

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第75號

原告 華融國際企業有限公司

法定代理人 李香慧

訴訟代理人 陳柏男

李隆文律師

被告 大維國際建設有限公司

法定代理人 黃三維

被告 陳許秀鳳

共同

訴訟代理人 洪嘉蔚律師

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112年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告大維國際建設有限公司應將苗栗縣○○鄉○○段000○○000地號土地及同段21建號（門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○路00○○0號）建物於民國109年2月20日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷。

被告陳許秀鳳應將前開土地及建物於民國108年10月31日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為原告所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國107年12月間欲向訴外人李秀香以新臺幣（下同）1750萬元購買坐落苗栗縣○○鄉○○段000○○000地號土地及同段21建號（門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○路00○○0號）建物（下合稱系爭房地），因資金不足乃向訴外人中台風神通運有限公司（下稱中台公司）借款，嗣訴外人即中

01 台公司代表人黃姿瑜透過訴外人李鎡妙轉介被告陳許秀鳳
02 (下僅稱姓名)借款予中台公司，中台公司並簽發面額1849
03 萬5,000元之支票及面額1650萬元之本票予陳許秀鳳作為擔
04 保，中台公司再將籌資之1650萬元借予原告，原告乃順利購
05 得系爭房地並於108年3月8日移轉登記為所有權人。

06 (二)而黃姿瑜為確保對於原告之債權，遂與原告公司經理陳柏男
07 約定，若原告未還款即將系爭房地過戶予中台公司，陳柏男
08 乃將原告公司大小章交給黃姿瑜用以蓋土地登記申請書、土
09 地所有權買賣移轉契約書、建物改良物所有權買賣移轉契約
10 書等文件之用。嗣黃姿瑜於108年3月8日將預先蓋妥原告公
11 司及中台公司印鑑之空白土地登記申請書(下稱系爭土地登
12 記申請書)、土地所有權狀、原告公司變更登記表及經濟部
13 函文等資料交由訴外人黃三維轉交李鎡妙保管，並無授權辦
14 理過戶之意。詎黃姿瑜與陳許秀鳳因票據債務問題未能清
15 償，陳許秀鳳與李鎡妙二人竟變造文書，將系爭土地登記申
16 請書之權利人、買受人欄位記載之中台公司塗改為陳許秀
17 鳳，並於108年10月31日將系爭房地所有權移轉登記予陳許
18 秀鳳所有，陳許秀鳳與李鎡妙未經原告及黃姿瑜同意擅自變
19 造系爭土地登記申請書並辦理過戶已構成共同侵權行為，且
20 原告自始無移轉系爭房地所有權予陳許秀鳳之合意，渠等移
21 轉所有權登記之物權行為應不生效力。

22 (三)又陳許秀鳳復於109年2月20日以買賣為原因將系爭房地所有
23 權移轉登記予被告被告大維國際建設有限公司(下稱大維公
24 司)，惟系爭房地於108年10月31日移轉登記之物權行為既
25 不生效力，則原告仍為所有權人，陳許秀鳳移轉登記之行為
26 係無權處分，原告拒絕承認其效力，依民法第118條之規
27 定，該處分行為不生效力；再者，在陳許秀鳳就系爭房地移
28 轉登記之爭議發生前，大維公司法定代理人黃三維早已知情
29 原告為系爭房地所有權人，足見大維公司並非因信賴不動產
30 登記之善意第三人，亦不得民法第759條之1規定主張善意取
31 得。

01 (四)原告既為系爭房地之所有權人，則大維公司現登記為系爭房
02 地之權利人，已妨害原告對於系爭房地之所有權，且其登記
03 屬無法律上原因受有利益，原告自得依民法第767條第1項前
04 段及中段、民法第179條規定，訴請其塗銷系爭房地於109年
05 2月20日之所有權移轉登記。另陳許秀鳳製作不實土地移轉
06 登記申請書，以偽造之文件取得系爭房地所有權登記，不法
07 侵害原告對系爭房地之所有權，亦不當獲得登記為所有權名
08 義人之利益，原告自得本於所有權人之地位，依民法第767
09 條第1項前段及中段、民法第184條第1項前段、第179條規
10 定，請求陳許秀鳳塗銷系爭房地於108年10月31日之所有權
11 移轉登記。爰依前該規定，提起本訴，並請求擇一為勝訴判
12 決。

13 (五)並聲明：

14 1.大維公司應將系爭房地於109年2月20日以買賣為原因之所有
15 權移轉登記塗銷。

16 2.陳許秀鳳應將系爭房地於108年10月31日以買賣為原因之所
17 有權移轉登記塗銷，並回復登記為原告所有。

18 二、被告則以：兩造及陳柏男、黃姿瑜、訴外人即李秀香代理人
19 彭欽彰於108年3月26日在地政士黃嫩煊事務所就系爭房地買
20 賣土地登記申請書用印及簽名時，已約定系爭房地係由原告
21 為出名人、陳許秀鳳為出資人，向地主李秀香所購買，並約
22 定黃姿瑜期間內未能將買賣價金支付予陳許秀鳳，則系爭房
23 地即移轉予陳許秀鳳，原告並同時簽立第二份土地登記申請
24 書，交由李鎡妙帶回，嗣原告再寄送系爭房地權狀及最新原
25 告公司變更登記表交付或交由黃姿瑜轉交予大維公司，足認
26 原告有授權陳許秀鳳、黃姿瑜移轉系爭房地等語，茲為抗
27 辯。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

