臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第553號

原　　告　謝熙平

000000000000000000

訴訟代理人　朱陳筠律師

被　　告　羅艾雲

000000000000000000

訴訟代理人　吳尚昆律師

　　葉思慧律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○○○○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○路○段○○○巷○號五樓之三）（權利範圍：全部）（共有部分：同地段一三四四五建號建物〈權利範圍：十萬分之四二０〉）及其坐落之同地段八六地號土地（權利範圍為：十萬分之四二０）之所有權，移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、原告固主張被告現疑似罹患老年失智症，致其為意思表示、受意思表示或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足，已無訴訟能力，應選任特別代理人等語，並提出原告於民國108年8月6日與被告間、於同年月11日與訴外人即被告之子焦燕陽間之對話錄音光碟及譯文為證（重訴卷四第127至137頁）。然觀諸該對話內容，被告雖有自陳因年紀漸長而記憶衰退等語，惟仍認得原告係其早年居住於臺北眷村之鄰居，也還記得原告之姊妹先前曾赴美探望一事，對於原告詢問其身體狀況，亦可具體對答，且記得兩造本件爭執之房屋所在眷村改建事宜；而焦燕陽於與原告之對話中，亦僅表示被告

記性有時不佳，並未具體陳稱被告之一般理解或意思表示能力有何不足之情。復參諸被告於108年12月2日於美國家庭醫師定期回診之病歷報告（重訴卷四第433至445頁）（此報告業經該醫師於美國加州公證人處公證後、復經我國駐舊金山台北經濟文化辦事處辦理認證），除患有心臟病、糖尿病、腎臟病、甲狀腺功能減退、高血脂等老年人常有病症外，並未顯示其有認知方面之症狀。綜合上開資料，顯難認被告有意思表示能力欠缺或不足之情事，故本件難認被告有原告所稱欠缺訴訟能力之情事。

二、原告又主張本件被告之訴訟代理人並未經被告合法委任一節，然被告訴訟代理人業已提出被告於108年7月8日簽署、且經我國駐舊金山台北經濟文化辦事處於同日認證被告其上簽名屬實之民事委任書為佐（重訴卷一第415至417頁），復經該處於108年9月19日函覆說明上開委任書確實為被告本人於該日前往該處，經該處確實查驗身分證件確認人別並以口頭詢問其委任真意等情明確，並檢附文件證明申請表、繳費收據、護照及經被告簽名後之民事委任書影本為證（重訴卷四第209、221至227頁）。前開辦事處所附之民事委任書除尚未填載日期之月、日及尚未有受任人之簽章外，其餘內容均與前開被告於本件訴訟中所提之民事委任書相符，參以其上已明載受任人為「吳尚昆律師」、「葉思慧律師」，且經該辦事處確認被告本人之委任真意而為認證，堪認被告確有委任上開二律師擔任其本件訴訟代理人之意思無訛，原告指摘被告之訴訟代理人並未經被告合法委任，並非可採。

三、依民事訴訟法第256條規定，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。經查，原告起訴時就先位之訴之聲明為：「（一）被告應將其所有坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號暨其上同段13189建號即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號5樓之3之不動產移轉所有權予原告；（二）願供擔保，請准宣告假執行」。嗣於108年6月10日具狀將上開第（一）項變更為：

「被告應將其所有坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地（權利範圍：十萬分之420）暨其上同段13189建號建物（權利範圍：全部）即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號5樓之3之不動產（下稱系爭萬華區不動產）移轉所有權予原告」（見重訴卷一第317頁），經核應僅係補充、更正事實上之陳述，而未變更訴訟標的，非為訴之變更或追加，爰予敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：

