

福建高等法院金門分院民事判決

110年度重上字第10號

上訴人 趙筱菱
訴訟代理人 馮彥錡律師
參加人 葉子豪
被上訴人 徐芷涵
訴訟代理人 劉佳強律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年10月15日福建金門地方法院109年度重訴字第30號第一審判決，提起上訴，本院於112年9月27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。因參加訴訟所生之費用，由參加人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落金門縣○○鎮○○段00000地號土地，及其上同段103建號、門牌號碼同鎮塔后205號建物(下合稱系爭不動產)，原為訴外人即伊母親陳燕妮所有。嗣伊與伊父親認多年來已幫陳燕妮清償諸多債務，乃經陳燕妮之同意，於民國102年1月16日將系爭不動產移轉登記予伊。詎陳燕妮因積欠參加人葉子豪經營的誠泰當舖債務，竟未經伊之同意或授權，擅取伊之印鑑證明、印鑑章及身分證影本等資料交付葉子豪，無權代理伊以買賣為原因，於104年1月22日將系爭不動產所有權移轉登記予葉子豪指定之上訴人(下稱系爭買賣移轉登記)。嗣因陳燕妮不堪葉子豪一再追討高額債務，始向伊坦承上情。而上訴人亦自認對該移轉登記不知情，則兩造間就系爭不動產以買賣為原因之所有權移轉之物權行為即欠缺物權讓與之合意，且基於陳燕妮無權代理而為，伊拒絕承認，該行為對伊不生效力等情，爰擇一依民法

第767條第1項、第184條第1項前段或第179條規定，求為命上訴人將系爭買賣移轉登記塗銷之判決（關於請求系爭不動產回復登記為被上訴人所有部分，業據被上訴人減縮起訴聲明，參本院卷二第62頁）。

二、上訴人以：伊只是借名給參加人葉子豪，系爭買賣移轉登記之原因名義上為買賣，但隱藏讓與擔保之法律行為，且辦理移轉登記使用之印鑑證明，係被上訴人親自申請，足證被上訴人確有同意辦理該項登記，縱認為陳燕妮係無權代理，亦成立表見代理等語，資為抗辯。

三、參加人則陳稱：系爭買賣移轉登記使用之被上訴人印鑑章、印鑑證明及身分證影本等文件，係陳燕妮提供給伊，依一般社會通念為合法有效。當時陳燕妮除有新台幣（下同）500萬元抵押債務外，另向三和當舖借款200萬元，為整合債務，始提供前開文件辦理過戶，伊詢問陳燕妮表示被上訴人有同意等詞。

四、兩造不爭執事項（本院卷二第73-74頁）

（一）系爭不動產原為被上訴人所有，於104年1月22日以買賣為原因移轉所有權登記予上訴人。

（二）上訴人與葉子豪間就系爭不動產存在借名登記關係，葉子豪為借名人，上訴人為出名人。

五、本院判斷

（一）系爭買賣移轉登記係基於陳燕妮無權代理被上訴人而為，被上訴人已拒絕承認，陳燕妮以代理人名義所為之債權行為及物權行為，對於被上訴人不生效力。

1.按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，僅為其等之內部約定，其效力不及於第三人（最高法院106年度第3次民事庭會議決議參照）。上訴人與葉子豪間就系爭不動產之借名登記關係，其效力既不及於被上訴人，本件應自不動產登記之外觀為準，以系爭不動產登記名義人即上訴人為不動產之所有人，並依此為以下之審認。

