

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度重上字第26號

上訴人 熊秉聲

訴訟代理人 黃當庭律師

被上訴人 陳美玉

訴訟代理人 高馨航律師

上列當事人間請求返還房地等事件，上訴人對於中華民國114年1月27日臺灣臺中地方法院114年度重訴字第136號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴暨假執行之聲請，均駁回。

第二審訴訟費用(含追加部分)由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人於原審請求：(一)被上訴人應塗銷坐落臺中市○區○○○○段0000地號(重測前為○○廊段000之00地號)土地(權利範圍000000分之000)，及其上同段0000建號(重測前為○○廊段00000建號)即門牌號碼為臺中市○區○○○路○段00巷00號7樓之5房屋(權利範圍全部)(下稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地)，於民國93年4月23日以買賣為原因之所有權移轉登記(下稱系爭登記)；(二)被上訴人應塗銷系爭房地如附表所示之抵押權設定登記。原審判決上訴人敗訴後，上訴人僅就聲明(一)提起上訴，並追加請求被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人。關於追加部分，與聲明(一)均係本於被上訴人是否侵害系爭房地之所有權之同一基礎事實而有

01 所請求，合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項  
02 第2款之規定，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、上訴人主張：伊於89年8月30日以總價新臺幣（下同）491萬  
05 元向慶橋建設股份有限公司（下稱慶橋公司）購買系爭房  
06 地，並於89年9月16日登記為所有權人。因伊長期居住大陸  
07 地區，系爭房地由母親羅藝珊居住使用，後因羅藝珊年事漸  
08 高，搬遷至臺北與子女同住，詎羅藝珊於112年間欲返回系  
09 爭房地拿取物品時，竟遭社區管理員制止，經申請不動產異  
10 動清冊，始發現系爭房地之所有權人已於93年4月23日以買  
11 賣為由，變更登記為被上訴人名下，並設定如附表所示之抵  
12 押權。兩造間素昧平生，上訴人亦未授權母親出售，被上訴  
13 人應係夥同母親之友人朱碧蘭盜賣系爭房地，自屬侵害伊之  
14 所有權，爰依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗  
15 銷系爭登記；並追加依同條項前段規定，請求被上訴人騰空  
16 遷讓返還系爭房屋等語（未繫本院部分茲不贅述）。

17 二、被上訴人則以：伊之配偶蘇○○與羅藝珊是好友，羅藝珊於  
18 93年間向蘇○○表示因對外欠錢急需週轉，希望蘇○○以清  
19 償系爭房地之剩餘貸款作為價金，出面購買系爭房地。蘇○  
20 ○即代理伊與羅藝珊所委託之朱碧蘭簽訂買賣契約，並由代  
21 書陳○○辦理過戶登記，伊因此以系爭房地向日盛國際商業  
22 銀行（已與台北富邦商業銀行合併而消滅，下稱日盛銀行）  
23 設定抵押貸款，用以清償上訴人系爭房地之玉山銀行剩餘貸  
24 款。羅藝珊於本件交易確實有提供上訴人之印鑑章及系爭房  
25 地之所有權狀等相關文件，縱認羅藝珊未取得上訴人之授  
26 權，亦應成立表見代理等語，資為抗辯。

27 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人就其中一部分聲明不服，  
28 提起上訴，並為訴之追加，其上訴聲明：（一）原判決關於駁回  
29 上訴人後開第（二）項之訴部分廢棄；（二）被上應將系爭登記予以  
30 塗銷；（三）（追加部分）被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還上  
31 訴人；（四）第（三）項部分，願供擔保，請准宣告假執行。被上訴

01 人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回；(二)追加之訴如受不  
02 利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

03 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3  
04 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

05 (一)不爭執事項：

06 1.上訴人於89年8月30日以總價491萬元（房屋169萬元、土  
07 地322萬元）向慶橋公司購買系爭房地（見原審卷第209-22  
08 3頁），並於89年9月16日登記為所有權人。

09 2.上訴人於89年8月4日，以系爭房地向玉山銀行大里分行設  
10 定最高限額抵押權（最高限額為432萬元）辦理貸款（見原  
11 審卷第229頁）。實際貸款金額為360萬元（一筆160萬元，  
12 一筆200萬元），並自89年10月起自上訴人玉山銀行帳戶  
13 按月扣繳本息（見原審卷第225-227頁）。