（一）原告一家與被告一家於38年來臺，交情深厚，被告配偶即訴外人焦振錫於79年間因欲長期至美國與其兒女同住，乃委請原告遷入由國防部核配予焦振錫之臺北市○○○○村○住○○○○號碼：臺北市○○區○○街000巷00號，下稱系爭永春街房屋），並代為管理租賃、照顧該屋；於84年間因焦振錫考量其長住美國，而將其對系爭永春街房屋包含未來改建之所有權利以新臺幣（以下若未註明幣別，則指新臺幣）200萬元頂讓予原告，並指定原告須將價款匯至其住在臺灣之長子即訴外人焦燕翔之帳戶，原告並陸續於84年9月13日、同年11月20日將200萬元價款全數繳清。嗣系爭永春街房屋於94年間開始進行改建作業，焦振錫並於94年8月10日詢問原告是否欲增購坪數以進行擴建，並提供授權書委託原告之兄長即訴外人謝怡平協助辦理系爭永春街房屋改建事宜，另約定待改建之系爭永春街房屋登記滿5年後將過戶予原告。焦振錫於102年1月7日過世後，由被告依國軍老舊眷村改建條例（下稱眷村改建條例）優先承受焦振錫之權益，原告即於102年間請被告將因系爭永春街房屋改建而取得之臺北市「樂群新村」之系爭萬華區不動產，於所有權登記日滿5年後過戶予原告，被告要求原告須支付其自美國返臺之相關費用美金1萬元始同意上情，原告即委託訴外人即姪子劉欣漢開立美金1萬元之支票一紙，並交付被告指定之女兒焦燕明。原告並

代被告委託代書撰擬授權書並支付代書服務費5萬元，經被告同意後於102年11月25日作成經公證人公證、授權期間為10年（即自102年5月25日起至112年5月24日）之授權書2份，分別授權由謝怡平代為處理將系爭萬華區不動產自國防部移轉所有權予被告，以及日後將系爭萬華區不動產所有權再行移轉予原告時之申請印鑑登記、印鑑證明、辦理產權移轉、過戶、申報契稅、增值稅等相關事宜，並表示以後系爭萬華區不動產之相關事宜均交由謝怡平及原告處理，另提供被告之身分證原本、印鑑章、系爭萬華區不動產之所有權狀正本作為將來過戶之用。依上，原告與焦振錫間就系爭萬華區不動產存有買賣契約，被告亦知悉此情，並於102年同意待系爭萬華區不動產登記滿5年後即過戶予原告。被告為焦振錫之繼承人，即應繼承焦振錫之權利、義務，而系爭萬華區不動產之所有權既登記於被告名下，原告自得請求被告依原告與焦振錫間之買賣契約、民法第348條規定，將系爭萬華區不動產移轉所有權予原告。又被告既已於102年間同意系爭萬華區不動產於登記滿5年後過戶予原告，是兩造間亦已就此成立無名契約，而系爭萬華區不動產登記於被告名下已屆5年，被告亦應依兩造上開無名契約將系爭萬華區不動產所有權移轉予原告。倘認兩造間成立之無名契約係屬借名登記契約，則原告以本件起訴狀繕本之送達為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第179條、類推適用民法第541條規定，請求被告移轉系爭萬華區不動產之所有權予原告。前述原告與焦振錫成立之買賣契約、兩造成立之無名契約或借名登記契約，均係焦振錫、被告出於自由意志下所訂立，自不得由被告片面毀約。眷村改建條例第24條有關配售住宅之承購人自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換之規定，應屬取締規定，非屬效力規定；又縱以眷村改建條例上開規定認原告與焦振錫、被告間之上開約定係以不能轉讓之權利為標的，惟原告與

焦振錫、被告間既有約定於將來得過戶時始由焦振錫或被告將不動產過戶予原告，亦符合民法第246條第1項但書之規定，非屬無效。基此，原告爰先位依原告與焦振錫間之買賣契約、民法第348條規定以及兩造間之無名契約、民法第179條、類推適用民法第541條規定，請求被告應將系爭萬華區不動產所有權移轉登記予原告。

（二）若認原告先位之訴為無理由，則針對原告前於84年間給付購買系爭永春街房屋之200萬元價款，及針對系爭萬華區不動產支付予國防部政治作戰局眷改基金專戶之自費增坪款、自備款及規費計220萬3,023元、裝潢費用293萬8,800元、自103年起至108年5月繳納之水電瓦斯費、管理費、房屋稅、地價稅，以及原告於102年間委託劉欣漢開立之美金1萬元支票（以102年10月17日之即期賣出新臺幣對美金匯率計算，折合新臺幣為29萬4,500元）、委託代書辦理海外授權書及民間公證處事宜之服務費5萬元，共計782萬5,286元，被告均屬無法律上原因而受利益，致原告受損害，原告自得依民法繼承法律關係、第179條、第181條、第182條第2項、第229條、第233條第1項、第203條規定，請求被告附加利息返還之。至被告辯稱原告就200萬元價款之不當得利請求權已罹於時效一節，然本件係因焦振錫及被告提供證件、文件予謝怡平代為辦理不動產過戶事宜之行為，致原告誤認原告與焦振錫、被告間之契約為合法成立，而未向其等請求返還上開價款，被告現主張該筆價款之請求權已罹於時效，顯然有悖於誠信原則或公平正義，應認被告為時效抗辯係屬權利濫用。再者，原告於84年間原有意向友人購入出價約300萬元之臺北市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭內湖區房屋），因焦振錫表示願以200萬元將系爭永春街房屋之所有權利頂讓予原告，且原告考量當時已實際居住於系爭永春街房屋等情，乃決定承受系爭永春街房屋，而不購買系爭內湖區房屋，且焦振錫前已同意於不動產登記滿5年後即辦理過戶

