

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1453號

原告 黃俊□  
訴訟代理人 黃金南  
被告 帝群建設股份有限公司

法定代理人 廖德信  
訴訟代理人 梁堯清律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國112年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

□本件原告依不當得利法律關係，起訴請求被告將原告原本信託登記於訴外人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）名下、位於台北市○○區○○段○○段0000地號等土地所有權應有部分各1/100返還登記予原告，聲明：(一)被告應返還所有權並恢復原狀於原告名下。(二)換算價金，被告應給付原告新台幣（下同）75萬4888元及自起訴狀繕本送達翌日起至給付日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9頁之原告民事起訴狀），之後本於同一原因事實，聲明：(一)被告應將台北市大同區橋北段三小段0877、0877-1、0877-2、0878、0878-2地號土地所有權應有部分各1/100（下合稱系爭土地）返還登記為原告所有，如不能返還，應給付原告75萬4888元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第327頁），核屬補充、更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，非訴之變更、追加，先予敘明。

□原告主張：系爭土地為伊所有，信託登記予板信銀行，伊於民國109年間收受板信銀行所出具之財產移轉報告書（下稱報告

書），竟記載板信銀行已依受託人指示，將系爭土地移轉登記予系爭土地買受人即被告所有，被告復將系爭土地信託登記予板信銀行。惟伊並未指示板信銀行為上開行為，且伊亦未與被告簽訂系爭土地買賣契約書，系爭土地買賣自屬無效，被告應將系爭土地返還登記予伊，又系爭土地價值共計75萬4888元，倘被告無法將系爭土地返還登記予伊，即應給付伊75萬4888元等語，爰依不當得利法律關係，請求判決如其上開聲明所示。

□被告則以：原告之父即其本件訴訟代理人黃金南，於102年12月12日以原告代理人名義與伊、板信銀行就系爭土地簽訂不動產信託契約書（下稱信託契約書），黃金南復於109年3月6日代理原告簽訂信託財產分配暨回復信託指示書（下稱回復信託指示書），指示板信銀行將系爭土地移轉登記予伊，而系爭土地買賣契約書亦蓋用原告印鑑，原告指稱系爭土地買賣無效、板信銀行擅自將系爭土地移轉登記予伊，均非事實等語，資為抗辯，聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

□經查：(一)系爭土地原登記為原告所有，於102年間信託登記予板信銀行，後於109年間板信銀行以買賣為原因關係將系爭土地移轉登記為被告所有，此有土地登記申請書、土地所有權狀在卷為憑（見本院卷第125-196頁）；(二)板信銀行出具報告書予原告，記載板信銀行已依委託人即原告之指示，將系爭土地移轉登記予承購人即被告，此有報告書附卷為證（見本院卷第45頁），均堪信為真。

□原告主張其並未指示板信銀行將系爭土地移轉登記予被告，且其亦未與被告簽訂系爭土地買賣契約書，系爭土地買賣無效，被告應依不當得利法律關係將系爭土地返還登記予原告，倘被告無法返還，應給付系爭土地價值計75萬4888元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。查：

(一)板信銀行112年7月24日板信管信託字第1129001316號函記載（下稱板信函文）：「...說明：□...經查黃俊勳前授權黃金南...於102年12月12日與本行簽訂不動產信託契約書（即信託

契約書），嗣於000年0月0日出具信託財產分配暨回復信託指示書（即回復信託指示書）...並檢具買賣契約書（下稱買賣契約書）予本行，...，本行據此辦理信託財產移轉事宜」，此有板信函文、信託契約書、回復信託指示書、買賣契約書在卷可稽（見本院卷第203-237頁）。

(二)依102年12月12日信託契約書所載（見本院卷第211-230頁），可知該契約書係由黃金南代理原告簽署（見本院卷第224頁、第225頁），原告為系爭土地所有權人，連同台北市○○區○○段○○段000地號等51筆土地之其餘地主即訴外人林明智等人，與被告簽訂都市更新合作契約書，為完成本件都市更新計畫，約定原告與其餘地主、被告共同委託板信銀行辦理相關信託管理事宜，簽訂信託契約書，原告及其餘地主應提供土地，被告則提供興建資金（見本院卷第212-231頁）。原告並因此出據授權書，記載委託黃金南辦理買賣土地之銀行抵押貸款、信託契約等相關事宜，授權期間自99年12月13日起至104年12月12日止，此亦有授權書（下稱授權書）、公證書在卷可稽（見本院卷第205-207頁）。

