

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第162號

原告 林錦秀  
訴訟代理人 吳宇翔律師  
被告 宋懿蘭

0000000000000000  
訴訟代理人 林士淳律師  
複代理人 曾彥峯律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月20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、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時聲明為：(一)被告於民國112年11月27日就坐落於臺中市東區尚武段634、636、637地號建地(面積12.5、14、33平方公尺，權利範圍全部)所為之所有權移轉行為，應予撤銷。(二)被告應將上開不動產於112年11月27日，經臺中市中山地政事務所(下稱中山地政事務所)以贈與(買賣)為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷。嗣經原告訴訟代理人於113年3月29日以民事準備狀變更聲明為：被告應將坐落臺中市○區○○段000地號土地(面積50平方公尺，權利範圍4分之1)、同段636地號土地(面積14平方公尺，權利範圍全部)、同段637地號土地(面積33平方公尺，權利範圍全部)經中山地政事務所以112年山普登字第155800號收件，以買賣為原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷，回復為原告所有(見本院卷一第159至160頁)。經核原告所為僅係補充、更正其事實及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，於法並無

01 不符，合先敘明。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：被告為原告之三女，被告長期向原告以「詐騙集團橫行」、「原告之孫甲○○會侵奪原告財產」為由，向原告施加心理壓力，並長期以電話騷擾原告，要求「原告把房地移轉給被告，若原告不接電話即會報警」等手段，持續對原告施以軟性脅迫。嗣於112年4月間，被告假藉要帶原告回診之名義，誑騙、脅迫將原告帶往戶政機關辦理印鑑證明及換發身分證，原告雖在戶政機關公務員面前，仍受到被告長期脅迫之影響，而違反意願依被告指示辦理，惟原告均不知悉被告要求原告同意何事項。被告並於112年5月19日誑騙原告郵局存款到期會不見，而偕同原告提領現金新臺幣(下同)240萬元後私吞。於112年9月間，被告再以帶原告至新竹旅遊為由誑騙原告，將原告帶往被告新竹住處，並以原告不簽買賣契約就不讓原告返回臺中等語脅迫原告，逼迫原告簽立原告所有臺中市○區○○段000地號土地(權利範圍4分之1)、同段636地號土地(權利範圍全部)、同段637地號土地(權利範圍全部，下合稱系爭土地)之土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，脅迫原告將系爭土地出售予被告，惟原告並未收到任何價金。被告並於112年11月24日搶奪、竊取原告之身分證，在未經原告授權下，於112年11月27日無權代理原告辦理系爭土地之所有權移轉登記，且違反自己代理禁止原則，侵害原告系爭土地所有權，並受有取得系爭土地所有權之利益。原告以起訴狀及113年3月29日準備書狀表示拒絕承認移轉系爭土地所有權之效力，並撤銷系爭土地之系爭買賣契約之債權行為，以及所有權移轉登記之物權行為，原告仍為系爭土地之所有權人。爰依民法第767條、第179條、第184條、第213條第1項之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭土地經中山地政事務所以112年山普登字第155800號收件，以買賣為原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷，回復為原告所有。

01 二、被告則以：被告均未對原告有誘騙或脅迫之行為。原告於11  
02 2年9月間係本於自己之意思，出售系爭土地予被告，原告並  
03 取得被告給付之360萬元買賣價金作為養老金使用，若被告  
04 有意誑騙原告財產，何須給付買賣價金。兩造於臺中○○○  
05 ○○○○○辦理買賣所需之印鑑證明時，承辦人員當場多次  
06 向原告詢問辦理印鑑證明之原因，確認原告買賣之意思，方  
07 同意核發印鑑證明，兩造於長達25分鐘之辦理過程均正常聊  
08 天，談論家庭瑣事，並無脅迫之情。又兩造委託黃代書辦理  
09 系爭土地所有權移轉登記前，黃代書亦有向原告確認買賣土  
10 地之意願、條件，並未有無權代理或違反自己代理禁止之  
11 情。原告先於起訴時主張被告盜刻印章自行偽造辦理印鑑證  
12 明，後改稱被告脅迫原告配合辦理印鑑證明，前後主張不  
13 一。又原告係於112年4月辦理換發身分證，於112年9月才辦  
14 理印鑑證明，原告主張與事實不符。且原告向法院聲請核發  
15 保護令均遭本院駁回確定，被告實際上係與甲○○有糾紛，  
16 與原告無涉等語，資為抗辯，並聲明：請求駁回原告之訴。

