號1.至5.地號之土地所為之所
19 有權移轉登記予以塗銷、被告周奕宏應將如附表一所示編號
20 6.至7.地號之土地所為之所有權移轉登記予以塗銷，均為無
21 理由，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
23 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
25 爰判決如主文。

26 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日
27 民事第二庭 法官 洪碧雀

28 以上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本
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 108 年 4 月 3 日

附表一：

編號	土地地號	權利範圍	所有權人	登記名義人	登記日期
1.	臺南市柳營區果穀後段1788地號	35/100	郭鼎峯	蕭家松	臺南市鹽水地政事務所105年7月29日
2.	臺南市柳營區果穀後段4801-2地號	35/100	郭鼎峯		
3.	臺南市北門區溪底寮段二重港小段675地號	1/1	郭鼎峯		臺南市佳里地政事務所105年7月29日
4.	臺南市北門區溪底寮段二重港小段687地號	1/1	郭鼎峯		
5.	臺南市北門區溪底寮段二重港小段687-2地號	1/1	高鈺琪		臺南市佳里地政事務所106年1月23日
6.	臺南市柳營區果穀後段1788地號	35/100	郭鼎峯	周奕宏	臺南市鹽水地政事務所105年7月29日
7.	臺南市柳營區果穀後段4801-2地號	35/100	郭鼎峯		