臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第149號

上　訴　人　吳錫劍

000000000000000000

訴訟代理人　李國豪律師

複 代理 人　林苡茹律師

被 上訴 人　賴昱蓁

訴訟代理人　游雅鈴律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，上訴人對於中華民國113年5月9日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第305號第一審判決提起上訴，本院於中華民國115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造前為男女朋友關係，並自民國92年起合夥從事不動產買賣、出租事業。伊為避免臨時有成交需要，平時即會於出國前將伊之印鑑（下稱系爭印鑑）、印鑑證明、身分證影本及簽妥之委託書交由被上訴人保管。伊於95年10月17日，經原法院民事執行處（下稱執行法院）94年度執字第8227號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之拍賣程序，以新臺幣（下同）759萬1,000元，拍定如附表一所示之○○市○○區○○段000地號、000地號、000地號土地（下稱系爭土地），及附表二所示之○○市○○區○○路0段000巷000號房屋（即同段00建號建物，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），經執行法院於95年11月3日核發不動產權利移轉證書，伊於同年11月30日辦理所有權移轉登記取得系爭房地所有權，作為兩造居住使用。惟被上訴人於97年4月22日、99年9月10日，盜用其所保管伊之系爭印鑑，偽造系爭房地之買賣契約書（下稱系爭買賣契約），且未經伊授權，

無權代理（下稱系爭代理行為）伊將系爭房地之分別辦理所有權移轉登記至其名下（下合稱系爭移轉登記），而通謀虛偽就系爭房地為系爭買賣契約及移轉登記，依民法第87條第1項規定，系爭買賣契約及移轉登記均屬無效。又被上訴人未經伊授權，以伊代理人名義為系爭移轉登記，違反民法第106條禁止自己代理規定，且伊拒絕承認其系爭代理行為，依同法第170條第1項規定，系爭移轉登記對伊不生效力。被上訴人所為系爭移轉登記既屬無效，其無法律上原因取得系爭房地所有權，致伊受有損害等情。爰依民法第179條、第181條規定（下合稱系爭規定），擇一請求被上訴人應塗銷系爭移轉登記（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應就系爭土地於97年4月22日所為之所有權移轉登記及系爭建物於99年9月10日所為之所有權移轉登記，均應予塗銷。

二、被上訴人則以：伊出資借用上訴人名義標得系爭房地後，借名登記在上訴人名下（下稱系爭借名契約），嗣後並由伊清償購買系爭房地之貸款，伊為系爭房地之實際所有權人。伊與上訴人間就系爭房地並無買賣、合夥或其他投資關係，是伊終止系爭借名契約，而以系爭移轉登記取回系爭房地所有權，並非通謀虛偽意思表示，伊亦無盜用系爭印鑑偽造系爭買賣契約。如認兩造不成立借名登記關係，則伊亦係受上訴人事前授權及事後承認，持系爭印鑑代理上訴人辦理系爭房地之系爭買賣契約及移轉登記，並無違反禁止自己代理而為系爭買賣契約及移轉登記。伊取得系爭房地所有權並非無法律上原因，上訴人請求塗銷系爭房地之系爭移轉登記為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

㈠被上訴人有於95年8月30日向○○○借款7,000,000元，於96年6月間開立面額7,000,000元之支票清償。

㈡本院94年度執字第8227號債權人中租迪和股份公司（原中國信託商業銀行之受讓人）等與祥開公司、○○○等強制執行

事件，其中第22標①之系爭房地，以上訴人之名義，於95年10月17日，由上訴人得標買受，拍定金額為759萬1,000元；②同段000地號土地、000地號土地、○○市○○區○○路0段000巷000號房屋（權利範圍全部）及公共設施（權利範圍3分之1，筆錄誤載為3分之2），由訴外人○○○於同日得標買受，拍定金額為444萬4,000元，並於95年11月3日核發不動產權利移轉證書。

㈢系爭房地於95年11月30日辦理所有權移轉登記為上訴人所有。

㈣上訴人於95年12月14日以系爭房地向臺灣企銀興中分行申請貸款540萬元，於同年12月26日撥款，並以該行帳號00000000000號帳戶（下稱貸款帳戶）作為貸款還款扣款帳戶。

㈤系爭土地，於97年4月22日以買賣為原因登記為被上訴人所有（原因發生日期：97年3月26日）；印鑑證明核發日期為97年3月27日、印鑑登記日期為94年9月13日（原審卷一第166頁）。

㈥系爭建物，於99年9月10日以買賣為原因登記為被上訴人所有（原因發生日期：99年8月17日）；印鑑證明核發日期為99年8月27日、印鑑登記日期為98年7月9日（原審卷一第180頁）。

