

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度調訴字第14號

原告 周張水棉
訴訟代理人 蕭淳方律師
許喬茹律師

被告 饒連財（原名：饒睿清）

訴訟代理人 黃銀河律師
張育銜律師

上列當事人間請求宣告調解無效之訴等事件，本院於民國113年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院；調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，民事訴訟法第1條第1項、第10條第1項、第25條及第416條第2項，分別定有明文。經查，原告住所地位於臺中市，且請求確認無效之臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭（下逕稱臺中地院）103年度司沙簡調字第43號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄）亦係在臺中地院作成，此經本院調取上開調解案卷（下稱系爭調解事件）全案卷證確認無訛，然被告業於本院言詞辯論期日中就訴訟

01 標的法律關係為實體上之陳述，而為本案之言詞辯論，始終
02 對管轄權無異議；又原告訴之聲明第2、3項請求塗銷新北市
03 ○○區○○段000地號土地（權利範圍3分之2）及其上同地
04 段608建號及609建號房屋（即門牌號碼新北市○○區○○路
05 000號1、2樓房屋，權利範圍全部，下合稱系爭房地）之所
06 有權移轉登記及塗銷最高限額抵押權登記，因系爭房地為本
07 院轄區，乃本院專屬管轄事件，是本院自有管轄權，先予敘
08 明。

09 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
10 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
11 本件原告起訴時訴之聲明原為：「□請求宣告臺中地方法院
12 103年度司沙簡調字第43號（即系爭調解事件）調解無效。
13 □被告應將新北市○○區○○段000地號、608建號及609建
14 號（即系爭房地）於民國112年12月5日以調解移轉為登記原
15 因之所有權移轉登記予以塗銷。□被告應將新北市○○區○
16 ○段000地號、608建號及609建號（即系爭房地）於112年12
17 月5日之最高限額抵押權予以塗銷」嗣於113年3月7日當庭更
18 更正聲明文字如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明
19 部分，見本院卷(一)第201至202頁），經核原告上開更正均未
20 變更訴訟標的，而僅補充法律上陳述使之完足、明確，於法
21 核無不符，

22 貳、實體事項

23 一、原告起訴主張：

24 (一)系爭調解筆錄乃訴外人王朝霖（已歿）無權代理原告所為，
25 依民事訴訟法第416條第4項準用同法第500條第2、3項，及
26 第496條第1項第3款規定，可知本件不受判決（調解）確定
27 後5年不得提起宣告調解無效或撤銷調解訴訟之限制，且原
28 告係於112年12月11日經地政事務所通知始知系爭調解筆錄
29 之存在，故依民事訴訟法第416條第4項準用同法第500條第2
30 項規定，應自112年12月11日時起算不變期間30日，而原告
31 係於112年12月16日提起本件宣告調解無效之訴，程序即無

01 不法。況無效法律行為乃當然、確定、絕對無效，不因不變
02 期間經過而有效，且系爭房地業經假處分，僅影響兩造間債
03 權，尚不致影響第三人，原告自仍得主張訴請法院宣告系爭
04 調解筆錄無效。

05 (二)又原告不識字，亦不會書寫自己姓名，而王朝霖為原告出養
06 前原生家庭大哥之子，生前僅偶爾往來，王朝霖從未扶養或
07 照顧原告，原告亦無在101年9月4日授權書（下稱系爭授權
08 書）上簽名蓋章，更從未授權王朝霖與被告於101年10月30
09 日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契
10 約），可見系爭買賣契約上原告之簽名及印文均屬偽造，系
11 爭買賣契約自欠缺意思表示而不成立。且原告從未收受被告
12 交付之新臺幣（下同）200萬元買賣定金，亦未接獲王朝霖
13 來電說明買賣系爭房地事宜，或與被告及證人俞瑾如於龍山
14 寺會面談論系爭房地出售事宜，復未曾收受被告寄發之存證
15 信函，均足徵原告確實不知系爭房地買賣之事。況依系爭授
16 權書所載，原告縱有授權，亦僅限4,000萬元之範圍，但王
17 朝霖卻以2,600萬元之價格出售系爭房地予被告，亦顯然逾
18 越授權之範圍。

