

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第292號

原告 王一嵐
訴訟代理人 郭晏甫律師
被告 陳文煌

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之不動產於民國一百一十年十一月十七日以賣賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表所示之不動產（下稱系爭房地）為原告所有，因原告於民國000年0月間有意出售系爭房地，為方便起見及聽從房仲建議，原告即將系爭房地之所有權狀正本、原告之印鑑章、印鑑證明及身分證影本（下合稱系爭文件）均交由原告之弟即訴外人王濬銘保管於如附表所示編號三、編號四房屋內（下稱系爭房屋）。詎原告於000年00月間查詢系爭房地登記謄本後，始知系爭房地已於000年00月0日出賣予被告，被告並於同年11月12日代理原告，以賣賣為原因申辦將系爭房地所有權移轉登記予被告，並經地政機關於同年11月17日辦竣登記在案（下稱系爭登記）。惟兩造從未就系爭房地簽訂買賣契約，應係原告母親羅哇予生前之同居人即訴外人鄭榮云自系爭房屋擅自取走系爭文件，並持之逕自與被告締結系爭房地買賣契約，被告再以系爭文件辦理系爭登記。茲因原告並未授權被告代理其申辦系爭登記，是被告代

01 理原告為系爭登記屬無權代理行為，且違反民法第106條前
02 段之禁止自己代理規定，原告已表明拒絕承認，故系爭登記
03 對原告不生效力，原告爰依民法第179條、第767條第1項中
04 段規定，擇一請求被告應將系爭登記予以塗銷等語。並聲
05 明：如主文所示。

06 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
07 述。

08 四、本院之判斷：

09 (一)按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有
10 建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用
11 者，因不具構造上及使用上之獨立性，不得獨立為物權之客
12 體，原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院110年度台
13 上字第1840號判決意旨可資參照）。經查，高雄市○○區○
14 ○段0000○號建物、同段1235號建物（權利範圍均為全部，
15 下稱系爭增建部分）分別為高雄市○○區○○段000○號建
16 物、同段603建號建物（下稱系爭原有建物）之未辦保存登
17 記增建部分，而系爭原有建物及系爭增建部分屬同房屋之1
18 樓及1樓夾層，且上開1樓及1樓夾層均已打通使用等情，有
19 本院職權調取之本院112年度司執字第53466號清償票款事件
20 之查封暨測量筆錄、高雄市政府地政局大寮地政事務所112
21 年7月17日函覆之建物登記公務用謄本、測量成果圖、系爭
22 房地現場照片、系爭房地拍賣公告附卷可憑（見本院卷第19
23 3-195、198-199、201-202、205-209、211-213頁），是揆
24 諸上開說明，系爭原有建物及系爭增建部分已打通作為一體
25 使用，系爭增建部分自不具構造上及使用上之獨立性，不得
26 為獨立為物權之客體，故系爭原有建物之所有權範圍因而擴
27 張及於系爭增建部分，先予敘明。

28 (二)被告代理原告為系爭登記屬無權代理行為，原告得依民法第
29 179條規定，請求被告應將系爭登記予以塗銷。

30 1.按民法之意定代理，除符合合同法第169條所定要件而成立表
31 見代理外，須先由本人授與代理權，再由代理人於代理權限

01 內，以本人名義為意思表示或受意思表示，其效力始能直接
02 歸屬於本人。苟無本人為代理權之授與，自無所謂代理可言
03 （最高法院109年度台上字第3054號判決意旨可資參照）。
04 次按主張權利或其他法律效果存在者，應就其權利或法律上
05 效果發生之特別要件事實，負舉證責任。法律行為係本人所
06 為或代理人所為，於當事人間有爭執時，應由主張係代理人
07 所為之一造就「被代理」之利己事實先負舉證證明之行為責
08 任；迨經證明後，本人如否認該代理人係有權代理，始應由
09 他造就「有權代理」之利己事實為舉證（最高法院110年度
10 台簡上字第61號判決意旨可資參照）。

