

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上字第23號

上訴人 王惠民

訴訟代理人 孫裕傑律師

簡燦賢律師

簡雯琄律師

被上訴人 葛錦萍

陳梅英

訴訟代理人 賴淳良律師

胡孟郁律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年7月16日臺灣花蓮地方法院114年度訴字第43號第一審判決提起上訴，本院於115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：被上訴人葛錦萍經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

(一)坐落花蓮縣○○鄉○○段00地號土地及同段00建號建物(門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○路00號，以下稱系爭不動產)原為上訴人所有。詎被上訴人葛錦萍竟於民國88年2月25日，利用上訴人遭○○○○期間，未經上訴人同意下，擅自以買賣為原因，將系爭不動產登記在其名下。嗣再於89年8月16日以買賣為原因，將系爭不動產移轉登記在被上訴人陳梅英名下。

(二)上訴人於88年間遭○○○○，客觀上不可能在外出售系爭不

動產，更無出售之動機及目的。系爭不動產買賣契約之債權行為，及所有權移轉登記之物權行為，均非上訴人所為，係無效之法律行為，系爭不動產所有權仍屬上訴人所有。縱被上訴人葛錦萍於88年2月10日向有限責任○○○○○○合作社（以下稱○○○○）借款新臺幣（下同）400萬元，亦無從證明有將款項交付上訴人，難認上訴人與被上訴人葛錦萍間有買賣合致之意。被上訴人葛錦萍亦未舉證證明與上訴人間確有買賣關係存在。被上訴人葛錦萍取得系爭不動產登記名義後，再以買賣為原因將系爭不動產移轉登記在被上訴人陳梅英名下，亦未得上訴人同意，亦屬無效法律行為，且上揭先後移轉登記時間密接，且前者買賣價金為585萬元，後者買賣價金卻僅有450萬元，與不動產轉售之售價通常會高於買價之常情不符，被上訴人陳梅英顯然知悉系爭不動產有上開登記不實情形存在，並配合被上訴人葛錦萍無權處分系爭不動產。渠等以買賣為原因之移轉登記，同屬無權處分行為，上訴人拒絕承認，應屬無效，被上訴人陳梅英亦非善意第三人，並未取得系爭不動產之所有權。

(三)被上訴人葛錦萍經合法送達，始終未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執上訴人所主張之事實，是就上訴人主張關於被上訴人葛錦萍部分之事實，應視同自認。

(四)被上訴人葛錦萍擅將系爭不動產移轉登記於自己名下之物權行為應屬無效，而此物權行為之效力，與上訴人與被上訴人葛錦萍間，或被上訴人葛錦萍與被上訴人陳梅英間之債權行為效力，基於物權行為無因性及獨立性原則應分別評價。縱認被上訴人葛錦萍與被上訴人陳梅英之買賣關係並非無效，仍不影響上訴人塗銷其與葛錦萍間之移轉登記。

(五)爰依民法第113條、第767條第1項中段，提起本訴。並聲明：1.被上訴人陳梅英應將系爭不動產，登記日期為89年8月16日，以買賣為原因之所有權登記予以塗銷。2.被上訴人葛錦萍應於前項所有權登記塗銷後，將系爭不動產，登記日期為88年2月25日，以買賣為原因之所有權登記予以塗銷。