19 (三)另原告復未曾授權王朝霖代理其進行調解或簽署系爭調解筆
20 錄，王朝霖竟於103年5月15日向臺中地院出具偽造原告簽名
21 及用印之民事委任狀（下稱系爭委任狀），而與被告於同日
22 調解成立，並簽立系爭調解筆錄，自屬無權代理，對原告不
23 生效力。且被告遲於9年後始持系爭調解筆錄過戶系爭房
24 地，顯然悖於常理，爰依民事訴訟法第416條第2項及同法第
25 496條第1項第5款規定，請求宣告系爭調解筆錄無效。又系
26 爭調解既屬無效，被告即無從持系爭調解筆錄於112年12月5
27 日將系爭房地移轉至自身名下，故原告現仍為系爭房地之所
28 有人，當得本於民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷
29 系爭房地於112年12月5日之所有權移轉登記及最高限額抵押
30 權之登記。

31 (四)並聲明：1.臺灣臺中地方法院就兩造間於103年5月15日103

01 年度司沙簡調字第43號請求所有權移轉登記事件所成立之調
02 解筆錄（即系爭調解筆錄）無效。2.被告應將新北市○○區
03 ○○段000地號及其上同地段608建號、609建號（即系爭房
04 地）於112年12月5日以調解移轉為登記原因之所有權移轉登
05 記予以塗銷。3.被告應將新北市○○區○○段000地號及其
06 上同地段608建號、609建號（即系爭房地）於112年12月5日
07 之最高限額抵押權登記予以塗銷。

08 二、被告答辯則以：

09 (一)原告曾於109年12月16日向臺中地院聲請補發系爭調解筆
10 錄，該次聲請所載高雄地址與原告委任韓素珍於112年12月1
11 3日閱卷所載之地址相同，而該補發之調解筆錄係於110年1
12 月4日寄存送達上開高雄地址，縱認王朝霖無代理權，原告
13 至遲於110年1月4日收受補發之系爭調解筆錄後即可得知王
14 朝霖未經合法代理，自不得以系爭房地過戶作為原告知悉時
15 點，是原告於112年12月18日方提起本件訴訟，已逾民事訴
16 訟法第416條第4項準用同法第500條所定之30日不變期間，
17 起訴為不合法。

18 (二)被告因朋友介紹認識王朝霖，王朝霖告知其姑媽即原告因感
19 念王朝霖多年照顧，欲將系爭房地贈與王朝霖，王朝霖並出
20 示系爭授權書、贈與契約（下稱系爭贈與契約）、原告之所
21 有權狀正本及房屋鑰匙，被告遂於101年10月5日交付由彰化
22 銀行西屯分行開立之受款人沈之翔、票面金額200萬元、未
23 記載禁止背書轉讓之本行支票乙紙（由俞瑾如自其子沈之翔
24 彰化銀行北新分行帳戶臨櫃提領200萬元後，將該款項交付
25 彰化銀行西屯分行開立此本行支票，並由俞瑾如於該支票背
26 面蓋用沈之翔印章以背書轉讓，下稱系爭支票）予王朝霖作
27 為系爭買賣契約之定金。嗣被告與王朝霖於101年10月30日
28 簽立系爭買賣契約，王朝霖表示其獲原告授權，並當場交付
29 系爭授權書及系爭房地之房屋鑰匙予被告，其後於102年1月
30 18日在王朝霖安排下，被告與俞瑾如共同前往龍山寺，向原
31 告當面求證王朝霖出賣系爭房地之真正，並經原告友人陳勝

01 吉在場見證並交付載有其姓名、身分證字號及生日之字條，
02 故王朝霖具出賣系爭房地之代理權無疑。

03 (三)嗣因原告遲未依系爭買賣契約配合被告辦理永豐銀行貸款手
04 續，被告遂分別於102年11月5日、102年12月24日寄發存證
05 信函予原告，要求原告限期備妥產權移轉文件，逾期將依循
06 法律途徑，經原告簽收後仍置之不理，被告遂向臺中地院聲
07 請調解，並經臺中地院將調解通知書及起訴狀繕本寄至原告
08 戶籍地址，業經寄存送達生效。且縱原告不識字，王朝霖於
09 簽訂系爭買賣契約及系爭調解筆錄前，仍會當面或致電原告
10 說明內容，以取得原告口頭同意，兩造亦曾於王朝霖告別式
11 交談，共同讚賞王朝霖辦事細心，顯見王朝霖就系爭調解筆
12 錄並非無權代理，系爭調解筆錄自非無效。則被告基於有效
13 之系爭調解筆錄為登記原因，登記為系爭房地之所有權人，
14 並設定最高限額抵押權，當屬適法且有效。