予原告，被告亦出具相關證件及授權書授權謝怡平得代理被告辦理產權移轉等相關事宜，均足使原告認為與焦振錫間有買賣契約存在，因而無須另外購置房地，衡以系爭內湖區房屋於107年11月之價格為1,242萬元，扣除原告友人當初欲出售之價格300萬元，原告因被告嗣後不願將系爭萬華區不動產之所有權辦理移轉登記予原告，而損失系爭內湖區房屋所有權之利益為942萬元。原告自得依民法第245條之1、第247條、第216條規定，請求被告賠償所失利益942萬元。綜上，倘認原告先位之訴為無理由，則原告備位依民法繼承法律關係、第179條、第181條、第182條第2項、第229條、第233條第1項、第203條規定以及民法第247條第1項規定，請求被告應給付原告1,724萬5,286元等語。

（三）並聲明：

1.先位聲明：被告應將系爭萬華區不動產移轉所有權予原告；願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：被告應給付原告1,724萬5,286元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）焦振錫於50年以前受國防部分配居住於系爭永春街房屋，因焦振錫與原告之父即訴外人謝祥生私交甚篤，且雙方均知眷舍不得轉讓所有權，故焦振錫於84年間將系爭永春街房屋之「居住權」以200萬元轉讓予謝家，原告及其家人並居住於該屋，焦振錫與被告及其等四名子女之後則長住於美國。至94年間，原告向焦振錫表示系爭永春街房屋擬改建，焦振錫當時並不知有眷村改建條例之相關法規，而以為是系爭永春街房屋位處之嘉禾新村眷村整區改建，故應原告之請求，填寫授權書委由謝怡平代表參與會議討論相關改建事宜，然並未同意讓與改建後之不動產予原告。嗣焦振錫於102年1月7日過世，被告以配偶身分依眷村改

建條例第5條中段規定，向國防部承購系爭萬華區不動產，並於103年5月12日辦妥所有權登記。被告當時考量兩家情誼，並因至美國依親，自己或親人暫未居住於系爭萬華區不動產，遂同意將新承購之系爭萬華區不動產借予原告暫住迄今，另授權謝怡平為其辦理系爭萬華區不動產之所有權移轉登記、建物及土地權狀領取、繳納管理費等改建事宜，被告交付印鑑章、國民身分證亦僅係為使謝怡平得以代為辦理印鑑證明便於向國防部辦理系爭萬華區不動產所有權移轉予被告。詎原告基於不法所有之意圖，欲將系爭萬華區不動產據為己有，而製造假債權，欲藉由法院拍賣程序取得系爭萬華區不動產之所有權，並偽造被告之簽名及印章製作虛偽不實之委託書，於103年8月26日持之辦理被告戶籍變更、國民身分證及戶口名簿換發，以避免被告收受法院文件；謝怡平並於104年8月5日以其未經被告同意而於同年月3日至臺北○○○○○○○○○申請之印鑑證明作為被告相關身分及授權證明文件，將系爭萬華區不動產虛偽設定抵押權予原告配偶李佳燕；李佳燕並於104年8月31日持以被告為發票人、李佳燕為受款人、面額為4,000萬元之偽造本票，向法院聲請本票裁定獲准，並於105年4月28日持前開本票裁定向本院民事執行處聲請強制執行拍賣系爭萬華區不動產，後因本院民事執行處發現寄送被告之查封登記函與詢價函之送達回執均有被告本人蓋章，惟依出入境資料顯示，被告於102年11月26日出境後再無入境紀錄，執行法院遂於105年10月18日發函予外交部轉請駐美機構代為送達上開查封登記函與詢價函訴訟文件至被告美國之地址，被告始發現原告等人之前開行為，委由其子焦燕翔、焦燕雄於108年2月13日質問上情，原告始於同年月22日塗銷上開抵押權設定登記。兩造既認知原告對於受國防部分配予軍官將領之系爭萬華區不動產無所有權，且眷村改建條例第5條中段規定係一效力規定而非取締規定，故縱原告主張其與焦振錫成立買賣契約關

