

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2935號

原告 林佳駿

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 廖紘婕律師

林盟仁律師

被告 陳詠澣

訴訟代理人 林柏劭律師

複代理人 羅誌輝律師

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114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴均駁回。

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，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。查本件原告於起訴時原為先位聲明：「(一)、被告應將附表所示不動產於民國102年4月29日以配偶贈與為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。(二)、訴訟費用由被告負擔。」，並為備位聲明：「(一)、被告應將附表所示不動產之所有權，移轉登記予原告。(二)、訴訟費用由被告負擔。」(見本院卷第11、12頁)，嗣原告於訴訟繫屬中變更其訴之聲明，最終於本院114年1月17日言詞辯論期日當庭將訴之聲明變更為下列原告主張欄所示，被告未為異議而為本案之言詞辯論(見本院卷第211頁)，視為同意變更，是原告變更訴之聲明於法無違，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 (一)原告與被告為夫妻，原告於民國102年3月18日與訴外人張雅
04 琳以買賣為原因取得如附表所示之不動產(門牌號碼：臺中
05 市○○區○○○○街00巷0號，下稱「系爭房地」)，原告並
06 以自己為系爭房地之房地貸款債務人，向上海商業儲蓄銀行
07 股份有限公司辦理借款並設定抵押權，由兩造居住至今。

08 (二)詎被告竟於102年4月29日，在未得原告同意下，將系爭房地
09 以「配偶贈與」為原因，自己代理移轉登記於被告自己名
10 下，經原告拒絕承認，被告就系爭房地所為之前開移轉登記
11 對於原告不生效力，系爭房地所有權仍屬原告所有，爰依民
12 法第767條第1項中段規定，聲明如先位聲明所示。

13 (三)退步言之，縱認兩造間系爭房地之物權移轉契約有效(即前
14 開移轉登記有效)，然未見兩造之贈與債權契約存在，是原
15 告並無贈與房地予被告，而被告取得系爭房地無法律上原
16 因，致原告受有損害，爰依民法第179條規定，聲明如備位
17 聲明所示。

18 (四)對被告抗辯之陳述：

19 1.原告並未授予被告代理權，系爭房地移轉登記依民法第531
20 條規定應有書面之代理權始得為之，被告主張其有代理權授
21 予有利於被告，應由被告舉證證明。

22 2.系爭房地移轉登記所需之印鑑證明，是用於102年初原告出
23 售「大英街房地」時，原告多聲請之備用印鑑證明，原告聲
24 請該印鑑證明之用意僅在出售「大英街房地」交易使用，而
25 非用於移轉系爭房地，原告並沒有贈與被告系爭房地之意。

26 3.原告於買受系爭房地及出售「大英街房地」皆有委託訴外人
27 江峰光地政士辦理所有權移轉登記，被告卻自己代理移轉系
28 爭房地所有權至自己名下，顯有違常理。

29 4.原告都是會將投資的物件賣出結算得到價金後才會做下一個
30 投資，而此投資習慣也與一般人經驗相符，被告所述101年1
31 2月3日申請印鑑證明之目的為在還沒有出賣「大英街房地」

01 前，將系爭房地移轉贈與被告，與原告之交易習慣相違。

02 (五)並聲明：

03 1.先位聲明：被告應將附表所示不動產於102年4月29日以配偶
04 贈與為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記
05 為原告所有。

06 2.備位聲明：被告應將附表所示不動產之所有權，移轉登記予
07 原告。

08 二、被告則以：

09 (一)原告因沉迷期貨，投資虧損而負債累累，已陸續處分3筆不
10 動產，均是委由被告處理，原告唯恐一家老小流離失所，故
11 將系爭房地贈與被告，亦是循往例，由被告代為辦理移轉登
12 記。

13 (二)系爭房地移轉登記所需之印鑑證明，為原告親自辦理，其申
14 請印鑑證明之文件上亦應有載明聲請用途，足以證明原告乃
15 自願將系爭房地贈與被告，並非被告未經原告同意擅自辦理
16 移轉登記。