15 (四)並聲明：原告之訴駁回（並贅載：如受不利判決，願供擔
16 保，請准宣告免為假執行）。

17 三、兩造不爭執之事實：

18 被告前於103年4月17日以原告及王朝霖為被告，向臺中地院
19 起訴請求移轉系爭房地之所有權登記予原告，經臺中地院分
20 別寄發103年5月15日調解期日通知至王朝霖及原告之戶籍地
21 址，分別於103年5月6日、7日寄存送達，嗣王朝霖於103年5
22 月15日出具系爭委任狀，被告與王朝霖於103年5月15日調解
23 期日成立調解，並簽立系爭調解筆錄，調解成立內容記載
24 為：「☐相對人（即王朝霖及原告）願將新北市○○區○○
25 段000地號土地權利範圍3分之2及新北市○○區○○段000○
26 000○號權利範圍全部（即系爭房地）於104年6月1日前移轉
27 登記予聲請人（即被告）。☐聲請人同意於上開不動產移轉
28 過戶登記完畢後給付本件不動產買賣價金新台幣24,000,000
29 元。☐相對人願將上開土地及建物於移轉登記完畢前出租予
30 聲請人，聲請人願於103年6月25日起每月25日給付相對人租
31 金新台幣30,000元。☐聲請人其餘請求拋棄。☐聲請費用各

自負擔」；原告即持系爭調解筆錄於112年12月5日將系爭房地之所有權登記移轉至自身名下，並於同日為最高限額抵押權之登記等情，為兩造所不爭執，並有王朝霖之戶籍查詢資料、被告於系爭調解事件之民事起訴狀、送達證書、系爭調解筆錄、系爭房地之土地建物查詢資料、異動索引、新北市新店地政事務所113年1月11日函文暨所附112年新登字第151130至151140、15480號登記案卷在卷可稽（見系爭調解事件卷第9、11至25、51、53、69至70頁；本院卷(一)第21至23、45至56、85至106頁），並經本院職權調取上開調解案件卷宗核閱無訛，堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張其未曾授權王朝霖代理進行調解及簽訂系爭調解筆錄，王朝霖為無權代理，故系爭調解筆錄應宣告無效，被告即應塗銷系爭房地之所有權移轉及最高限額抵押權登記等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審酌者為：(一)本件原告是否依據民事訴訟法第416條第4項準用同法第500條第1項之規定，於30日不變期間內提起本件訴訟？如否，本件訴訟是否合法？(二)原告依民事訴訟法第416條第2項及同法第496條第1項第5款規定，請求宣告系爭調解筆錄無效，有無理由？(三)原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭房地於112年12月5日以調解移轉為登記原因之所有權移轉登記，有無理由？(四)原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭房地於112年12月5日之最高限額抵押權登記，有無理由？茲分論如下：

(一)原告提起本件宣告調解無效之訴為合法：

- 1.按民事訴訟法第416條第2項、第4項規定，調解有無效之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效之訴。同法第500條至第502條規定，於第2項情形準用之。又依同法第500條規定，再審之訴，應於30日之不變期間內提起。前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算。但自判

01 決確定後已逾5年者，不得提起。以第496條第1項第5款(當
02 事人於訴訟未經合法代理者)、第6款或第12款情形為再審之
03 理由者，不適用前項但書之規定。

