

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第827號

原告 曾仁德

訴訟代理人 李俊賢律師

複代理人 張正億律師

訴訟代理人 林妤楨律師

被告 陳麒元

訴訟代理人 吳永茂律師

羅玲郁律師

侯昱安律師

被告 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 朱郁程

李劭軒

被告 曾榮俊

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115年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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2款定有明文。本件原告起訴原列陳麒元為被告，依民法第767條第1項前段、中段規定請求，並聲明：(一)被告陳麒元（下逕稱其名）應將屏東縣屏東地政事務所民國114年屏登

字第66960號收件，於114年5月19日以買賣為原因就其原所有之屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為其所有；(二)陳麒元應將未辦理建物所有權第一次登記之門牌號碼同鄉竹林路138號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）變更納稅義務人為其；(三)陳麒元應將系爭土地之最高限額抵押權設定登記（屏東縣屏東地政事務所收件字號各為114年屏登字第066970、066980、096840號，下分稱系爭抵押權甲、系爭抵押權乙）塗銷等語（見本院卷一第15至19頁）；嗣於訴狀送達後，追加陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）、曾榮俊為被告，並依民法第118條第1項、第767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1項前段、第213條等規定請求，並變更聲明如後（見本院卷一第69、101頁，本院卷二第145至146、148頁）。經核原告起訴所據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：伊本為系爭房地之所有權人及事實上處分權人，並無出售之意願，亦未授權任何人代為處理出售等事宜，然訴外人即伊女曾靖閔竟未經伊同意與授權，擅自冒用伊名義，於114年3月27日與陳麒元簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以總價新臺幣（下同）1,200萬元，將系爭房地出售予陳麒元，並於114年5月19日辦畢所有權移轉登記。嗣陳麒元並以系爭土地為擔保，各於114年5月19日、114年7月14日設定系爭抵押權甲、乙予被告陽信銀行、曾榮俊（下均逕稱其名），更於114年7月30日將系爭房屋之事實上處分權贈與曾榮俊。伊就上開簽立系爭買賣契約、設定系爭抵押權甲、乙及系爭房屋贈與轉讓等事均不知情、亦未同意，且系爭買賣契約既為曾靖閔冒用伊名義所為，陳麒元並持之進而辦理設定系爭抵押權甲、乙及系爭房屋贈與轉讓，均係無權利人就系爭房地所為之無權處分，伊

業已表示不承認該行為，對伊不生效力。又系爭買賣契約、設定系爭抵押權甲、乙及系爭房屋贈與轉讓既自始不生效力，陳麒元既非受託人，卻將系爭房屋贈與曾榮俊，業已防礙伊就系爭房地所有權及事實上處分權之權益，並致伊喪失系爭房地所有權而受有損害，亦構成不當得利，爰聲明第1項依民法第118條第1項、第767條第1項前項、中段、第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求；聲明第2項依民法第767條第1項中段、第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求；聲明第3項依民法第767條第1項中段請求，並提起本件訴訟等語。並聲明：(一)陳麒元應將系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷；(二)曾榮俊應將系爭房屋之納稅義務人變更為其；(三)陽信銀行、曾榮俊各應將系爭土地之系爭抵押權甲、乙設定登記塗銷。

二、被告部分：

(一)陳麒元則以：系爭買賣契約所蓋用之原告印鑑，與系爭土地辦理所有權移轉之土地登記申請書暨檢附印鑑證明均為同一印鑑，原告主張系爭買賣契約遭曾靖閔偽簽，且印鑑遭人盜蓋，依最高法院114年度台上字第107號判決旨趣，應由原告就上開變態事實舉證之。況買賣系爭房地之1,200萬元價款業自114年3月27日起至同年5月22日止，陸續交付或匯付至原告申設之陽信銀行帳戶，原告既已確實受領，豈有單方主張主張不知系爭買賣契約之理。縱認原告未授權曾靖閔辦理系爭買賣契約等相關事宜，然原告將辦妥印鑑證明之印章與系爭土地之權證等交付予曾靖閔，再由曾靖閔代原告簽立系爭買賣契約，及提供相關文件及資料辦理系爭土地之所有權移轉登記，仍應依民法第169條規定負表見代理之責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)陽信銀行則以：陳麒元於114年3月27日以購置系爭土地為由，提出系爭買賣契約及授權申請書，以系爭土地為擔保（系爭房屋亦合併提供抵押切結），向其申貸960萬元，經其內部授信徵審程序後，於114年5月8日核准放款金額各為

