臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1351號

01
02
03 原 告 譚永崑
04 訴訟代理人 許淑琴律師
05 馬健嘉律師
06 李權儒律師
07 被 告 張馨心
08 訴訟代理人 許祖榮律師
09 許清連律師

10 上列當事人間請求撤銷贈與等事件，本院於民國114年5月5日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告主張：如附表所示之不動產（下稱系爭房地）原為原告
17 所有，被告為取得系爭房地，先於民國111年4月16日與原告
18 登記結婚，當時原告已高齡93歲，被告婚後未及3日即慫恿
19 原告將系爭房地贈與移轉予被告，原告雖年事已高，但仍明
20 確表示拒絕，詎被告竟佯稱可協助原告辦理系爭房地稅務減
21 免，要求原告交付系爭房地所有權狀及原告印鑑章、身分證
22 正本，隨即於111年4月19日未經原告同意，以偽簽原告簽
23 名、盜蓋原告印鑑章之方式，偽造委任書及印鑑證明申請
24 書，至戶政事務所辦理原告之印鑑證明，使不知情之戶政人
25 員核發印鑑證明予被告，復持上開印鑑證明及原告之身分
26 證，偽簽原告簽名、盜蓋原告印鑑章在夫妻贈與移轉登記申
27 請文件上，於111年4月21日以原告代理人身分，至地政事
28 務所送件申請系爭房地所有權移轉登記予被告（以夫妻贈與
29 為登記原因），並於111年4月25日完成登記，此後被告即不
30 知去向消失無蹤。系爭房地之贈與、所有權移轉登記行為均
31 係被告無權代理、無權處分所為，原告均不承認，依民法第

01 118條、第170條規定自不生效力，被告自始未取得系爭房地
02 所有權，原告自得訴請確認兩造間就系爭房地於111年4月
03 19日之夫妻贈與債權行為及111年4月25日之物權移轉行為
04 不存在，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷
05 所有權移轉登記。為此提起本訴，並聲明：(一)確認兩造間就
06 系爭房地於111年4月19日之夫妻贈與債權行為及111年4
07 月25日之物權移轉行為不存在。(二)被告就系爭房地於民國11
08 1年4月25日以夫妻贈與為原因所為所有權移轉登記應予塗
09 銷。

10 二、被告則以：系爭房地原為原告所有，因原告平日一人獨居、
11 年邁需人照顧，伊自103年間起經常往返系爭房屋照顧原
12 告，兩造因而於111年4月16日結婚。嗣原告因認年事已高，
13 為使伊有保障而將系爭房地贈與伊，並委由伊於111年4月19
14 日、21日代為辦理印鑑證明、繳納稅捐、相關移轉登記手
15 續，辦理過程中，戶政事務所人員、地政事務所人員均曾電
16 話聯繫原告確認無誤，方核發印鑑證明及完成移轉登記。乃
17 原告遭其子即訴外人譚有廣接回照顧後，始謊稱房地移轉未
18 獲原告事先同意。系爭房地之贈與、所有權移轉登記行為均
19 屬有效等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項：

21 (一)兩造於111年4月16日登記結婚。

22 (二)原告所有之系爭房地於111年4月25日以夫妻贈與為登記原
23 因，移轉登記予被告。

24 (三)系爭房地移轉登記所用印鑑證明〔111年度審訴字第811號卷
25 (下稱審訴卷)52頁〕，係被告於111年4月19日至鳳山戶
26 政事務所，以原告之代理人身分為原告申請。移轉系爭房地
27 所需繳納之稅捐，亦為被告於111年4月19日辦理繳納。系
28 爭房地之移轉登記亦係被告於111年4月21日以原告代理人
29 身分，至地政事務所送件申請。

