

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第597號

原告 李淑惠

邱義宏

前列二人

訴訟代理人 戴易鴻律師

被告 盧世豐

溫啓堯

前列二人

訴訟代理人 杜婉寧律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表一所示之土地上其他登記事項如附表「限制登記事項」欄所記載之預告登記塗銷。
- 二、被告應將如附表二所示之土地，由臺南市鹽水地政事務所於民國109年1月16日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴

01 訟經濟。查原告原起訴主張，其與被告間就附表一、二所示
02 之土地並無設定抵押權及因買賣移轉所有權契約存在，故基
03 於法第767條物上請求權之法律關係請求排除侵害，聲明：
04 (一)被告應將附表一所示之土地，以臺南市鹽水地政事務所於
05 民國108年12月3日登記，設定擔保債權總金額新臺幣（下
06 同）96萬元之最高限額抵押權予以塗銷。(二)被告應將附表一
07 所示之土地，以臺南市鹽水地政事務所108年12月18日登
08 記，設定擔保債權總金額84萬元之最高限額抵押權予以塗
09 銷。(三)被告應將附表二所示之土地，由臺南市鹽水地政事務
10 所於109年1月16日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記
11 予以塗銷。嗣於113年3月11日具狀以附表一土地之抵押權已
12 塗銷，惟其上存有土地權利移轉請求權之預告登記，故本於
13 物權人排除其物權標的物被侵害此一相同之基礎原因事實，
14 將原聲明第(一)、(二)項之聲明，變更為「被告應將附表一所示
15 之土地上其他登記事項如附表一『限制登記事項』欄所記載
16 之預告登記塗銷。」（見本院卷第123頁）。經核原告所為
17 前開訴之變更係基於相同之基礎事實，揆諸上開法律規定，
18 應予准許。

19 二、原告起訴主張：

- 20 (一) 本件附表一土地所為預告登記，附表二所示土地遭以買賣
21 為原因移轉登記於被告二人，皆係訴外人林觀增冒用原告
22 之被繼承人李勝元名義，盜持李勝元身分證明文件而與被
23 告二人簽立消費借貸、買賣契約，並盜蓋李勝元之印鑑章
24 於預告登記同意書、土地所有權買賣移轉契約書所致，被
25 告二人與系爭土地實質所有權人李勝元並無預告登記、移
26 轉所有權之意思表示合致，被告二人對李勝元之土地所有
27 權移轉登記請求權並不存在。
- 28 (二) 本件兩造未有預告登記、移轉所有權之合意，原告亦無承
29 認訴外人林觀增之無權處分行為，是兩造既未成立任何預
30 告登記契約，亦未成立任何買賣契約與所有權移轉契約，
31 則上開所述之契約效力均不能及於原告，原告依民法第

01 179條前段不當得利返還請求權、第767條物上請求權，請
02 求被告應將附表一所示土地之預告登記予以塗銷、附表二
03 所示土地之所有權移轉登記予以塗銷，應屬有據。

04 (三) 聲明：如主文所示。

05 三、被告抗辯：

06 (一) 觀諸一般交易習慣，雖然租賃契約上的簽名並非本人親自
07 簽名，而是經由委託他人所代簽，基本上這份租賃契約對
08 本人還是產生法律上的效果；亦即，這份租賃契約還是對
09 本人會生效。本件訴外人林觀增向原告之被繼承人李勝元
10 表示無足夠財力向銀行辦理貸款，若自己申請被拒，則擬
11 以他的名義向銀行貸款，原告之被繼承人李勝元亦同意其
12 要求而將自己的身分證、健保卡、財力證明交給訴外人林
13 觀增（參見證一：李勝元控告林觀增之告訴狀）。可見原
14 告之被繼承人李勝元確實同意訴外人林觀增「以他的名義
15 貸款」，則原告之被繼承人李勝元既已授權訴外人林觀增
16 代理其向他人貸款，則訴外人林觀增係經同意以原告之被
17 繼承人李勝元之名義向他人貸款，就不懂法律之訴外人林
18 觀增而言，主觀上自係認為其經同意而有權代理原告之被
19 繼承人李勝元簽名貸款之權，故而在貸款契約上簽「李勝
20 元」，此與單純未經同意而冒簽「李勝元」絕對不同。揆
21 諸上開交易常情，自應解釋該貸款契約對本人仍有效。