(三)又109年3月6日回復信託指示書記載：「帝群建設（股）公司（以下稱：甲方）及林勝賢、...黃俊勳等10人（以下合稱：乙方）分別與板信商業銀行（股）公司（以下稱：貴行）簽訂「台北市大同區橋北段三小段案不動產信託契約書」（以下稱：原信託契約）在案。甲、乙二方為辦理產權移轉，經融資機構同意後，甲、乙二方提供「買賣契約書」等相關資料（甲、乙二方保證提供予貴行之資料，絕無偽造或不實等情事，且無一屋二賣之情形），共同指示依指定之...地政士提供之公契資料，將乙方名下之標的不動產（附表一、二）逕行移轉予甲方，並俟標的不動產移轉登記至甲方名下後，由甲方連件回復信託登記予貴行，乙方於原信託契約之委託人暨受益人權益即告終止。...」（見本院卷第231-234頁），其上「乙方：黃俊勳」欄位有黃金南名義之簽名與印文，註記「代」，並有原告名義之簽名與印文（見本院卷第232頁），附表一所

載土地包含系爭土地（見本院卷第233頁）。

(四)108年5月15日買賣契約書則記載：「立契約書人，買方：帝群建設股份有限公司（以下簡稱為甲方）賣方：...黃俊勳...（以下簡稱為乙方），本約不動產產權買賣事項，經甲乙雙方一致同意訂定條款如後，以資共同遵守：第1條、土地標示：台北市大同區橋北段三小段877、877-1、877-2、878、878-2等5筆地號，土地面積合計161平方公尺，權利範圍：5/100（...黃俊勳持分1/100，...），...」（見本院卷第235-237頁），其上「乙方（賣方）：黃俊勳」欄位則有原告名義之印文（見本院卷第237頁）。

(五)由上述第(一)、(二)、(三)、(四)點之信託契約書、回復信託指示書、買賣契約書所載內容，可知原告與其餘地主為辦理土地都市更新，與被告、板信銀行簽訂信託契約書，約定原告與其餘地主提供土地，被告提供興建所需資金，系爭土地因而連同其餘土地信託登記予板信銀行；之後板信銀行再依地主、被告所出具之回復信託指示書、買賣契約書，將系爭土地以買賣為原因關係，移轉登記予被告名下。

(六)原告雖主張回復信託指示書、買賣契約書其上原告名義之印文均非原告、黃金南所蓋，且其固出具授權書，授權黃金南代理其簽訂信託契約書，然授權書已載明授權期限自99年12月13日起至104年12月12日止，從而黃金南亦代理原告簽具回復信託指示書、買賣契約書之權限，又買賣契約書所載原告地址為大安區，然原告自106年8月9日起至110年1月11日止戶籍地皆為北投區而非大安區，且原告迄未收受價金分文，買賣契約無效，查：

1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，又私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主張變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證之責任（最高法院86年度台上字第717號民事判決要旨參照）。原告並未爭執回復信託指示書、買賣契約書其上原告印文之真正，惟主張其原告、黃金南並未用印，而係遭被告盜蓋，原告就此項主張

01 雖舉108年10月11日之對話紀錄為證，然依該對話紀錄所載：  
02 「印章在金庫裡」（見本院卷第291頁），並無從遽而認定對  
03 話所指「印章」即為回復信託指示書、買賣契約書其上原告之  
04 印文，以及該枚印章為被告持有、被告並進而盜蓋於回復信託  
05 指示書、買賣契約書。是上開對話紀錄即無從證明被告盜蓋原  
06 告之印章，而據為有利於原告之認定。除此以外，原告並未提  
07 出積極而確切之證據，以證明原告之上開印章遭盜蓋於回復信  
08 託指示書、買賣契約書，是原告上開主張，即難採信。堪認回  
09 復信託指示書、買賣契約書均屬真正。