30 (四)被告於111年4月21日至地政事務所遞送之申請系爭房地移
31 轉登記資料(審訴卷45-57頁)，其上原告之印文均為真

01 正。

02 (五)警卷第47頁之遺書，除「與兒女無關」等文字原告否認為其
03 字跡外，其餘文字原告均不爭執為其親自書立。

04 (六)111年度訴字第1351號卷一（下稱訴字卷一）第218頁之光
05 碟、219-274頁之譯文，為兩造間於111年4月間之對話錄
06 音。

07 (七)原告於111年5月20日寄送原證4之存證信函予被告（審訴卷
08 第27-30頁），該存證信函於111年5月24日送達被告。

09 四、兩造爭執事項：

10 (一)被告是否未經原告同意，無權代理原告申請印鑑證明，復未
11 經原告同意，將系爭房地移轉登記予被告？

12 (二)原告訴請確認兩造間就系爭房地之夫妻贈與行為及所有權移
13 轉行為不存在，有無理由？

14 (三)原告依民法第767條第1項中段，請求被告塗銷系爭房地之
15 移轉登記，有無理由？

16 五、本院之判斷：

17 (一)被告是否未經原告同意，無權代理原告申請印鑑證明，復未
18 經原告同意，將系爭房地移轉登記予被告？

19 1.原告主張其未同意被告申請印鑑證明、未同意將系爭房地移
20 轉登記予被告，並主張印鑑證明申請書、委任書、夫妻贈與
21 移轉登記相關文件均係被告偽造云云，惟契約書內當事人之
22 印章如係真正，而該當事人否認係其本人所蓋乃至授權他人
23 代蓋時，應由其負舉證責任。鑑於印章由本人或有權使用之
24 人蓋用為常態，被人盜用或由無權使用之人蓋用為變態，主
25 張該變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證
26 責任（最高法院104年度台上字第1190號判決意旨參
27 照）。且蓋章與簽名有同等之效力，為民法第3條第2項所明
28 揭。查被告據以申辦之印鑑證明申請書、委任書、土地登記
29 申請書、土地建築改良物所有權贈與移轉契約書，其上原告
30 印文均為真正，業據原告自陳在卷（見訴字卷一第113
31 頁），上開文件之原告印文既屬真正，除非原告能舉證證明

01 其印章遭被告盜蓋，否則即應認係原告所蓋或授權被告代
02 蓋。

03 2.原告固以上開委任書、土地登記申請書、土地建築改良物所
04 有權贈與移轉契約書上簽名並非原告親簽，及被告手寫之原
05 證5、6字條顯示原告已向被告表明不願辦理過戶，暨戶政事
06 務所人員邱樟諒、地政事務所人員李佩殷均證述當初被告係
07 獨自前往申辦，辦理過程並無特別照會原告，被告已遭臺灣
08 高雄地方檢察署檢察官以涉犯行使偽造私文書、使公務員登
09 載不實罪嫌提起公訴等，為其印章遭盜蓋之主要論據，惟
10 查：

11 (1)上開委任書第1行本人欄、下方委任人欄之「譚永崑」字
12 跡、土地登記申請書上義務人欄之「譚永崑」字跡，經囑託
13 內政部警政署刑事警察局筆跡鑑定結果，均與原告承認之參
14 對筆跡相符；土地建築改良物所有權贈與移轉契約書（下稱
15 贈與移轉契約書）上贈與人欄之「譚永崑」字跡，經鑑定則
16 與原告承認之參對筆跡不符，此有該局114年1月21日刑理字
17 第1136156548號鑑定書在卷可稽（見訴字卷二第39-41
18 頁），足認上開委任書、土地登記申請書之原告簽名均為原
19 告所親簽。又上開委任書已載明原告委任被告代為申請印鑑
20 證明之目的是辦理不動產登記（見訴字卷一第38頁），土地
21 登記申請書亦已載明欲辦理夫妻贈與為登記原因之所有權移
22 轉登記，權利人為被告，原告為義務人等意旨（見審訴卷第
23 45頁），原告既在上開委任書、土地登記申請書上簽名，顯
24 然係知悉且有意委任被告代為申請印鑑證明，據以辦理夫妻
25 贈與為原因之所有權移轉登記，則被告應無必要甘冒罪責盜
26 蓋原告之印章，是原告主張其印章係遭盜蓋，即難採信。

27 (2)又關於贈與移轉契約書上贈與人欄之「譚永崑」字跡非原告
28 筆跡一節，原告固主張因其上明確記載「贈與移轉」之字
29 樣，被告深怕原告發覺，不敢交予原告簽署，因而偽造原告
30 簽名云云（見訴字卷二第54頁），惟被告已解釋稱：被告有
31 先索取委託書及土地登記申請書回家給原告親自書寫簽名，

