

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1136號

01
02
03 原 告 孫文昌
04 訴訟代理人 林裕洋律師
05 被 告 蔡昀蓁
06
07 訴訟代理人 林石猛律師
08 梁郁荏律師

09 上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國113年1
10 0月29日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 被告應將如附表所示之不動產於民國一〇六年二月十六日以買賣
13 為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為原告所有。
14 訴訟費用由被告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告主張：如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）原為訴
17 外人即被告父親蔡正宗所有，經原告於民國89年10月16日以
18 新臺幣（下同）160萬元之價格向蔡正宗購買系爭不動產而
19 移轉登記予原告名下。詎蔡正宗於106年2月6日向原告稱其
20 家中經濟困難，原告遂簽立空白買賣契約書，讓蔡正宗可持
21 之找尋系爭不動產之買家，所售價金再借予蔡正宗應急。蔡
22 正宗卻於106年2月16日擅將系爭不動產所有權以買賣為原因
23 移轉登記予被告名下（下稱系爭移轉登記），亦未給付買賣
24 價金予原告。嗣被告以其為系爭不動產之所有權人為由，對
25 原告提起遷讓房屋與塗銷最高限額抵押權登記之訴，案經本
26 院110年度訴字第751號判決認原告已於89年向蔡正宗購得系
27 爭不動產而成為系爭不動產之所有權人，而兩造嗣於106年
28 間並未成立真實買賣之意思表示合致，故原告仍為系爭不動
29 產之所有權人為由駁回被告之訴；被告上訴後，經臺灣高等
30 法院高雄分院（下稱高雄高分院）111年度上字第322號為同

01 樣認定而判決駁回上訴（下稱前案確定判決）；被告再為上
02 訴後，遭最高法院112年度台上字第2102號以上訴不合法為
03 由裁定駁回而確定在案（下合稱前案訴訟）。本件與前案確
04 定判決之當事人相同，就系爭不動產之歸屬亦屬前案確定判
05 決重要爭點，故上開認定於本件訴訟有爭點效，則依前案確
06 定判決之認定，原告為系爭不動產之所有權人，系爭不動產
07 卻登記於被告名下，顯妨礙原告就系爭不動產所有權之圓滿
08 行使，自屬對於原告所有權之妨害，為此爰依民法第767條
09 第1項中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項
10 所示。

11 二、被告則以下列情詞置辯：

12 (一)原告既自承於106年2月間簽署空白買賣契約書交予訴外人蔡
13 正宗，讓其尋找系爭不動產之買家，則原告即有授權蔡正宗
14 辦理系爭不動產之所有權移轉登記事宜，蔡正宗再經被告授
15 權將系爭不動產所有權移轉登記至被告名下，基於物權行為
16 無因性，應認兩造已有移轉系爭不動產所有權之合意，蔡正
17 宗屬有權代理、有權處分，前案確定判決未以此為基礎，率
18 予認定蔡正宗無權處分系爭不動產、兩造間無移轉系爭不動
19 產所有權之合意，明顯違反物權行為無因性理論，判決違背
20 法令，應不具爭點效。

21 (二)而前案確定判決駁回被告之訴，理由之一係以蔡正宗雖抗辯
22 稱原告所給付之160萬元係租金而非系爭不動產買賣價金，
23 卻無法敘明該租金如何計算而來，故認蔡正宗與原告之原因
24 關係一並非借名登記，而是真實買賣關係。惟親戚間借名登
25 記及口頭約定租約、租金，本會便宜行事；且一般買賣關
26 係，由買受人保有不動產買賣契約書、過戶資料及使用執
27 照，作為保存自己買受的買賣契約書證明文件，始符常情，
28 而系爭不動產買賣各該資料均在蔡正宗處，原告付之闕如，
29 甚在刑事案件偵查中無法說出買賣契約書記載之金額，在前
30 案訴訟第一審程序稱並無簽立買賣契約書，加上原告及訴外
31 人孫梓豪、孫淑美、孫蔡秀梅等人說法有諸多不合理、不合