01 二、被上訴人陳梅英則以：

02 (一)上訴人與被上訴人葛錦萍之系爭不動產契約為真正，上訴人
03 已非該不動產之所有人，不得主張物上請求權。系爭不動產
04 既由上訴人移轉登記予被上訴人葛錦萍，此一登記依土地法
05 第43條規定，即生絕對效力，並應推認為真實，被上訴人陳
06 梅英因信賴此一所有權人登記，因此向被上訴人葛錦萍購置
07 系爭不動產，並依約給付價金，買賣契約係屬真正，其為善
08 意第三人，即應受保護。上訴人雖稱被上訴人間就系爭不動
09 產之買賣價金不合理，惟買賣價金之高低取決於市場行情與
10 交易雙方之議價能力等因素，並非一存在價金之落差即推定
11 買方非屬善意第三人，故陳梅英應受土地法第43條、民法第
12 759條之1之保護。由○○國際商業銀行股份有限公司(以下
13 稱○○銀行)之債務清償證明書觀之，上訴人曾貸款200萬
14 元，88年2月25日前尚餘187萬4,906元欠款未清償，系爭不
15 動產移轉登記予被上訴人葛錦萍後，由被上訴人葛錦萍於88
16 年3月1日清償部分款項。另依○○○○前開函之說明，上訴
17 人以個人名義於86年8月26日以花蓮縣○○鄉○○段00地號
18 土地設定抵押權的方式向○○○○借款50萬元，在87年12月
19 21日尚餘42萬8,382元欠款，並於88年1月11日清償前開款
20 項。對照上訴人與被上訴人葛錦萍簽署之買賣契約書，前開
21 款項應係由被上訴人葛錦萍所支付之第1期款為清償。另被
22 上訴人葛錦萍於88年2月10日以系爭不動產為擔保物向○○
23 ○○借款400萬元，與買賣契約書中付款方法第參期的記
24 載：「於產權移轉於甲方名下由甲方向銀行貸款新台幣肆佰
25 萬元正交付之，但甲方保證於過戶完成日起30內交付之。」
26 相符，是項買賣應屬真正。

27 (二)上訴人稱被上訴人葛錦萍未到庭即生民事訟法擬制自認之效
28 果，惟不論本件為固有必要共同訴訟或普通共同訴訟，該擬
29 制自認之效果對被上訴人陳梅英均不生法律上效力，不影響
30 上訴人之舉證責任。

31 (三)況上訴人早於95年11月20日出監，卻遲於113年7月23日始提

01 起本件訴訟，顯與常情有違。縱認上訴人為真正權利人，然
02 依大法官釋字771號解釋，其行使民法第767條應受同法第12
03 5條15年消滅時效之限制，本件請求顯已罹於時效，上訴人
04 之主張並無理由等語，資為抗辯。

05 (四)並聲明：被上訴人之訴駁回。

06 三、被上訴人葛錦萍：經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦
07 未提出書狀為任何聲明或陳述。

08 四、原審駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)
09 原判決廢棄。(二)被上訴人陳梅英應將系爭不動產，登記日期
10 為89年8月16日，以買賣為原因之所有權登記予以塗銷。(三)
11 被上訴人葛錦萍應於前項所有權登記塗銷後，將系爭不動
12 產，登記日期為88年2月25日，以買賣為原因之所有權登記
13 予以塗銷。被上訴人陳梅英答辯聲明：上訴駁回。

14 五、本院判斷：

15 (一)系爭不動產原為上訴人所有，於88年2月25日，以買賣為原
16 因，移轉登記予被上訴人葛錦萍所有，嗣於89年8月16日，
17 以買賣為原因，移轉登記予被上訴人陳梅英所有，有系爭不
18 動產土地、建物第一類謄本、異動索引分別在卷可稽（見原
19 審卷第61頁至第79頁），復為兩造所不爭，此部分之事實，
20 自堪認定。

21 (二)按土地法第43條所謂登記有絕對效力，係指土地之登記名義
22 人與真正權利人不同一，為保護因信賴登記而取得權利之第
23 三人而設，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信
24 賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被
25 追奪，惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝
26 奪真正之權利，如在第三人信賴登記而取得土地權利之前，
27 真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因為無效或撤
28 銷，提起塗銷之訴，至該第三人已為取得權利之新登記以
29 後，則不許更為塗銷登記之請求（最高法院81年度台再字第
30 84號、91年度台上字第2369號、103年度台上字第1970號民
31 事裁判參照）。是以，在第三人信賴登記而取得土地權利