2.系爭不動產於102年1月16日由陳燕妮（被上訴人之母）移轉

01 登記為被上訴人所有後，再以兩造於103年12月25日之買賣
02 為原因，於104年1月22日移轉登記為上訴人所有，有土地及
03 建物登記謄本、地籍異動索引（原審卷第115-141頁）與土
04 地建物買賣契約書（本院卷一第165-169頁）為證。而由前開
05 買賣契約書，可知該買賣契約乃由陳燕妮代理被上訴人、由
06 葉子豪代理上訴人於103年12月25日簽訂，約定總價款800萬
07 元，於土地建物過戶後支付；至於申辦移轉登記，則由葉子
08 豪及陳燕妮委託訴外人陳淑慧代理兩造為之，亦有土地登記
09 申請書可參（同上卷第59-87頁）。另系爭不動產雖以買賣為
10 原因辦理移轉登記予上訴人，但實際上並無買賣及價金之交
11 付，為上訴人陳明（原審卷第231頁）；而上訴人與葉子豪間
12 就系爭不動產存在借名登記關係，葉子豪為借名人，上訴人
13 為出名人，復為兩造不爭執。

- 14 3. 證人陳燕妮於原審具結證稱：當初是葉子豪請一位代書來跟
15 伊拿被上訴人的印鑑證明、填寫資料，葉子豪要伊將印鑑證
16 明及身分證影本拿給他；印鑑證明是伊去戶政事務所申請
17 的，戶政事務所有認識的人請他直接幫伊辦理；被上訴人完
18 全不知系爭不動產移轉或設定抵押，因被上訴人的印鑑章都
19 放在房間內，伊自己去拿取，被上訴人完全不知情等語（同
20 上卷第225頁）。參加人葉子豪亦陳稱：當初所有權登記，是
21 陳燕妮提供被上訴人之印鑑章、印鑑證明、身分證影本等文
22 件；因陳燕妮欠伊錢，故伊與陳燕妮協商以800萬元將系爭
23 不動產過戶給上訴人供擔保；因伊還要向銀行抵押貸款，所
24 以要用買賣方式；一直都是陳燕妮與伊接洽的，陳燕妮有簽
25 名、寫代字在買賣契約上等詞（同上卷第350、355、360
26 頁）。證人陳淑慧於本院亦具結證述：本件移轉登記案件是
27 葉子豪委託伊辦理，上訴人的身分證影本、印鑑證明、印鑑
28 章、土地及建物所有權狀等資料是陳燕妮或葉子豪拿來給
29 伊，因為時間已久，伊不敢確定；本件有簽土地建物買賣契
30 約書，即所謂的私契，買方、賣方都沒有到場簽名，雙方都
31 委託代理人，買方代理人是葉子豪，賣方代理人是陳燕妮，

兩位代理人都是親自來伊事務所簽名，至於買賣雙方這兩個人伊都沒有見過本人；陳燕妮來簽約時，應該帶的是被上訴人的印鑑章及印鑑證明，上訴人的身分證影本應該是葉子豪之前交給伊的；整個辦理移轉登記過程，伊都沒有接觸到被上訴人等詞(本院卷一第142、145、148頁)。綜上各情，足認系爭不動產以買賣為原因移轉登記予上訴人，其債權行為及移轉所有權物權行為之讓與合意，均由陳燕妮代理被上訴人為之，被上訴人並未出面或與上訴人、葉子豪或代書陳淑慧有任何接洽，洵堪認定。

