

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第362號

上訴人 徐瑞迪

訴訟代理人 張仕賢律師

被上訴人 張秋蜜

訴訟代理人 武燕琳律師

陳春長律師

沈泰基律師

楊淳洳律師

被上訴人 徐瓊茹

徐嘉珠

徐菁黛

徐子量

徐梓耀

上列當事人間塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年6月5日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2275號第一審判決提起上訴，本院於114年1月14日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決廢棄。
- 二、張秋蜜應將臺中市○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺中市○區○○路0段000巷000號）於民國110年6月15日之應有部分2分之1移轉登記，予以塗銷。
- 三、張秋蜜應將第二項所示建物於民國104年7月2日之應有部分2分之1移轉登記，予以塗銷。
- 四、被上訴人應將第二項所示建物於民國88年6月9日之所有權移轉登記，予以塗銷。
- 五、第一、二審訴訟費用由張秋蜜負擔2分之1；由被上訴人連帶負擔2分之1。

01 事實及理由

02 壹、被上訴人徐瓊茹、徐嘉珠、徐菁黛（上3人合稱徐瓊茹等3人  
03 ））、徐子量、徐梓耀（上2人合稱徐子量等2人；與徐瓊茹等  
04 3人合稱徐瓊茹等5人）經合法通知，無正當理由，均未於言  
05 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，  
06 爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、上訴人主張：

08 兩造為被繼承人徐錦河（民國111年11月6日死亡）之繼承  
09 人。上訴人與徐子量等2人之被繼承人徐瑞琦（與上訴人合  
10 稱徐瑞迪等2人）及徐瓊茹等3人為被繼承人徐錦河與前配偶  
11 徐石美鳳所生，嗣徐石美鳳於72年8月5日因病亡故，徐錦河  
12 於73年9月8日與張秋蜜再婚。徐錦河為興建錦河中醫大樓，  
13 上訴人與徐瑞琦乃出售繼承自徐石美鳳所遺留之土地，而將  
14 資金投入該中醫大樓之用，嗣坐落臺中市○區○○段000000  
15 0地號土地上錦河中醫大樓於86年4月15日落成，為6層樓建  
16 物，在86年9月8日辦理各層樓之第1次所有權登記，其中第  
17 一層為同段0000建號、第二層為同段0000建號、第三層為同  
18 段0000建號，均登記為徐錦河所有；第四層為同段0000建號  
19 （下稱C建物），登記為張秋蜜所有；第五層為同段7098建  
20 號（含共有部分：同段0000建號部分，下稱A建物），登記  
21 為上訴人所有；第六層為同段0000建號（下稱B建物），登  
22 記為徐瑞琦所有。上訴人全家與徐瑞琦全家在88年4月12日  
23 前，均與徐錦河、張秋蜜共同居住，徐瑞迪等2人與徐錦河  
24 均是中醫師，並共同在錦河中醫診所看診服務病患，徐瑞迪  
25 等2人僅能領取各3萬元工資，其他生活開銷要檢據實報實  
26 銷，連全家一日食物費用僅新台幣(下同)300元，生活開銷  
27 捉襟見肘，徐瑞迪等2人之全家人均難以忍受，嗣獲得上訴  
28 人配偶娘家之支援而暗中籌劃移民澳大利亞國事務，徐瑞迪  
29 等2人之全家人在88年4月12日匆忙出境移民澳大利亞國（下  
30 稱移民事件）。嗣徐錦河發現徐瑞迪等2人舉家移民而心生  
31 不滿，乃未經徐瑞迪等2人同意及授權，而盜蓋盜用向來由

01 徐錦河保管之徐瑞迪等2人之印鑑章、A、B建物所有權狀，  
02 及以不明方式取得印鑑證明，於88年6月9日以買賣為原因，  
03 將A、B建物移轉登記為徐錦河所有（其中A建物移轉登記部  
04 分，下稱甲登記），甲登記應為無效。嗣徐錦河於104年7月  
05 2日以夫妻贈與為原因，將A、B建物應有部分各2分之1移轉  
06 登記予張秋蜜所有（其中A建物移轉登記部分，下稱乙登  
07 記），復於110年6月15日以夫妻贈與為原因，將其餘A、B建  
08 物應有部分各2分之1移轉登記予張秋蜜所有（其中其餘A建  
09 物移轉登記部分，下稱丙登記），而張秋蜜知悉徐錦河未經  
10 上訴人同意而辦理甲登記之事實，張秋蜜不受信賴登記之保  
11 護。A建物為上訴人所有，甲、乙、丙登記妨害上訴人所有  
12 權，其中甲登記部分，應由上訴人以外之其餘徐錦河繼承人  
13 即被上訴人繼承徐錦河塗銷之義務，而張秋蜜則負有塗銷  
14 乙、丙登記之義務。爰依民法第767條第1項中段規定，提起  
15 本件訴訟，並聲明：(一)張秋蜜應將A建物於110年6月15日之  
16 丙登記塗銷。(二)張秋蜜應將A建物於104年7月2日之乙登記塗  
17 銷。(三)被上訴人應將A建物於88年6月9日之甲登記塗銷。原  
18 審駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，在本院上訴聲  
19 明廢棄原判決，並請求判決如上開(一)、(二)、(三)所示聲明事  
20 項。

