

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第474號

原告 周德粹

訴訟代理人 江信志律師

被告 錦昌股份有限公司

法定代理人 周德至

訴訟代理人 林信和律師

複代理人 呂明訓律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國111年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地【應有部分：727/20000】，及其上門牌新北市○○區○○路00號（同段2251建號）、50號（同段2252建號）、52號（同段2253建號）建物【應有部分各：1/2】，以新北市中和地政事務所收件字號102年北中地登字第297730號，於民國102年11月19日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。

二、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地【應有部分：3462/20000】，以新北市中和地政事務所收件字號103年北中地登字第070290號，於103年3月28日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告原擁有坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分10000/20000，及其上門牌新北市○○區○○路00號（同段2251建號）、50號（同段2252建號）、52號（同段2253建號，與前開建物合稱系爭建物）應有部分各1/2。嗣於民國102年11月19日系爭土地應有部分727/20000、系爭建物應有部分各1/2以買賣為原因（新北市中和地政事務所收件字號102年北中地登字第297730

號，原因發生日期為102年9月30日）；於103年3月28日系爭土地應有部分3462/20000，以買賣為原因（新北市中和地政事務所收件字號103年北中地登字第070290號，原因發生日期為103年3月3日）移轉登記予被告。惟原告長期定居美國，並無出售上開不動產之需求，且原告自始至終未曾與任何人成立買賣契約以出售上開不動產，亦無移轉上開不動產所有權之合意及行為。且被告未經原告同意無權使用其印鑑證明，以買賣為由移轉變更上開不動產所有，其雖有不動產買賣契約書、移轉登記等相關文件，然該等文件均係在原告不知情的狀況下，由被告擅自使用相關登記文件而辦理移轉登記，誠屬無權處分。既然原告本人拒絕承認上開買賣契約及物權移轉效力，其不生處分之效力，原告自得依不當得利、侵權行為及所有權妨礙除去請求權，要求塗銷上開不動產以買賣為原因而返還其利益。爰依民法第179條、第184條第1項前段、第767條第1項中段請求被告將上開不動產所有權之設定登記塗銷等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地（應有部分：727/20000）、系爭建物（應有部分各：1/2），以新北市中和地政事務所收件字號102年北中地登字第297730號，於102年11月19日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。(二)被告應將系爭土地（應有部分：3462/20000），以新北市中和地政事務所收件字號103年北中地登字第070290號，於103年3月28日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷。

二、被告則以：系爭土地（應有部分727/20000）、系爭建物（應有部分各：1/2）係為兩造於102年9月30日「不動產買賣契約書」之買賣標的物，其買賣總價款新臺幣（下同）305萬元，約定被告於簽約時給付280萬元，另於102年12月15日前支付尾款25萬元。被告依約分別於102年9月30日存入原告所有彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）臺北分行、帳號0000000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）280萬元，於102年11月19日辦妥不動產所有權移轉登記後，被告

01 復於102年12月12日存入系爭帳戶25萬元。另系爭土地（應
02 有部分：3462/20000）則為兩造於103年3月3日「不動產買
03 賣契約書」之買賣標的物，其買賣總價款904萬179元，約定
04 被告於簽約時給付全部價款。被告依約於103年3月3日簽約
05 日存入系爭帳戶904萬179元。前開不動產買賣均有明確之契
06 約書、金流及地政機關過戶所需之各項證明書類，故前述不
07 動產之買賣與移轉等行為，均屬合法有據等語，資為抗辯。
08 並聲明：原告之訴駁回。

09 三、不爭執事項：

10 (一)被告法定代理人周德至係訴外人周廷錦之子，原告之父周廷
11 鞏為周廷錦之弟，原告與被告法定代理人為堂兄弟。

12 (二)系爭土地應有部分727/20000、系爭建物應有部分各1/2，原
13 登記於原告名下，嗣於102年11月19日以買賣為原因（新北
14 市中和地政事務所收件字號102年北中地登字第297730號，
15 原因發生日期為102年9月30日）移轉登記予被告。

16 (三)系爭土地應有部分3462/20000，原登記於原告名下，嗣於10
17 3年3月28日以買賣為原因（新北市中和地政事務所收件字號
18 103年北中地登字第070290號，原因發生日期為103年3月3
19 日）移轉登記予被告。