22 (二) 退一步言，縱無法解釋為原告之被繼承人李勝元有明示授
23 權訴外人林觀增簽立貸款契約之意，然按民法第169條規
24 定之表見代理，係為保護第三人而設，本人如有使第三人
25 信以為其有以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，
26 即應使本人負授權人責任。次按最高法院亦認定「將上開
27 房、地所有權狀、印鑑證明及印鑑章交付他人，能否謂該
28 行為尚不足使人誤信其有對該他人授以代理權，而有表見
29 代理之情形，非無研求之餘地」（最高法院86年度台上字
30 第3749號民事判決可資參照。經查，原告之被繼承人李勝
31 元生前與訴外人林觀增二人交情甚篤，於108年11月間，

01 訴外人林觀增向原告之被繼承人李勝元表示無足夠財力向
02 銀行辦理貸款，若自己申聲被拒則擬以他的名義向銀行貸
03 款，原告之被繼承人李勝元因見訴外人林觀增平日薪水幾
04 乎都供家庭使用，對家庭用心且維持不易，且視他為知交
05 摯友，因而同意他的要求而將自己的身分證、健保卡、財
06 力證明交給訴外人林觀增。其後訴外人林觀增又稱銀行審
07 核時間過長，要改向財務公司辦理貸款，原告之被繼承人
08 李勝元遂又依其要求提供個人印章、印鑑證明2張及郵局
09 存摺給訴外人林觀增。幾日後於108年11月28日訴外人林
10 觀增又向原告之被繼承人李勝元稱福斯財務公司要求查核
11 其名下土地所有權狀正本方可辦理，原告之被繼承人李勝
12 元仍基於相信他的緣故，將其所有土地即臺南市○○區
13 ○○段00000○00000○0000○000000○000000地號等5筆
14 土地所有權狀交給訴外人林觀增申辦貸款。原告之被繼承
15 人李勝元將上開房、地所有權狀、印鑑證明及印鑑章等交
16 付訴外人林觀增，而交付之目的即為辦理貸款，有李勝元
17 控告林觀增之告訴狀可參，已如前述。再由訴外人林觀增
18 持至代書處，陸續為下列行為：(1)於108年12月3日持系爭
19 文件辦理最高限額抵押權設定登記予被告，向被告借得80
20 萬元；(2)同年月24日將系爭土地以總價160萬元出售被
21 告，扣除上開借款80萬元，先後受領被告給付之40萬元、
22 30萬元、5萬元；(3)於同年月31日將李勝元所有同段000地
23 號土地，以2萬元出售被告，並如數收受價款，且於109年
24 1月16日將該筆土地移轉登記予被告，系爭抵押權設定及
25 買賣登記僅須檢附前述證件及蓋用本人印鑑章，即可辦妥
26 登記。衡諸常情，原告之被繼承人李勝元之行為已足使被
27 告誤信其有對訴外人林觀增授以代理權，應有表見代理之
28 情形。

29 (三) 綜上所述，被告合理信賴原告之被繼承人李勝元所交付上
30 開土地所有權狀、印鑑證明及印鑑章由訴外人林觀增持有
31 之外觀，而與之辦理上開抵押設定、預告登記及買賣所有

01 權移轉登記，被告屬善意無過失之第三人，原告之被繼承
02 人李勝元之行為已足使被告誤信其有對訴外人林觀增授以
03 代理權，應有表見代理之情形，外觀上已足證原告之被繼
04 承人李勝元確有委任訴外人林觀增處分系爭土地之行為，
05 使人信以為原告之被繼承人李勝元有以代理權授與訴外人
06 林觀增之行為存在，依民法之表見代理規定自應負授權人
07 責任，不得據此否認系爭借款債權、系爭抵押權及買賣登
08 記之存在。