21 參、被上訴人抗辯：

22 一、張秋蜜、徐子量等2人抗辯：甲、乙、丙登記均合法有效。

23 其等不知道上訴人與徐錦河間如何溝通及辦理甲登記細節及  
24 金錢計算，張秋蜜不知道徐錦河未經上訴人同意而辦理甲登  
25 記。縱然甲登記有不合法之情事，但上訴人已於108年11月  
26 知悉，而罹於侵權行為回復原狀之消滅時效。且張秋蜜依  
27 乙、丙登記而取得A建物所有權，依土地法第43條、民法第7  
28 59條之1規定，應受信賴登記、善意取得保護等語，並在本院  
29 答辯聲明：駁回上訴。

30 二、徐瓊茹等3人抗辯：同意上訴人之主張。

31 肆、本院之判斷：

- 01 一、上訴人主張其與徐瑞琦及徐瓊茹等3人，為被繼承人徐錦河  
02 與前配偶徐石美鳳所生，嗣徐石美鳳於72年8月5日因病亡  
03 故，徐錦河於73年9月8日與張秋蜜再婚。徐瑞琦於108年11  
04 月24日死亡，其繼承人為徐子量等2人。兩造為被繼承人徐  
05 錦河（111年11月6日死亡）之繼承人等事實，有繼承系統表  
06 及戶籍謄本可佐（原審卷一第109-130頁），且為被上訴人  
07 所不爭執，堪予採認。
- 08 二、上訴人另主張坐落臺中市○區○○段0000000地號土地上錦  
09 河中醫大樓於86年4月15日落成，為6層樓建物，在86年9月8  
10 日辦理各層樓之第1次所有權登記，其中第一層為同段0000  
11 建號、第二層為同段0000建號、第三層為同段0000建號，均  
12 登記為徐錦河所有；第四層為同段0000建號即C建物，登記  
13 為張秋蜜所有；第五層為同段0000建號即A建物，登記為上  
14 訴人所有；第六層為同段0000建號即B建物，登記為徐瑞琦  
15 所有等事實，有錦河中醫大樓現場照片、建物登記謄本為憑  
16 （原審卷一第131頁、第183、203-205頁），亦為被上訴人  
17 所不爭執，堪予採認。
- 18 三、上訴人主張原登記其與徐瑞琦分別所有之A、B建物於88年6  
19 月9日被以買賣為原因移轉登記為徐錦河所有，而原登記為  
20 張秋蜜所有之C建物亦於同日移轉登記徐錦河所有；嗣徐錦  
21 河以夫妻贈與為原因，於104年7月2日將A、B建物應有部分  
22 各2分之1移轉登記予張秋蜜所有；徐錦河再於110年6月15日  
23 以夫妻贈與為原因，將其餘A、B建物應有部分各2分之1移轉  
24 登記予張秋蜜所有，有建物登記謄本、異動索引、臺中市中  
25 山地政事務所113年2月22日中山地所一字第1130002256號函  
26 附第2次登記卷宗資料及臺中市中正地政事務所113年2月26  
27 日中正地所四字第1130002210號函附第3次登記卷宗資料可  
28 佐（原審卷一第55-59、163-179、527-581、585-620頁），  
29 且為被上訴人所不爭執，堪予採信。
- 30 四、上訴人主張其並未將A建物出賣或贈與予徐錦河，亦未同意  
31 及授權徐錦河辦理甲登記，甲登記對其不生效力，應為無效

01 等語；而張秋蜜、徐子量等2人則抗辯徐瑞迪同意交付辦理  
02 甲登記所需印鑑章、印鑑證明、所有權狀、身分證影本等文  
03 件予徐錦河，足以推知有同意或授權憑以辦理A建物所有權  
04 移轉登記，且其等不清楚上訴人與徐錦河間如何溝通及辦理  
05 甲登記細節及金錢計算云云。經查：