17 (三)被告移轉系爭房地合於民法第106條但書規定，原告主張無
18 贈與之意思、被告無權代理、自己代理，應由原告負舉證責
19 任。

20 (四)原告將系爭房地贈與被告在先，出售移轉「大英街房地」在
21 後，是以原告贈與系爭房地予被告時，將已申請之印鑑證明
22 先交付予被告用於移轉登記之用，其後再申請印鑑證明用於
23 移轉「大英街房地」。

24 (五)並聲明：原告之訴駁回。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告與被告為夫妻，原告於102年3月18日與訴外人張雅琳以
27 買賣為原因取得系爭房地，原告並以自己為系爭房地之房地
28 貸款債務人，向上海商業儲蓄銀行股份有限公司辦理借款並
29 設定抵押權，後系爭房地於102年4月29日以「配偶贈與」為
30 原因，移轉登記於被告名下，此為兩造所不爭執，並有系爭
31 房地102年普登字第072670號、102年普登字第122590號原因

01 證明文件、臺中市興地政事務所地籍異動索引在卷可稽
02 （見本院卷第21-61、87-107頁），此部分事實堪已認定。

03 (二)原告未能證明被告盜用其印鑑證明，其先位聲明並無理由：

04 1.按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
05 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項設有規定。而禁
06 止雙方代理旨在保護本人之利益，依民法第106條前段規
07 定，代理人經本人許諾，得為雙方代理之法律行為。禁止雙
08 方代理之規定，既非為保護公益所設，自非強行規定，如有
09 違反，其法律行為並非當然無效，經本人事後承認，仍生效
10 力（最高法院109年度台上字第1269號判決意旨參照）。次
11 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
13 訴訟法第277條定有明文。於具體操作上，事實有分為常態
14 事實與變態（非常態）事實，其中主張常態事實者，原則上
15 無庸負舉證責任；反之，主張反於通常經驗之變態事實者，
16 則須就其所主張事實負舉證之責。又土地登記，係主管機關
17 適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法
18 則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表見證
19 明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項
20 登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則
21 之適用（最高法院100年度台上字第387號判決見解可資參
22 照）。且一般而言，身分證、印章、印鑑證明等重要證件、
23 物品通常均係由自己保管，由自己或被授權之人行使為常
24 態，由無權使用之人行使者則為變態事實，故身分證、印
25 章、印鑑證明倘為真正，但當事人主張係由他人盜用者，自
26 應由為該主張之當事人負舉證責任。系爭房地原為原告所
27 有，後於102年4月29日以「配偶贈與」為原因，移轉登記於
28 被告名下一節，業如前述；上開申請資料內所附印鑑證明經
29 原告自陳確係由其申請，但主張遭被告以不詳方式盜取，並
30 無授權被告使用辦理系爭房地之贈與登記等語。依上開說
31 明，即應由原告就其主張印鑑證明遭盜用之事實負舉證之

責。

2.原告主張其申請印鑑證明係為用於「大英街房地」買賣，然卻遭被告盜用云云。惟查原告分別於101年12月3日前往雲林○○○○○○○○○○申請印鑑登記，並於同日申請印鑑證明2份，後於102年5月10日申請印鑑證明2份，此有雲林○○○○○○○○113年11月12日雲麥戶字第1130002836號函暨印鑑登記申請書、印鑑登記證明申請書影本、102年5月10日臺灣省雲林○○○○○○○○○○印鑑證明影本在卷可稽(見本院卷第115-119頁、167頁)，而系爭房地、「大英街房地」移轉登記之時間點分別於102年4月29日、102年5月15日，可知原告係於系爭房地、「大英街房地」移轉登記前分別聲請印鑑證明，與一般交易常情相符。原告雖以前詞主張被告盜用101年12月3日所聲請之印鑑證明，並認與其前述之交易習慣不符，認被告為無權代理云云，然原告係針對系爭房地、「大英街房地」分別聲請印鑑證明，業如前述，單由申請日期，無法逕行推論系爭房地移轉登記欠缺原告授權，原告復未就被告未經其同意或授權，擅自以原告之印鑑證明辦理系爭房地所有權移轉登記之變態事實，舉證以實其說，故本件無從認定被告有何無權代理行為之事實，是原告前開主張，均不可採。