29 (一)原告向李秀香以1,750 萬元購買坐落苗栗縣○○鄉○○段00
30 0○○00地號土地及同段21建號建物即系爭房地，並於108 年
31 3月8日簽立不動產買賣契約書（見本院卷第25至37頁），嗣

01 系爭房地於108年4月3日移轉所有權登記予原告所有（見本
02 院卷第39至43頁）。

03 (二)原告前開購置系爭房地之款項，其中1650萬元係中台公司向
04 陳許秀鳳借款（中台公司併交付面額1849萬5,000元之支票
05 及面額1650萬元之本票作為擔保），嗣中台公司再轉借原
06 告。（見他字第346 號卷第55至56頁借貸契約書）

07 (三)原告有同意預先蓋妥原告公司及中台公司印鑑在系爭土地登
08 記申請書；原證四其上原告公司大小章均為真正（見本院卷
09 第51至77頁）。

10 (四)原告於108 年10月21日變更留存公司及負責人印章，經經濟
11 部准予備查（見本院卷第45至50頁之經濟部函文及變更登記
12 表）

13 (五)系爭房地所有權於108年10月31日以買賣為原因移轉登記予
14 陳許秀鳳。

15 (六)依108年10月20日收件字號108年銅地資字29260 號土地登記
16 申請書所示權利人欄姓名及土地、建築改良物所有權買賣移
17 轉契約書買受人欄姓名原記載為「中台風神通運有限公司代
18 表人黃姿瑜」，嗣劃線刪除後更改為陳許秀鳳（見本院卷第
19 53、57、67頁）。

20 (七)陳許秀鳳於109年2月20日以買賣為原因將系爭房地所有權移
21 轉予大維公司（見本院卷第79至93頁之土地登記謄本、異動
22 索引）。

23 四、原告主張陳許秀鳳無權處分系爭房地予大維公司等情，則為
24 被告否認並以前詞置辯。是以，本件之爭點厥為：(一)原告及
25 陳許秀鳳就系爭房地於108 年10月31日移轉登記有無合意？
26 原告有無授權？(二)大維公司是否得依民法第759條之1規定主
27 張善意取得系爭房地？(三)原告依民法第767 條第1 項前段及
28 中段或民法第184 條第1項前段或第179 條規定（擇一）請
29 求被告塗銷系爭房地所有權登記，有無理由？茲敘明如下：

30 (一)原告及陳許秀鳳就系爭房地於108 年10月31日移轉登記並無
31 合意：

01 1.本件原告主張其購置系爭房地款項係向中台公司所借貸，並
02 與中台公司約定將移轉系爭房地所有權予其，乃交付蓋印原
03 告公司大小章之土地登記申請書予黃姿瑜，而與陳許秀鳳並
04 無移轉系爭房地之合意等情，業據原告提出經刪改之系爭土
05 地登記申請書影本在卷可憑（見本院卷第51至67頁）。經
06 查，系爭房地本係由原告向李秀香購得，而購買系爭房地之
07 款項係由原告向中台公司借貸，中台公司則係向陳許秀鳳借
08 貸，並由中台公司交付本票及支票作為擔保乙節，業據兩造
09 所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），是故，原告既係向中台
10 公司借款，則借貸關係即存於原告與中台公司間，且依原告
11 預先交付中台公司之土地登記申請書，其上買受人即權利人
12 原填載中台公司（嗣以刪除線畫除改為陳許秀鳳之姓名），
13 足見原告與陳許秀鳳間並無移轉系爭房地之合意。再者，證
14 人即地政士黃嫩煊亦於本院證述：我於108年3月8日辦理李
15 秀香出賣系爭房地予原告之簽約，當天黃姿瑜有跟我要空白
16 的契約書，我有看到黃姿瑜在蓋原告公司的章，黃姿瑜有說
17 資金到位後，原告會賣給黃姿瑜等語（見本院卷第264、265
18 頁），足徵原告所陳系爭房地之後將移轉予黃姿瑜乙情，應
19 為真實，是原告與陳許秀鳳間並無移轉系爭房地之合意，應
20 堪認定。