09 (四) 聲明：

10 1.原告之訴駁回。

11 2.訴訟費用由原告負擔。

12 四、兩造不爭執事項：

13 (一)附表一土地原為訴外人李勝元所有，於108年12月3日為限
14 制登記（下稱系爭限制登記）。

15 (二)附表二土地原為訴外人李勝元所有，於109年1月16日為所
16 有權移轉登記（下稱系爭所有權移轉登記）。

17 (三)訴外人李勝元於110年6月29日死亡，原告為其繼承人，原
18 告李淑惠因遺產分割取得附表一土地之所有權。

19 五、得心證之理由：

20 (一)原告主張：附表一所示土地遭被告等於土地登記簿為限制
21 登記事項記載，皆係訴外人林觀增冒用李勝元名義，盜持
22 李勝元身分證明文件而與被告二人簽立預告登記同意書所
23 致，被告二人對李勝元之土地所有權移轉請求權並不存
24 在，爰依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭限制
25 登記，是否有理由？經查：

26 1.查附表一土地原為訴外人李勝元所有，於108年12月3日為
27 限制登記，內容為：「108年12月3日收件普跨（臺南鹽
28 水）字第0000號，預告登記請求權人：盧世豐，內容：關
29 於土地權利移轉之請求權，義務人：李勝元，限制範圍：
30 土地所有權1/2, 108年12月5日登記。預告登記請求權人：
31 盧世豐，統一編號:0000000000。」、「108年12月3日收

01 件普跨（臺南鹽水）字第0000號，預告登記請求權人：溫
02 啟堯，內容：關於土地權利移轉之請求權，義務人：李勝
03 元，限制範圍：土地所有權1/2, 108年12月5日登記。預告
04 登記請求權人：溫啟堯，統一編號：0000000000」等情，
05 有附表一土地登記第一類謄本可參（見本院113年度補字
06 第54號卷第105、107-110頁，下稱補字卷），及臺南市臺
07 南地政事務所113年5月1日檢送土地預告登記資料在卷
08 （見本院卷第33-42頁），並為兩造所不爭執，應可認定
09 為真正。

10 2. 被告抗辯，原告之被繼承人李勝元將自己的身分證、健保
11 卡、財產證明交付林觀增，同意林觀增以其名義貸款，該
12 貸款契約對本人仍有效云云。然查：

13 (1) 附表一土地之限制登記，係保全不動產所有權移轉之請
14 求權，此有預告登記同意書在卷可憑（見本院卷第41
15 頁），被告亦陳稱因林觀增與被告訂立附表一土地之買
16 賣契約，因被告已交付買賣價金，在未辦理移轉記前，
17 事先做告登記以保全買賣契約請求權，順利完成所有權
18 移轉登記（見本院卷第75頁）。

19 (2) 查林觀增冒充李勝元本人，以總價款160萬元出售附表
20 一之5筆土地予被告，於108年12月24日14時許前往址設
21 臺南市○○區○○路○段000號之「臺灣臺南地方法院
22 所屬民間公證人蔡長林公證人事務所」，於買賣契約書
23 及公證書上偽造簽名並蓋用「李勝元」之印文等情，經
24 本院以111年度訴字第17號、臺灣高等法院臺南分院112
25 年度上訴字第982號刑事判決認定屬實，此據本院調取
26 上開刑事卷核閱無誤。被告預告登記所申請保全之不動
27 產所有權移轉請求權，即林觀增冒用李勝元名義與被告
28 間就附表一土地之買賣契約。

29 (3) 經查，李勝元雖遭林觀增詐騙，同意林觀增以其本人名
30 義辦理汽車貸款，然附表一之系爭限制登記與李勝元同
31 意林觀增以其名義貸款無關，難認李勝元已授權林觀增

