

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1729號

原告 蔡素珠
訴訟代理人 嚴嘉豪律師
複代理人 江岳陽律師
被告 吳鎮岳
吳芳綺
邱珮妮
王茹鉉

共同

訴訟代理人 陳建州律師
被告 粘安琪
訴訟代理人 高翌庭
被告 黃俊琮
鼎鉅不動產經紀有限公司

上一人

法定代理人 楊雅雯

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明原請求：被告5人(即被告吳鎮岳、吳芳綺、邱珮妮、王茹玄、粘安琪，下逕稱其名)應連帶給付原告新臺幣(下同)307萬544元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於民國11

01 3年8月27日以民事追加起訴並變更聲明狀追加被告黃俊琮，
02 並變更其聲明為：被告6人（即吳鎮岳、吳芳綺、邱珮妮、
03 王茹玄、粘安琪、黃俊琮）應連帶給付原告307萬544元，及
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
05 （見本院卷第121頁）。再於113年11月1日以民事追加被告
06 暨言詞辯論意旨（續）狀追加被告鼎鉅不動產經紀有限公司
07 （下稱鼎鉅公司），並變更其聲明為：被告7人（即吳鎮岳、
08 吳芳綺、邱珮妮、王茹玄、粘安琪、黃俊琮、鼎鉅公司，下
09 合稱被告）應連帶給付原告307萬544元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷
11 第165至166頁）。經核上開追加被告及變更聲明部分係基於
12 原告所主張共同侵害其所有新北市○○區○○街00巷0號2樓
13 房地（下稱系爭不動產，如單指房屋，則稱系爭房屋）財產權
14 之同一基礎事實，命於前開規定，應予准許。

15 二、鼎鉅公司、粘安琪、黃俊琮經合法通知，未於最後言詞辯論
16 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依民事
17 訴訟法第385條規定，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
18 判決。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：（一）原告於104年間將其所有系不動產借名登記於
21 訴外人邱鈺珊名下。嗣邱鈺珊之女兒即邱珮妮先假借承認原
22 告為系爭不動產之實質所有權人地位，向原告誣稱邱鈺珊不
23 願再擔任系爭不動產之出名人，原告一時無法尋得其他出名
24 人，遂配合邱珮妮與鼎鉅公司之房仲業務員王茹鉉接觸，了
25 解系爭不動產行情。詎邱鈺珊未經原告同意，以顯低於原告
26 認可之交易金額，擅自透過鼎鉅公司、代書黃俊琮與買方粘
27 安琪簽立系爭不動產買賣契約，原告旋於111年11月22日對
28 邱鈺珊提起不動產所有權移轉登記等訴訟，並於111年11月
29 4日、同年月30日發函通知鼎鉅公司及於111年11月22日、11
30 2年3月2日發函通知黃俊琮，告知系爭不動產為其所有，切
31 勿協助邱鈺珊違法辦理系爭不動產過戶事宜，且粘安琪亦自

01 黃俊琮知悉原告前開告知，詎渠等已明知系爭不動產實為原
02 告所有，仍不顧原告之利益，由黃俊琮辦理系爭不動產所有
03 權移轉登記予粘安琪。(二)嗣邱鈺珊為點交系爭房屋，竟於11
04 2年2月間偕同王茹鉉、黃俊琮、邱珮妮、粘安琪及其他子女
05 即吳鎮岳、吳芳綺破壞系爭房屋門鎖，並以工具強制拆除大
06 門，致使原告被迫離開系爭房屋。(三)被告上開所為，顯係與
07 邱鈺珊共同侵奪原告就系爭不動產之所有權，且鼎鉅公司、
08 王茹芸上開行為亦合於不動產經紀業管理條例第26項規定，
09 黃俊琮上開行為符合地政士第26條第2項規定，爰依民法第1
10 84條、第185條、地政士法第26條第2項、不動產經紀業管理
11 條例第26條第2項等規定，請求被告連帶賠償原告307萬544
12 元等語。其聲明為：被告應連帶給付原告307萬544元，及自
13 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
14 並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告部分：