06 (一)按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或  
07 公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定  
08 有明文。又印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常  
09 態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事  
10 人，應就此有利於己之事實負舉證責任，最高法院112年度  
11 台上字第229號判決意旨參照。而法院認定當事人所爭執之  
12 事實，應依證據，此證據不以直接證據為限，如能以間接證  
13 據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經  
14 驗法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可，同院107年  
15 度台上字第1961號判決意旨參照。再者，證明應證事實之證  
16 據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限。凡先綜合  
17 其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理，資以證明應證  
18 事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內，同院95年度  
19 台上字第2218號判決意旨參照。

20 (二)原審向臺中市中山地政事務所調取甲登記之卷宗資料（含申  
21 辦資料、買賣契約書、印鑑證明、所有權狀），但因甲登記  
22 卷宗（88年收件普字第243750號），已逾土地登記規則第19  
23 條保存期限而銷毀，有該所113年2月22日中山地所一字第11  
24 30002256號函為憑（原審卷一第525頁），然辦理不動產所  
25 有權移轉登記，需提出雙方身分文件、及原所有權人印鑑  
26 章、印鑑證明、不動產所有權狀等文件，為社會通念，亦為  
27 兩造所不爭執；又上訴人主張甲登記係由徐錦河向地政機關  
28 所申辦一事，為被上訴人所不否認，且無事證證明地政機關  
29 辦理A、B建物所有權移轉登記予徐錦河時，徐錦河有申請補  
30 發A、B建物所有權狀之事實，可見徐錦河申辦A、B建物所有  
31 權移轉登記時，係提出該二建物之原所有權狀，堪認徐錦河

01 有向地政機關提出上訴人之身分文件、蓋有印鑑章之公契、  
02 印鑑證明、A建物所有權狀等文件（合稱C文件）。

03 (三)查印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態事實，由  
04 無權使用之人蓋用為變態事實，而徐錦河既持有上訴人印鑑  
05 章及以前揭C文件辦理甲登記，則以上訴人有授權徐錦河在  
06 申辦甲登記之文件蓋用印鑑章之事實，而為常態事實。惟上  
07 訴人否認其有授權或同意徐錦河在C文件蓋用印鑑章，且主  
08 張徐錦河盜蓋其印鑑章，其未同意或授權徐錦河持C文件辦  
09 理甲登記一節，即為變態事實，揆之前開說明，應由上訴人  
10 負舉證責任。

11 (四)上訴人主張其未授權或同意徐錦河持C文件辦理甲登記之事  
12 實，係以其下列所主張徐瑞迪等2人取得A、B建物所有權之  
13 過程、徐錦河辦理甲登記之歷程為據，並有下列各項事證為  
14 憑：

15 1.上訴人主張徐瑞迪等2人為完成徐錦河興建「錦河中醫大  
16 樓」之心願，只能應徐錦河要求而答應出售其2人繼承自徐  
17 石美鳳所遺留臺中市○○區○○段0000地號土地、同段000-  
18 9地號土地，而將資金投入該中醫大樓之用，且在興建過  
19 程，上訴人白天要看診，徐錦河還命上訴人監工，夜間要巡  
20 視工地、審圖，以致上訴人罹患急性黃疸性肝炎，A、B建物  
21 為徐瑞迪等2人之個人財產等事實，有上訴人提出之其繼承  
22 徐石美鳳亡故時所遺土地之登記謄本為證（原審卷一第133-  
23 161頁）；徐瓊茹等3人均不爭執前揭事實；張秋蜜、徐子量  
24 等2人則不爭執張秋蜜於112年4月27日曾委由武燕琳律師事  
25 務所發函（下稱D律師函）予上訴人，而該律師函載明：

26 「先夫與本人締結婚姻時，先夫經濟狀況並非寬裕，其變賣  
27 登記徐石美鳳女士名義、由子女繼承取得之財產，出於其自  
28 由意志。且當時苟未出售約1/3面積之農地，先夫將無足夠  
29 資力資助兒女、擴展其診所事業」等語（原審卷一第235  
30 頁），可見「錦河中醫大樓」之興建資金，至少有部分來自  
31 上訴人與徐瑞琦出售繼承自徐石美鳳所遺留上開土地之資

01 金。又張秋蜜、徐子量等2人對於上訴人主張其在興建中醫  
02 大樓期間，尚有巡視工地、夜間審圖等勞費心力過程等事  
03 實，亦未予否認，堪認上訴人前揭主張事實，並非虛妄。又  
04 被上訴人亦不爭執A、B建物於移轉登記在徐錦河名下之前，  
05 為徐瑞迪等2人之財產之事實，則上訴人主張A、B建物於辦  
06 理第一次所有權登記時，即登記其2人為所有權人，而為其2  
07 人所有之財產，自屬可採。