21 2.至被告固辯稱原告有透過並授權黃姿瑜與陳許秀鳳約定如黃
22 姿瑜未能還款，則將系爭房地移轉予陳許秀鳳以代清償借款
23 等情，為原告所否認，參以系爭房地土地登記申請書原填載
24 中台公司，嗣以刪除線畫除改為陳許秀鳳之姓名等情，自應
25 由被告舉證證明原告與陳許秀鳳間移轉系爭房地之有此合
26 意。查被告僅泛稱引用中台公司告訴陳許秀鳳、李鎡妙偽造
27 文書之刑事告訴案件卷宗（下稱系爭刑案），並未具體指明
28 證據（見本院卷第262頁），又依該案即臺灣苗栗地方檢察
29 署檢察官110年度偵字第562號、第573號不起訴處分書及臺
30 灣高等檢察署臺中檢察分署111年度上聲議字第848號處分書
31 （見本院卷第191至203頁）內容，僅係檢察官認定陳許秀

鳳、李鎡妙就移轉系爭房地過程中之主觀上無偽造文書之故意，至就系爭房地之移轉是否合法生效，乃屬另一事。再者，原告固不否認其有將移轉系爭房地之文件（如蓋印原告大、小章之土地登記申請書、權狀、公司變更事項登記表）交付黃姿瑜，然此係基於原告與中台公司間之約定而交付，此據系爭房地土地登記申請書原填載中台公司可證，縱黃姿瑜嗣將上開涉及系爭房地過戶之文件交付陳許秀鳳，此亦係黃姿瑜基於其與陳許秀鳳間之約定所為，難逕認原告即有授權黃姿瑜代理其與陳許秀鳳有何移轉系爭房地之約定，又倘原告與陳許秀鳳間如有約定中台公司未能清償即以移轉系爭房地抵償，原告大可出具填載買受人為陳許秀鳳之土地登記申請書交予陳許秀鳳，何須填載中台公司。此外，被告未提出證據證明原告與陳許秀鳳間有移轉系爭房地之合意，則其抗辯，即難採認。

3.從而，原告與陳許秀鳳間既無系爭房地移轉之合意，則渠等就系爭房地於108年10月31日移轉所有權登記之物權行為應為無效，而自始不生效力。

(二)大維公司不得依民法第759條之1規定主張善意取得系爭房地所有權：

1.按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法第118條第1項定有明文。查原告與陳許秀鳳間就系爭房地於108年10月31日移轉所有權登記之物權行為既為無效，而陳許秀鳳嗣於109年2月20日將系爭房地所有權登記移轉予大維公司之物權行為，則為無權處分，並經原告拒絕承認，揆諸前開規定，陳許秀鳳移轉系爭房地所有權予大維公司之物權行為，即不生效力。

2.又按，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1定有明文。是如第三人因信賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意

取得應受推定，主張非善意者，應就此事實負舉證責任。該信賴之第三人必須善意，此項善意須於辦妥登記前繼續存在（最高法院85年台上字第1517號裁判要旨參照）。查大維公司之法定代理人黃三維於系爭刑案偵查中陳以：黃姿瑜有寄系爭土地登記申請書給我，其上蓋有原告及中台公司之大小章，另外還有原告公司之變更登記事項表、系爭土地權狀，要我轉寄給李鎡妙，黃姿瑜買系爭房地時是由陳許秀鳳代墊土地款，系爭房地本來是原告要跟銀行借款，但無法貸款，所以我就介紹李鎡妙與陳許秀鳳給黃姿瑜，黃姿瑜跟我說原告沒有辦法通過土地融資貸款，所以先將土地過戶給陳許秀鳳作為借款之擔保，我就把上開文件交給李鎡妙轉交陳許秀鳳，系爭土地目前在我們公司名下，因為我與陳許秀鳳、李鎡妙有土地投資關係等語，及李鎡妙於同次偵查中亦陳以：陳許秀鳳認為黃三維是介紹人，要黃三維負責，要求系爭土地過戶給黃三維，黃三維再用金錢與部分土地抵償等語，足見黃三維就系爭房地由原告購入時之資金流向過程參與甚深，亦係因系爭房地所生與陳許秀鳳之爭議而於109年2月20日登記為所有權人，難認大維公司為善意第三人，而無從依民法第759條之1規定主張善意取得。

(三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第767條第1項前段、中段、第179條定有明文。本件原告既仍為系爭房地之所有權人，則大維公司現登記為系爭房地所有權人，已妨害原告所有權之圓滿行使，原告自得依民法第767條第1項規定請求大維公司塗銷於109年2月20日以買賣為原因之所有權移轉登記。又原告與陳許秀鳳間既無移轉系爭房地所有權之合意，則大維公司就系爭房地之所有權經塗銷後，陳許秀鳳即無法律上原因獲有系爭房地所有權登記名義之利益，原告自得本於所有權之圓滿行使，依民法第767條第1項、第179條規定，請求陳許秀鳳應將系爭房地於108年10月31日以買

賣為原因之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為原告所有。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，請求如聲明所示，均為有理由，應予准許，爰依法判決如主文第一、二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

民事第二庭 法 官 黃思惠

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（須附繕本）。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 112 年 8 月 31 日

書記官 洪雅琪