係，該契約亦屬當事人間以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項本文規定為無效，且原告以內容違反法律強制規定之內容為契約標的，即無從成立所謂借名登記之無名契約關係，原告更未提出任何證據證明被告曾與原告約定待系爭萬華區不動產登記滿5年後將過戶予原告之事實，故原告先位請求被告移轉系爭萬華區不動產所有權登記予原告，並無理由。退步言，縱認焦振錫與或被告曾與原告達成讓與被告依眷村改建條例第5條所取得承購系爭萬華區不動產或享受購屋補助款之權利，惟因該條係國家為保障「原眷戶」之權益，基於公益目的特別立法禁止原眷戶、配偶及子女以外之第三人承受之，顯非當事人得任意處分或轉讓之私法上權利，是縱兩造間有讓與系爭萬華區不動產之合意，已違反前開規定，自屬脫法行為，而為無效。

（二）針對原告備位之訴部分，原告與焦振錫就系爭永春街房屋使用權買賣契約於84年成立生效，原告及其家人亦確實居住於該屋長達20年，是焦振錫並非無法律上原因而受有200萬元價款之利益，且原告訴請返還不當得利亦已逾15年消滅時效，故原告不得請求返還價款。針對增購坪數220萬3,023元部分，原告並未證明其本人確有該筆支出，且原告從未告知被告有增購坪數繳納費用，被告自無可能委由原告或謝怡平支付該費用，自與民法不當得利之要件不符；另因被告前將系爭萬華區不動產借予原告及其家人居住使用，原告本應依第469條第1項前段規定負擔系爭萬華區不動產之水電瓦斯費、管理費、房屋及地價稅；而裝潢費用293萬8,800元部分，被告否認原告確有該等費用支出，且因被告長年旅居美國，並無欲享有原告不法管理所生之利益，是就原告所為此強迫得利之情形，對被告而言無利益存在，自無返還義務。被告否認原告主張之服務費5萬元及支票美金1萬元部分與本件爭議有關，且原告自陳美金1萬元之給付目的係用以「讓被告同意返臺辦理過戶

事宜」，充其量僅係被告委由謝怡平為其辦理系爭萬華區不動產自國防部移轉所有權予被告，無從證明有讓與系爭萬華區不動產予原告之意思，是以，原告依民法第179條規定請求被告返還782萬5,286元，並無理由。此外，針對裝潢費用293萬8,800元，縱認原告確有該等費用支出，然其中40萬元係屬為原告辦理裝潢之訴外人劉淑芬向原告收取之雜支、交通費用，並非裝潢費用，應予剔除；關於衛浴、廚具設備部分，應無重新裝潢之必要性，故廚具25萬8,000元、衛浴設備7萬5,000元部分亦應扣除；另裝潢費用應不包括工人施工之人力費用，故原告所提出之裝潢費用應扣除施工費用總計59萬8,300元；又窗簾、乾燥機、冷氣機、電子鎖等物品均得拆除移至他處繼續使用，此部分金額合計31萬4,000元，亦應予剔除，故裝潢費用應僅為129萬3,500元，再酌以5年之裝潢折舊計算，殘值為百分之55，即為71萬1,425元，故本件原告至多僅得請求被告返還裝潢費用71萬1,425元。末以，焦振錫與原告父親就系爭永春街房屋之使用權買賣契約已成立生效，且原告及其家人居住於該址長達20年，顯與民法第245條之1「契約未成立時」之要件不符，況民法第245條之1之損害賠償請求權時效為2年，而本件原告主張被告應賠償84年原得向第三人另購屋之所失利益，顯已逾2年之消滅時效，被告亦未提出曾與友人磋商購買系爭內湖區房屋之相關證明文件，故原告向被告請求所失利益942萬元部分，亦無理由等語。

（三）並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）經查，系爭永春街房屋為國防部先前核配予焦振錫之臺北市「嘉禾新村」之眷舍，焦振錫於102年1月7日亡故，所遺依眷村改建條例第5條第1項前段之承購依該條例興建之住宅及由政府給與輔助購宅款之權益，依同條項第1項中