14 3.羅藝珊為上訴人之母；蘇○○為被上訴人之夫。羅藝珊與  
15 蘇○○為朋友關係。

16 4.系爭房地曾於90年5月9日遭查封；90年10月17日塗銷查封  
17 登記（見原審卷第73頁）

18 5.被上訴人委請代書陳○○以系爭房地所有權移轉契約書  
19 （其上所載日期為93年3月11日）於93年3月12日向中正地  
20 政辦理所有權變更登記，並於93年4月23日完成登記（原審  
21 卷第103-105頁）。

22 6.陳○○代理被上訴人於93年4月27日向日盛銀行前金分行  
23 設定抵押權辦理貸款（見原審卷第111頁）。系爭房地於108  
24 年8月6日另向陽信銀行設定如附表所示之抵押權。

25 7.陳○○於93年5月7日代領玉山銀行抵押權塗銷同意書（所  
26 載日期為93年5月5日）、設定契約書、他項權利證明書、  
27 保單，並於同日以清償為原因塗銷玉山銀行大里分行最高  
28 限額抵押權。

29 8.系爭房地之移轉登記資料及相關文件，已逾保存年限而由  
30 地政機關銷燬（見原審卷第57頁）。

31 9.上訴人辦理之印鑑證明申請書及其附件已依保存年限規

01 定，由戶政機關銷燬，但上訴人確實曾於下列時間辦理印  
02 鑑登記及印鑑證明(見原審卷第147、155頁)：

03 (1)88.07.31：印鑑登記及印鑑證明。(臺中市北屯區)

04 (2)89.09.11：印鑑變更登記及印鑑證明。(臺中市北屯區)

05 (3)90.03.13：印鑑變更登記及印鑑證明。(臺中市北屯區)

06 (4)91.04.02：印鑑登記及印鑑證明。(臺中市北區)

07 (5)93.03.18：印鑑變更登記及印鑑證明。(臺中市北區)

08 (6)93.09.14：印鑑證明。(臺中市北區)

09 10.依個人戶籍資料顯示，上訴人自94年9月23日後未曾設籍  
10 於系爭房地之門牌地址(見原審第169頁)

11 11.上訴人曾於92年4月23日出境，至93年3月17日入境，再於  
12 93年3月23日出境，至93年10月2日入境(見原審卷第263  
13 頁)。

14 (二)本件爭點：

15 1.上訴人是否確曾將系爭房地或委託羅藝珊將系爭房地出賣  
16 予被上訴人？

17 2.若羅藝珊確有出售系爭房屋予被上訴人，是否構成表現代  
18 理？

19 3.上訴人依民法第767條第1項中段，請求被上訴人塗銷系爭  
20 登記，是否有理由？

21 4.上訴人追加依民法第767條第1項前段，請求被上訴人騰空  
22 遷讓系爭房屋，有無理由？

23 五、得心證之理由：

24 (一)系爭房地於客觀上確實曾於93年4月23日為買賣之交易行  
25 為：

26 查，被上訴人委任代書陳○○以系爭房地所有權移轉契約書  
27 於93年3月12日向中正地政辦理所有權變更登記，並於93年4  
28 月23日完成登記。陳○○並代理被上訴人於93年4月27日向  
29 日盛銀行設定抵押權辦理貸款等事實，為兩造所不爭執。再  
30 參照被上訴人所提出之土地、建築改良物買賣所有權移轉契  
31 約書、臺中市稅捐稽徵處93年度契稅繳款書、土地增值稅免

01 稅證明書及日盛銀行抵押權塗銷同意書（見原審卷第103-11  
02 1頁），客觀上確實存在買賣雙方履行系爭房地買賣契約之  
03 行為，已堪認定。

04 (二)系爭房地之買賣，係由朱碧蘭(已死亡)代表賣方、蘇○○代  
05 表買方，出面進行交易：

06 證人陳○○於原審證稱：賣方非屋主本人來交易，而是委任  
07 一名中年女性到場(見原審卷第181頁)，買家則是蘇○○在  
08 場，至於被上訴人有無在場伊忘記等語(見原審卷第327  
09 頁)。參照證人范○○於本院證稱：朱碧蘭有跟他說：她把  
10 房子賣掉了，自己也輕鬆多了等語(見本院卷第176頁)，可  
11 以證明，陳○○口中的中年女性，應係指朱碧蘭，亦可認  
12 定。