270萬元及210萬元，嗣於同月19日辦妥系爭土地之系爭抵押權甲設定登記，後於同月22日完成上開款項之撥付，依土地法第43條、民法第759條之1規定，陳麒元既為系爭土地之登記所有權人，自推定適法有此權力，且其為信賴系爭土地登記外觀之善意第三人，為保障交易安全，自不應塗銷系爭抵押權甲之設定登記等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(三)曾榮俊則以：依土地法第43條等規定，依法登記有絕對效力，是依土地法令等程序辦理不動產物權登記者，足生公示力及公信力。其基於信賴系爭房地登記所有權人為陳麒元，而以系爭土地設定系爭抵押權乙，陳麒元自屬有權處分等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第395至396頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

(一)原告於114年3月18日至屏東○○○○○○○○聲請不限定用途之印鑑證明2份。

(二)系爭房地原為原告所有，分別於114年5月19日、114年5月13日以買賣為原因，辦理所有權移轉登記、房屋稅籍登記予陳麒元。

(三)陳麒元於114年7月30日將系爭房屋贈與曾榮俊並辦妥房屋稅籍登記。

(四)陳麒元於114年5月19日將系爭土地設定系爭抵押權甲予陽信銀行，擔保債權總額324萬元。

(五)陳麒元於114年5月21日以清償為由，塗銷系爭土地原設定最高限額抵押權予訴外人中租迪和股份有限公司，擔保債權總額336萬元之登記。

(六)陳麒元於114年7月14日將系爭土地設定系爭抵押權乙予曾榮俊，擔保債權總額240萬元。

(七)原告於114年4月11日至陽信銀行開設個人帳號0000000000號帳戶。

四、兩造爭執事項（見本院卷一第396頁，部分文字依判決編輯

略為修改)：

(一)原告依民法第118條第1項、第767條第1項前項、中段、第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求陳麒元塗銷於114年5月19日以買賣為原因就系爭土地之所有權移轉登記，有無理由？

(二)原告依民法第767條第1項中段、第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求曾榮俊應將系爭房屋之納稅義務人變更為原告，有無理由？

(三)原告依民法第767條第1項中段規定，請求陽信銀行、曾榮俊應將系爭土地設定系爭抵押權甲、乙之登記予以塗銷，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)原告依民法第118條第1項、第767條第1項前項、中段、第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求陳麒元塗銷於114年5月19日以買賣為原因就系爭土地之所有權移轉登記，有無理由部分：

1.按無權代理係行為人未經本人授與代理權，或本人之授權行為有無效、被撤銷情事，而以「本人」名義所為之法律行為；而無權處分，則係無權利人以「自己」名義，就他人權利標的物所為之處分行為，兩者並不相同（最高法院109年度台上字第2533號判決意旨參照）。

2.查，系爭買賣契約簽訂及系爭房地之所有權及事實上處分權移轉登記均係以原告名義為之，有土地登記申請書、系爭買賣契約書等件在卷可稽（見本院卷一第187至202、331至337頁），非屬無權利人處分他人不動產之情，自與無權處分樣態有間。經本院當庭闡明確認後，原告仍未變更其主張（見本院卷一第314頁）。是原告主張其與陳麒元間系爭房地買賣為無權處分，且未經其承認，對其不生效力，進而依民法第767條第1項前項、中段、第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求陳麒元塗銷前開系爭土地之所有權移轉登記等語，即屬無據。

