

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第311號

01
02
03 原 告 賴劉阿葉
04 訴訟代理人 鄭志明律師
05 賴祺元律師
06 被 告 賴宥丞
07 賴建甫
08 林月麗

09 共 同
10 訴訟代理人 吳念恒律師

11 上列當事人間請求返還不動產事件，本院於民國113年10月22日
12 言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原告之訴駁回。
15 訴訟費用由原告負擔。

16 事實及理由

17 一、原告主張：臺中市○○區○○段000○○00000○○00000地號
18 （下合稱系爭潭興段土地，以地號分稱）、臺中市○○區○○
19 ○○段000地號土地（下稱系爭石牌段土地，與系爭潭興段土
20 地合稱系爭土地）原為被繼承人即原告配偶賴杉所有，賴杉
21 於系爭潭興段土地上出資興建門牌號碼臺中市○○區○○路
22 ○○段000號未辦保存登記建物，其中建有加強磚造、鋼造房
23 屋供廠房營業使用，並借用原告及其長子賴岳雄名義設立稅
24 籍（稅籍號碼Z000000000000，下稱系爭房屋）。賴杉去世
25 後，經其繼承人和解由原告取得系爭潭興段土地所有權全
26 部、系爭石牌段土地應有部分1/7及系爭房屋。而原告於被
27 告林月麗經營青鮮果菜行期間，曾交付原告之身分證、印鑑
28 章及系爭土地所有權狀予林月麗保管。嗣原告於112年間調
29 閱系爭土地謄本及房屋稅籍資料，始知系爭土地已於民國10
30 2年1月18日以贈與為登記原因而移轉至被告賴宥丞（原名賴
31 建男）、賴建甫（原名賴彥亨）名下，且系爭房屋納稅義務人

01 已變更，現納稅名義人為林月麗，原告與賴宥丞、賴建甫間
02 確無贈與合意，對於系爭土地移轉登記文件均不知情，系爭
03 土地贈與及所有權移轉契約均屬無效，賴宥丞、賴建甫因而
04 受有利益，爰依民法第179條、第113條規定，請求賴宥丞、
05 賴建甫塗銷系爭土地贈與所有權登記，並擇一為有利原告之
06 判決。另請求確認系爭房屋事實上處分權屬於原告等語。並
07 聲明：確認系爭房屋事實上處分權屬於原告；賴宥丞、賴建
08 甫應將系爭土地於102年1月18日以贈與為登記原因，所為之
09 登記予以塗銷。

10 二、被告則以：賴宥丞、賴建甫確係因原告贈與取得系爭土地所
11 有權。另原告已於101年將系爭房屋事實上處分權應有部分
12 1/2贈與賴岳雄，賴岳雄當然取得系爭房屋事實上處分權全
13 部，而林月麗亦因繼承而取得系爭房屋事實上處分權全部等
14 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院協同兩造整理不爭執事項如下（本院卷二61頁）：

16 (一)系爭房屋自75年7月起課，原登記納稅義務人原告及賴岳雄
17 為原始設籍人，權利範圍各為2分之1，原告於101年11月21
18 日贈與其權利範圍2分之1與賴岳雄，嗣賴岳雄於107年10月1
19 3日死亡，由林月麗繼承取得，上開房屋納稅義務人變更為
20 林月麗。

21 (二)原告原所有之系爭潭興段171地號土地(權利範圍全部)，於1
22 01年12月31日以贈與為登記原因，各移轉權利範圍100分之2
23 6、24予賴宥丞、賴建甫。嗣於102年1月2日又將上開土地所
24 餘權利範圍2分之1，以贈與為登記原因，各移轉權利範圍10
25 0分之26、24予賴宥丞、賴建甫。

26 (三)原告原所有之系爭石牌段357地號土地(權利範圍7分之1)，
27 於101年12月31日以贈與為登記原因，各移轉權利範圍14分
28 之1予賴宥丞、賴建甫。

29 (四)系爭潭興段171地號土地，於109年因分割增加系爭潭興段17
30 1-1、171-2地號土地。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告有同意並授權贈與系爭土地並登記予被告：