04 2.次按於當事人主張調解有實體法上絕對無效事由致無效者，
05 參照92年修正民事訴訟法第416條規定之修正說明：「調解
06 有無效或得撤銷之原因，當事人得向原法院提起宣告調解無
07 效或撤銷調解之訴者，就第501條再審程序關於應遵守之程
08 式規定，亦應準用，爰於第4項增訂之。又民法上之無效有
09 絕對無效或相對無效，如認為成立之調解有民法上無效之原
10 因，即一律不受第500條不變期間之限制，而得隨時提起宣
11 告調解無效之訴者，實有礙法之安定性，故將第4項但書規
12 定刪除，委由法官依具體個案情形，就當事人所主張之無效
13 原因，個別判斷其提起宣告調解無效之訴是否須受第500條
14 不變期間之限制」之同一法理，自亦不受30日之限制（最高
15 法院104年度台上字第222號判決意旨參照）。是提起宣告調
16 解無效之訴，原則上固應準用民事訴訟法第500條規定，於
17 一定期間內提起，然若當事人係主張調解有無效之原因而提
18 起宣告調解無效之訴者，則應由法官依具體個案情形，個別
19 判斷其提起宣告調解無效之訴是否須受上開不變期間之限
20 制，要非謂一律須於上開不變期間內起訴始為適法。

21 3.經查，原告係以王朝霖無權代理原告與被告成立系爭調解筆
22 錄，有民事訴訟法第496條第1項第5款調解絕對無效之事
23 由，提起本件宣告調解無效之訴，而調解亦屬法律行為之一
24 種，如其具有民法上無效之原因，基於無效之法律行為係當
25 然、確定、絕對無效之法理，自不因當事人未提起宣告調解
26 無效而成為有效，故當事人仍得主張其為無效，是縱當事人
27 未於前開不變期間內提起訴訟請求宣告無效，亦不致使無效
28 之法律行為因不變期間之經過而成為有效，故本院審酌上
29 情，認原告提起本件宣告調解無效之訴，不受民事訴訟法第
30 500條所定法定不變期間之限制。被告抗辯原告提起本件宣
31 告調解無效之訴，已逾準用民事訴訟法第500條所定之30日

01 不變期間，其起訴不合法云云，尚不足採，原告提起本件宣
02 告調解無效之訴，於法並無不合，先予敘明。

03 (二)原告主張有無理由部分：

- 04 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條，定有明文。又民事訴訟如係由原告主
06 張權利者，仍應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
07 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令
08 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。
09 （最高法院113年度台上字第191號判決意旨參照）。而事實
10 有常態事實與變態事實之分，故其主張常態事實者無庸負舉
11 證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負
12 舉證責任（最高法院110年台上字第3305號判決意旨參
13 照）。本件原告主張其並未授權王朝霖進行系爭調解事件，
14 且稱系爭委任狀上之原告簽名及印章，均為王朝霖偽造，則
15 就此有利於己之變態事實，自應負舉證之責。
- 16 2.經查，原告主張其不識字，均係以按捺指印代替簽名，自不
17 可能於系爭委任狀、系爭授權書、系爭買賣契約及系爭贈與
18 契約等文件上簽名，並提出戶籍查詢資料之教育程度註記及
19 派出所受（處）理案件證明單為證（見本院卷(一)第35、37
20 頁），然此至多僅能證明原告不識字，惟原告經本院傳喚進
21 行當事人訊問，其到庭陳述均能理解本院及兩造訴訟代理人
22 所詢問題，並予回應，有113年9月24日言詞辯論期日筆錄再
23 卷可參（見本院卷(一)第435至443頁），其智識及理解能力顯
24 未低於一般人，故其尚非不得經由親友轉達協助，或授權他
25 人進行買賣房地事務，或代簽、代為用印於文件，即無從僅
26 以原告不識字乙節遽予推論原告未曾授權王朝霖出售系爭房
27 地或簽立系爭調解筆錄。
- 28 3.又原告將系爭房地贈與王朝霖，因王朝霖不欲搬至北部，其
29 於取得原告同意及授權後將系爭房地出售予被告，而系爭房
30 地當時仍登記於原告名下，被告及其友人俞謹如與王朝霖相
31 約至位於新店之咖啡廳求證，經王朝霖當場拿出贈與文件、