13 (三)上訴人確實授權羅藝珊出售系爭房地，再由羅藝珊委託朱碧  
14 蘭出面進行交易：

15 1.上訴人有出售系爭房地之動機：

16 查系爭房地曾在90年間遭查封(參不爭執事項第4點)，足  
17 以證明上訴人確實曾有資金調度的問題。雖上訴人主張，  
18 係伊另筆臺北的房子忘記繳貸款，遭貸款銀行查封等語  
19 (見本院卷第166頁)。惟上訴人就上開主張，並未舉證以  
20 實其說。況倘若係臺北的房屋有房貸未繳，衡情，該房屋  
21 必然有設定抵押權，則貸款銀行理當查封該房屋，始較能  
22 滿足其債權之清償，豈有查封本件系爭房地之理。再參以  
23 羅藝珊為系爭房地貸款之保證人(見原審卷第225、227  
24 頁)，及證人蘇○○證稱：羅藝珊要他幫忙清償貸款等語  
25 (見原審卷第326頁)，則上訴人及羅藝珊確因資金調度，  
26 無法再繼續支付玉山銀行貸款，始出售系爭房地，即可認  
27 定。

28 2.證人陳○○證稱：土地及建築改良物買賣所有權移轉契約  
29 書上的印(鑑)章是我蓋的，但印鑑一定是賣方提供的；買  
30 賣房地時賣方需要提供印鑑證明、印鑑章及所有權狀正  
31 本，依常理而言，可以拿到印鑑及權狀正本，一定有當事

01 人的授權，本件的權狀跟印鑑章確實是當時的賣家提供給  
02 伊等語（見原審卷第184-185頁）。

03 3.上訴人固主張：伊申請印鑑變更登記及印鑑證明，是為了  
04 要委託范○○出售伊位於北屯區的另一筆房產，因朱碧蘭  
05 居住在系爭房屋，才有機會拿到印鑑證明等語。惟查：

06 (1)上訴人除於93年3月18日曾申請印鑑變更登記及印鑑證  
07 明外，復於93年9月14日又申請了一次印鑑證明(參不爭  
08 執事項第9.點)。而證人范○○於本院審理時雖證稱：  
09 羅藝珊確實曾透過朱碧蘭，委託伊出售一筆登記在羅藝  
10 珊兒子(即上訴人)名下，位於北屯區的房產，但伊是93  
11 年7月才開始從事仲介工作，且找到買家後，因為有少  
12 印鑑證明，所以才去補辦印鑑證明，該北屯區的子房子  
13 是93年9月或10月賣出的等語(見本院卷第170、173  
14 頁)。可知，上訴人於93年3月18日申請印鑑證明時，范  
15 ○○尚未開始從事仲介業、也還沒找到北屯路房產的買  
16 家，衡情，應無事先辦妥印鑑證明之理。

17 (2)再比對不爭執事項第11.點上訴人之入出境時間，上訴人  
18 曾於93年3月17日入境，同年月23日出境，可見其93年3  
19 月18日申辦印鑑證明當時，確實人在國內，亦可認定。  
20 則上訴人於93年3月18日申請的印鑑證明，應係作為出  
21 售本件系爭房地，較符事理。

22 4.另關於上訴人出售上訴人另筆北屯區房產之過程，證人范  
23 ○○證稱：朱碧蘭把羅藝珊要賣的房子給我做業績，辦理  
24 過戶的資料是賣方交付，由伊與朱碧蘭一起收，包括土  
25 地、房屋所有權狀、賣方身分證、印鑑證明、印鑑章等  
26 (見本院卷第173、174頁)。可知，北屯區房產的買賣，當  
27 時也不是上訴人本人或母親羅藝珊出面進行交易，而是朱  
28 碧蘭持相關文件代理出面交易。核與本件系爭房地之交易  
29 模式相同。證人羅藝珊固證稱：伊僅有出借系爭房屋供朱  
30 碧蘭居住，對系爭房地的買賣及移轉登記，均不知情等語  
31 (見原審卷第323-327頁)，然證人羅藝珊為上訴人之