08 2.上訴人又主張徐瑞迪等2人與徐錦河均為中醫師，在錦河中  
09 醫大樓落成前，其3人共同在臺中市○區○○路0段000號房  
10 屋錦河中醫診所執業，業務所得均交由徐錦河集中管理，嗣  
11 因錦河中醫大樓落成後，徐瑞迪等2人在87年2月13日始變更  
12 至該大樓之1、2樓執業，徐瑞迪擔任院長、徐瑞琦擔任副院  
13 長，徐瑞迪等2人負責全民健康保險醫療業務，而徐錦河仍  
14 在前揭自由路房屋看診，負責純自費醫療業務；徐瑞迪等2  
15 人全家人在88年4月12日前，均與徐錦河、張秋蜜共同居住  
16 等事實，為徐瓊茹等3人所不否認（本院卷第77-79頁），另  
17 依張秋蜜在D律師函表明：「本人與先夫徐錦河係民國73年  
18 間締結連理，夫妻婚後本人與先夫、其五名子女同住。先夫  
19 之子女當時多已成年亦有婚嫁者、渠等均能分擔家務且行之  
20 有年；因此本人婚後最重要事務為照顧家庭及協助院務、與  
21 患者互動致就醫患者激增……本人亦曾協助先夫迎娶一個媳  
22 婦、嫁出兩個女兒；是本人於先夫事業上、於先夫名聲上、  
23 於先夫家務上，均難謂毫無助力」等語（原審卷一第231-23  
24 3頁）；「……爾後順利開幕，亦由長子（指上訴人）擔任  
25 院長、次子（指徐瑞琦）擔任副院長，徐醫師一家父子共同  
26 經營中醫診所，一時傳為地方佳話」等語（原審卷一第235  
27 頁），可見徐瑞迪等2人全家人有與徐錦河、張秋蜜共同居  
28 住之事實，且徐瑞迪等2人均以與徐錦河共同經營之中醫診  
29 所為事業基地，為其2人經濟收入之來源。

30 3.上訴人另主張徐錦河對張秋蜜言聽計從，徐瑞迪等2人共同  
31 出資興建錦河中醫大樓，竟僅取得其中A、B建物，其2人對

01 徐錦河徹底失望，且其2人每月僅能領取各3萬元工資，其他  
02 生活開銷要檢據實報實銷，連全家一日食物費用僅300元，  
03 當時女兒重考高中補習費用11萬元，張秋蜜眼神睥睨不發一  
04 語，乃厚顏向其配偶娘家求助，生活開銷諸事拮据，及為避  
05 免徐錦河在臺灣中醫界的干擾，乃萌生籌劃帶小孩出國唸書  
06 而移民澳大利亞國念頭，獲得上訴人友人及配偶娘家之資  
07 助，徐瑞迪等2人之全家人乃暗中規劃，在徐錦河、張秋蜜  
08 不知情下，於88年4月12日舉家出境移民澳大利亞國（即移  
09 民事件）等情，為徐瓊茹等3人所不否認（本院卷第77-79  
10 頁），而張秋蜜、徐子量等2人亦不否認徐瑞迪等2人之全家  
11 人暗中籌劃而在88年4月12日出境移民澳大利亞國之事實，  
12 且依D律師函記載：「錦河醫療大樓甫營運一年左右長子及  
13 次子兩個家庭合計共八人突然不告而別，吾人事後方知長子  
14 次子全家全部移民澳洲…」等語（原審卷一第235頁），足  
15 認徐錦河及張秋蜜確實在88年4月12日之前，並不知悉徐瑞  
16 迪等2人之全家人籌劃出境移民之情事。參以上訴人陳稱其  
17 係因澳大利亞承認中醫師，小孩可以念公立學校，在人生地  
18 不熟處，慘淡經營，但徐瑞琦受不了澳大利亞的環境，後又  
19 返回臺灣北部從事中醫工作等語（本院卷第199頁），而張  
20 秋蜜亦在D律師函中表明：「先夫次子徐瑞琦約於二十年前  
21 攜家帶眷自澳洲返回臺灣、並在北部開業執行中醫業務；直  
22 至四年前離世，其在世期間全家極少返回臺中探望先夫、更  
23 遑論孝養奉親之孝道……」等語（原審卷一第235頁）；並  
24 具狀陳稱：「89年2月次子徐瑞琦攜全家返台，但自行定居  
25 外縣市」等語（原審卷一第312頁）；勾稽徐瓊茹等3人亦具  
26 狀稱：「徐子量等2人忘了當年他們已故父親徐瑞琦所受到  
27 的委屈……只希望他們不要忘了，他們父親徐瑞琦在死前錄  
28 音留下來的痛斥張秋蜜把他們當成賊在防的遺言」等語（本  
29 院卷第81頁），可見徐瑞琦在移民澳大利亞國後，因適應環  
30 境不佳，未久即返回我國執行中醫診療業務，但徐瑞琦係另  
31 謀在北部創業執業，並非返回徐錦河經營之中醫院所執業，