3.原告雖又主張被告所為系爭房地所有權移轉登記之物權行為，並未出具原告授與特別代理權之書面，有違民法第531條、第534條而不符法定方式，應屬無效等語，惟觀諸系爭房地土地登記申請書內「委任關係」欄記載：「本土地登記案之申請委託陳詠湏代理」、「委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任」等文字，並於簽章處蓋有兩造之印文，有土地登記申請書(本院卷第171頁)在卷可稽，足認系爭房地以贈與為原因之所有權移轉登記物權行為，係由被告代為辦理，且此委任關係，已有土地登記申請書「委任關係」欄位載明綦詳，則其委任事務處理之授權，

01 已依法定方式以文字為之，自合於民法第531條之規定，是
02 原告前開主張，亦不可採。

03 4.由上，原告先位聲明主張被告未得其同意擅自移轉系爭房
04 地，其舉證尚有不足，難以採取。

05 (三)原告未能證明被告取得系爭房地無法律上原因，其備位聲明
06 並無理由：

07 1.按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非
08 給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給
09 付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損
10 人、受益人、第三人之行為）或法律規定所成立之不當得
11 利。次按基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂「無法
12 律上之原因」，係指受益人之得利欠缺「財貨變動之基礎權
13 利及法律關係」之給付目的而言，故主張該項不當得利請求
14 權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉
15 證責任分配之原則。而無法律上原因之消極事實，本質上固
16 難以直接證明，然原告仍應先舉證被告受領訟爭給付之事實
17 （或為被告所不爭執），再由被告就其所抗辯之原因事實為
18 具體之陳述，使原告得就該特定原因事實之存在加以反駁，
19 並提出證據證明之，俾法院憑以判斷被告受利益是否為無法
20 律上原因(最高法院113年度台上字第419號民事判決意旨參
21 照)。經查，系爭房地於102年4月29日以「配偶贈與」為原
22 因，移轉登記於被告名下，且未能證明為被告盜用印鑑所
23 致，業如前述，本件應屬給付型之不當得利，自應由原告舉
24 證被告受有利益無法律上原因，被告僅負說明之責任。

25 2.被告業已抗辯係基於夫妻間之贈與而取得系爭房地等語，且
26 觀諸被告與原告於113年6月4日之對話錄音譯文略以：「(原
27 告：說算命的跟你說你缺土，你就跟我講叫我房子過給你，
28 我有第二句話嗎，我也希望這個家庭能好啊，你生意好當然
29 我們這個家庭也過得順順利利的。)被告：我也要保障我自
30 己好不好。」、「原告：好啦，我哪有說不要，如果說不要
31 的話，你，我們102年，這邊是102年買的啦。」、「原告：

01 這個房子買來一個月就過戶給她了，他還說什麼她叫我房子
02 叫我過戶給他，我都不要，房子過戶給她，不應該這樣吧，
03 我沒有過戶給她嗎？林冠維你有沒有記不記得爸爸跟你講
04 說，你媽媽...」，此有兩造對話錄音譯文在卷可稽(見本院
05 卷第225頁)，而系爭房地確實為102年間購買後過戶與被
06 告，核與錄音譯文相符，而原告未能提出任何證據證明被告
07 取得系爭房地無法律上原因，其依不當得利之請求權基礎提
08 出備位聲明請求被告返還系爭房地，自無理由。

09 四、綜上所述，原告原告依民法第767條第1項、第179條規定，
10 分別為先位請求被告塗銷系爭房地之移轉登記並回復登記為
11 原告所有，備位請求被告應將系爭房地移轉登記予原告，均
12 為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
17 民事第五庭 法官 王奕勳

18 正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
22 書記官 張祐誠

23 附表

24

編號	不動產登記地號或建號	應有部分比例
1	臺中市○○區○○段000000000○號	1分之1
2	臺中市○○區○○段0000地號	11分之1
3	臺中市○○區○○段000000000地號	1分之1