4. 又陳燕妮於代理被上訴人為系爭不動產買賣移轉行為時，係擅取被上訴人之印鑑章、身分證影本等並自行申請取得被上訴人之印鑑證明交給葉子豪，被上訴人對此並不知情，為陳燕妮證述如前，其並證稱：於100年間被上訴人幫伊負擔不少債務，伊之配偶認為對被上訴人不公平，所以把系爭不動產過到被上訴人名下，算是用房子抵對被上訴人的負債等詞(原審卷第228頁)；於原審另案109年度訴字第44號趙筱菱與陳燕妮間請求遷讓房屋事件，復陳稱：伊於103年12月將被上訴人之印鑑證明等資料交付葉子豪時，有同時交付系爭不動產之所有權狀，上訴人將這些資料都放在該建物她的房間裡面等語，有準備程序筆錄可參(同上卷第195頁、本院卷一第125頁)。而依葉子豪所述及所提民事陳報狀，陳燕妮自95年間起，即開始以系爭不動產抵押向誠泰當舖借款，並須付高額利息(至少月息2分)，101-102年間還須用支票付利息或票貼等情(原審卷第243-295頁)；而誠泰當舖之實際負責人即為葉子豪(同上卷第354頁)。審酌系爭不動產原本為陳燕妮所有，自95年間起即開始向誠泰當舖等抵押高利貸款，被上訴人並幫忙陳燕妮負擔諸多高利貸債務，遂於102年經陳燕妮之同意，將系爭不動產移轉登記予被上訴人，以抵償其對於被上訴人之欠債，被上訴人基於自身權利之維護與保障，對於陳燕妮似無止境的高利貸債務，衡情豈有於103年12月猶願同意提供該不動產給陳燕妮辦理移轉登記為葉子豪

或上訴人所有之可能。故陳燕妮雖為被上訴人之母，且與葉子豪有債務糾紛，但適因其知悉被上訴人房間及收放印鑑章、所有權狀等重要物件所在，擅自取用，並非難事，其前開證述，核與一般事理常情實無違背，且無瑕疵，自堪以採憑。

5.上訴人雖抗辯系爭買賣移轉登記檢附之印鑑證明(本院卷一第79頁)，係被上訴人親自申請，顯見被上訴人知情並同意移轉系爭不動產所有權，參照金門○○○○○○○○(下稱金湖戶政)111年3月7日函意旨及該印鑑證明有「上給徐芷涵」之記載足證云云。查系爭買賣移轉登記檢附之被上訴人印鑑證明，固記載「上給徐芷涵」，而無記載受託人；金湖戶政前開函文之說明二，亦謂：戶政事務所辦理印鑑登記作業規定第8點規定略以，由受任人或法定代理人代為申請印鑑證明者，僅須出具委任人或當事人之身分證明文件及委任文件即可辦理；如委託他人代辦，印鑑證明即載有受託人姓名等字(同上卷第89頁)。惟該印鑑證明係於103年12月5日申請，若為被上訴人親自申請，衡情其印鑑證明申請書(下稱系爭申請書，彩色印本見同上卷第317頁)之簽名當為被上訴人親自書寫。而經本院檢附系爭申請書(待鑑筆跡)與相關字跡送鑑定，內政部警政署刑事警察局111年8月12日刑鑑字第1110074788號函稱：「本案因無足夠徐芷涵、陳燕妮於平日所書寫，與待鑑印鑑證明申請書相近時期、相同書寫方式之無爭議『徐芷涵』等類同字跡原本可供比對，就所送資料尚無法認定」等詞(同上卷第359頁)；法務部調查局則以同年12月21日調科貳字第11103342520號函復稱：「…，經3D數位影像顯微鏡放大檢查，待鑑筆跡有運筆緩慢、駐筆等筆劃特徵；復經逐一審視貴庭提供參考之徐芷涵書寫筆跡，亦難以歸納具穩定性及重複性之書寫特徵與運筆習慣，故本案在送鑑資料未具本局鑑定條件下，歉難鑑定」等語(同上卷第375頁)。由法務部調查局函，可知系爭申請書之徐芷涵簽名筆跡，有運筆緩慢、駐筆等筆劃特徵，僅因受限於檢附之