01 可能贈與移轉契約書是辦理移轉登記當下地政人員才拿出要
02 求填寫，遂由被告代為簽名，被告因已出具委託書，本即有
03 代原告簽名之權利等語（見訴字卷二第55頁），本院審酌土
04 地登記申請書既為原告親簽，已可證明原告有辦理夫妻贈與
05 為原因之所有權移轉登記之真意，則被告並無單就贈與移轉
06 契約書偽簽原告姓名、盜蓋原告印章之必要，且被告所辯非
07 顯不合理，尚不足以徒憑贈與移轉契約書上贈與人欄之原告
08 姓名為被告簽寫，即認其上原告印文為被告盜蓋。

09 (3)高雄○○○○○○○○承辦人員邱樟鈺於被告被訴偽造文書
10 之刑案偵查中，固證述其印象中沒有打電話給原告確認（見
11 高雄地檢111年度他字第5136號卷第76頁），惟其亦證稱對
12 本件承辦已無印象（見同上卷宗同一頁數），而徵諸原告住
13 家市內電話之通聯紀錄、來電號碼電話申設人資料（見高雄
14 地檢111年度他字第5136號卷第52頁、112年度偵續字第101
15 號卷第41頁），被告代原告申辦印鑑證明當天即111年4月19
16 日上午11時許，確有從高雄○○○○○○○○撥打電話至原
17 告住家市內電話之紀錄，原告於警詢時亦自陳確有接到政府
18 人員來電詢問房屋的事，並有答應（見警卷第19頁），是被
19 告辯稱代為辦理印鑑證明過程中，戶政事務所人員曾電話聯
20 繫原告確認無誤，方核發印鑑證明等情，應屬真實，益見原
21 告確有同意被告代為申辦印鑑證明以辦理不動產移轉登記。

22 (4)原告於警詢及本案審理中雖均稱：戶政事務所人員來電詢問
23 的前一日，被告說要幫我辦房屋免稅等相關手續，所以接到
24 電話詢問時，我以為要辦房屋節稅才答應，並非同意系爭房
25 地過戶云云（見警卷第19頁、訴字卷一第115頁），又稱：
26 因被告提過要幫原告辦系爭房地減免稅，所以原告有同意被
27 告至房間拿取所有權狀及原告印鑑章、身分證正本云云（見
28 訴字卷一第113-114頁），並提出被告書寫「伯伯，我去辦
29 節稅，那500我先拿去用.....」之字條為證（見訴字卷一第
30 141頁），惟查：

31 ①被告於刑案偵訊時已明確陳述：（問：你當時是跟他說要去

01 辦理房屋免稅讓他可以節稅?)我沒這樣跟他說(見高雄地
02 檢111年度他字第5136號卷第46頁),並稱:「伯伯,我去
03 辦節稅,那500我先拿去用.....」之手寫字條是系爭房地過
04 戶完成後之111年4月28日才書寫,是因稅捐稽徵處人員通知
05 我是要自住或出租,「去辦節稅」就是指我要去辦自住稅
06 率,這張字條是我要出門辦節稅所以留言給原告等語(見訴
07 字卷二第67頁)。本院經查被告於111年4月28日確有申請辦
08 理系爭房地按自用住宅用地、自住住家用稅率課徵地價稅、
09 房屋稅,此有高雄市稅捐稽徵處鳳山分處114年4月16日高市
10 稽鳳地字第1148366450號函在卷可稽(見訴字卷二第79-81
11 頁),核與被告所述相符,且被告代為辦理系爭房地移轉登
12 記而繳納契稅,取得之契稅繳款書上確蓋有節稅提醒章,內
13 有「房屋稅:您取得的房屋,如供自主使用,請於30日內申
14 請自住用稅率。地價稅:土地如符合地價稅自用住宅用地要
15 件,請於9月22日前提出申請」(見審訴卷第49頁),是被
16 告辯稱其因高雄市稅捐稽徵處之通知,在完成移轉登記後之
17 111年4月28日始書寫前揭手寫字條,而前往辦理自用住宅稅
18 率,應屬可信。