02 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
03 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
04 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
05 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決先例
06 參照）。另私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變
07 態，主張變態事實之當事人，應就其印章被盜用之事實負舉
08 證責任（最高法院100年度台簡上字第44號判決參照）。原
09 告既主張系爭土地所有權移轉登記未經其授權，且相關資料
10 上所蓋之印鑑章非其所蓋，為被告所否認，原告自應就其並
11 未同意系爭土地贈與及所有權移轉登記，且移轉登記相關文
12 件上蓋用之印鑑章係遭人盜用印章之事實負舉證之責。

13 2.原告固主張於林月麗經營青鮮果菜行期間，將其所有之身分
14 證、印鑑章及土地所有權狀交予林月麗保管，故系爭土地贈
15 與登記申請書所蓋原告名義之印文，及其附繳證件均非原告
16 親自蓋印、提供或委託他人蓋印等情，並提出臺中市政府11
17 2年10月4日府授經登字第1120879873號函暨所送青鮮菓菜行
18 歷次申請商業登記文件影本為證（本院卷一211至221頁），
19 然上開申請商業登記文件僅可證明青鮮菓菜行歷次變動情
20 形，且青鮮果菜行自90年1月2日核准設立，迄至109年10月2
21 0日核准歇業，負責人均為原告，無從證明有人盜用原告證
22 件辦理系爭土地移轉登記之事實，況系爭不動產先後於101
23 年12月31日、102年1月2日，由原告移轉登記予被告等情，
24 為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)）。衡諸我國辦理不
25 動產移轉登記須備齊所有權人出具之相關文件始能辦理，而
26 系爭土地贈與移轉登記發生於101年間，當時均有蓋用原告
27 印鑑章之土地登記申請書、所有權移轉契約書、印鑑證明、
28 所有權狀、身分證件等重要文件，有臺中市雅潭地政事務所
29 112年5月31日雅地一字第1120004484號函檢送之登記資料在
30 卷足憑（本院卷一121、161至185頁），堪信系爭土地移轉
31 登記俱屬合法，尚無何原告之證件遭盜用過戶事證可為勾

01 稽。

02 3.證人即辦理系爭土地移轉登記地政士陳福祥證稱：當時林月
03 麗跟我說原告有土地、房屋要贈與給孫子，請我直接去跟原
04 告聯繫，我就到原告家裡跟她收資料，按照她的交待辦理相
05 關過戶手續，需要的資料還有被告的證件、印章都是原告交
06 給我，我有跟她確認，她有同意要贈與給賴宥丞、賴建甫，
07 相關印鑑證明、印鑑章，都是原告去申請交給我的，持分也
08 是原告交待的。贈與細節我都有跟賴劉阿葉討論跟確認，中
09 間討論過很多次，然後我們才開始蒐集資料、報稅、過戶這
10 些東西，賴宥丞、賴建甫的身分證及印章應該是他們兩人的
11 媽媽給的，但過程是原告交代的等語（本院卷一294至299
12 頁）。參以系爭土地登記申請書委任關係欄明載本土地登記
13 案之申請委託陳福祥代理，備註欄、申請人簽章欄均蓋有兩
14 造之印章；土地贈與所有權移轉契約書訂立契約人蓋章欄均
15 蓋有兩造之印章，又蓋用之原告印章與所附印鑑證明書上所
16 留存原告之印鑑相符，且上開印鑑證明書為原告於101年12
17 月22日向臺中○○○○○○○○○○申請，與系爭土地辦理移
18 轉登記時間甚近，可見移轉系爭土地所需之土地登記申請
19 書、土地贈與所有權移轉契約書、所有權狀、身分證、印鑑
20 證明，確為原告同意所為申請後始交付作為移轉登記之用，
21 且委託陳福祥代理，足認證人陳福祥上開證述應可採信。則
22 以原告親自接洽系爭土地過戶事宜，並親自交付所有權移轉
23 登記文件之情，堪認原告確有同意並授權辦理系爭土地移轉
24 登記無訛，並無原告所稱系爭土地係遭盜用證件擅自過戶之
25 情事，原告上開主張，核屬無據。