### 17 三、得心證之理由：

18 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任；私  
19 文書經本人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，民事訴訟  
20 法第277、第358條第1項定有明文。又民事訴訟如係由原告  
21 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
22 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  
23 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最  
24 高法院17年上字第917號判決先例意旨參照）。又侵權行為  
25 之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為  
26 人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關  
27 係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於  
28 侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上  
29 字第328號判決意旨參照）。次按主張不當得利請求權存在  
30 之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，  
31 即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。

01 如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即  
02 指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在  
03 之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任  
04 分配之原則（最高法院99年度台上字第2019號判決意旨參  
05 照）。

06 (二)原告主張系爭土地原為原告所有，嗣經中山地政事務所於11  
07 2年11月23日收件，於112年12月28日112年山普登字第15580  
08 0號，以買賣為原因移轉所有權登記予被告等情，業經本院  
09 調取系爭土地及異動索引查詢資料，並向中山地政事務所函  
10 調系爭土地所有權移轉登記申請相關資料核閱無訛(見本院  
11 卷一第47至53頁、第61至103頁)，原告此部分主張，堪信為  
12 實在。惟原告主張系爭買賣契約為被告脅迫下所簽立，原告  
13 未收到買賣價金等情，則為被告所否認，應由原告負舉證責  
14 任。經查，原告自陳對於遭被告脅迫帶往新竹簽立系爭買賣  
15 契約等情，並無錄音或舉證(本院卷一第507頁)。又原告所  
16 提對話紀錄、電子郵件與錄音譯文，發生時間均為系爭土地  
17 所有權移轉登記予被告之後，且上開對話內容(本院卷一第3  
18 63至502頁、卷二第41至43頁)，至多僅能認兩造與甲○○間  
19 對於日常生活有不同意見，無法認定被告有施加精神壓力致  
20 原告長期處於受脅迫支配之下。至原告主張遭被告騷擾而聲  
21 請本院核發之暫時保護令，業經本院以113年度司暫家護字  
22 第617號駁回聲請，並經本院以113年度暫家護抗字第92號抗  
23 告駁回確定(本院卷一第515至519頁、卷二第75頁)，亦無法  
24 證明原告長期受到被告脅迫之壓力之下，原告前開主張，均  
25 未能舉證證明，難認實在。

26 (三)而原告主張未授權被告辦理系爭土地所有權移轉登記等語，  
27 經查，兩造於112年9月14日前往臺中○○○○○○○○辦理  
28 印鑑登記，原告親自到場並提出印鑑章，此有印鑑證明記載  
29 「上給」(本院卷一第95頁)可證，足認原告於當時意思能力  
30 清楚，且有親自前往戶政事務所。又原告於戶政事務所承辦  
31 人員前及與被告閒聊時提及：「我要把土地過戶給女兒乙○

○；現在是你跟我買就對了。用買的，不是送的，送不公平。」等語，此有當日錄音可證(錄音光碟置證物袋，本院卷一第307至310頁)，足認兩造確實有就系爭土地成立買賣契約之意思。而原告對於被告於112年9月21日、112年10月31日、112年11月11日分別匯款60萬元、200萬元、100萬元，共計360萬元至原告郵局帳戶並不爭執，並有被告臺灣銀行存摺明細、原告郵局交易明細在卷可稽(本院卷二第86至87頁、卷一第133至135頁、第153頁)，堪認兩造間確實有系爭買賣契約，被告並已給付價金360萬元予原告。原告雖主張被告於112年5月19日提領原告郵局帳戶240萬元並私吞，故實際上未足額支付360萬元價金云云，並未提出舉證證明，難認實在。又兩造於112年9月20日由黃玲玉地政士協助簽立系爭買賣契約，原告並有於系爭買賣契約簽署姓氏「林」，並蓋指印(本院卷一第83頁)等情，此與原告辦理印鑑證明時，稱只會簽屬姓氏「林」等語相符(本院卷一第301至302頁)，堪認原告係出於自己之意思親自簽立系爭買賣契約。而兩造成立系爭買賣契約後，委託黃玲玉地政士辦理系爭土地所有權移轉登記等情，此有土地登記申請書可證(本院卷一第83頁)，足認兩造係基於買賣之合意，委託黃玲玉地政士代為辦理過戶，自無無權代理、違反禁止自己代理等情事。被告係以買賣為原因取得系爭土地所有權，難認有何侵權行為或無法律上原因，而受有不當得利等情，原告此部分主張，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條、第184條及第213條第1項之規定，請求被告應將系爭土地經中山地政事務所以112年山普登字第155800號收件，以買賣為原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷，回復為原告所有，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
02 民事第四庭 審判長法官 王怡菁  
03 法官 林依蓉  
04 法官 謝佳諮

05 以上正本係照原本作成。

06 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  
07 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日  
09 書記官 張峻偉