01 系爭房地所有權狀正本、房屋鑰匙等物，被告方進而與其就
02 系爭房地之進行議價，王朝霖稱原告建議其兩間賣4,000萬
03 元，但因售價過高難以賣出，表示可以2,600萬元出售予被
04 告，並當場撥打電話向原告確認後，雙方乃於當日議定以2,
05 600萬元為系爭房地之買賣價金；幾週後被告由俞瑾如陪
06 同，在臺中與王朝霖簽訂系爭買賣契約，當場係由王朝霖於
07 契約上簽名用印，其亦有撥打電話予原告，當日俞瑾如亦自
08 其子沈之翔之銀行帳戶開立200萬元之系爭支票予王朝霖作
09 為簽約款；嗣被告透過王朝霖與原告在龍山寺見面討論房屋
10 過戶事宜，當日原告也有表示系爭房屋已經送給王朝霖，均
11 交由王朝霖處理，俞瑾如亦在場等情，業經被告於本院進行
12 當事人訊問時結證在卷（見本院卷(一)第448至449頁），核與
13 證人俞瑾如於本院審理時之證述內容大抵一致（見本院卷(一)
14 第452至456頁），並有與其等所述大致相符之與系爭買賣契
15 約、系爭房地之所有權狀、系爭授權書、系爭贈與契約、彰
16 化銀行存摺影本、沈之翔身分證正反面影本、彰化商業銀行
17 股份有限公司西屯分行113年10月8日彰西屯字第1130000028
18 號暨所附系爭支票正反面影本在卷可參（見本院卷(一)第31至
19 33、129至130、193至197、279、281、289、291、325、32
20 7、345、347、349、365、473至480頁），堪認被告所辯王
21 朝霖係經原告授權出售系爭房地等情，尚非毫無所據。

- 22 4.證人陳勝吉雖到庭證稱：我平時與原告住在萬華，一起住20
23 幾年到現在，原告不識字，如果需要簽文件原告都蓋手印，
24 原告沒有將系爭房地贈與王朝霖，我也未曾看過系爭贈與契
25 約，上載見證人陳勝吉之簽名及指印均非我所為，戶籍地是
26 我的資料，但不是我寫的，我也沒有授權別人去做，我從未
27 看過被告，也沒有聽說過原告要將系爭房地授權王朝霖賣給
28 被告，也沒有看過一張衛生紙（指本院卷(一)第327、347頁之
29 紙條），上載資訊不是我寫的，身分證字號也與我的身分證
30 字號後4碼不符，我沒有在102年1月18日去龍山寺，也沒有
31 跟被告見面等語（見本院卷(一)第443至447頁）。然兩造及王

01 朝霖有於102年1月8日在龍山寺門口附近見面，當日係由證
02 人陳勝吉陪同原告前往，被告有與原告詢問系爭房地過戶之
03 事，亦有詢問陳勝吉為何人，後來陳勝吉就有拿上開紙條給
04 被告等情，經證人余瑾如證述明確（見本院卷(一)第454至455
05 頁），並有紙條在卷可參（見本院卷(一)第327、347頁），則
06 被告所辯已非毫無依據。且倘如證人陳勝吉所述，被告與其
07 素未謀面，生活亦無交集，衡諸常情，被告應無從取得證人
08 陳勝吉之個人資料或得知其與原告之來往情形，惟被告卻能
09 清楚說明證人陳勝吉與原告共同生活多年，並提出載有證人
10 陳勝吉出生日期及身分證字號（英文及前五碼正確，後四碼
11 順序錯誤）之紙條；又王朝霖提出之系爭贈與契約之見證人
12 欄位亦詳載證人陳勝吉包含鄰里資料之戶籍地址（見系爭調
13 解事件卷第59頁、本院卷(一)第365頁），縱上開文件之簽名
14 字跡未盡相符，亦無礙被告確有於102年1月18日與原告及證
15 人陳勝吉在龍山寺會面，及王朝霖有向被告及系爭調解事件
16 提出系爭贈與契約之事實，再衡諸證人陳勝吉與原告同居約
17 20餘年，其證述情節難免有迴護原告，而就不利原告部分為
18 避重就輕證述之可能，因認證人陳勝吉之上開證詞，難以逕
19 信。