母，所為證詞難免偏頗，此部分之證詞不能盡信。再參照證人范○○於本院證稱：羅藝珊與朱碧蘭的相處模式，是羅藝珊都會把事情交給朱碧蘭，是大姐跟小妹的模式等語（見本院卷第174頁）。足以證明：羅藝珊確實有委託朱碧蘭出面交易系爭房地。

5.上訴人固主張，依被上訴人抗辯，被上訴人係以代償系爭房地剩餘貸款約335萬元作為買受系爭房地之對價，明顯低於伊當時購入之價金，並不合理云云。惟查，上訴人有繳納房貸之壓力，已如前述，且羅藝珊與蘇○○為朋友關係（參不爭執事項第3點）。而決定買賣價金多寡之因素不一而足，包括房地產價格漲跌之市場趨勢、交易動機、交易相對人間之交情等，均會影響買賣價金之高低，此係契約自由原則下之當然結果，斷不能僅以轉售的價格，低於原先購入的價格，即謂該交易違反常理。

6.證人范○○證稱：因羅藝珊、朱碧蘭經常到伊經營的酒店消費而成為好朋友，與朱碧蘭甚至為男女朋友關係（見本院卷第170頁），足證三人相當熟識。另范○○證稱朱碧蘭在出售系爭房地之後，有將此事實告知伊，已如前述。倘朱碧蘭是背者羅藝珊盜賣系爭房地，豈有事後還將此事告知范○○，徒增自己盜賣之事曝光之理。

7.另查，上訴人向玉山銀行的貸款，係自89年10月起自上訴人玉山銀行帳戶按月扣繳本息（參不爭執事項第2點）。然依上訴人提出的交易明細（見本院卷第151-154頁），系爭玉山銀行的貸款，自93年3月31日最後一筆匯款存入之後，即未再有資金匯入，且於93年6月18日之後，就沒有再進行貸款本息之扣繳。上訴人為該筆貸款的債務人，亦為貸款帳戶之所有人，豈有房貸自伊帳戶停止扣款之後，長達約20年均漠不關心之理。其雖主張，因系爭房地之貸款，係由房屋借用人朱碧蘭代為繳納，始無法立即查覺云云，惟查：

(1)依上訴人提出之系爭貸款帳戶之交易明細，其所備註之

01 存取款人都為上訴人本人或羅藝珊，未見有朱碧蘭之姓  
02 名。上訴人主張朱碧蘭代為繳納房地之貸款，已屬可  
03 疑。

04 (2)上訴人又稱，因朱碧蘭借用系爭房屋，始以代繳房貸作  
05 為代價云云。惟查，證人范○○證稱：朱碧蘭是住在龍  
06 井遠東街那邊，跟她的家人同住；如果與羅藝珊晚上有  
07 去喝酒玩樂，才會跟羅藝珊住在系爭房子等語(見本院  
08 卷第172頁)。可見，朱碧蘭僅係偶爾借住該房屋，並非  
09 長期居住，衡情，亦無以代償房貸作為抵充租金之必  
10 要。

11 (3)至於證人范○○於本院審理中雖附和羅藝珊於原審之證  
12 述(見原審卷第324頁)，證稱朱碧蘭因為玩六合彩跟羅  
13 藝珊借錢，她們有協議，朱碧蘭要幫羅藝珊繳房貸等語  
14 (見本院卷第172頁)。惟查，范○○並不諱言，伊出庭  
15 之前，羅藝珊有來找他，...要他證述朱碧蘭當時有欠  
16 她很多錢，每個月幫她繳房貸這件事情(見本院卷第170  
17 -171頁)。可知，范○○之上開證詞，已明顯受到羅藝  
18 珊之影響。再參以范○○亦表示，此部分證詞並無其他  
19 佐證等語(見本院卷第172頁)，故其此部分證詞之憑性  
20 信極低，自難採信。

21 (4)況且，上訴人自承每月有給付羅藝珊3萬元繳房貸(見本  
22 院卷第164頁)，亦與其主張房貸係由朱碧蘭支付一情，  
23 前後互相矛盾。基上，上訴人主張，因系爭房地之貸  
24 款，均係由朱碧蘭代為繳納，始無法立即查覺停止扣款  
25 云云，即非可採。