26 (二)原告已於101年11月21日將系爭房屋之事實上處分權贈與賴
27 岳雄：

28 1.按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所
29 有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為
30 讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。又尚未
31 向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，

01 讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而
02 取得事實上處分權（最高法院86年度台上字第2272號、102
03 年度台上字第1472號判決參照）。故未辦保存登記之建物雖
04 無法辦理所有權移轉登記，惟仍得讓與事實上處分權，該處
05 分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及事實上處
06 分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬處分行為，以當事人
07 間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建物交付，受讓
08 人因受領交付而取得事實上處分權。又稅捐稽徵機關就未辦
09 保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管
10 理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記房屋所有權或事實上處
11 分權之取得無必然關係，然參諸房屋稅原則上係向房屋所有
12 人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣
13 上，未辦保存登記房屋通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之
14 納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就
15 未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可
16 推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有
17 人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義
18 人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。

19 2. 查系爭房屋係於75年7月間起課，納稅義務人為原告及賴岳
20 雄，權利範圍各為1/2，嗣於89年間，原告與賴岳雄、訴外
21 人賴志洋、王賴素梅、賴素珠、賴津芳、賴麗霜就確認遺囑
22 法律關係存在事件和解成立，系爭房屋由原告取得全部，原
23 告另於101年11月21日贈與系爭房屋其原有權利範圍1/2，系
24 爭房屋由賴岳雄取得全部等情，有臺中市房屋稅籍紀錄表、
25 房屋稅籍資料查復表、契稅申報書、建築改良物贈與所有權
26 移轉契約書、契稅查定表、臺灣高等法院臺中分院89年8月1
27 1日處分書、和解筆錄可稽（本院卷一21至27頁、53、93、4
28 73至477頁、529頁），對照系爭房屋歷次房屋納稅義務人，
29 可知原告並未依89年間和解內容變更系爭房屋納稅義務人，
30 故原告於101年11月21日雖僅贈與系爭房屋事實上處分權之
31 權利範圍1/2，然依建築改良物贈與所有權移轉契約書，其

01 上載明「原持分1/2，本次受贈1/2，合計取得權利範圍全
02 部」等字樣，且該契約書並經查定課徵契稅，並完成申報，
03 足認原告與賴岳雄之真意應係由賴岳雄取得系爭房屋事實上
04 處分權全部，上開贈與系爭房屋事實上處分權權利範圍1/
05 2，應僅係配合房屋稅籍之記載，且原告與賴岳雄2人業已辦
06 理系爭房屋之稅籍名義人變更，顯見其等確已有讓與及受讓
07 之意思表示，原告與賴岳雄間就系爭房屋確有成立贈與契約
08 之意思表示合致，上述房屋稅納稅義務人變更之情節，堪認
09 賴岳雄已因與原告間互為轉讓意思表示一致，並由原告交付
10 系爭房屋，而由賴岳雄取得系爭房屋之事實上處分權。原告
11 雖主張為系爭房屋之事實上處分權人，惟原告於101年11月2
12 1日將系爭房屋事實上處分權讓與賴岳雄，賴岳雄於107年10
13 月13日死亡後，系爭房屋之事實上處分權由林月麗在繼承後
14 取得，並於108年6月11日變更為納稅義務人，有臺中市房屋
15 稅籍紀錄表可稽（本院卷一53頁），已堪認定。是原告請求
16 確認系爭房屋之未辦保存建物之事實上處分權人為原告云
17 云，核屬無據。

18 五、綜上所述，原告確認系爭房屋事實上處分權屬於原告，另依
19 民法第179條、第113條之規定，請求被告將系爭土地於102
20 年1月18日以贈與為登記原因，所為之登記予以塗銷，均無
21 理由，應予駁回。

22 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
23 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
24 敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

27 民事第四庭 法 官 吳金玫

28 正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