01 且與徐錦河、張秋蜜間並無往來交流，在在可明徐瑞迪等2  
02 人暗中籌劃移民澳大利亞國之緣由，係其2人與徐錦河、張  
03 秋蜜共同居住期間，雖然有執行中醫師事務，並擔任錦河中  
04 醫大樓院長、副院長等要職，但經濟收入及支出確實受徐錦  
05 河、張秋蜜所控制，致其等工作付出與收入，不成比例，且  
06 家庭生活長期捉襟見肘，因而心生不滿，具有相當關聯性。

07 4.上訴人再主張徐瑞迪等2人在88年4月12日離境時，僅攜帶身  
08 分證明文件，並沒有攜帶A、B建物所有權狀、印鑑章，徐錦  
09 河對於徐瑞迪等2人全家人不告而別，甚為震怒，而未經上  
10 訴人同意及授權，盜蓋盜用向來由徐錦河保管徐瑞迪等2人  
11 之身分證影本、印鑑章及所有權狀，及徐錦河以不明方式取  
12 得之印鑑證明，而於88年6月9日以買賣為原因，將A、B建物  
13 均移轉登記為徐錦河所有等語。徐瓊茹等3人對於上訴人前  
14 揭主張事實並不爭執；而張秋蜜、徐子量等2人雖抗辯徐錦  
15 河係受日本教育，家父尊長觀念濃厚，向來不許女子過問其  
16 決定，張秋蜜亦未與上訴人聯繫，徐錦河與上訴人就A建物  
17 協議如何處理，非張秋蜜所能過問云云（原審卷一第353  
18 頁），惟依張秋蜜在D律師函陳明如附表編號1所示內容，及  
19 具狀陳稱如附表編號2、3所示內容，可見徐錦河、張秋蜜完  
20 全不知悉徐瑞迪等2人全家共8人籌劃移民澳大利亞國之歷  
21 程，甚且不知道該8人在88年4月12日離境出國之動向，而張  
22 秋蜜為上訴人離境後，與徐錦河共居之人，依張秋蜜自陳觀  
23 察及經歷徐錦河當時因移民事件之反應及作為，張秋蜜稱徐  
24 錦河是「甚感氣憤、亦甚失落」、「令徐醫師（指徐錦河）  
25 震怒」，並且自承徐錦河因移民事件而起意要收回不動產之  
26 情事，足認徐錦河係在徐瑞迪等2人於88年4月12日離境移民  
27 後，因不滿移民之事，始臨時起意將A、B建物移轉登記為其  
28 自己所有。又勾稽兩造均不爭執A、B、C建物所有權原分別  
29 登記為上訴人、徐瑞琦、張秋蜜，嗣同時於88年6月9日以買  
30 賣為原因移轉登記為徐錦河所有之事實（見A、B、C建物所  
31 有權轉登記之異動資料，原審卷一第203-205頁），與前揭

01 張秋蜜在D律師函稱徐錦河決定將錦河中醫大樓第四層至第  
02 六層（即A、B、C建物）之產權全數收回之情事，互核相  
03 符，可見徐錦河確實在移民事件後，未經徐瑞迪等2人同意  
04 或授權，片面臨時決定逕自向地政機關申辦移轉A、B建物所  
05 有權予其自己。佐以徐瑞迪等2人舉家移民一事，既係刻意  
06 隱瞞徐錦河、張秋蜜而為之，則徐瑞迪等2人自無在移民前  
07 逕將辦理A、B建物所有權移轉登記所需文件，交付徐錦河，  
08 而同意或授權徐錦河因渠等移民而辦理該二建物之所有權移  
09 轉登記之情事；況且，徐錦河既遭徐瑞迪等2人刻意隱瞞移  
10 民一事，徐錦河即無與當時在澳大利亞國之徐瑞迪等2人之  
11 聯繫方式可言，兩造亦均未提出徐瑞迪等2人在移民後，其2  
12 人與徐錦河間有聯繫之事實，甚且，徐瑞琦在88年4月12日  
13 出境不到1年後之89年2月間返回我國後，逕自在北部地區執  
14 行中醫師業務，而未再與徐錦河有聯繫或往來，足證徐瑞迪  
15 等2人遠離徐錦河、張秋蜜之決心甚堅，則上訴人主張其在  
16 移民後，並無同意或授權徐錦河蓋用其印鑑章，亦無同意或  
17 授權徐錦河持C文件辦理甲登記一節，核與常情相符，應堪  
18 採信。