01 (二)原告依民法第767條第1項中段、第179條、第184條第1項前
02 段規定，擇一請求曾榮俊應將系爭房屋之納稅義務人變更為
03 原告，有無理由部分：

04 1.原告主張其原為系爭房屋之事實上處分權人，其於114年3月
05 27日並無出售系爭房地之意願，遭曾靖閔冒用其名義與陳麒
06 元簽立系爭買賣契約，將系爭房屋出售並讓與事實上處分權
07 予陳麒元，並於114年5月13日辦妥房屋稅籍變更登記，嗣陳
08 麒元再於114年7月30日將系爭房屋贈與曾榮俊並辦妥房屋稅
09 籍變更登記，已對其就該屋之事實上處分權造成妨害等語。
10 然按違章建築物係指違反建築法令，不能取得建築執照，致
11 無從辦理所有權登記之建築物。是依法律行為而受讓未辦理
12 保存登記房屋之人，固取得該違章建築物之事實上處分權，
13 然該事實上處分權並非法律明文保護之物權，並無民法第
14 767條規定之適用或類推適用（最高法院114年度台上字第
15 391號判決意旨參照）。準此，縱認曾榮俊非法輾轉受讓取
16 得系爭房屋之事實上處分權，因該屋為未辦建物所有權第一
17 次登記之違章建築物，仍無從適用或類推適用民法第767條
18 之規定。是原告主張依民法第767條第1項中段規定，請求曾
19 榮俊變更系爭房屋納稅義務人為其，自無從准許。

20 2.又按稅捐機關就房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利
21 課稅而設，與房屋所有權或事實上處分權之取得無關（最高
22 法院108年度台上字第2161號判決意旨參照）。是原告縱為
23 系爭房屋之事實上處分權人，而曾榮俊登記為該屋之房屋稅
24 納稅義務人，亦難認原告之事實上處分權，有何因此遭受不
25 法侵害之情事，即無從認定曾榮俊有民法第184條第1項前段
26 所指之侵權行為；又曾榮俊登記為系爭房屋之房屋稅納稅義
27 務人，亦難認有何利益存在，自無不當得利可言。從而，原
28 告依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求曾榮俊將
29 系爭房屋之房屋稅納稅義務人變更為其，均非有據，亦不能
30 准許。

31 (三)原告依民法第767條第1項中段規定，請求陽信銀行、曾榮俊

01 應將系爭土地設定系爭抵押權甲、乙之登記予以塗銷，有無
02 理由部分：

03 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
04 條第1項中段定有明文。又依本法所為之登記，有絕對效
05 力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，
06 土地法第43條、民法第759條之1第1項分別定有明文。如第
07 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
08 為不實，此項善意取得應受推定，主張非善意者，應就此事
09 實負舉證責任（最高法院109年度台上字第2167號判決意旨
10 參照）。

11 2.本件系爭土地現登記為陳麒元所有，有土地登記謄本、異動
12 索引在卷可考（見本院卷第165至166、175至186、219至226
13 頁），依照前開意旨，應推定陳麒元為系爭土地適法之所有
14 權人。原告僅空言主張陽信銀行、曾榮俊非善意第三人，卻
15 未能提出任何證據以實其說，舉證陽信銀行、曾榮俊非善意
16 為系爭抵押權甲、乙之設定登記，揆諸上開判決要旨，原告
17 此部分之主張，實難謂有理由。

18 六、綜上所述，原告依民法第118條第1項、第767條第1項前項、
19 中段、第179條、第184條第1項前段等規定，請求陳麒元應
20 將系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷，曾榮俊應將系爭房
21 屋之納稅義務人變更為其，陽信銀行、曾榮俊各應將系爭土
22 地之系爭抵押權甲、乙設定登記塗銷，均無理由，應予駁
23 回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
29 民事第一庭 法 官 沈蓉佳

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日

04 書記官 鄒秀珍