

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第217號

原告 周德至
訴訟代理人 林信和律師
複代理人 呂明訓律師
被告 錦昌股份有限公司

法定代理人 林英鈴
訴訟代理人 洪坤宏律師

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113年7月31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297720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070280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

壹、程序方面：

按股份有限公司應由董事長對外代表公司，惟公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，則由監察人或股東會所選任之人代表公司為訴訟，此觀公司法第208條第3項前段、第213條規定甚明。查原告登記為被告公司之董事，林英鈴登記為被告之監察人，有公司登記資料為憑（見本院卷第59頁），揆之前揭法條規定，原告對被告提起訴訟，自應由監察人林英

01 鈴代表被告。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)被告公司係原告周德至之父親訴外人周廷錦於民國57年間所
05 創辦成立，股東皆為家族成員，並由各家族成員輪流擔任董
06 事或監察人等職務，而公司經營業務以及決策主要係由周廷
07 錦及其弟訴外人周廷鞏所主導。原告於102年間在周廷錦之
08 安排下，接替原由周廷鞏配偶訴外人傅和珠所擔任之被告公
09 司董事一職迄今，然原告均僅係掛名，直至106年間周廷錦
10 因年邁而罹患失智症，原告方實際接管被告公司之業務。

11 (二)被告於102年11月15日委託代書向新北市中和地政事務所遞
12 交：①102年北中地登字第297720號移轉登記申請書，將登
13 記於原告名下坐落於新北市○○區○○段000地號土地（應
14 有部分727/20000）及其上同區段2251、2252、2253建號建
15 物（應有部分均為1/2，即門牌號碼新北市○○區○○路00
16 號、52號、50號）移轉登記予被告。②102年北中地登字第
17 297730號移轉登記申請書，將登記於周廷鞏之子即訴外人周
18 德粹名下坐落於新北市○○區○○段000地號土地（應有部
19 分727/20000）及其上同區段2251、2252、2253建號建物
20 （應有部分均為1/2，即門牌號碼新北市○○區○○路00
21 號、50號、52號）移轉登記予被告。

22 (三)被告復於103年3月27日再次委託代書向新北市中和地政事務
23 所遞交：①103年北中地登字第70280號移轉登記申請書，將
24 登記於原告名下坐落於新北市○○區○○段000地號土地
25 （應有部分3462/20000）移轉登記予被告。②103年北中地
26 登字第70290號移轉登記申請書，將登記於周德粹名下坐落
27 於新北市○○區○○段000地號土地（應有部分
28 3462/20000）移轉登記予被告。

29 (四)然上揭周德粹名下之不動產移轉登記前經本院以110年度重
30 訴字第474號、臺灣高等法院111年度重上字579號判決確定
31 在案（下稱另案），並認定相關不動產土地登記申請書、土

01 地及建物改良物所有權買賣移轉契約書之「周德粹」印文，
02 均為周廷錦所盜蓋，被告應塗銷該等不動產移轉登記。因本
03 件原登記於原告名下之上開不動產，原告之土地持分數與周
04 德粹相同，建物之應有部分則與周德粹各1/2，均同時遭被
05 告移轉登記至其名下，且不動產移轉登記期間，原告僅為單
06 純掛名之公司董事長，尚未實際參與被告公司經營，原告亦
07 如同周德粹將個人印鑑、印鑑證明、身分證影本、存摺悉數
08 交由周廷錦管理，故對於本件102、103年間被告所為之前揭
09 不動產移轉登記，根本一無所悉。另參照新北市中和地政事
10 務所收件字號102年北中地登字第297720號、103年北中地登
11 字第070280號申請書所附之不動產土地登記申請書、土地及
12 建築改良物所有權買賣移轉契約書等資料，確實皆僅有蓋用
13 原告印章，而無原告之簽名。而相關蓋印之過程，前經被告
14 委記辦理原告及周德粹名下不動產移轉登記移轉之代書楊家
15 萍於另爭另案作證陳述已證明所有過戶資料及印章均係由周
16 廷錦備齊後提供，原告皆未參與亦不知情。是原告與周德粹
17 相同，皆自始未曾有出售名下不動產之意思表示，不動產移
18 轉登記資料即土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買
19 賣移轉契約書之印文，皆係周廷錦所盜蓋。且因周德粹名下
20 不動產部分業經系爭另案判決命被告塗銷移轉登記在案。爰
21 依民法第767條第1項中段規定，提起本件訴訟等情。並聲
22 明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地【應
23 有部分：727/20000】，及其上門牌新北市○○區○○路00
24 號（同段2251建號）、50號（同段2252建號）、52號（同段
25 2253建號）建物【應有部分各：1/2】，以新北市中和地政
26 事務所收件字號102年北中地登字第297720號，於民國102年
27 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
28 應將坐落新北市○○區○○段000地號土地【應有部分：
29 3462/20000】，以新北市中和地政事務所收件字號103年北
30 中地登字第070280號，於103年3月28日以買賣為原因之所有
31 權移轉登記予以塗銷。