- 16 甲、吳鎮岳、吳芳綺、邱珮妮、王茹鉉辯稱：(一)原告從未登記為
17 系爭不動產之所有權人，而邱鈺珊既登記為系爭不動產之所
18 有權人且持有系爭不動產所有權狀，故就權利外觀而言，依
19 不動產登記所揭櫫之公示性、公信性，邱鈺珊將系爭不動產
20 出售並移轉所有權登記予粘安琪之買賣行為及處分行為，應
21 屬適法。(二)原告所提原證3之錄影檔，經勘驗後，依勘驗筆
22 錄內容可知，點交系爭不動產當日並無發生肢體衝突或劇烈
23 抗衡等行動，亦無看到原告所稱破壞門鎖等行為，是渠等主
24 觀上均認系爭不動產為邱鈺珊所有，難認有何侵害原告財產
25 權之行為等語。其聲明為：原告之訴及假執行之聲請均駁
26 回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 27 乙、粘安琪辯稱：(一)其因有購屋需求，遂透過仲介向邱鈺珊購買
28 系爭不動產，姑不論原告與邱鈺珊就系爭房不動產是否存有
29 借名登記法律關係，依民法第759條之1第1項規定，其係基
30 於信賴地政機關就邱鈺珊為系爭不動產所有權之登記外觀，
31 認為邱鈺珊為系爭不動產之所有權人，進而向邱鈺珊購買系

01 爭不動產，自難認有何侵害原告權利。(二)其於112年2月25日
02 經由房仲通知驗屋而進入系爭房屋時，屋內僅存神明桌，其
03 餘傢俱均已不在，而依勘驗筆錄內容可知，其並無原告所稱
04 破壞門鎖或將屋內物品丟棄之行為等語。其聲明為：原告之
05 訴及假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保
06 請准宣告免為假執行。

07 丙、黃俊琮辯稱：111年11月3日邱鈺珊、粘安琪共同委託其辦理
08 系爭不動產買賣移轉登記相關事宜，因邱鈺珊提出之系爭不
09 動產所有權狀、印鑑證明等文件均為真實，故其依法辦理上
10 開委託事務，自無違誤之處。原告所提本院112年度訴字第1
11 50號民事判決（下稱系爭判決）係系爭不動產過戶完成後1
12 年多始作成，且系爭判決尚未確定，自難以系爭判決反推其
13 在辦理系爭不動產過戶時，有何故意或過失可言，且其於點
14 交系爭不動產當日並未至現場等語。其聲明為：原告之訴及
15 假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准
16 宣告免為假執行。

17 丁、鼎鉅公司辯稱：其受託辦理系爭不動產出售，係依據邱鈺珊
18 提供真正之所有權狀及不動產相關登記辦理，並無違反不動
19 產經紀業管理條例。其雖有收到原告委請律師寄發之律師
20 函，然因原告未能提出足以證明系爭不動產為其借名登記邱
21 鈺珊名下之相關證據，而原告同時亦有委請律師發函至地政
22 機關，阻止系爭不動產之所有權移轉登記，惟經地政機關審
23 查後仍認原告之主張並無理由而准予登記，足徵其辦理系爭
24 不動產出售委託案件並無故意或過失情形等語。其聲明為：
25 原告之訴及假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願
26 供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段亦有明定。而民事訴訟如係由原告
30 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
31 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不

01 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最
02 高法院48年度台上字第887號判決意旨參照)。復按侵權行為
03 之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為
04 人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關
05 係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於
06 侵權行為之成立要件應負舉證責任(最高法院100 年度台上
07 字第328 號民事判決要旨參照)

08 (二)查，原告主張邱鈺珊透過房屋經紀業者鼎鉅公司、房仲業務
09 王茹玄、代書黃俊琮將系爭不動產出賣予粘安琪，嗣邱鈺珊
10 於112年2月下旬偕同吳鎮岳、吳芳綺、王茹玄、粘安琪至系
11 爭房屋進行點交事宜，其後系爭不動產所有權並於112年3月
12 16日以買賣為原因移轉至粘安琪名下等事實，業據原告提出
13 系爭不動產之土地及建物登記公務謄本、系爭不動產買賣契
14 約書影本、邱鈺珊、吳鎮岳、吳芳綺、王茹玄、粘安琪等人
15 進入系爭房屋之錄影光碟及截圖等件為證(見本院卷第75至7
16 7頁、第83至93頁、第177至191頁)，復為被告所不爭，是此
17 部分事實堪以認定。惟原告主張被告明知系爭不動產實為原
18 告僅借名登記予邱鈺珊，竟執意辦理系爭不動產買賣過戶等
19 事宜，並將原告強行驅離系爭房屋後點交系爭房屋，顯係與
20 邱鈺珊共同侵奪原告就系爭不動產之所有權乙情，已為被告
21 所否認，依上開說明，原告自應就其主張被告成立共同侵權
22 行為之事實負舉證責任。