01 以其本人名義與被告訂立附表一土地之買賣契約及預告
02 登記，被告抗辯該契約應對李勝元本人仍有效云云，自
03 無可採。

04 3.被告又抗辯，李勝元交付附表一土地所有權狀、印鑑證
05 明、印鑑章予林觀增持有，被告與之訂立買賣契約、辦理
06 預告登記，屬善意無過失之第三人，李勝元之行為已足使
07 被告誤信其有對林觀增授與代理權，依民法之表見代理規
08 定，應負授權人責任云云。經查：

09 (1)「由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示
10 為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權
11 人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不
12 在此限。」民法第169條定有明文。被告與「李勝元」
13 就附表一土地之買賣契約書、系爭預告登記，為林觀增
14 冒充李勝元本人，偽造李勝元簽名、盜蓋李勝元印章與
15 被告訂立製作，林觀增自始並未以李勝元代理人之名義
16 自居，與被告簽訂土地買賣契約書、預告登記同意書，
17 上開文書因欠缺雙方當事人意思表示合致之法律行為成
18 立要件而不成立。亦即，附表一土地買賣契約書、預告
19 登記同意書既非經林觀增以代理之意思代理李勝元所簽
20 署，則林觀增是否具有辦理預告登記之代理權、有無表
21 見代理之事實等法律行為特別生效要件，均無再行審究
22 之實益。

23 (2)況按，由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第
24 三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使
25 第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。本人
26 將印章、印鑑證明、戶口名簿交付他人，委託該他人辦
27 理特定事項，除該特定事項外，該他人以本人名義所為
28 其他法律行為，尚難僅憑其持有本人之印章、印鑑證
29 明、戶口名簿，即認須由本人負表見代理授權人之責任
30 (最高法院95年度台上字第2426號民事判決意旨參
31 照)。經查，李勝元交付附表一土地之所有權狀、印鑑

01 證明、印鑑予林觀增，係遭林觀增之詐欺，以為是辦理
02 汽車貸款時之資力審核，縱認李勝元有委託林觀增處理
03 事務，亦係同意林觀增在辦理汽車貸款時，可使用土地
04 所有權狀、印鑑證明、印鑑等物，逾此範圍難認須由李
05 勝元本人負表見代理授權人之責任。林觀增冒用李勝元
06 名義與被告簽訂附表一土地買賣契約書、預告登記同意
07 書，被告亦係將買賣價金交付林觀增，均與李勝元無
08 涉，是依上開規定及說明，李觀增本人並無任何表見之
09 事實，自不能令其依表見代理之規定負責。

10 4.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第
11 767條第1項中段定有明文。又預告登記係對於他人之土地
12 權利，為保全請求權人對登記名義人有土地移轉、消滅、
13 內容或次序變更等私法上請求權而預先所為之登記，為限
14 制登記之一，亦屬保全登記，其目的在於限制土地登記名
15 義人對其土地有妨害保全之請求權之處分。附表一土地原
16 為訴外人李勝元所有，李勝元於110年6月29日死亡，原告
17 為其繼承人，原告李淑惠因遺產分割取得附表一土地之所
18 有權，此為兩造所不爭執，並有土地第一類謄本可按。被
19 告對原告之土地買賣契約，因欠缺雙方當事人意思表示合
20 致之法律行為成立要件而不成立，預告登記同意書亦係第
21 三人林觀增偽造已如前述。而系爭限制登記為對原告李淑
22 惠所有權之妨害，從而，原告依民法第767條第1項中段規
23 定，請求塗銷系爭限制登記為有理由，應予准許，爰判決
24 如主文第一項所示。

25 (二)原告主張：附表二所示土地所有權移轉登記，係遭訴外人
26 林觀增冒用李勝元名義，盜持李勝元身分證明文件而與被
27 告二人簽立買賣契約，並盜蓋李勝元之印鑑章於土地買賣
28 契約書所致，被告二人與李勝元並無移轉所有權之意思表
29 示合致，被告二人之土地所有權移轉請求權並不存在，爰
30 依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭所有權移
31 轉登記，是否有理由？經查：