01 二、被告則以：

02 被告公司確實係由周廷錦於57年間所創辦成立，被告公司之
03 業務經營亦是由其一人所主導，其餘之家族成員則輪流掛名
04 董事或監察人，然因周廷錦已經過世，而當時知悉前揭於
05 102、103年間辦理新北市○○區○○段000地號土地（應有
06 部分727/20000）及其上同區段2251、2252、2253建號建物
07 （應有部分均為1/2，即門牌號碼新北市○○區○○路00
08 號、50號、52號）、同區段519地號土地（應有部分
09 3462/20000）（下稱合稱系爭不動產）之所有權移轉登記
10 （下稱系爭不動產移轉登記）事實經過之承辦代書及公司會
11 計亦均已於前案證述在卷。被告亦不爭執原告並未在102年
12 11月15日新北市中和地政事務所102年北中地登字第297720
13 號、103年3月27日新北市中和地政事務所102年北中地登字
14 第07028土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移
15 轉契約書上簽名及蓋章，其簽名及蓋章均非原告本人所為等
16 節。如鈞院認相關之土地登記申請書、土地及建築改良物所
17 有權買賣移轉契約書上之原告印文，均為周廷錦所盜蓋，則
18 當時相關之不動產所有權移轉登記，自係在原告一無所悉之
19 情形下為之，顯已侵害原告權益，基於對等公平原則，被告
20 亦同意應塗銷登記等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張被告公司由周廷錦於57年間所創辦成立，且被告公
24 司之業務經營亦是由其一人所主導，而被告委託代書分別於
25 102年11月15日向新北市中和地政事務所遞交102年北中地登
26 字第297720號、第297730號申請書、103年3月27日委託代書
27 103年北中地登字第70280號、第70290號買賣移轉登記申請
28 書，分別將原登記於原告、周德粹名下之系爭不動產所有權
29 移轉登記予被告等情，有新北市中和地政事務所102年北中
30 地登字第297720號申請書、新北市中和地政事務所103年北
31 中地登字第070280號申請書、土地、建物登記謄本及異動索

01 引等件為證（見本院卷第45至54頁、第91至127頁），且為
02 被告所不爭執（見本院卷第74至75頁、第135至136頁），是
03 此部分事實，堪予認定。

04 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按土地
07 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
08 動產權利之第三人而設，故登記原因有無效或得撤銷情形
09 時，在第三人未取得不動產權利前，真正權利人對於登記名
10 義人仍得依民法第767條規定，請求塗銷所有權移轉登記
11 （最高法院103年度台上字第1970號判決意旨參照）。又按
12 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
13 事訴訟法第277條前段亦有明文。準此，原告如對被告提起
14 除去妨害所有權訴訟，基於舉證責任分配原則，原告就其具
15 所有權及其所有權遭被告妨害之事實，負有舉證責任；被告
16 則應對於其非不法妨害所有權之要件，盡舉證之責。

17 (三)本件原告主張關於系爭不動產移轉登記之相關不動產土地登
18 記申請書、土地及建物改良物所有權買賣移轉契約書、該契
19 約之原告印文，均為周廷錦所盜蓋，而非原告所為等情，業
20 經另案判決認定在案，且另案證人即辦理系爭不動產移轉登
21 記之楊家萍亦於另案證稱：「經過我審閱相關土地登記申請
22 資料後，我確認承辦系爭土地、建物辦理移轉登記之相同
23 時間，也有同時承辦周德至個人就系爭土地、建物持分辦理
24 移轉過戶給被告公司的案件。原因也是買賣，是由周廷錦備
25 齊周德至先生的所有資料請我們事務所辦理」、「周廷錦把
26 周德至印鑑證明、身分證、印鑑章給我，我蓋好章就還給周
27 廷錦」等語，有另案民事判決、另案言詞辯論筆錄（見本院
28 卷第19至42頁、第55至57頁）為證，且為被告所不爭執（見
29 本院卷第75至77頁、第136頁），故此部分事實亦堪認定。

30 (四)準此，原告並未授權或同意被告辦理系爭不動產之應有部分
31 所有權移轉登記，則被告所為系爭不動產之應有部分所有權

01 移轉登記申辦即屬無權處分，原告亦未追認，則被告分別於
02 102年11月19日、103年3月28日就系爭不動產之應有部分所
03 為之所有權移轉登記物權行為對原告自不生效力，是原告仍
04 屬系爭不動產之真正所有權人。惟系爭不動產因遭被告登記
05 於其名下，致系爭不動產所有權登記權屬狀態與事實不合，
06 自屬妨害原告對系爭不動產之所有權限，故原告依民法第
07 767條第1項中段規定之所有權妨害除去請求權法律關係，訴
08 請求塗銷系爭不動產移轉登記，即屬有據。

09 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定，請求(一)被告
10 應將坐落新北市○○區○○段000地號土地【應有部分：
11 727/20000】，及其上門牌新北市○○區○○路00號（同段
12 2251建號）、50號（同段2252建號）、52號（同段2253建
13 號）建物【應有部分各：1/2】，以新北市中和地政事務所
14 收件字號102年北中地登字第297720號，於民國102年11月19
15 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
16 落新北市○○區○○段000地號土地【應有部分：
17 3462/20000】，以新北市中和地政事務所收件字號103年北
18 中地登字第070280號，於103年3月28日以買賣為原因之所有
19 權移轉登記予以塗銷，為有理由，應予准許。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
21 後核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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 15 日
24 民事第四庭 法官 胡修辰

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日之不變期間內，向本院提
27 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。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日
29 書記官 蘇莞珍