23 (三)原告就其上開主張，固提出系爭判決及111年11月14日、同
24 年月30日、112年3月2日、111年12月22日律師函文影本為證
25 (見本院卷第15至23頁、第209至214頁、第217至第222頁)。
26 惟參諸系爭判決之當事人均非本件之被告，且該判決作成日
27 為113年2月27日，已距系爭不動產點交、過戶與粘安琪之日
28 (分別為112年2月25日、112年3月16日)有近1年之久，故難
29 僅以本院嗣後作成之系爭判決內容，遽認被告於點交、過戶
30 系爭不動產時均明知系爭不動產為原告所有，卻仍執意辦理
31 點交、過戶事宜。再按不動產物權，依法律行為而取得設

01 定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；依土地法所為之
02 登記，有絕對效力，民法第758條第1項及土地法第43條分別
03 定有明文，是以，我國不動產物權變動採登記公示公信原
04 則，前開規定均在維護善意第三人對於土地登記之信賴，貫
05 徹土地登記之效力，因此，土地及建物登記簿上有關所有權
06 人、抵押權人、登記原因等記載，除有特殊法定情形，即應
07 認定為與真實狀況（包括：權利歸屬、權利變動原因等）相
08 符。觀諸原告分別於111年11月14日、同年月30日委請律師
09 發函通知鼎鉅公司及於111年11月22日、112年3月2日發函通
10 知黃俊琮之函文內容可知，原告僅向鼎鉅公司、黃俊琮表
11 示：「系爭不動產為本人於94年出資購買，104年借名登記
12 於邱鈺珊名下。並自94年至今均由本人自住使用。惟，登記
13 名義人邱鈺珊違反本人意思，出售系爭不動產…」(見本院
14 卷第209至222頁)等語，而依新北市新莊地政事務所(下稱新
15 莊地政事務所)於112年3月7日函覆原告委請律師發函之內容
16 可知，新莊地政事務所就系爭不動產移轉登記原告聲明異議
17 一事，已請原告於文到5日內提供其與邱鈺珊於104年就系爭
18 不動產之借名登記契約、原告於94年向原所有權人購買系爭
19 不動產之買賣契約、買受系爭不動產之金錢給付證明等文件
20 以供審查，原告卻未能遵期提出相關證明，故新莊地政事務
21 所遂於112年3月16日函覆原告委任律師將續依規定審理系爭
22 不動產買賣登記案，有新莊地政事務所函文影本在卷可稽
23 (見本院卷第247至251頁)，足徵原告於發律師函予鼎鉅公
24 司、黃俊琮、新莊地政事務所時，均未檢附相關證據證明其
25 所主張系爭不動產為實際係其所有，僅借名登記在邱鈺珊名
26 下之事實，自難以原告曾發律師函告知鼎鉅公司、黃俊琮，
27 遽認原告上開主張為真實。此外，原告未能再提出其他事證
28 證明，自難為有利原告主張之認定。準此，原告主張被告有
29 與邱鈺珊共同侵奪原告就系爭不動產財產權之侵權行為云
30 云，委無足採。

31 (四)原告雖另主張鼎鉅公司、王茹芸上開行為亦合於不動產經紀

01 業管理條例第26項規定，黃俊琮上開行為亦符合地政士法第
02 26條第2項規定云云，惟不動產經紀業管理條例第26條第2項
03 之請求權主體為經紀業或經紀人員所執行仲介或代銷業務之
04 交易當事人，原告既非系爭不動產買賣之交易當事人，自無
05 依不動產經紀業管理條例第26條第2項為請求之餘地。又原
06 告所提事證無法證明黃俊琮受託辦理系爭不動產移轉登記業
07 務時，有何不正當行為或違反業務上應盡業務之情事，其徒
08 以曾發律師函告知黃俊琮關於系爭不動產真正歸屬，黃俊琮
09 卻未暫緩辦理系爭不動產過戶事宜為由，遽指黃俊琮違反地
10 政士法第26條第1項規定云云，實非有據。

11 四、從而，原告依民法第184條、第185條、地政士法第26條第2
12 項、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被告
13 連帶給付其307萬544元及法定遲延利息，為無理由，應予駁
14 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併
15 駁回之。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
17 審酌後，核於判決之結果無影響，爰不逐一論列，併此敘
18 明。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
20 民事第四庭 法官 古秋菊

21 以上正本係照原本作成

22 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。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
24 書記官 劉馥瑄