01 後，既不得對登記名義人提起塗銷之訴，就登記名義人前手
02 及前前手間之移轉登記，自亦不得更為塗銷登記之請求。經
03 查，系爭不動產於89年8月16日以買賣為原因，將系爭不動
04 產移轉登記在被上訴人陳梅英名下，依約於89年8月5日給付
05 定金30萬元予被上訴人葛錦萍簽收在案，復於89年8月21日
06 提領394萬2,379元，清償同額之被上訴人葛錦萍於○○○○
07 貸款本息餘額，有○○○○取款憑條及放款償還資料可參
08 (見原審卷第282頁、第284頁)。被上訴人陳梅英據此向○○
09 ○○貸款200萬元，至105年8月15日清償完畢，於109年9月1
10 6日經○○○○同意塗銷抵押權等情，有○○○○000年0月0
11 0日○○○○字第0000000號函及所附系爭不動產買賣契約
12 書、被上訴人陳梅英社員借款申請書、他項權利異動申請書
13 附卷足參(見原審卷第375頁、第399頁至第409頁)，足認
14 被上訴人間之買賣不動產契約確實真正。上訴人雖主張被上
15 訴人間買賣價金僅有450萬元，與不動產轉售之售價通常會
16 高於買價之常情不符，被上訴人陳梅英顯然知悉系爭不動產
17 有登記不實情形存在，並配合被上訴人葛錦萍無權處分系爭
18 不動產等語。惟轉售價格較低，所涉因素甚多，並不當然即
19 等同買受人知悉登記有不實之情形，上訴人就此主張則並未
20 舉任何證據以實其說，自不足採。是被上訴人陳梅英應受土
21 地法第43條、民法第759條之1之保護，應堪認定。從而，依
22 前揭說明，上訴人主張塗銷其與被上訴人葛錦萍間，及被上
23 訴人間移轉登記，即無理由，應予駁回。

24 (三)按民事訴訟法第280條第3項固規定當事人對於他造主張之事
25 實，已於相當時期受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，
26 亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。惟同條第1
27 項規定，係指當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時，
28 消極的不表示意見，法律上擬制其為自認而言，於辯論主義
29 所行之範圍內有拘束法院之效力，法院自可毋庸別予調查證
30 據，以之為裁判之基礎，惟法院斟酌調查證據之結果及全辯
31 論意旨，該當事人非必受敗訴之判決。再者，民事訴訟法上

所謂之證據共通原則，係指當事人聲明之證據，依其提出之證據資料，得據以為有利於他造或共同訴訟人事實之認定，該證據於兩造間或共同訴訟人間，法院均得共同採酌，作為判決資料之基礎。此項原則側重於法院援用當事人提出之證據資料時，不受是否對該當事人有利及他造曾否引用該證據之限制，並得斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，在不違背論理及經驗法則前提下，依自由心證判斷事實之真偽（民事訴訟法第222條第1項、第3項「證據評價之範疇」）。此於普通共同訴訟人相互間，利害關係原各自獨立（民事訴訟法第55條），事實之真偽，僅應定於一而有一事實存在，故於同一訴訟程序就同一事實，當作相同之認定，尤應有該原則之適用，使共同訴訟人之訴訟資料得以共通互用，並在辯論主義退讓下，貫徹上揭自由心證主義之真諦，以發見事實之真相，於此情形，該所謂「全辯論意旨」，自包括全部共同訴訟人之陳述（最高法院98年度台上字第1218號、112年度台上字第1646號民事裁判參照）。上訴人固主張被上訴人葛錦萍經合法送達，始終未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執上訴人所主張之事實，是就上訴人主張關於被上訴人葛錦萍部分之事實，應視同自認等語。惟被上訴人陳梅英已否認買受系爭不動產時上訴人為真正所有權人，並抗辯上訴人與被上訴人葛錦萍間就系爭不動產之買賣為真正等語。從而，本件為普通共同訴訟，本院自應本證據共通原則，依當事人所提出之證據資料，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，在不違背論理及經驗法則前提下，依自由心證判斷事實之真偽。上訴人主張被上訴人葛錦萍未到庭即生民事訴訟法擬制自認之效果，就上訴人主張關於被上訴人葛錦萍部分之事實，應視同自認，應採為判決之基礎，並不足採。

(四)上訴人主張其於88年間遭○○○○，客觀上不可能在外出售系爭不動產，更無出售之動機及目的，上訴人並無任何移轉所有權之意思表示，亦未曾與被上訴人葛錦萍達成買賣契約或移轉所有權之合致意思，系爭不動產之買賣契約債權行