段規定，由焦振錫之配偶即被告承受，被告即據此承購取得臺北市「樂群新村」之系爭萬華區不動產，於103年5月12日以買賣為原因、自中華民國辦理所有權移轉登記予被告等情，為兩造所不爭執，並有焦振錫之除戶戶籍謄本、承購人為被告之臺北市「樂群新村改建基地」新建住宅承購戶抽籤作業報到查驗單、陸軍汽車基地勤務廠102年7月26日陸汽政戰字第1020002150號函、國防部政治作戰局108年8月13日國政眷服字第1080007276號函及臺北市建成地政事務所108年5月31日北市建地籍字第1087008948號函所附系爭萬華區不動產登記謄本、異動索引及於103年間移轉所有權登記予被告時之登記申請資料等件在卷可稽（重訴卷一第269頁、卷二第3至61頁、卷四第93至95、147頁），堪信為真正。

（二）原告主張其於84年間即以200萬元價款向焦振錫買受系爭永春街房屋並包含未來改建之權利（即包含改建後所承購之房屋產權），並已陸續於84年9月13日、同年11月20日將200萬元價款全數匯至焦振錫指定之長子焦燕翔帳戶繳清完畢等情，業據原告提出被告不爭執真正之匯款單據及焦燕翔於同年9月28日簽認「茲收到台北市○○街000巷00號房屋頭期款新台幣壹佰萬元整，焦燕翔代收」等文字之字據等件影本為證（重訴卷一第37、301至303頁），並經證人即原告胞兄謝怡平於本院結證：當時系爭永春街房屋還沒有改建的消息，被告、焦振錫去美國以後就請原告幫他照顧房屋，照顧了好多年以後，被告、焦振錫決定定居美國，就於84年7月間決定把系爭永春街房屋賣掉。84年7月間被告、焦振錫到我陽明山的家來玩，原告當時在杭州工作，焦振錫說準備要賣系爭永春街房屋，我就說原告想要買。焦振錫說如果要買的話，也有包含以後可能改建的權益在內，我說我要跟我父親謝祥生報告一下，也要跟原告說。當天焦振錫、被告離開後，我就打電話給原告以及當時在上海的謝祥生，跟他們講焦振錫願意賣房子，連以

後改建的權益也包含在內。當時被告、焦振錫回臺灣有住在系爭永春街房屋幾天，這幾天中，有一個鄰居有找到有意願的買家，該買家開價210萬元，被告方面針對該價格沒有特別表示意見，我就想大概是這個價格左右，所以我就跟原告說價格大概是200萬元。原告問我的意見，我說這個房子以後有機會改建，如果改建的話條件也會變得更好，後來焦振錫有同意要以200萬元賣系爭永春街房屋給原告。當時是由原告配偶匯款到焦燕翔的帳戶。眷村一般都很破爛，沒有人要去買眷村的，只要跟眷村有買賣，都是看到以後有改建的機會等語明確（重訴卷四第520至521、529頁），並確認上開簽收100萬元字據確係焦燕翔親筆出具一節屬實（重訴卷四第527頁）。核與證人謝祥生於本院結證：當時焦振錫、被告到美國去住，沒有人住在系爭永春街房屋，焦振錫就於79年託我幫他照顧這個房子，我就叫我小兒子即原告去住，幫焦振錫管理，我有跟焦振錫說，焦振錫有答應。5年後即84年間，我聽謝怡平說焦振錫以200萬元把系爭永春街房屋賣給原告，當時我人在上海，後來我回到臺灣，知道原告有付款，就跟焦振錫的兒子焦燕翔說你們收了錢應該打個收據，所以焦燕翔有親手寫一個收據等情（重訴卷四第482至485、487至488頁），所述情節大致相符。被告亦不否認當時確實有收受原告所交付之200萬元款項之事實，其雖抗辯：焦振錫當時僅係將系爭永春街房屋之居住權轉讓予原告一家，並不包含後續改建之權利及改建後之房屋產權等語。然查，焦振錫嗣於94年8月10日自美國寄信予謝怡平，並連同一紙經我國駐舊金山台北經濟文化辦事處認證之授權書予謝怡平，授權謝怡平辦理系爭永春街房屋眷舍改建事宜，授權期間為94年8月1日至104年12月31日，其於信中寫道略以：嘉禾新村眷舍改建定94年8月24日開會，茲寄授權書一份，請帶身分證代表出席，可先行拜訪村長，村長曾電告授權書要公證，該授權書為我國駐舊金山台北經濟文化