01 1.查附表二土地原為訴外人李勝元所有，於於109年1月16日
02 以買賣為原因移轉所有權予被告盧世豐、溫啓堯，權利範
03 圍各2分之1等情，有附表二土地登記第一類謄本可參（見
04 補字卷第106），及臺南市安南地政事務所113年5月2日檢
05 送土地登記申請書及其檢附文件資料在卷（見本院卷第19
06 -28頁），並為兩造所不爭執，應可認定為真正。

07 2.雖被告抗辯，原告之被繼承人李勝元將自己的身分證、健
08 保卡、財產證明交付林觀增，同意林觀增以其名義貸款，
09 該貸款契約對本人仍有效，及李勝元交付附表二土地所有
10 權狀、印鑑證明、印鑑章予林觀增持有，被告與之訂立買
11 賣契約，屬善意無過失之第三人，李勝元依民法之表見代
12 理規定，應負授權人責任云云。惟李勝元遭林觀增詐騙，
13 同意林觀增以其本人名義辦理汽車貸款，與林觀增冒用李
14 勝元名義出售附表二土地完全無關，難認李勝元已授權林
15 觀增以其本人名義與被告訂立附表二土地之買賣契約；況
16 林觀增亦未以李勝元代理人名義與被告簽約。又李勝元交
17 付附表二土地之所有權狀、印鑑證明、印鑑等予林觀增，
18 不能認為是表見之事實，不能令其依表現代理之規定負
19 責，已如前述，被告此部分之抗辯均無理由。

20 3.查原告之被繼承人李勝元並未與被告訂立附表二土地之買
21 賣契約，惟被告因系爭所有權移轉登記而登記為附表二土
22 地之所有權人，自係對原告所有權之妨害。從而，原告依
23 民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭所有權移轉登
24 記為有理由，應予准許，爰判決如主文第二項所示。

25 (三)又原告另依不當得利之法律關係，訴請被告為本件給付，
26 係本於選擇合併關係請求本院擇一為有利原告之判決，本
27 院既已認原告本於民法第767條第1項中段之法律關係所為
28 請求為有理由，自毋庸再就原告併為主張之不當得利法律
29 關係所為請求予以論述，附此敘明。

30 六、綜上所述，系爭預告登記、系爭所有權移轉登記均因欠缺兩
31 造合意，並未成立，上開登記係屬對原告所有權之妨害，原

01 告本於所有權之權能，依民法第767條第1項中段所有權妨害
02 除去請求權，請求被告塗銷，為有理由，應予准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據調查，經
04 審酌後均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一論列，併此敘
05 明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

08 民事第一庭 法 官 張麗娟

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

13 書記官 高培馨

14

附表一：

	土地坐落	限制登記
1.	重測前臺南市○○區○○段00000地號，重測後○○段000地號	108年12月3日收件普跨（臺南鹽水）字第0000號，預告登記請求權人：盧世豐，內容：關於土地權利移轉之請求權，義務人：李勝元，限制範圍：土地所有權1/2，108年12月5日登記。預告登記請求權人：盧世豐，統一編號:0000000000。 108年12月3日收件普跨（臺南鹽水）字第0000號，預告登記請求權人：溫啟堯，內容：關於土地權利移轉之請求權，義務人：李勝元，限制範圍：土地所有權1/2，108年12月5日登
2.	重測前臺南市○○區○○段00000地號，重測後○○段000地號	
3.	重測前臺南市○○區○○段0000地號	
4.	重測前臺南市○○區○○段000000地號，重測後○○段0000地號	
5.	重測前臺南市○○區○○段000000地號，重測	

(續上頁)

01

後○○段0000地號	記。預告登記請求權人：溫啟堯，統一編號：0000000000
------------	--------------------------------

02

附表二		
	土地坐落	所有權移轉登記
1.	重測前臺南市○○區○○段000地號，重測後○○段000地號	於109年1月16日以買賣為原因移轉所有權予被告盧世豐、溫啟堯，權利範圍各2分之1。