20 (四)周廷鞏於106年間以周廷錦、周范銀英（訴外人周廷鞏之配
21 偶）、周德至三人為刑事被告，向臺灣臺北地方檢察署提起
22 侵占、行使業務登載不實文書等刑事告訴。該案業經108年1
23 月19日臺灣臺北地方檢察署檢察官作成不起訴處分（106年
24 度偵字第22646號）、108年2月15日臺灣高等檢察署檢察長
25 駁回告訴人再議之聲請（108年度上聲字第1360號處分）。

26 (五)系爭土地、系爭建物於102年、103年間簽立買賣契約及辦理
27 移轉不動產所有權移轉登記時，原告均不在國內。

28 四、本件爭點：原告依民法第179條、第184條第1項前段、第767
29 條第1項中段規定，請求被告塗銷①系爭土地（應有部分：7
30 27/20000）、系爭建物（應有部分各：1/2）於102年11月19
31 日所為之所有權移轉登記，以及②系爭土地（應有部分：34

62/20000) 於103年3月28日所為之所有權移轉登記，是否有理由？

五、得心證之理由：

(一)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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得不動產權利之第三人而設，故登記原因有無效或得撤銷情形時，在第三人未取得不動產權利前，真正權利人對於登記名義人仍得依民法第767條規定，請求塗銷所有權移轉登記（最高法院103年度台上字第1970號判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。準此，原告如對被告提起除去妨害所有權訴訟，基於舉證責任分配原則，原告就其具所有權及其所有權遭被告妨害之事實，負有舉證責任；被告則應對於其非不法妨害所有權之要件，盡舉證之責。

(二)原告主張系爭土地（應有部分：727/20000、3462/20000）、系爭建物（應有部分各：1/2）為其所有，其未將系爭土地、系爭建物之應有部分售予被告，且原告長期定居美國，亦未授權或同意周廷鞏或被告於102年、103年間辦理系爭土地、系爭建物之應有部分所有權移轉登記至被告名下之物權行為等語，業據提出系爭土地之地籍異動索引、土地登記申請書、原告入出國日期證明書、手寫印鑑移交清冊等件（見本院卷(一)第19頁至第55頁）為證，且被告對於系爭土地、系爭建物於102年、103年間簽立買賣契約及辦理移轉不動產所有權移轉登記時，原告均不在國內一節，並不爭執（見本院卷(二)第57頁，參不爭執事項(五)），可見系爭土地（應有部分727/20000）、系爭建物（應有部分各：1/2）於102年11月19日、系爭土地（應有部分3462/20000）於103年3月28日為所有權移轉登記之際，原告確實不在國內，自無從辦理上開不動產之移轉登記。被告則抗辯系爭土地、系爭

01 建物所有權之移轉均有買賣契約書及其付款水單，並提出10
02 2年9月30日不動產買賣契約書、103年3月3日不動產買賣契
03 約書、彰化銀行存款憑條等件（見本院卷(一)第257頁至第269
04 頁）為憑。然經證人即經手辦理系爭土地、系爭建物買賣契
05 約及所有移轉登記之登記助理員楊家萍到庭證稱：102年9月
06 30日不動產買賣契約書、103年3月3日不動產買賣契約書是
07 屬於私契，這兩份不動產買賣契約書都是在被告公司用印，
08 被告公司印章是周廷錦交給我，原告的印章是原告父親周廷
09 鞏交給我。私契部分是在立約當日同時用印。一般如果不是
10 產權人請我們辦理過戶，我們會請他們出具委託書，本件因
11 為周廷錦、周廷鞏都把原告與被告及系爭土地、系爭建物的
12 資料都備齊，我們就直接幫他們辦理移轉。我們沒有跟原告
13 聯繫過，都是直接跟周廷鞏及周廷錦聯繫等語（見本院卷(一)
14 第391頁至第397頁），足見證人楊家萍辦理系爭土地、系爭
15 建物之買賣契約及所有權移轉登記時，未曾與原告聯繫相關
16 買賣移轉登記事宜，證人楊家萍亦未確認原告是否確有授予
17 代理權予周廷鞏或被告，且觀之該不動產申請案卷內未有任何
18 原告出具之授權書（見本院卷(一)第155頁至第192頁、第21
19 3頁至第228頁），則系爭土地、系爭建物之102年9月30日、
20 103年3月3日不動產買賣契約書中，關於原告之蓋印有無經
21 原告授權代為用印，即非無疑。又證人楊家萍雖證稱：系爭
22 土地、系爭建物所有權移轉申請登記，是由周廷錦、周廷鞏
23 共同委託我們同達地政士事務所辦理，且102年9月30日不動
24 產買賣契約書、103年3月3日不動產買賣契約書都是在被告
25 公司用印，皆為立約當日同時用印，並由原告父親周廷鞏交
26 付原告印章等語（見本院卷(一)第388頁、第392頁、第397
27 頁）。惟查，周廷鞏於101年12月4日出境後，迄至102年11
28 月1日始入境，嗣後周廷鞏又於102年11月12日出境，直至10
29 3年10月31日始再入境一節，有周廷鞏之入出國日期證明書1
30 份（見本院卷(一)第343頁）附卷可憑，顯見上開不動產買賣
31 契約書立約之102年9月30日、103年3月3日，周廷鞏皆不在