辦事處所發，已是官方文件，請洽詢是否須再公證，有何問題，請隨時電告。又熙平（即原告）是否想擴建？現住戶可否另外申請一戶？等語，有被告不爭執真正之焦振錫該封信件及授權書影本各1份在卷可稽（重訴卷一第39至41頁），復經證人謝怡平結證：焦振錫在94年間知道有改建消息後就寫了一封信給我，交代我去找村長了解改建的狀況，焦振錫同時公證了一張授權書寄給我，要我去負責聯繫所有改建的事情，授權我辦理包含系爭永春街房屋要遷出、所有戶籍證明文件申請、登記還有新房子抽籤等所有改建事宜。（既然焦振錫是把房子賣給原告，為何是授權你去做這些事？）因為原告當時在杭州工作，他不可能回來做這些事情，所以當時焦振錫要我幫忙原告做這些事情等語（重訴卷四第522至523頁），且確認其所述焦振錫當時所寄送之信件及授權書即為上開卷內信件及授權書無訛（重訴卷四第522頁）。觀諸焦振錫於上開信件中明確詢問原告針對改建後眷舍之擴建意願，衡情若焦振錫於84年間僅係將系爭永春街房屋之居住權轉讓予原告，並未將後續改建權益亦一併賣斷予原告，則焦振錫對於系爭永春街房屋改建後之眷舍既仍擁有完整之產權，當得自行決定是否於改建時擴建（即：是否承購增坪擴建之眷戶），何須特意詢問原告之擴建意願？故依焦振錫上開信件內容，原告主張焦振錫於84年間已將系爭永春街房屋後續改建權益（即包含改建後承購之房屋產權）一併以200萬元讓售予原告一節，應屬非虛。

（三）按「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記。」為眷村改建條例第24條所規定。經查，被告於承受已故焦振錫之承購眷戶權益後，即於102年間出

具均於102年11月25日同日經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人楊士弘事務所認證之授權書2份予謝怡平，授權時間皆為102年5月25日至112年5月24日。其中1份授權書之授權處理標的為：「系爭永春街房屋」、「國防部核配之臺北市○○○○村○○○地○○○○村○○00○○住○○○○地○○○號碼以國防部抽籤後核定為準，地址授權被授權人於核配確定後填載，權利範圍全部」，授權事項包含：1.處理房舍占用收回全部事宜（如協談、合議、委託專人處理或依法訴訟等行為）；2.辦理房屋（眷舍）自增建查估丈量作業及超坪補償費申請、發放領取（收益）事宜；3.處理房屋（眷舍）騰空、斷水、斷電、現住人戶籍遷出（儲戶）證明及領取、眷舍點交以及搬遷補助費申領（收益）等事宜；4.辦理申請本人戶籍登記（身分證明作業）、印鑑登記、印鑑證明及領額等事宜；5.辦理國防部核配之「樂群新村改建基地（樂群新村）」34坪住宅之交屋作業、代領及簽訂「國防部辦理國軍老舊眷村改建興建住宅社區防第買賣契約書」、房地自備款繳交、代書費繳交、不動產產權移轉登記、房屋保險、水電過戶、社區管理費繳交、汽機車停車位之抽籤及登記分配、車證領取、房屋鑰匙領取，以及原散戶房舍核定公文書（權益承受公文書）等一切相關事項與行為；6.建物及土地所有權狀領取與管理（保管）；7.並得就上述授權事項逕為授權他人辦理等情，並記載「辦理不動產變更登記之轄區地政事務所」為「臺北市古亭地政事務所及臺北市建成地政事務所」（下稱系爭授權書A）。另1份授權書之授權處理標的則僅有「國防部核配之臺北市○○○○村○○○地○○○○村○○00○○住○○○○地○○○號碼以國防部抽籤後核定為準，地址授權被授權人於核配確定後填載，權利範圍全部」，授權事項為：代理本人辦理申請印鑑登記、印鑑證明、戶籍謄本、遷出戶籍或戶籍登記等事項；辦理產權移轉、過戶、申報契稅、增值稅（自用住宅優