參考字跡難以歸納書寫筆跡具穩定性及重複性之特徵，致未獲鑑定結果。按文書之真偽，得依核對筆跡或印跡證之。法院得命當事人或第三人提出可供核對之文書。核對筆跡或印跡，適用關於勘驗之規定，民事訴訟法第359條定有明文。兩造對於前開印鑑證明是否被上訴人親自申請，系爭申請書是否為被上訴人親自簽名，既有爭執，系爭申請書上之徐芷涵簽名筆跡，也有運筆緩慢、駐筆之特徵，為判定該申請書之真偽，本院自得依核對筆跡證之。而經本院於言詞辯論時指定由陪席法官(許志龍法官)當庭勘驗(核對)系爭申請書與被上訴人於102年9月6日申請印鑑登記之申請書(本院卷二第19頁，下稱A申請書)，兩者「徐芷涵」之簽名筆跡所得結果，(一)「徐」字部分：(1)系爭申請書上之「徐」字部分，其「彳」字旁運筆方式之起筆平整，由右上往左下方書寫。A申請書起筆則為中間往左下方方式書寫，其運筆及收筆均明顯不同。(2)「余」字旁部分，系爭申請書為兩點，A申請書則為連筆。(3)「木」字部分，系爭申請書為一筆向下並無收筆，A申請書則收筆時往左勾。(二)「芷」字部分：系爭申請書下方之「止」，其書寫方式底部橫筆，並無與其他筆劃連接情況，與A申請書有與其他筆劃連筆之情況不同。(三)「涵」字部分：(1)系爭申請書其「氵」字旁為三點，A申請書則第二、三點為連筆。(2)「函」字部分，系爭申請書其下方四點，左邊兩點為連筆，左邊僅書寫一點，A申請書則各為二點，且四點為連筆書寫。最下方「凵」字部分，系爭申請書僅書寫二筆，A申請書則第一、二連筆，與第三筆分立等情，製有言詞辯論筆錄(同上卷第77-78頁)可稽。由此可見，經核對兩者之筆跡特徵，確有顯著性差異，堪證兩者非出於同一人所書寫。而A申請書乃被上訴人申請印鑑登記時所書寫，為上訴人所不爭，系爭申請書之「徐芷涵」簽名筆跡既與A申請書有別，自堪認其非被上訴人親自書寫，該印鑑證明記載「上給徐芷涵」，而無記載受託人，不足以證明係由被上訴人親自申請。被上訴人主張系爭買賣移轉登記所

01 檢附之印鑑證明，係陳燕妮前往申請取得，而非其本人申請
02 乙節，即堪以採信。

03 6.上訴人雖又謂核對筆跡之勘驗，應由合議庭為之，並非由陪
04 席法官一人勘驗等語。惟第二審合議制法院由法官三人所組
05 成，其中一人為審判長，其餘法官均為陪席法官；僅在行合
06 議審判之訴訟事件，法院於必要時以庭員為一人為受命法
07 官，使行準備程序；但指定受命法官，屬審判長之職權（民
08 事訴訟法第270條第1項、第202條第1項參照），審判長指定
09 庭員中之何人為受命法官，本得依其自由意見決之。而勘驗
10 為調查證據方法之一種，應由受訴法院行之，法院認為適當
11 時，亦得使受命法官或受託法官行之（民事訴訟法第270條第
12 2項、第290條、第365條）。本院於言詞辯論時，經合議庭當
13 庭評議，請陪席法官針對前開2件申請書之「徐芷涵」三個
14 字當庭勘驗（同上卷第77頁），斯時陪席法官就該勘驗事
15 項，屬審判長指定之受命法官性質，其所為勘驗核對筆跡之
16 結果，既經依法記載於言詞辯論筆錄，並踐行調查證據程
17 序，令兩造就勘驗結果陳述意見，自得作為裁判之基礎。上
18 訴人抗辯應由法院勘驗，自非可採。至於陳燕妮應葉子豪之
19 要求，書寫日期為105年6月25日（實際作成日期108年6月25
20 日），內容記載：「本人陳燕妮欠葉子豪一共1650萬元正，
21 無力償還，將所在地金門縣○○鎮○○000號一棟房子，全
22 權由葉子豪處理，毫無異議。」等字之切結書（原審卷第295
23 頁），係系爭不動產移轉登記予上訴人後，由陳燕妮所為，
24 與被上訴人無關，不足作為有利於上訴人之認定。另上訴人
25 聲請調福建金門地方檢察署111年度他字第66號陳燕妮偽證
26 案偵查卷，屬偵查中案件，基於偵查不公開，無從提示兩造
27 辯論，作為裁判基礎，核無調取必要。

