臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第713號

原　　告　陳信地

000000000000000000

訴訟代理人　羅子武律師

複　代理人　陳蕙安

被　　告　富春開發企業有限公司

000000000000000000

特別代理人　蔡浩適律師

上列當事人間請求返還不動產事件，本院於民國115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表所示不動產應有部分各3分之1於民國101年4月11日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴依兩造於民國102年1月7日簽立之同意書(下稱系爭同意書)、民法第179條及第259條第1款之規定，請求被告將附表所示不動產（下稱系爭不動產）應有部分各3分之1(下稱系爭應有部分)所有權移轉登記予原告(見本院卷一第11、17頁)。嗣於訴訟進行中，依民法第767條第1項中段之規定，追加備位聲明如下貳、一、原告聲明欄所示(見本院卷一第574頁、卷二第331至333頁)，核屬請求之基礎事實同一，與民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於101年4月11日將系爭應有部分以買賣為登記原因，移轉登記予被告(下稱系爭移轉登記)。然雙方嗣後同意解除上開買賣契約，並簽立系爭同意書，約定被告應於

102年4月15日前，將系爭應有部分移轉登記予原告。詎被告未依約履行，前揭買賣契約既經解除，被告負有回復原狀之義務，且無法律上原因，受有登記為系爭應有部分所有權人之利益。縱認訴外人陳成澤於100年8月29日以後，乃違法登記為被告法定代理人，所為系爭移轉登記之行為屬無權代理，經被告拒絕承認，則系爭移轉登記之物權行為及其原因債權行為應屬無效，兩造亦無移轉系爭應有部分之合意，故系爭移轉登記妨害原告對系爭應有部分之所有權，應予塗銷。爰先位依系爭同意書、民法第259條第1款、第179條之規定，擇一求為命被告應將系爭應有部分之所有權移轉登記予原告之判決；備位依民法第767條第1項中段之規定，求為命被告塗銷系爭移轉登記之判決。

二、被告則以：系爭不動產為訴外人陳梁榮妹經營之富春大飯店一部分，陳梁榮妹將系爭不動產所有權登記予三名兒子(即原告、訴外人Ａ０２、陳信幸)各3分之1。於100年間，陳梁榮妹將Ａ０２應有部分3分之1權利移轉予訴外人即Ａ０２之子陳俊富，並與陳信幸成立借名登記契約，約定將上開應有部分直接登記在陳信幸名下。嗣陳成澤(陳信幸之子)建議陳梁榮妹成立被告，並將包含系爭不動產之家族財產移轉登記在被告名下，由兄弟三人持有股份方式共有家族財產。陳成澤於100年8月間，未經召開股東會、董事會即辦理變更登記為被告負責人，系爭同意書乃其無權代理所簽，對被告不生效力。又陳信幸已依民法第300條規定，承擔被告對原告返還系爭不動產3分之1的債務，業已履行給付義務，原告於102年9月27日登記為系爭不動產之共有人，應有部分3分之1，故原告不得再持系爭同意書為請求等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告與Ａ０２、陳信幸為兄弟，陳梁榮妹為其等之母，陳成澤為陳信幸之子、陳俊富為Ａ０２之子。被告為陳梁榮妹出資，並於98年11月23日為設立登記。系爭不動產於65年2月1

7日以買賣為原因，登記為Ａ０２、陳信幸、原告共有，應有部分各3分之1。原告於101年4月11日將其應有部分3分之1以買賣為登記原因移轉登記予被告等事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第450頁），首堪認定為真正。

㈡原告先位依系爭同意書、民法第259條第1款、第179條規定，請求被告移轉系爭應有部分，並無理由。

1.無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。查陳成澤於100年8月31日變更登記為被告法定代理人(同時辦理組織變更登記為股份有限公司)，然經本院以105年度訴字第1423號判決陳成澤犯使公務員登載不實罪，由臺中市政府撤銷上開變更登記，回復登記為98年11月23日設立登記時狀態(法定代理人為陳梁榮妹，陳梁榮妹與陳成澤出資額分別為新臺幣80萬元、40萬元)乙節，為兩造所不爭執(見本院卷二第450頁)，是陳成澤無權以被告法定代理人地位，為被告為任何法律行為。