26 8.末查，上訴人購入系爭房地之後，僅於90年7月20日至94  
27 年2月4日間，曾將戶籍設於系爭房地，有遷徙紀錄證明書  
28 一份在卷可參(見本院卷第183頁)，惟之後即未曾再設籍  
29 於系爭房地之門牌地址，依理，一般人為了符合自用住宅  
30 的較低稅率，應不致輕易遷移戶籍。且上訴人雖稱係長期  
31 在大陸工作，惟依入出國日期證明書，上訴人仍然經常返

01 國(見原審卷第263頁)，且母親羅藝珊仍長期定居於國

02 內，其二人竟對於無法使用系爭房屋，長期未予理會，反  
03 於朱碧蘭死亡之後，才提起本件訴訟，實有違常情。

04 (四)基上，系爭房屋確實係上訴人授權羅藝珊，再委託朱碧蘭出  
05 面，與被上訴人授權的蘇○○進行交易，即可認定。上訴人  
06 主張系爭房地遭朱碧蘭聯手蘇○○盜賣，與事實不符。其主  
07 張所有權遭侵害，自無可採。被上訴人既係合法買受系爭房  
08 地，當有合法占有使用系爭房屋之權源自明。

09 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段，請求被上訴人  
10 塗銷系爭登記，非屬正當，不應准許。從而原審就此部分所  
11 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部  
12 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上  
13 訴人既有合法占有使用系爭房屋之權源，則上訴人追加依民  
14 法第767條第1項前段，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房  
15 屋，亦無理由，其追加之訴亦應駁回。另追加之訴既經駁  
16 回，此部分假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

17 七、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  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，附此敘明。

20 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日

22 民事第七庭 審判長法官 陳得利

23 法官 廖欣儀

24 法官 高英賓

25 正本係照原本作成。

26 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  
27 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  
28 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

29 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  
30 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  
31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

02 書記官 孫銘宏

03 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日  
04 附表：  
05

|            |                                                                                                          |                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 收件年期<br>字號 | 民國108年<br>平正登字第8350號                                                                                     | 民國108年<br>平正登字第8360號 |
| 權利種類       | 最高限額抵押權<br>(第一順位)                                                                                        | 最高限額抵押權<br>(第二順位)    |
| 登記日期       | 民國108年8月6日                                                                                               |                      |
| 登記原因       | 設定                                                                                                       |                      |
| 權利人        | 陽信商業銀行股份有限公司                                                                                             |                      |
| 債權額比例      | 全部                                                                                                       |                      |
| 擔保債權總金額    | 新臺幣105萬6000元                                                                                             | 新臺幣494萬4000元         |
| 擔保債權種類及範圍  | 擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在<br>現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書約<br>定最高限額內所負之債務，包括借款、信用卡、<br>票據、墊款、透支、保證及其衍生之債務            |                      |
| 擔保債權確定期日   | 民國138年8月1日                                                                                               |                      |
| 清償日期       | 依照各個契約約定                                                                                                 |                      |
| 利息(率)      | 依照各個契約約定                                                                                                 |                      |
| 遲延利息(率)    | 依照各個契約約定                                                                                                 |                      |
| 違約金        | 依照各個契約約定                                                                                                 |                      |
| 其他擔保範圍約定   | 1.取得執行名義之費用<br>2.保全抵押物之費用<br>3.因債務不履行而發生之損害賠償<br>4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類<br>及範圍所生之手續費用<br>5.抵押權人墊付抵押物之保險費 |                      |
| 債務人及債務額比例  | 陳美玉，債務額比例1分之1                                                                                            |                      |
| 權利標的       | 所有權                                                                                                      |                      |
| 設定權利範圍     | 新○○廊二段0000地號：000000分之000                                                                                 |                      |

(續上頁)

01

|        |                 |               |
|--------|-----------------|---------------|
|        | 新○○廊二段0000建號：全部 |               |
| 證明書字號  | 108中正他字第0000號   | 108中正他字第0000號 |
| 設定義務人  | 陳美玉             |               |
| 共同擔保地號 | 新○○廊二段0000      |               |
| 共同擔保建號 | 新○○廊二段0000、0000 |               |