01 常情之處，然前案確定判決不採認有利於伊之事證，逕採用
02 原告等人說法，明顯濫用自由心證，亦有違誤，前案確定判
03 決認定結果不應援為本件認定之依據。而系爭不動產實係蔡
04 正宗借名登記於原告名下，且嗣後經兩造合意將系爭不動產
05 所有權移轉登記予被告，是系爭不動產已屬被告所有，原告
06 請求被告塗銷系爭移轉登記，並無理由，應予駁回等語。

07 (三)並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證理由：

09 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
10 條第1項中段法有明文。又按法院於確定判決理由中，對訴
11 訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論
12 之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出
13 新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就
14 與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦
15 不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平
16 之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所
17 生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為
18 程序法所容許（最高法院96年度台上字第1782號、第2569號
19 判決意旨可資參照）。

20 (二)原告主張系爭不動產為其所有，卻於106年2月16日以買賣為
21 原因而登記在被告名下，故侵害其所有權一節，此據被告否
22 認，辯稱系爭不動產為被告所有云云。惟就系爭不動產之所
23 有權歸屬，業於前案確定判決中列為足以影響判決勝敗結果
24 之重要爭點（參審訴卷第28、34頁），並經前案訴訟之兩造
25 （同本件兩造當事人）攻防、法院實質審理，而就兩造辯論
26 之結果作出判斷（下稱原判斷），上開判斷並經前述最高法
27 院駁回裁定肯認維持，是依據上開說明，除有顯然違背法
28 令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，自
29 有爭點效之適用，兩造及本院自應受前案確定判決爭點效之
30 拘束，不得就上述重要爭點之判斷結果，再為相反之主張或
31 認定。

01 (三)被告雖以前詞置辯，惟查：

02 1.被告辯稱原告本件起訴狀稱：訴外人蔡正宗於106年2月間
03 與原告商量由原告簽署空白買賣契約書，由蔡正宗尋找買
04 家等語，可證原告授權蔡正宗辦理系爭不動產買賣所有權
05 移轉登記；並引系爭前案之一審判決第3頁末第1行至第4
06 頁前4行稱：原告在系爭前案亦「不爭執曾同意授權」蔡
07 正宗於106年2月16日系爭不動產所有權以買賣形式移轉登
08 記於被告名下之事實，故基於物行為無因性，蔡正宗乃有
09 權代理、有權處分，故由被告取得系爭不動產所有權，前
10 案確定判決未考量此點，認定蔡正宗屬無權處分，屬判決
11 違背法令云云。惟被告所引之前案訴訟一審判決第3頁末
12 第1行至第4頁前4行，係載列：「又被告（按：為本件原
13 告，下關於同判決之引文中均同）雖不爭執於106年2月16
14 日系爭房地（按：為系爭不動產）所有權以買賣形式移轉
15 登記於原告（按：為本件被告，下關於同判決之引文中均
16 同）名下，然否認同意將系爭房地贈與原告，實係蔡正宗
17 於106年2月6日前往被告住處，誣稱家中經濟困難，請求
18 向被告借用系爭房地出售，出售所得價金扣除房貸後借予
19 蔡正宗，」等語（參審訴卷第15至16頁），無從得出原告
20 有「不爭執曾『同意授權』蔡正宗將系爭不動產移轉登記
21 予被告名下」一情（至多僅能看出原告不爭執「系爭不動
22 產所有權曾於106年2月16日以買賣為原因移轉登記於被告
23 名下」此一客觀事實，此自同判決同頁第5、6行續載：
24 「故被告在不動產買賣契約書上簽名後交給蔡正宗處理，
25 被告未同意將系爭房地過戶登記給原告。」等語（參同上
26 卷第16頁）即可知。被告以此稱原告不爭執有授權蔡正宗
27 就系爭不動產移轉登記其名下，顯係指鹿為馬，實不可
28 採。又被告以物權之無因性為抗辯，即知買賣之債權行為
29 與不動產所有權移轉登記之物權行為不同，原告起訴狀僅
30 提及「簽署空白買賣契約書而由蔡正宗尋找買家」等語，
31 是縱要以此認原告有授與代理權，應僅及於買賣此一債權