㈦系爭移轉登記之物權行為，土地登記申請書上，係以被上訴人為上訴人之代理人，向○○市○○地政事務所申請辦理。

㈧兩造間就系爭房地並無買賣契約法律關係、任何合夥及投資關係；原證5合夥契約書之合夥標的物，不包含系爭房地。

四、得心證之理由：

㈠上訴人主張被上訴人依序於97年4月22日、99年9月10日以買賣為原因將伊名下之系爭房地所有權移轉登記為被上訴人所有等情，業據上訴人提出系爭房地登記謄本、系爭建物登記謄本、土地清冊、異動索引、投標書、原法院95年10月20日中院慶民執94執四字第8227號函（下稱8227號函）等為證（見原審卷一第23頁至第203頁、第317頁、第327頁至第334

頁、卷二第145頁至第156頁），且為被上訴人所不爭執，堪先信為真正。

㈡按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。又私人所有之不動產所有權狀、印章，由自己所持有及使用為常態，遭人竊取文件、盜用印章為變態，主張變態事實之當事人，自應負舉證之責任（最高法院108年度台上字第2676號判決意旨參照）。本件上訴人不否認系爭房地之土地及建築物所有權登記聲請書及買賣所有權移轉契約書上其印鑑、印文之真正，惟主張係遭被上訴人所盜用及偽造，自應由上訴人就其印鑑、印文遭盜用及偽造之事實，負舉證之責。查，上訴人雖主張其係將印鑑及身分證影本交予被上訴人保管等語，並提出委託書1分為證（見原審卷一第21頁）。然參諸系爭委託書所載委託人為被上訴人，僅足證上訴人持有上開經被上訴人簽名、用印之空白委託書1份之事實，尚難僅憑該委託書，遽論兩造於平時即有相互保管印鑑、印鑑證明、身分證明文件及空白委託書之情事。上訴人復未提出其他積極證據證明被上訴人平日有保管上訴人系爭印鑑及盜用系爭印鑑偽造系爭買賣契約等事實。則其主張被上訴人盜用其印章偽造系爭買賣契約及辦理系爭移轉登記云云，自無可採。

㈢再按民法第87條表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第1、2項定有明文。主張隱藏有他項法律行為之當事人，應就此有利於己之事實負舉證責任。又解釋契約，須探求當事人立約時之真意，於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，茲以判斷。倘經認定當事人間確隱藏他項真實之法律行為，因已具備成立及生效要件，應適用該項法律行為之規定，而非屬無

效。是當事人間本於真實法律關係而為之不動產所有權移轉行為，縱與辦理所有權移轉之登記原因有所不同，仍不因而無效（最高法院113年度台上字第957號判決意旨參照）。上訴人主張兩造並無買賣系爭房地合意，系爭買賣契約及移轉登記為通謀虛偽意思表示等語。被上訴人固不爭執兩造間並無買賣合意，然辯稱伊將系爭房地借名登記在上訴人名下，經伊終止系爭借名契約後，上訴人以系爭買賣契約及移轉登記返還系爭房地予伊等語。經查：

⑴上訴人主張其出資購買系爭不動產等語，並提出合夥契約書、原村花園山莊分類帳、土地清冊、優慧公司與中租迪和公司簽立之讓與擔保協議書及公證書、優慧公司與中國信託銀行簽立之債權讓與契約書、系爭不動產之投標保證金、尾款繳納收據、退款執行案款通知等為證（見原審卷一第205、209頁、第299頁至第307頁、第311頁至第315頁、第265頁至第267頁）。惟參諸系爭房地之投標書、投標保證金、尾款繳納收據、退款執行案款通知、臺灣企銀興中分行112年7月21日興中字第1128004203號函及所附借款申請書（見原審卷一第221頁至第239頁），僅足證明上訴人以其名義標得系爭房地，並向執行法院繳納相關之保證金、尾款，及向臺灣企銀興中分行申請貸款等情，又觀諸貸款帳戶之交易明細表（見原審卷一第173頁至第239頁、第281頁、卷二第61頁至第66頁）所示，系爭房地之貸款利息，分別以「吳錫劍土銀」、「優慧建設 土銀」、「本人　土銀」、「賴昱蓁土銀」等名義，匯款至貸款帳戶繳付，其中除以「優慧建設」名義匯款部分外，且被上訴人自96年5月16日起即有匯款至貸款帳戶之紀錄，並自96年5月16日起至109年8月24日止，上訴人均無任何匯款至貸款帳戶之紀錄。則被上訴人抗辯系爭房地為其個人出資購買云云，即非無據。又證人○○○於原審證稱：兩造曾於90幾年間至100多年間交往。伊與兩造及其他合夥人於95年間曾以優慧公司名義向中租迪和公司借貸，向法院投標購買○○市○○區○○段數筆土地跟房