- 20 5.至原告經本院當事人訊問，雖始終否認其有贈與系爭房地予
21 王朝霖，且未曾交付系爭房地之所有權狀、鑰匙予王朝霖，
22 且未授權王朝霖出售該房地，或授權其在買賣契約或調解筆
23 錄上簽名、用印，亦未曾與被告及余瑾如於102年1月18日在
24 龍山寺見面，當日亦僅有王朝霖、陳勝吉，並無其他人在場
25 等情（見本院卷(一)第436至443頁），但此與原告113年3月7
26 日言詞辯論期日所述王朝霖曾帶其至龍山寺走走，當時王朝
27 霖有帶一群人，但原告不知道那群人是誰等語（見本院卷(一)
28 第205頁），前後所述不一，復與被告及證人余瑾如所述不
29 符，已難逕信。且系爭調解事件亦有將被告於該案之起訴狀
30 繕本、調解期日通知文件寄至原告之戶籍即系爭房地地址，
31 業詳前述，原告實難就系爭房地之買賣諉稱不知，故原告上

01 開所述是否屬實，要非無疑。

02 6.再細繹系爭調解筆錄達成之調解內容為依照系爭買賣契約原
03 定價金條件履約，對原告而言實非不利，而原告迄至本院言
04 詞辯論終結前，始終未能就王朝霖未經其授權偽刻印章用印
05 於系爭委任狀此非常態事實提出其他證據以實其說，且原告
06 及證人陳勝吉前後論述有所矛盾，僅空言否認未曾授權王朝
07 霖出售系爭房地及訂立系爭調解筆錄等情，實難謂對其有利
08 於己之事項已盡適法之舉證責任，自難令本院形成對其有利
09 之心證，其訴請宣告系爭調解筆錄無效，即無理由。

10 7.至原告主張：縱認有授權，王朝霖亦逾越系爭授權書所載之
11 4,000萬元之範圍，原告亦未收到任何被告交付之訂金云
12 云。然按代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。
13 但第三人因過失而不知其事實者，不在此限，民法第107條
14 定有明文。查，觀諸系爭授權書固記載原告以總價4,000萬
15 元委託王朝霖出售系爭房地（見本院卷(一)第279頁），然王
16 朝霖與被告議價時，其表示賣價可降至2,600萬元，並當場
17 撥打電話予原告確認等情，業據證人俞瑾如及被告結證一致
18 （見本院卷(一)第448、452至453頁），原告復未提出其他舉
19 證說明其對王朝霖有何其他代理權之限制且為被告所明知，
20 自難謂被告非屬善意第三人，則依民法第107條本文規定，
21 原告尚不得以代理權之限制或撤回對抗被告；至王朝霖縱有
22 逾權代理所生之償還問題，要屬原告與王朝霖間內部關係之
23 範疇，與被告無涉。另被告透過證人俞瑾如交付200萬元之
24 系爭支票予王朝霖作為系爭房地買賣簽約款乙節，亦詳前
25 述，原告縱未收到此款項，亦應依據其與王朝霖間之法律關
26 係向其請求，猶無足以此節為有利原告之認定。

27 (三)據前各節，原告所舉之證據皆不足以證明系爭調解筆錄有未
28 經合法代理之無效事由，原告依民事訴訟法第416條第2項及
29 同法第496條第1項第5款規定，請求宣告系爭調解筆錄無
30 效，洵屬無據。而系爭調解筆錄既非無效，則被告持系爭調
31 解筆錄於112年12月5日之所有權移轉登記及最高限額抵押權

之登記，即未違法，是被告已合法取得系爭房地之所有權，則原告既非系爭房地之所有權人，自無從依民法767條第1項中段規定請求被告塗銷上開所有權移轉登記及最高限額抵押權之登記。至被告依兩造調解成立內容仍有給付剩餘買賣價金及租金之義務（即系爭調解筆錄所載調解成立內容第2、3項），自不待言，附此指明。

五、綜上所述，原告依民事訴訟法第416條第2項及同法第496條第1項第5款規定，請求宣告系爭調解筆錄無效，及依民法767條第1項中段規定請求被告塗銷系爭房地112年12月5日之所有權移轉登記及最高限額抵押權之登記，均無理由，皆應予駁回。又原告並未聲請假執行，則被告聲明願供擔保免為假執行，核無必要，不另為准駁，併予敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院詳予斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
民事第四庭 法 官 劉娟呈

以上正本係照原本作成。

如對於本判決上訴，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 113 年 12 月 31 日
書記官 李登寶