11 2.經查，原告主張其未與被告就系爭房地簽訂買賣契約，亦未
12 授權被告代理其為系爭登記等語，與證人王濬銘證稱：原告
13 從未委託任何人買賣系爭房地，原告於110年9月底、同年10
14 月初有意出售系爭房地時，因原告長期在臺北生活，為求方
15 便而將系爭文件交予伊保管在系爭房屋內，原告與伊在系爭
16 房屋討論出售系爭房地事宜時，均未將鄭榮云當作外人，鄭
17 榮云有可能因而得悉系爭文件放在系爭房屋內，且鄭榮云與
18 被告認識，故原告發現系爭房地所有權已移轉予被告時，原
19 告與伊才會推測係鄭榮云取走系爭文件，並持系爭文件與被
20 告去辦理系爭登記等語（見本院卷第121-124頁）、辦理系
21 爭房地買賣事宜之代書助理即證人張瑩婕證述：伊與羅哇
22 予、鄭榮云為舊識，鄭榮云於110年間偕同被告至伊任職之
23 地政事務所，由鄭榮云持系爭文件請伊幫忙辦理系爭房地相
24 關買賣事宜，相關代書費用則係被告支付，原告當時並不在
25 場，過程中鄭榮云並未出具原告之委託書，伊也沒有連繫原
26 告確認其有無出售系爭房地之意願，就鄭榮云如何取得系爭
27 文件、鄭榮云有無取得原告同意而出售系爭房地等節伊均不
28 清楚，伊僅基於其與鄭榮云之交情就幫忙辦理系爭房地買賣
29 相關事宜等語（見本院卷第124-128頁），均互核相符，是
30 經本院調查前揭證據之結果，堪認原告上開主張之事實，應
31 值採信。又被告於110年11月12日代理原告向地政機關申辦

01 系爭登記，經地政機關於同年11月17日辦畢登記，此情有系
02 系爭房地公務用謄本、異動索引附卷可參（見審訴卷第53-6
03 7、73-83頁），並有系爭登記申請資料上載「本土地登記案
04 之申請委託陳文煌代理」在卷可憑（見審訴卷第91-107
05 頁），是揆諸前揭說明，原告既以本件起訴狀否認被告有權
06 代理其辦理系爭登記（見審訴卷第12頁），被告復未就有權
07 代理之事實提出舉證證明，故原告主張被告代理原告為系爭
08 登記屬無權代理行為等語，自屬可採。至原告無授與被告為
09 系爭登記之代理權之情，既經本院認定如前，是被告所為系
10 爭登記行為，自非代理原告而為之，則原告主張被告為系爭
11 登記違反民法第106條前段之禁止自己代理規定等語，要屬
12 誤會，附此敘明。

13 3.末按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人
14 承認，對於本人不生效力，民法第170條定有明文。又無法
15 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民
16 法第179條前段亦有明文規定。經查，被告未經原告授與代
17 理權即為辦理系爭登記之行為，屬無權代理且經原告以本件
18 起訴狀表明拒絕承認（見審訴卷第12頁），是依上開規定，
19 系爭登記對原告不生效力，則原告仍為系爭房地之所有權
20 人，被告受有系爭房地所有權移轉登記即屬無法律上原因而
21 受利益，且致原告有受損害，從而，原告自得依民法第179
22 條規定，請求被告應將系爭登記予以塗銷。

23 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應將系爭登
24 記予以塗銷，為有理由，應予准許。又本院既已依民法第17
25 9條規定准許原告請求，則關於原告基於選擇合併，依民法
26 第767條第1項規定為同一聲明部分，自無庸再予審究，附此
27 說明。

28 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

30 民事第四庭 審判長法官 秦慧君

31 法官 饒志民

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 10 月 9 日

書記官 莊佳蓁

07 附表：
08

編號	不動產坐落	權利範圍	備註
一	高雄市○○區○○段0000地號土地	144/10000	
二	高雄市○○區○○段000000地號土地	144/10000	
三	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0號）	全部	包含： 1.共有部分：同段629建號建物（權利範圍113/10000）。 2.未辦保存登記增建部分：同段1234建號建物（權利範圍全部）。
四	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號）	全部	包含： 1.共有部分：同段629建號建物（權利範圍108/10000）。 2.未辦保存登記增建部分：同段1235建號建物（權利範圍全部）。