- 19 5.上訴人復主張徐瑞迪等2人就A、B建物並未與徐錦河有買賣  
20 或贈與之合意，而無同意或授權徐錦河辦理A、B建物所有權  
21 移轉登記之情事等語，徐瓊茹等3人並不爭執，而張秋蜜、  
22 徐子量等2人固辯稱不知道上訴人與徐錦河間如何溝通及辦  
23 理甲登記細節及金錢計算云云（原審卷一第312頁）。查徐  
24 錦河登記取得A、B建物所有權之原因雖均載為「買賣」，原  
25 因發生日期均為88年5月17日、收件日期均為88年6月7日  
26 （原審卷一第203頁之建物異動資料），惟依兩造均不爭執  
27 財政部中區國稅局就甲登記部分，有核課上訴人應繳納贈與  
28 稅額5,112元之事實，並有該局大智稽徵所113年2月26日函  
29 文可佐（原審卷一第621-623頁），可見徐錦河在辦理甲登  
30 記時，並未提出其有支付該次登記之買賣價款之證明，以致  
31 甲登記部分遭稅捐機關核課贈與稅額；此外，被上訴人並不

01 爭執上訴人主張其在88年4月12日出境移民後，直至94年12  
02 月23日入境我國，再於95年1月2日搭機離境等事實，並有上  
03 訴人護照影本可佐（原審卷一第193-201頁），足認上訴人  
04 自88年4月12日移民後至徐錦河於同年6月9日就A建物辦理甲  
05 登記時，均不在國內；又徐錦河對於上訴人隱瞞移民一事，  
06 已是甚感氣憤、震怒，且片面決定取回A建物，業如前述，  
07 則徐瑞迪等2人全家人係因經濟生活遭徐錦河、張秋蜜控制  
08 而互為對立，心生不滿，致發生前揭移民事件，另闢蹊徑謀  
09 生，甚至徐瑞琦未久再自澳大利亞國返國執行中醫師業務  
10 時，均未再與徐錦河、張秋蜜有何交流往來等情事，則上訴  
11 人主張其在88年4月12日離境前及後，均無與徐錦河溝通或  
12 協議，而無買賣或贈與之合意，自無同意或授權徐錦河辦理  
13 移轉A建物所有權之情事，核與常情相符，應可採信。

14 6.張秋蜜、徐子量等2人則辯稱徐瑞迪將辦理甲登記所需所有  
15 權狀、印鑑章、印鑑證明等件交予徐錦河，足以推知有同意  
16 或授權憑以辦理A建物所有權移轉登記云云（本院卷第104  
17 頁）。惟上訴人主張其並未向戶政機關申辦C文件中之印鑑  
18 證明，而是徐錦河未經其同意持保管之印鑑章，據以申辦，  
19 其並不知情；至於C文件中之上訴人身分文件影本、印鑑  
20 章、A建物所有權狀部分，則是向來由徐錦河統一保管，其  
21 並無同意或授權徐錦河使用等語。經查：

22 (1)原審向臺中○○○○○○○○查詢上訴人在87年1月1日至88  
23 年4月12日間有無申辦印鑑證明，本人或代理人申請，申請  
24 用途、核發份數等疑義事項時（原審卷二第33頁），嗣經該  
25 所函覆稱：經查詢戶政系統，87年6月15日上訴人有向本所  
26 申請印鑑證明，惟該印鑑證明申請書原始資料已逾10年以上  
27 而銷毀，因現無申請書紙本資料可稽，無法查詢是否為上訴  
28 人本人申請、使用目的為何及核發份數等語，有該所113年4  
29 月13日函文可佐（原審卷二第35頁），故可證明臺中○○○  
30 ○○○○○在87年6月15日依據申請而有核發上訴人印鑑證  
31 明書之事實，但不能確定該印鑑證明書為上訴人本人申請或

01 他人代為申請，亦不能確定該次申請之用途。惟由前述認定  
02 徐錦河是在88年4月12日發生移民事件後，始起意並片面決  
03 定將A建物移轉登記為自己所有之事實，則臺中○○○○○  
04 ○○○在87年6月15日核發上訴人印鑑證明書時，尚未發生  
05 移民事件引發徐錦河辦理甲登記之舉措及需求，故87年6月1  
06 5日申請該印鑑定證明書之用途，顯然與徐錦河在88年6月9  
07 日辦理甲登記，並不具關聯性，故該87年6月15日印鑑證明  
08 書不能證明上訴人於87年6月間或88年間有同意或授權徐錦  
09 河在88年6月9日辦理甲登記之事實。