屋。當時伊等也有以個人名義投標自己要的房屋，兩造有以上訴人名義標得系爭房屋，系爭房屋是兩造自己私人要的，不是合夥財產，至於兩造投標系爭房地之資金為何人出資，伊不清楚。兩造買受系爭房地後就共同居住在系爭房屋等語（見原審卷二第38頁至第40頁）。再查，上訴人就系爭房地之原貸款金額為540萬元，於100年11月1日該貸款餘額468萬2,717元清償完畢，有貸款帳戶明細在卷可參（見原審卷一第229、239頁），且上訴人亦不爭執該貸款餘額，係由被上訴人另行貸款以清償（見原審卷二第134頁）。如系爭房地為上訴人出資購買，何以嗣後大部分貸款均由被上訴人清償，是被上訴人所辯其為系爭房地實質所有權人，並與上訴人間存有借名登記關係等語，尚非無據。

⑵兩造就系爭房地有系爭借名契約之法律關係，已如前述。而以兩造原為同居之男女朋友關係，是被上訴人於終止系爭借名契約後，藉由系爭買賣契約及移轉登記方式，取回系爭房地所有權，亦與常情無違。揭諸前開法律規定及說明，兩造不爭執本件債權行為（系爭買賣契約）不存在，但不當然導致已完成所有權移轉登記失其效力（物權無因性）。上訴人所為系爭買賣契約及移轉登記所隱藏終止系爭借名契約返還系爭房地予被上訴人之行為，仍屬有效。是系爭移轉登記，係將名義回復於實質權利人，自屬有法律上原因之給付。則上訴人主張兩造間之系爭買賣契約及移轉登記為通謀虛偽意思表示無效云云，仍無可採。

㈣又上訴人雖主張被上訴人未經伊同意或授權而代理辦理系爭移轉登記，因自己代理，依民法第106條後段規定，應屬無效云云。然為被上訴人所否認，並以抵押權設定契約書均由其親自用印等語置辯。經查：

⑴按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章者，推定為真正，此觀民事訴訟法第353條第2項、第358條第1項規定即明。上訴人不爭執系爭房地所有權移轉登記申請書上出賣人為其真正之印文，其亦未舉證證明被上訴人有盜用上訴人系爭印鑑情

形。揭諸上開法律規定，應推定該移轉登記申請書為真正。上訴人既自行在系爭房地登記申請書所附土地、建築改良物買賣契約書上用印，與自行在其上用印之被上訴人已成立系爭買賣契約及系爭移轉登記之物權契約，應可認定。準此，兩造就上開債權、物權契約之意思表示，既非同由被上訴人代理為之，自無自己代理可言。

㈡次按土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之；土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限，土地登記規則第26條、第37條第1項分亦分別明定。又按地政機關因權利人及義務人申請，所為土地權利變更登記之行政處分，性質上為形成處分，一經登記完成，不動產物權即生變動之效力，縱地政機關所為土地權利變更登記之行政處分有所瑕疵，於該行政處分生效後，在未經依法撤銷或廢止前，其效力自仍繼續存在（最高法院96年度台上字第1727號判決意旨參照）。查，系爭房地之土地登記申請書⑺委任關係欄固記載「本土地登記案之申請委託賴昱蓁代理」等語（見原審卷一第157、173頁），然此僅為表明兩造委託被上訴人依土地登記規則第26條、第37條第1項規定，申請地政機關作成系爭移轉登記之行政處分，非屬成立系爭買賣契約之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，自無自己代理之適用。

㈢是上訴人主張兩造就系爭買賣契約之債權行為及系爭移轉登記之物權行為，依民法第106條禁止自己代理規定，應屬無效云云，仍無可採。

㈤查上訴人主張兩造間所為系爭買賣契約及移轉登記均無效，既無可採，則其主張被上訴人依系爭移轉登記取得系爭房地所有權為無法律上原因，並依系爭規定，請求塗銷系爭移轉登記云云，即無理由。

㈥綜上所述，兩造間所為系爭移轉登記，難認為無權代理或通謀虛偽意思表示，並非無法律上原因之給付。上訴人主張依

民法第87、170、179條規定，請求被上訴人塗銷系爭移轉登記，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上訴人追加之訴為無理由，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴及追加之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　1　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭妙俐

法　官　戴博誠

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　張惠彥

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　1　　日

附表一：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	○○市	○○區	○○段	000	240.53	2分之1
2	○○市	○○區	○○段	000	460.69	全部
3	○○市	○○區	○○段	000	191.19	全部

附表二：

編號	建號	基地坐落 門牌號碼	建築式樣 主要材料 及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	00	○○市○○區○○段000○000○000地號 ○○市○○區○○路0號000巷000號	停車空間、住宅、娛樂室、鋼筋混凝土造、三層樓	第1樓層：140.47 第2樓層：131.88 第3樓層：68.94 地下1層：48.62 地下2層：48.69 合計：438.6	陽台11.74 平台26.45	全部
	備考	共有部分：○○市○○區○○段00○號，面積41.73平方公尺，權利範圍3分之2				