01 行為，若要再以此推及有移轉系爭不動產所有權之授權，
02 其授權範圍亦僅限於基於成立且有效之買賣契約所為之所有
03 權移轉（惟原告與被告間買賣契約根本未合意成立，此
04 亦為原判斷論據之一，參審訴卷第34頁），被告在授權範圍
05 將債權行為之買賣契約與物權行為之不動產移轉登記混
06 為一談，實不可採。則自被告所辯上詞，實無從認原判斷
07 有何違反法令之處。

08 2.被告復以兩造、原告之子即訴外人孫梓豪及蔡正宗在臺灣
09 高雄地方檢察署（下稱高雄地檢）109年度偵字第17591號
10 侵占案件（下稱系爭侵占案件）中所述之詞、107年4月17
11 日在代書處之監視器影片等為據，爭執原告與蔡正宗89年
12 間所為移轉登記實為借名登記；且系爭移轉登記係原告同
13 意授權云云。惟前者同為前案確定判決之重要爭點，並經
14 兩造攻防及法院實質審理後作出判斷，認定原告與蔡正宗
15 間非借名登記（參審訴卷第28頁），依上開說明，本即亦
16 有爭點效之適用（另後者即在原判斷範圍，不再贅述）。
17 況上開兩造及證人說詞、影片均已於前案訴訟中經承審法
18 院審酌，此觀前案確定判決理由可知，無從認屬新訴訟資
19 料，被告猶執此爭執，實屬原確定判決如何取捨證據及認
20 定事實之問題，亦未敘明此部分有何違背法令之處，顯不
21 可採。

22 3.被告再抗辯稱蔡正宗前將澎湖4筆土地借名登記予原告妹
23 妹即訴外人孫淑美，表示蔡正宗確有借名登記之需求云
24 云，惟此與本件並無必然關聯，被告以此為據，同不可
25 採。另再提出孫淑美因遭被告告發在前案訴訟中作為證，
26 嗣經高雄地檢檢察官於112年7月16日以112年度偵字第242
27 5號所下之不起訴處分書，並以上開不起訴處分書為前案
28 確定判決二審判決後方作為由，抗辯稱屬新證據資料，
29 並請求調閱該案卷，稱要引用原告在系爭侵占案件中所
30 述，以及孫淑美在該偽證案件偵訊時所為之陳述為證等
31 語。惟就前者，非屬新證據資料，已如前述；另就後者，

01 觀諸該不起訴處分書所引孫淑美陳述，與前案確定判決中
02 所引用孫淑美證詞大同小異，故該不起訴處分書亦認孫淑
03 美在前案確定判決審理中所證其為原告與蔡正宗間買賣關
04 係作保一詞不構成偽證罪，實難認屬足以推翻原判斷之新
05 證據資料，被告上開抗辯，並不可採。

06 (四)則被告既未指出原判斷有何違背法令之處，復未提出何新證
07 據資料足以推翻前案確定判決之判斷，兩造及本院即應受前
08 案確定判決爭點效所拘束，不得再為不同之主張、認定，是
09 應認原告為系爭不動產之真正所有權人。而系爭不動產現仍
10 登記於被告名下，此亦有系爭不動產之公務用謄本在卷（參
11 審訴卷第69至79頁）可佐，可認已妨害到原告之所有權，原
12 告自可請求被告塗銷系爭移轉登記，回復登記為原告所有。

13 四、綜上所述：原告依民法第767條第1項中段，為如主文第1項
14 所示之請求，為有理由，應予准許。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
16 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一
17 贅述；又被告請求傳喚證人蔡正宗及被告之母孫淑惠、調閱
18 112年度偵字第2425號偽證罪卷宗等，觀其待證事實均仍係
19 對前案確定判決爭點效所及之事實為事實認定及證據取捨之
20 爭執、且無從認屬足以推翻原判斷之新證據資料，均認無調
21 查之必要，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

24 民事第三庭 法官 李怡蓉

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

29 書記官 陳莉庭

30 附表：

31

編號	土地或建物	權利範圍
----	-------	------

(續上頁)

01

1	高雄市○○區○○段○○段000000地號土地	9785分之111
2	高雄市○○區○○段○○段0000000地號土地	9785分之99
3	高雄市○○區○○段○○段00000○號建物 (門牌：高雄市○○區○○○路000號7樓之5)	全部