10 (2)另據以辦理甲登記之上訴人身分文件影本、印鑑章、A建物  
11 所有權狀部分，上訴人已陳明該等文件係因辦理A建物第一  
12 次所有權登記時所使用，徐錦河仍然保有，地政士亦持有，  
13 且向來由徐錦河將家中不動產權狀、印鑑章集中統一保管之  
14 故（原審卷一第27頁、本院卷第69、193頁），對應徐瑞迪  
15 等2人係隱瞞徐錦河籌劃移民，而徐瑞迪等2人全家人在移民  
16 前仍與徐錦河共同居住，及徐錦河係於移民事件發生後而臨  
17 時起意辦理A、B、C建物所有權移轉登記等事實，可見徐瑞  
18 迪等2人在88年4月12日離境當日，行蹤必當隱蔽而不被察  
19 覺，所能攜帶證件或行李有相當侷限性，更遑論倘該等文件  
20 在徐錦河統一保管中，自無在移民前向徐錦河追討取回之  
21 舉，上訴人主張徐錦河因辦理A建物第一次所有權登記時而  
22 保管其身分文件影本、印鑑章、A建物所有權狀部分，核與  
23 常情相符，堪予採信。則徐錦河雖有保管上訴人之A建物所  
24 有權狀、身分證件影本、印鑑章等文件，惟至多僅能證明是  
25 上訴人基於尊重徐錦河為一家之主關係而交由徐錦河統一保  
26 管之故，為當時該家庭管理保存重要文件方式之事實，並不  
27 能證明上訴人有概括授權徐錦河得於其移民後，逕自辦理甲  
28 登記之事實。故張秋蜜、徐子量等2人辯稱上訴人有概括授  
29 權徐錦河辦理甲登記云云，並不可採。

30 7.綜上各節，由A建物已辦理甲登記之事實，固可推認徐錦河  
31 持有C文件，並據以辦理甲登記之事實，惟上訴人既於88年4

01 月12日移民事件發生前，因經濟遭徐錦河、張秋蜜控制而陷  
02 於窘迫之境，並心生不滿，乃隱瞞徐錦河、張秋蜜而籌劃移  
03 民事務，且徐錦河係在移民事件發生後，始因氣憤、震怒，  
04 而臨時起意要收回徐瑞迪等2人名下建物，並在88年6月9日  
05 移轉登記為其自己所有，徐錦河係在徐瑞迪等2人移民後，  
06 片面決定逕自辦理A、B建物所有權移轉登記，足證上訴人並  
07 未同意徐錦河蓋用其印鑑章，亦未同意或授權徐錦河持C文  
08 件辦理甲登記等事實。從而，上訴人主張其並未同意徐錦河  
09 蓋用其印鑑章，亦未同意或授權徐錦河持C文件辦理甲登記  
10 等事實，堪予採信。

11 (五)上訴人為A建物之原有權人，而徐錦河既未經A建物之原所有  
12 權人即上訴人之同意及授權，逕自辦理移轉A建物所有權為  
13 其自己所有，復未經上訴人予以追認，則甲登記未經上訴人  
14 同意或授權，自屬無權代理，對上訴人不生效力。從而，上  
15 訴人主張甲登記為對其不生效力，應屬無效一節，核屬有  
16 據。

17 五、上訴人主張張秋蜜雖依乙、丙登記而為A建物所有權人，但  
18 張秋蜜知悉徐錦河未經上訴人同意或授權而辦理甲登記，並  
19 非善意第三人，不受信賴登記保護等語。張秋蜜則否認上情  
20 ，抗辯其信賴甲登記而善意取得A建物云云。經查：

21 (一)按土地法第43條所謂登記有絕對之效力，係為保護因信賴登  
22 記而取得土地權利之善意第三人而設。民法第759條之1第2  
23 項規定之範圍僅止於保護信賴登記之善意第三人，以維護交  
24 易安全，最高法院109年度台上字第2868號民事判決意旨參  
25 照。

26 (二)上訴人主張張秋蜜知悉徐錦河未經上訴人同意或授權而辦理  
27 甲登記之事實，雖為張秋蜜所否認，惟上訴人及張秋蜜均表  
28 明徐錦河係家父尊長觀念濃厚之人，且徐錦河、張秋蜜亦有  
29 控制徐瑞迪等2人全家人經濟收入及開銷等事實，均已如前  
30 述，並依張秋蜜知悉徐錦河欲取回A、B建物之歷程及周全晚  
31 年生活所需之動機如附表編號1、2、3所陳內容，且張秋蜜