01 國內，殊難想像周廷鞏如何能於立約日將原告印鑑交給證人
02 楊家萍辦理契約用印，故證人楊家萍上揭關於周廷鞏交付原
03 告印鑑並於立約當日同時用印之證詞，顯與事實不符，不足
04 作為被告前揭抗辯有利之認定。被告另辯稱不動產買賣過戶
05 為動態流程作業，代書自得於周廷鞏在臺時先行請周廷鞏辦
06 理用印等語（見本院卷(一)第366頁至第367頁），惟被告此部
07 分抗辯不僅與證人楊家萍前揭證述有所矛盾，被告復未提出
08 證人楊家萍已先行請於周廷鞏在臺時辦理契約用印之相關證
09 據以實其說，自難採信。縱認周廷鞏確於在臺期間已先行辦
10 妥系爭土地、系爭建物買賣用印事宜，然被告復未舉證證明
11 原告有授權周廷鞏代其用印一節為真，亦難認原告有何授權
12 或同意周廷鞏及被告辦理將系爭土地、系爭建物之應有部分
13 買賣及所有權移轉登記之行為。是原告主張其未曾同意系爭
14 土地、系爭建物之應有部分買賣及過戶事宜，較與客觀事證
15 相符，尚堪採信。

16 (三)被告抗辯其均有依約於102年9月30日、102年12月12日將系
17 爭土地（應有部分：727/20000）、系爭建物（應有部分
18 各：1/2）之買賣價金305萬元存入系爭帳戶，另於103年3月
19 3日將系爭土地（應有部分：3462/20000）之買賣價金904萬
20 179元存入系爭帳戶，前述不動產之買賣與移轉等行為，均
21 屬合法等語，並提出前揭彰化銀行存款憑條為憑。惟經證人
22 即被告公司會計廖瑞珍到庭證稱：系爭帳戶那時候（即102
23 年、103年間）是放在被告公司給我管理，因為當時原告沒
24 有在台灣，帳戶的款項要進進出出，帳戶是由周廷鞏給我的，
25 周廷鞏、原告的銀行印章都是由周廷錦保管，我記得當時
26 印章是老闆周廷錦在保管，我這邊只有原告、周廷鞏、周
27 德純、傅和珠、周明宜的存摺都在我那邊保管，現在都交還
28 給周廷鞏保管。我看過原告所提出之手寫印鑑移交清冊，這
29 是周廷鞏寫的，因為周廷鞏要求把印鑑章還給他，周廷錦就
30 把相關印章拿給我蓋在這份手寫資料上，然後就把印鑑章全
31 部還給周廷鞏。60幾年的時候，這些帳戶都是人頭戶，之前

01 是給被告公司使用，我不太清楚用途，後來在原告所提之手
02 寫印鑑移交清冊移交印章那天就沒有做人頭戶，就全部還給
03 他們了等語（見本院卷(一)第400頁至第401頁、第403頁），
04 參以原告提出之手寫印鑑移交清冊上所記載之移交日期為10
05 5年3月1日（見本院卷(一)第55頁），足見系爭帳戶於105年3
06 月1日移交給周廷鞏之前，乃供被告作為人頭帳戶使用，被
07 告雖將系爭土地、系爭建物之買賣價金匯入系爭帳戶，則原
08 告當時既未實際管領、使用系爭帳戶，自難謂原告已收受系
09 爭土地、系爭建物之買賣價金，更足徵原告並未與被告合意
10 買賣系爭土地、系爭建物。