惠）等相關事宜；代理本人出席社區區分所有權人會議、停車位抽籤及領取停車證，代領掛號郵件包裹等；並得就上述授權事項逕為授權他人辦理並有自己代理及雙方代理之權限等情，並記載「辦理不動產變更登記之轄區地政事務所」為「臺北市建成地政事務所」（下稱系爭授權書B），有被告不爭執真正之系爭授權書A、系爭授權書B以及民間公證人楊士弘事務所108年7月26日函覆之認證卷宗影本存卷可佐（重訴卷一第49、255、521至525頁）。證人謝怡平並就此結證：系爭永春街房屋真正改建是一百零幾年開始，改建後交屋是103年，在交屋之前，焦振錫就過世了，因為配偶有優先承受權，所以改建後的房子是登記在被告名下。當時被告102年回臺灣，有交給我授權書、身分證、印鑑章等文件，準備5年以後辦理產權移轉給原告，授權書是焦燕翔於高雄辦完公證人公證後交給我的。授權書有2份，就是系爭授權書A及系爭授權書B，系爭授權書A是在房子改建程序中用的，系爭授權書B是準備以後過戶、產權移轉用的等情在卷（重訴卷四第523至524、528至529頁）。細繹系爭授權書A、系爭授權書B之內容可以發現：

1.針對授權處理標的部分，系爭授權書A係同時列載系爭永春街房屋及改建後被告核配之樂群新村眷舍，系爭授權書B則僅有改建後被告核配之樂群新村眷舍。

2.辦理不動產變更登記之轄區地政事務所部分，系爭授權書A同時列載（系爭永春街房屋轄區之）臺北市古亭地政事務所及（改建後之樂群新村轄區之）臺北市建成地政事務所，系爭授權書B則僅記載臺北市建成地政事務所。

3.授權事項部分：

（1）系爭授權書A包含處理房舍占用收回、自增建查估丈量作業及超坪補償費申請、發放領取、房舍騰空、斷水斷電、現住人戶籍遷出（除戶）證明、房舍點交及搬遷補助費申領等僅涉及原有之系爭永春街房屋之事宜，至針對改建後核

配之樂群新村眷舍部分，所授權辦理之事項則為交屋、代領及簽訂房地買賣契約書、繳納房地自備款及代書費、不動產產權移轉登記、房屋保險、水電過戶、社區管理費繳納、車位抽籤及登記分配、房屋鑰匙領取以及建物及土地所有權狀領取與保管等屬於「被告針對向國家承購之改建後房屋，與國家簽訂買賣契約、交付價款及產權移轉登記」等事項。

（2）系爭授權書B之授權事項固然亦有包含「產權移轉、過戶」，然其文字為「辦理產權移轉、過戶、申報契稅、增值稅（自用住宅優惠）等相關事宜」，其中內容包含應屬「被告於向國家承購改建後之系爭萬華區不動產『之後』，後續又轉讓產權予他人，始會產生之所有權人出售自用住宅用地可享有之土地增值稅優惠」之事項。

（3）2份授權書固然均有授權被授權人就各該授權書所授權事項，有「逕為授權他人辦理」之權限。然系爭授權書B之授權事項更特別包含（系爭授權書A所無之）「被授權人（及其所再授權之他人）有自己代理及雙方代理之權限」，此顯然係屬「被告於向國家承購改建後之系爭萬華區不動產『之後』，後續又轉讓產權予他人（如：被授權人本人或其所再授權之人）」時，始會發生之「（被授權人本人或其所再授權之人）辦理該產權轉讓事宜時」之自己代理及雙方代理之特別授權。

綜合上開比對2份授權書之內容差異，參諸被告係於「同一時日」同時出具此2份授權書，且被授權人均為「謝怡平」、授權期間亦皆為102年5月25日至112年5月24日，則衡情若如被告所辯：伊當時出具授權書僅係授權謝怡平辦理系爭萬華區不動產所有權自國防部移轉登記予伊、及相關所有權狀領取、繳納管理費等改建事宜等情，則被告當時僅須將所有涉及改建程序（即自系爭永春街房屋遷出、遷入系爭萬華區不動產）之相關事宜，「一併寫入同一份授權書之授權事項」內容即可，何須特意區別2份授權