為，及所有權移轉登記之物權行為，均非上訴人所為，係無效之法律行為，系爭不動產所有權仍屬上訴人所有等語，固據其提出○○○○○○○○○○○○○○○○證明書一紙為證（見原審卷第41頁）。惟上訴人前以花蓮縣○○鄉○○段00地號土地設定抵押權予○○○○，以上訴人名義於86年8月26日借款50萬元，於88年1月11日清償完畢；被上訴人葛錦萍則於88年2月10日向○○○○借款400萬元。另上訴人與被上訴人葛錦萍就系爭不動產之買賣契約明載上訴人於88年1月11日收受第1期買賣價金現款50萬元，及第3期款由被上訴人葛錦萍向銀行貸款400萬元，有○○○○○○○○000年0月00日○○○○字第00000000號函及所附上訴人與被上訴人葛錦萍就系爭不動產之買賣契約書、社員借款申請書、花蓮縣地籍異動索引附卷足參（見原審卷第63頁、第375頁至第397頁），互核相符，已難認上訴人與被上訴人葛錦萍間之買賣契約，有何異常之處。再者，上訴人於入監前，每月需繳納前揭○○○○、○○銀行貸款本息合計約2萬8千多元，然於87年10月18日因案○○時，其○○○○存款僅存171元，有上訴人出監證明及前揭貸款資料可參（見原審卷第41頁、第365頁、第379頁），可知上訴人於88年1、2月間，非無售屋求現及避免無力繳款遭債權銀行強制執行系爭不動產之可能。又系爭不動產於88年2月25日移轉登記予被上訴人葛錦萍時，上訴人雖猶在○○，依當時有效之土地登記規則第41條（84年7月12日修正施行）及「○○○○○○戶籍管理作業規定」（103年1月2日更名為○○○○○○○○○○戶籍管理要點」）第6點，上訴人當有委託他人申請印鑑證明而免親自到地政機關辦理，並無不能處分名下財產之情事，是上訴人與被上訴人葛錦萍間就系爭不動產之買賣關係亦應屬真實，其等間應有系爭不動產所有權移轉登記之意思合致。至被上訴人葛錦萍是否已給付上訴人全部價金，僅為債務不履行之爭議，無礙其等已達成系爭不動產所有權移轉登記意思合致之認定。上訴人徒以系爭不動產辦理移轉登記之日期，係其○○○○之期間，

01 無處分系爭不動產之動機與目的，主張其與被上訴人葛錦萍
02 間買賣為無效之法律行為，尚難憑採。況上訴人前於106年1
03 0月3日即因○○○○○○○○○○，此有上訴人在○○○簡
04 列表可參，卻於○○後近7年之113年7月23日始提起本件民
05 事訴訟，請求塗銷系爭不動產所有權移轉登記，要與常情相
06 違，其主張之情事是否屬實，更非無疑。此外，上訴人復未
07 就系爭不動產與被上訴人葛錦萍間之法律行為係屬無效，並
08 未另有其他舉證加以證明，自難憑信。

09 六、綜上所述，本件系爭不動產先自上訴人移轉登記予被上訴人
10 葛錦萍，再由被上訴人葛錦萍移轉登記予被上訴人陳梅英，
11 上訴人未能舉證證明被上訴人陳梅英非善意信賴登記之第三
12 人，且上訴人與被上訴人葛錦萍間之移轉登記，亦無從證明
13 有上訴人所主張之無效之情事，則上訴人請求塗銷被上訴人
14 間移轉登記後，再塗銷上訴人與被上訴人葛錦萍間移轉登記
15 行為，尚屬無據。原審為上訴人敗訴之判決，理由略有不同，
16 惟結論則無二致，上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求
17 予廢棄，為無理由，其上訴應予駁回。

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

20 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第
21 78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

23 民事第二庭審判長法官 廖曉萍

24 法官 鍾志雄

25 法官 林恒祺

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
28 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
30 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
31 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項

01 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
02 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
04 書記官 陳雅君

05 附 註：

06 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

07 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
08 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

09 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
10 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
11 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。