28 7.按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
29 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。本件
30 系爭不動產買賣移轉登記予上訴人，其債權行為及移轉所有
31 權物權行為之讓與合意，均由陳燕妮代理被上訴人為之；而

01 陳燕妮係擅取被上訴人之印鑑章、身分證影本、土地及建物
02 權狀，暨自行申領取得被上訴人之印鑑證明，並將該等資料
03 交給葉子豪及親自到陳淑慧代書事務所被上訴人之代理人名
04 義簽訂買賣契約書等文件，進而辦畢移轉登記，被上訴人並
05 不知情，已如前述。陳燕妮既無代理權，其以被上訴人代理
06 人之名義，與上訴人所為簽訂買賣契約及移轉系爭不動產所
07 有權之法律行為，被上訴人已拒絕承認，該無權代理之法律
08 行為，對於被上訴人即不生效力。

09 (二)上訴人抗辯有表見代理適用，並不可採。

10 1.按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
11 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
12 任。固為民法第169條本文所規定。惟此項規定，必須本人
13 就某種法律行為確有表見之事實，足使第三人就該法律行為
14 信該他人有代理權之情形存在，始有其適用。倘本人就某種
15 法律行為未曾有表見之事實，自無依上開規定，命其就該法
16 律行為，對於第三人應負授權人責任之理。

17 2.系爭不動產買賣移轉登記予上訴人，係陳燕妮擅取被上訴人
18 之印鑑章、身分證影本、土地及建物權狀，並自行申領印鑑
19 證明等文件後，以被上訴人代理人之名義而為，被上訴人並
20 不知情，前已認定。各該辦理所有權移轉登記所需印鑑章、
21 印鑑證明及權狀等資料，為陳燕妮未經被上訴人之同意擅自
22 取得，而非被上訴人任意交付，顯見被上訴人本人並無使第
23 三人信其以代理權授與陳燕妮之行為，或知陳燕妮表示為其
24 代理人時未為反對之情事。此與本人有交付無權代理人印鑑
25 章、印鑑證明、所有權狀及身分證等辦理不動產所有權移轉
26 登記應備相關文件之表見事實，致遭無權代理人以代理人名
27 義為某種法律行為，對於第三人應負表見代理之授權人責任
28 者，尚有不同。至於葉子豪陳稱伊信任被上訴人都聽陳燕妮
29 指示云云，非屬被上訴人就某項法律行為有表見之事實。上
30 訴人主張陳燕妮之無權代理，被上訴人應依表見代理規定，
31 負授權人責任，即非有據。

01 (三)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767
02 條第1項中段定有明文。本件由陳燕妮無權代理被上訴人所
03 為，將系爭不動產買賣移轉登記予上訴人之債權行為及所有
04 權移轉之物權行為，對於被上訴人不生效力，被上訴人自不
05 因此喪失系爭不動產之所有權，惟系爭不動產現仍登記為上
06 訴人所有，自屬妨害被上訴人之所有權，其本於所有權之妨
07 害除去請求權，請求上訴人塗銷系爭買賣移轉登記，於法即
08 屬正當。

09 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段之規定，請求
10 上訴人將系爭不動產於104年1月22日以買賣為原因之所有權
11 移轉登記塗銷，為有理由，應予准許。原審以上開理由，為
12 被上訴人勝訴之判決，經核並無不合，其餘贅述理由，於判
13 決結果不生影響。上訴意旨，指摘原判決不當，請求廢棄改
14 判，為無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
16 於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

17 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
18 78條、第86條第1項前段，判決如主文。

19 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

20 民事庭審判長法官 李文賢

21 法官 許志龍

22 法官 陳瑞水

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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具
27 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
28 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項但
29 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