書，且二者之授權處理標的、辦理不動產變更登記之轄區地政事務所、授權事項等內容，又有前述顯然係分別涉及屬於「自原有系爭永春街房屋之遷出，以迄針對改建後核配之樂群新村眷舍之與『國家』間買賣契約、產權移轉」事項（即系爭授權書A）與屬於「後續將改建後之眷舍再行移轉產權予他人」之事項之差異。由上可知，證人謝怡平前揭證稱「系爭授權書A係於改建過程中使用，系爭授權書B則是留待改建後登記於被告名下5年後，要將產權移轉過戶予原告時使用」一節，堪信屬實。又證人謝怡平已結證此2份授權書確係被告所同意出具，經公證人公證後，交付予其收執一節明確，且被告亦不否認此事實，至證人謝怡平針對此2份授權書交付予其之確切時間、地點以及具體交付之過程，縱或因時間久遠而有證述未盡明確詳實之處，亦無由因此駁斥其（與系爭授權書A、系爭授權書B文義內容比對相符之）上開證述之憑信性。又系爭授權書A、系爭授權書B之授權事項均有授權被授權人謝怡平辦理戶籍登記、印鑑登記申請及印鑑證明、遷出戶籍等事宜，且有「逕為授權他人辦理」之權限，業如前述，則於被告核配改建後之系爭萬華區不動產於103年5月12日經自中華民國移轉所有權登記予被告後，謝怡平基於被告之上開授權，再行授權原告，由原告於103年8月25日以被告之受託人身分，為被告辦理戶籍自系爭永春街房屋遷出、遷入系爭萬華區不動產，並換領新身分證（見重訴卷一第51頁所換領之被告新身分證影本、第367至368頁換領國民身分證申請書及委託書、卷四第60頁被告於系爭永春街房屋戶籍之除戶資料），自無違法可議之處，被告抗辯其並未授權原告辦理上開事項、上開換領身分證申請之委託書係原告所偽造云云，並非可採。

（四）依上，焦振錫於84年間即以200萬元將系爭永春街房屋及後續改建權益（包含改建後核配之眷舍產權）轉讓予原告，嗣焦振錫於改建完成前亡故，承受焦振錫之改建眷舍

承購權益之被告，本於焦振錫前即與原告達成之上開買賣契約，於102年間出具系爭授權書B，同意於其改建後核配承購之系爭萬華區不動產所有權登記於其名下5年後，將該不動產所有權移轉登記予原告，堪認兩造已於102年間成立「被告須於系爭萬華區不動產所有權登記於其名下5年後，將所有權移轉登記予原告」之約定。則原告於系爭萬華區不動產於103年5月12日所有權登記予被告已屆5年後，訴請被告依上開約定移轉系爭萬華區不動產所有權予原告，自屬有據。按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效，同法第246條第1項定有明文。而眷村改建條例第24條固規定：「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿5年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記」，然參酌該條立法理由：「由於本條例改建作法，係政府對原眷戶之照顧措施，並以解決居住問題為主，爰明定五年內限制處分移轉。」以及同條例第1條規定：「為加速更新國軍老舊眷村，提高土地使用經濟效益，興建住宅照顧原眷戶、中低收入戶及志願役現役軍（士）官、兵，保存眷村文化，協助地方政府取得公共設施用地，並改善都市景觀，特制定本條例」，依上開規範目的及法規意旨，眷村改建條例第24條應係就該條例所定國軍住宅及基地限制為所有權移轉等「物權行為」之強制規定，惟關於約定負擔該所有權移轉等債務之「債權行為」，則不在限制之列。故約定出售上開國軍住宅及基地之債權契約，尚不能認係違反強制規定而為無效（最高法院107年度台上字第95號判決意旨參照）。基此，兩造本於原告先前即與焦振錫達成之眷舍買賣契約，於102年間

成立之「系爭萬華區不動產所有權登記於被告名下5年後，被告應將所有權移轉登記予原告」之債權約定，不因眷村改建條例第24條規定而無效。

四、綜上所述，原告先位依兩造於102年間成立「系爭萬華區不動產所有權登記於被告名下5年後，被告應將所有權移轉登記予原告」之無名契約，請求被告應將系爭萬華區不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。至原告針對先位訴訟部分，另依原告與焦振錫間之買賣契約、民法第348條、第179條及類推適用民法第541條規定請求，係以單一聲明，請求法院與兩造上開無名契約之請求為同一之判決，自屬訴之重疊合併，本院既認原告依兩造上開無名契約為有理由判決，則原告另依上開買賣契約、民法規定請求部分，縱經審酌，其金額無從為更有利於原告之判斷，此部分自無須再加以論究，併予敘明。又本院已准許原告先位之訴，自無庸再就備位之訴併予裁判，併此敘明。

五、原告雖陳明願供擔保請准為假執行之宣告，惟本件判決係命被告辦理系爭萬華區不動產所有權移轉登記（即命被告為一定之意思表示）之裁判，強制執行法第130條第1項既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合，故本件不得宣告假執行。原告假執行之聲請，並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　林伊倫

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　黃品蓉