19 ②被告所辯前往辦理節稅是系爭房地移轉登記之後,確有實
20 據,反觀原告聲稱前揭手寫字條是被告於111年4月19日申辦
21 印鑑證明當天書寫,卻自陳並無舉證(見訴字卷二第68
22 頁),已難採信。且原告起訴時、於111年5月20日寄送存證
23 信函予被告時,均主張原告是在被告慫恿將系爭房地贈與被
24 告下,將系爭房地所有權狀交付被告保管,之後被告未經原
25 告同意,私自於原告之抽屜拿取身分證、印鑑章,並辦理印
26 鑑證明等語(見審訴卷第12、29頁),嗣於111年11月22日
27 民事準備狀又變更主張為:兩造結婚後不到3日,被告即慫
28 恿原告將系爭房地贈與移轉給被告,原告拒絕後,被告態度
29 丕變,開始以強硬手段要求原告將系爭房地過戶予被告,否
30 則被告就要請律師來和原告打官司離婚,原告懼怕若不退讓
31 恐遭被告傷害,只能交付身分證、印鑑、系爭房地權狀予被

01 告保管等語（見訴字卷一第17頁），惟於112年8月4日民事
02 變更聲明暨準備二狀又改稱：被告未經原告同意私自於原告
03 之抽屜拿取身分證、印鑑章，並辦理印鑑證明等語（見訴字
04 卷一第65頁），待本院提示原告於警詢時陳述同意被告自行
05 至房間內書桌抽屜拿取個人印鑑章及房屋所有權狀（見警卷
06 第17、20頁），原告又當庭改稱：因被告說要辦理節稅相關
07 程序，才同意被告至房間拿取印鑑章及所有權狀、身分證正
08 本等語（見訴字卷一第114頁），原告歷次陳述一再更改而
09 前後不一，更因與先前所述不符遭質疑，為自圓其說而推翻
10 先前陳述，故其主張係因被告謊稱欲辦理系爭房地節稅，因
11 而同意辦理印鑑證明、交付印鑑章及所有權狀、身分證正本
12 予被告等情詞，實無足採信。

13 (5)再者，觀諸兩造於111年4月間之對話錄音、譯文，被告對原
14 告稱：「老譚說，婚後財產都是我的。」時，原告回應：是
15 的。被告再回稱：「四月五日老譚說婚後財產都是我
16 的。」，原告又回應：「對，房子已經給你了」，被告再回
17 稱：對呀，只有房子（見訴字卷一第271頁），及原告曾書
18 立遺書1紙，其上載明：「我全部財產（房屋建國路二段123
19 號、現金、花木盆景）自願贈與妻子張馨心」（見訴字卷一
20 第385頁），尤見原告確有對被告承諾贈與系爭房地，且對
21 系爭房地已移轉登記亦屬明知，由此觀之，被告辯稱未盜蓋
22 原告印章、原告確有同意贈與系爭房地予被告等語，應屬實
23 情。

24 (6)原告雖另提出被告書寫之「好聚好散、拆伙、」、「打官司
25 律師1/5万，還會分你150万/100万」、「伯伯說：不过戶拆
26 伙。从4/28號，1：40分伯伯不愿婚前約的過戶，給也不要
27 了」、「婚前共同協議婚后你的都財產都你的」等手寫字條
28 為據（見訴字卷一第21-26頁，即原證5、6），主張原告係
29 拒絕將系爭房地過戶予被告，其發現系爭房地遭被告擅自過
30 戶後，即於111年4月28、29日與被告發生爭執，被告因而書
31 寫上開手寫字條云云，然此與被告所辯：當時原告說如果我