11 (四)被告抗辯系爭土地、系爭建物移轉登記申請書內有原告之印
12 鑑證明，且原告曾至駐外館處填具授權書，授權周廷錦代其
13 申請印鑑證明，用以辦理系爭土地、系爭建物之移轉登記，
14 足見原告知悉且同意系爭土地、系爭建物之買賣等語。惟
15 查，原告授權周廷錦申請印鑑證明之申請時點為102年3月20
16 日，且該次印鑑證明申請書及授權書中並未特別記載授權辦
17 理印鑑證明之用途，有新北○○○○○○○○110年10月29
18 日新北中戶字第1105755486號函暨102年3月20日印登字第00
19 00000號印鑑證明申請書及授權書1份（見本院卷(一)第311頁
20 至第314頁）存卷可參，足悉該印鑑證明之申請時點（102年
21 3月20日）與系爭土地、系爭建物之買賣契約簽訂時點102年
22 9月30日、103年3月3日，至少相隔半年以上，且印鑑證明申
23 請書、授權書亦未記載授權辦理印鑑證明之用途，自難僅以
24 原告曾授權周廷錦代其申請印鑑證明，推認原告知悉且同意
25 出售系爭土地、系爭建物之應有部分。況被告復未提出其他
26 證據證明上開印鑑證明申請書及授權書乃作為辦理系爭土
27 地、系爭建物買賣之用，是被告此部分抗辯，自難採憑。

28 (五)綜上以析，原告並未授權或同意被告辦理系爭土地、系爭建
29 物之應有部分所有權移轉登記，則被告所為系爭土地、系爭
30 建物之應有部分所有權移轉登記申辦即屬無權處分，原告復
31 未追認，則被告於102年11月19日、103年3月28日就系爭土

01 地、系爭建物之應有部分所為之所有權移轉登記物權行為對
02 原告自不生效力。從而，被告於102年11月19日、103年3月2
03 8日所為之系爭土地、系爭建物之應有部分所有權移轉登記
04 物權行為因未經原告同意或授權，且未經原告追認，而不生
05 效力，是原告仍屬系爭土地、系爭建物之真正所有權人（共
06 有人之一）。惟系爭土地、系爭建物因遭被告登記於其名
07 下，致系爭土地、系爭建物所有權登記權屬狀態與事實不
08 合，自屬妨害原告對系爭土地、系爭建物之所有權限，故原
09 告依民法第767條第1項中段規定之所有權妨害除去請求權法
10 律關係，訴請被告塗銷①系爭土地（應有部分：727/2000
11 0）、系爭建物（應有部分各：1/2）於102年11月19日之所
12 有權移轉登記；②系爭土地（應有部分：3462/20000）於10
13 3年3月28日之所有權移轉登記，即屬有據。末按原告起訴以
14 單一之聲明，主張數項訴訟標的之法律關係，並請求法院選
15 擇其中之一為原告勝訴判決，而未定有先後之順序，此請求
16 法院就原告之訴有理由時，就各該訴訟標的擇一為其勝訴判
17 決者，此為訴之選擇合併。是原告聲明之訴訟標的雖有數
18 項，而僅有單一之聲明，其以數項訴訟標的法律關係為選擇
19 合併性之主張，本院既認依民法第767條第1項中段規定之訴
20 訟標的為有理由而為原告勝訴判決，則原告另依民法第179
21 條及民法第184條第1項前段而為請求之部分，本院自無庸再
22 予審認，附此說明。

23 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定，請求①被告
24 應將系爭土地（應有部分：727/20000）、系爭建物（應有
25 部分各：1/2），以新北市中和地政事務所收件字號102年北
26 中地登字第297730號，於102年11月19日以買賣為原因之所
27 有權移轉登記予以塗銷。②被告應將系爭土地（應有部分：
28 3462/20000），以新北市中和地政事務所收件字號103年北
29 中地登字第070290號，於103年3月28日以買賣為原因之所有
30 權移轉登記予以塗銷，為有理由，應予准許。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌

01 後核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 111 年 6 月 1 日

04 民事第七庭 法 官 莊哲誠

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 6 月 1 日

09 書記官 尤秋菊