10 2.再者，黃金南並未爭執於回復信託指示書上簽名，回復信託指  
11 示書並記載「乙方：黃俊勳，...代，黃金南」（見本院卷第2  
12 31-232頁、第328-329頁），可見黃金南係以原告代理人資格  
13 簽署回復信託指示書，又原告亦未能舉證證明回復信託指示書  
14 其上之印文係遭盜蓋，準此，堪認原告已經授權黃金南代其簽  
15 署回復信託指示書。回復信託指示書記載甲方（即被告）、乙  
16 方（即原告等地主）二方提供系爭買賣契約書等相關資料，並  
17 保證該資料並無偽造、不實，且指定地政士將包含系爭土地在  
18 內之附表一、二之不動產移轉登記予甲方（見本院卷第231  
19 頁），原告對於該指示書所載上開關於系爭土地出售予被告、  
20 委由地政士辦理土地移轉登記等內容，自無從諉為不知，亦徵  
21 原告主張其不知出售系爭土地予被告、被告盜蓋原告之印章於  
22 買賣契約書、系爭土地買賣無效等情，均難認可取。至原告雖  
23 主張當時被告稱公司即將倒閉，希望板信銀行延期，故被告實  
24 際經營者林慧敏只有拿一張紙予黃金南簽，麻煩黃金南簽署，  
25 並未說明是買賣等語（見本院卷第329頁），惟原告對上開主  
26 張並未舉證以實其說，況且，原告亦稱黃金南曾為被告公司股  
27 東（見本院卷第330頁），依其智識能力，理應知悉簽署文件  
28 即係表示對於文件所載內容理解、確認且同意遵守，原告主張  
29 黃金南雖於回復信託指示書簽名，但對於該指示書所載內容全  
30 然不知悉，實非可信。

31 3.又依前所述，原告既未能舉證證明回復信託指示書其上之印文

01 係遭盜蓋，黃金南亦未否認於回復信託書簽名，於原告之印文  
02 旁註記「代」，則依回復信託指示書上開所載，堪認黃金南應  
03 為原告之代理人，獲得原告之授權，代理原告簽署回復信託  
04 書。原告雖主張依授權書所載，其委託黃金南辦理買賣土地之  
05 銀行抵押貸款、信託契約等相關事宜，授權期間自99年12月13  
06 日起至104年12月12日止，故黃金南為無權代理，惟授權書所  
07 載授權期間雖至104年12月12日止，然不足以反推黃金南於上  
08 開期限屆至後，代理原告所為之行為皆為無權代理，而原告既  
09 然並未舉證證明其於回復信託指示書其上之印文係遭盜蓋，則  
10 被告抗辯原告授權黃金南代理原告簽署回復信託指示書，應為  
11 可取。

12 4.至原告主張買賣契約書所載原告地址為台北市大安區，然原告  
13 於106年8月9日即將戶籍遷往台北市北投區，且原告迄未收取  
14 價金，可見買賣契約書係屬偽造，應為無效，並提出原告之身  
15 分證影本為證（見本院卷第255頁），惟原告並未舉證證明買  
16 賣契約書其上原告之印文係遭盜蓋，已難遽認契約無效，而當  
17 事人互相意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即為成  
18 立，民法第153條第1項定有明文，故契約當事人地址縱使記載  
19 有誤或者與當事人當時戶籍地址不符，尚難據而推認契約屬偽  
20 造、無效。而原告是否已受領系爭土地賣得價金，亦屬契約是  
21 否已經履行，亦非得以此推認契約偽造、無效。是原告上開主  
22 張，亦難認可採。

23 (七)準此，板信銀行係依原告所簽署之信託契約書、回復信託指示  
24 書、買賣契約書所載，遵循原告之指示，將原告所信託登記予  
25 板信銀行之系爭土地，移轉登記予系爭土地買受人即被告，從  
26 而被告登記為系爭土地所有權人，即非無法律上之原因。原告  
27 主張其並未指示板信銀行將系爭土地移轉登記予被告、買賣契  
28 約書其上原告之印文係遭盜蓋、買賣契約無效等，均非可採，  
29 其依不當得利法律關係，請求被告返還登記系爭土地予原告、  
30 倘無法返還即給付系爭土地價值計75萬4888元，為無理由。

31 □綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告應將系爭土地

01 返還登記予原告，倘無法返還即應給付75萬4888元及利息，均  
02 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即  
03 失所附麗，應併予駁回。

04 □本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法，經核均與  
05 本件判決結果無影響，爰不一一論述。

06 □據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

08 民事第五庭 法 官 匡 偉

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。如  
11 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 112 年 10 月 31 日

13 書記官 林鈞婷