01 再要錢的話，就拆夥，我生氣就寫下來。原告還講到如果打
02 官司的話，一個人律師費要5萬，不要打官司了，150萬分我
03 50萬。原告婚前承諾房子與錢、所有財產都要給我，結果婚
04 後房子於4月25日過戶給我了，我跟他要錢，錢卻不給我，
05 原告說我再要錢就拆夥，我就生氣了才會寫，「伯伯說不過
06 戶拆伙」，這個不過戶不是指房屋不過戶，而是指帳戶裡面
07 的錢過戶到我的帳戶等語（見訴字卷二第67頁），顯然不
08 符，本院徵諸兩造於111年4月間之對話錄音、譯文，被告確
09 有向原告要求每月給錢3萬元，原告聽聞後拒絕而稱「一個
10 月三萬，不行」，被告即稱「不然你不願意你一個月給我三
11 萬，你要給我一半，這個一半.....」，轉而要求原告將一
12 半存款給被告，原告又表示「不行，不能給你一半」，並稱
13 「要我把錢拿出來現在給你了，那我的遺書就會失效」、
14 「.....那你當初就我不要我不要跟你結婚，就好了嗎」，
15 被告回稱「可是你說房子和錢都給我，我就願意啦，因為你
16 說要給我，我才願意的，可是結了你又不給我了」、
17 「.....你要跟我拆夥再走，你不能拖著我」，原告又回稱
18 「我把我的存摺帶走，我的薪水你也拿不到，以後我也可以
19 活下去」，被告又稱：「那你為我想一下好不好？讓我睡得
20 著一下好不好，你不給我一半，你也給我三萬，你也讓我活
21 下去，你行行好.....」，原告回稱：「三萬塊，每個月給
22 你三萬塊，那我的錢通通給你，我吃飯你都沒給我想」，被
23 告稱「你不是還有一百多萬？」，原告稱「我沒法接受」，
24 被告又稱：你不給我一半，每個月有這麼多，你要讓我活得
25 開心一點，不要讓我每天很煩.....」，原告即稱「現在房
26 子給你，五六百萬，你要滿足啦」，被告又稱「它不能吃飯
27 嗎，沒感情嗎，你看我現在睡不著」，原告即回應「不要不
28 滿足」等語（見訴字卷一第227-235、271頁），可知兩造當
29 時是對被告要求原告贈與存款、金錢一事發生爭執，並非對
30 於系爭房地贈與被告爭執，原告甚至是以被告已取得價值
31 5、600萬元之系爭房地為由，規勸被告知足，足見上開手寫

01 字條所呈現原告不願過戶、不給之文意，並非原告不願將系
02 爭房地贈與被告，而是如被告所辯，原告不願在系爭房地之
03 外，另贈與金錢或存款予被告。故被告書寫上開手寫字條，
04 並非源於原告拒絕贈與系爭房地，上開手寫字條自不足為原
05 告不同意贈與系爭房地之證明，從而原告執上開手寫字條為
06 據，主張原告並未同意贈與系爭房地、印章是遭被告盜蓋，
07 即非可採。

08 3.承上，原告所為上述舉證，皆無法證明其印章係遭被告盜
09 蓋，且被告就原告同意被告代為申請印鑑證明、將系爭房地
10 贈與移轉登記予被告，已提出相當之證明，足認委任書、土
11 地登記申請書、贈與移轉契約書上印文均為原告所蓋或授權
12 被告代蓋，並非被告偽造，故原告確有授權被告代理原告申
13 請印鑑證明，並同意將系爭房地移轉登記予被告，應堪認
14 定。

15 (二)承上，原告確有同意將系爭房地贈與、移轉登記予被告，則
16 兩造間夫妻贈與債權行為及所有權移轉登記行為自屬有效，
17 被告因而取得系爭房地之所有權。原告訴請確認兩造間就系
18 爭房地之夫妻贈與行為及所有權移轉行為不存在，即無理
19 由。又原告已非系爭房地之所有權人，自無從行使民法第76
20 7條第1項中段之所有物保全請求權，是其依民法第767條第1
21 項中段，請求被告塗銷系爭房地之移轉登記，亦無理由。

22 六、綜上所述，原告訴請確認兩造間就系爭房地於111年4月19日
23 之夫妻贈與債權行為及111年4月25日之物權移轉行為不存
24 在，並依民法第767條第1項中段，請求被告塗銷系爭不動產
25 於111年4月25日之夫妻贈與所有權移轉登記，均無理由，應
26 予駁回。

27 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
30 民事第一庭 法官 陳筱雯

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 2 日

04 書記官 何秀玲

05 附表

06

編號	性質	地號/建號/門牌號碼	建物坐落土地	權利範圍
1	土地	地號：高雄市○○區○ ○段00地號		131/100000
2	土地	地號：高雄市○○區○ ○段00地號		1846/0000000000
3	建物	建號：高雄市○○區○ ○段0000○號 門牌號碼：高雄市○○ 區○○路○ 段000號	編號1、 2土地	全部