2.系爭應有部分係於101年3月11日以兩造名義(被告法定代理人載為陳成澤)簽立買賣契約，復於102年1月7日簽立系爭同意書合意解除上開買賣契約，有系爭同意書、所有權買賣移轉契約書可稽(見本院卷一第51頁、卷二第283至285、431至441頁)。而被告特別代理人業於本院言詞辯論程序拒絕承認陳成澤以法定代理人為被告所為上開法律債權及物權行為（見本院卷二第359頁、卷三第21頁），系爭同意書對被告不生效力，原告不得依系爭同意書請求移轉登記。

3.系爭移轉登記之物權行為與原因債權行為既因被告拒絕承認而屬無效，則兩造間並無買賣契約經解除後回復原狀之情形，原告自不得依民法第259條規定請求移轉登記。又系爭應有部分所有權自始未發生移轉之效果，被告未受有取得所有權之利益，原告亦無從依民法第179條規定，請求被告返還以其名義所為之登記利益。

4.從而，原告依系爭同意書、民法第259條第1款、第179條規

定，請求被告移轉系爭應有部分，均屬無據。

㈢原告備位依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭移轉登記，應屬可採。

1.所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。考諸兩造間系爭移轉登記因被告拒絕承認而屬無效，業如前認定，則原告仍為系爭應有部分之所有權人，系爭移轉登記妨害其所有權之行使，則其依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告塗銷系爭移轉登記，即屬有據。

2.被告雖抗辯依土地法第43條規定，縱已登記之所有權其登記具有無效之原因，但於該他人未提起塗銷登記之訴並獲勝訴之確定判決以前，被告登記為所有權人仍不失其效力，原告不得本於所有權人地位，依民法第767條第1項規定，請求被告塗銷系爭移轉登記。另陳信幸已經承擔被告返還系爭不動產應有部分3分之1予原告之債務等語。然查：

⑴土地法第43條所謂登記有絕對效力，係指土地之登記名義人與真正權利人不同一，為保護因信賴登記而取得權利之第三人而設。是民法第759條之1第1項登記之推定效力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力，但與直接前手之真正權利人間，自不受登記效力之限制，而得本於所有權人地位行使物上請求權。本件原告與被告間之系爭移轉登記行為既屬無效，被告即未依合法有效之法律行為取得不動產權利登記，二者既屬直接前後手，被告自不得援以對抗真正權利人之原告。

⑵本件原告主張為民法第767條規定之物上請求權，其法律效果係為排除被告不實登記對其所有權之妨害，而系爭應有部分既未曾移轉予被告所有，被告對原告並不負返還所有權利益之債務，即無由陳信幸承擔之可能，縱認被告抗辯為真，亦無從對抗原告行使物上請求權，故此抗辯欠缺重要性，為

不能採。

四、綜上所述，原告先位依系爭同意書、民法第259條第1款、第179條之規定，請求被告將系爭應有部分所有權移轉登記予原告，並無理由，應予駁回。而其備位依民法第767條第1項中段之規定，請求被告塗銷系爭移轉登記，則有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件原告先位之訴無理由、備位之訴有理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　林錦源

附表：

土地部分：

編號	市	區	段	小段	地　號
1	臺中	中	建國	二	11-3
2	臺中	中	建國	二	11-4
3	臺中	中	建國	二	11-6
4	臺中	中	建國	二	11-8

建物部分：

編號	建號	坐落地號	建物門牌
1	202	11-3、11-6	臺中市○區○○路000號

（續上頁）

2	203	11-3、 11-4、 11-6、 11-8	臺中市◯區◯◯路000號