01 在移民事件發生後，原登記為其所有之C建物，亦移轉登記  
02 為徐錦河所有，足證張秋蜜在移民事件後未久，即已知悉徐  
03 錦河基於一家之長而控制全家經濟之故，對於徐瑞迪等2人  
04 舉家移民一事，因震怒、氣憤而片面決定辦理甲登記予徐錦  
05 河，用以出租收益，以求保障晚年生活等事實。上訴人主張  
06 張秋蜜知悉徐錦河未經上訴人同意或授權而辦理甲登記一  
07 事，堪以採憑。

08 (三)從而，張秋蜜既知悉徐錦河未經上訴人同意或授權而辦理甲  
09 登記之事實，則徐錦河並非A建物之真正所有權人而無處分A  
10 建物之權利，張秋蜜並無信賴徐錦河為A建物之所有權人之  
11 基礎，徐錦河分別於104年7月2日、110年6月15日將A建物應  
12 有部分各2分之1移轉登記予張秋蜜部分，自不能認為張秋蜜  
13 為前揭民法第759條之1規定信賴甲登記之善意第三人。故上  
14 訴人主張張秋蜜知悉徐錦河未經上訴人同意或授權而辦理甲  
15 登記，並非善意第三人，不受信賴登記保護一節，核屬有  
16 據。

17 六、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767  
18 條第1項中段定有明文。查上訴人與徐錦河就A建物並無達成  
19 所有權移轉登記之合意，亦未同意或授權徐錦河辦理甲登  
20 記，甲登記對上訴人自不生效力；而張秋蜜明知徐錦河未經  
21 上訴人同意或授權而辦理甲登記，竟仍辦理乙、丙登記，將  
22 A建物移轉登記為其所有，並無民法第759條之1規定保護信  
23 賴登記之善意第三人之適用。徐錦河、張秋蜜均非A建物之  
24 權利人，分別因甲、乙、丙登記而為A建物之所有權人，已  
25 妨害真正權利人即上訴人對A建物所有權之圓滿行使，自負  
26 有塗銷該等登記之義務，惟徐錦河已於111年11月6日死亡，  
27 塗銷甲登記義務部分，應由上訴人以外之其餘繼承人即被上  
28 訴人繼承之。從而，上訴人主張張秋蜜應塗銷乙、丙登記；  
29 被上訴人應塗銷甲登記，核屬有據。至於張秋蜜抗辯上訴人  
30 在108年間已知悉甲登記之不法情事，而遲延至112年間始提  
31 起本件訴訟，已罹於侵權行為請求權消滅時效云云，惟查上

01 訴人本件係以民法第767條第1項中段規定為請求權基礎，並  
02 非基於侵權行為損害賠償請求權為依據，故無張秋蜜前揭抗  
03 辯罹於時效問題，併此敘明。

04 七、綜上，上訴人依繼承、民法第767條第1項中段規定，請求(一)  
05 張秋蜜應將A建物於110年6月15日之丙登記塗銷；(二)張秋蜜  
06 應將A建物於104年7月2日之乙登記塗銷；(三)被上訴人應將A  
07 建物於88年6月9日之甲登記塗銷，均有理由，應予准許。原  
08 審駁回上訴人之訴，尚有違誤。上訴意旨指摘原判決不當，  
09 求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文二至四項  
10 所示。

11 伍、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  
12 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，不另論  
13 述。

14 陸、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

16 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

17 法官 鄭舜元

18 法官 林孟和

19 正本係照原本作成。

20 被上訴人得上訴。

21 如對本判決上訴，應於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書  
22 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上  
23 訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

24 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法  
25 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具  
26 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文  
27 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 書記官 何佳鈺

編號	內容	出處
1	張秋蜜在D律師函表明：「（錦河醫療大樓）……甫營運一年左右長子及次子兩個家庭合計共八人突然不告而別，吾人事後方知長子次子全家全部移民澳洲。如此重大移民計畫，必是籌備年餘；為何吾人毫不知情被矇在鼓裡？為此先夫甚感氣憤亦甚失落，乃決定將上述第四層至第六層錦河醫療大樓之產權全數收回辦理移轉登記為先夫自己所有；嗣後即行出租收益，維持晚年生活」等語。	原審卷一第235頁
2	張秋蜜具狀陳稱：「張秋蜜所知係88年4月間，上訴人及次子兩個家庭不告而別，令徐醫師（指徐錦河，下同）震怒，徐醫師曾表達要收回不動產；此為夫妻唇齒相依之密切生活中所知悉夫婿感受及決定」等語。	原審卷一第353頁 112年11月13日民事答辯續狀
3	張秋蜜具狀表示：「張秋蜜與徐錦河皆是待長子次子兩家突然不見踪影，方知渠等移民澳洲，徐錦河十分氣憤，要收回登記長子次子名下之建物」等語。	原審卷一第312頁 112年9月18日民事答辯狀