

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第130號

上訴人 楊麗良
訴訟代理人 邱清銜律師
複代理人 游淑琄律師
被上訴人 范淑娟
訴訟代理人 孔菊念律師
被上訴人 游日虹

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第24號第一審判決提起上訴，本院於109年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人游日虹經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：伊於民國103年6月22日與游日虹簽訂不動產買賣契約書（下稱A買賣契約），約定伊以新臺幣（下同）1450萬元，購買游日虹所有坐落於桃園市○○區○街○段000地號土地應有部分10萬分之93及其上同段0000建號之建物（門牌號碼為桃園市○○區○○○街0號，以下合稱系爭房地），伊已給付全部價金1450萬元予游日虹，惟因伊個人因素而未將系爭房地移轉登記為自己所有，而委託有巢氏房屋中壢海華店即和豐不動產仲介經紀有限公司（下稱和豐公司）之負責人潘信全（經檢察官通緝中）尋覓借名登記人。嗣潘信全向伊表示已洽得被上訴人范淑娟同意擔任借名登記人，而由

01 地政士柳美菁代為向桃園市中壢地政事務所辦理將系爭房地
02 於104年11月23日移轉登記為范淑娟名義，登記原因為買
03 賣，原因發生日期為103年6月22日。詎伊另行委託潘信全購
04 買之其他房屋於107年間遭法拍，潘信全行蹤不明，伊向范
05 淑娟請求返還系爭房地所有權登記，范淑娟竟稱其已於104
06 年10月22日向游日虹購買系爭房地（下稱B買賣契約）並付
07 清價金云云，然游日虹否認有與范淑娟成立B買賣契約，亦
08 未同意將系爭房地移轉登記為范淑娟所有，可見B買賣契約
09 未經雙方意思表示合致，伊得請求確認被上訴人間就系爭房
10 地於103年6月22日所訂立之所有權移轉買賣契約不存在及於
11 104年11月23日所為之所有權移轉登記物權關係不存在。游
12 日虹仍為系爭房地之所有權人，伊得依A買賣契約請求游日
13 虹移轉登記系爭房地之所有權，范淑娟係無法律上原因取得
14 系爭房地之所有權登記，致游日虹受有損害，伊亦得依民法
15 第242條、第767條、第179條規定，代位游日虹請求范淑娟
16 將系爭房地於104年11月23日以買賣為原因所為之所有權移
17 轉登記塗銷，回復登記予游日虹。

18 三、范淑娟則以：伊於104年10月22日在和豐公司簽訂B買賣契約
19 時，係林瓊玉持游日虹之授權書及身分證影本代理游日虹簽
20 約，並由柳美菁持游日虹交付之過戶文件辦理所有權移轉登
21 記，均屬成立有效之法律行為。倘認游日虹未授權林瓊玉代
22 理簽署B買賣契約，亦未授權柳美菁代辦移轉所有權登記予
23 伊，惟游日虹有交付上開授權書、身分證等相關文件之外
24 觀，使伊善意信賴而為交易行為，且伊已依約給付B買賣契
25 約約定之價金，並於104年12月12日完成系爭房地之點交，
26 系爭房地由伊管理、使用、收益並繳納相關稅賦迄今，游日
27 虹從未表示異議，則依民法第169條規定，游日虹應負授權
28 人責任，亦應認B買賣契約及系爭房地所有權移轉登記已經
29 被上訴人雙方意思表示合致而成立。伊並未簽署借名登記同
30 意書，與上訴人並未成立借名登記關係，上訴人並非系爭房
31 地所有權人，亦無權利可資主張，自無確認利益。又伊取得

01 系爭房地所有權有法律上原因，游日虹已非系爭房地所有權
02 人，上訴人不得代位游日虹請求伊塗銷所有權移轉登記，回
03 復登記予游日虹等語，資為抗辯。

04 游日虹則以：伊於103年6月間，將系爭房地及坐落同土地上
05 之門牌號碼桃園市○○區○○○街0號房屋（以下合稱6號房
06 地）出售予上訴人，約定買賣價金合計2900萬元，伊於104
07 年6月30日收得全部價金後，將系爭房地之過戶文件交給和
08 豐公司代為辦理所有權移轉登記。伊雖未授權林瓊玉代理伊
09 與范淑娟簽訂B買賣契約，亦未授權柳美菁將系爭房地移轉
10 登記予范淑娟，於105年5月間報稅時始發現系爭房地及6號
11 房地均登記為范淑娟名義，惟上訴人從未表示異議，應該是
12 上訴人有同意和豐公司將系爭房地登記給范淑娟，因為6號
13 房地也是登記為上訴人兄楊光華之名義，並非上訴人本人。
14 上訴人直到107年9月才向伊表示系爭房地產權有問題，但未
15 就6號房地加以爭執，伊感覺受到矇騙等語，資為抗辯。

16 四、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原
17 判決廢棄。(二)確認被上訴人間就系爭房地於103年6月22日所
18 訂立之系爭房地買賣契約不存在及104年11月23日所為之系
19 爭房地所有權移轉登記物權關係不存在。(三)范淑娟應將就系
20 爭房地經中壢地政事務所於104年11月23日以買賣為原因所
21 為之所有權移轉登記塗銷，回復登記予游日虹。被上訴人則
22 均答辯聲明：上訴駁回。

23 五、上訴人主張其於103年6月22日向游日虹購買系爭房地及6號
24 房地，約定買賣價金各1450萬元合計2900萬元，雙方簽訂A
25 買賣契約，嗣地政士柳美菁持蓋有兩造印文、「訂立契約
26 人」為被上訴人之所有權買賣移轉契約書（下稱公契）辦理
27 系爭房地所有權移轉登記，系爭房地於104年11月23日移轉
28 登記予范淑娟所有；另6號房地則由楊光華委託訴外人陳貞
29 彥於104年10月20日以1300萬元出售予范淑娟，經范淑娟給
30 付全部價金後，於104年12月8日移轉登記予范淑娟所有；系
31 爭房地於104年12月12日點交予范淑娟管理、使用、收益並

01 由范淑娟支付相關稅費，所有權狀亦由其保管迄今等情，為
02 被上訴人所不爭執（見原審卷第321-322、332-333、358
03 頁），並有A買賣契約、公契、系爭房地之登記謄本、異動
04 索引、房地產點交書、自來水費款收據、地價稅繳款書、房
05 屋稅繳款書及轉帳證明、地價稅課稅土地清單、房屋租賃契
06 約書及公證書為證（見原審卷第8-17、18-23、108-111、11
07 8-130、146-157、158-169頁），堪信為真實。

08 六、按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係
09 指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵
10 害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而
11 言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，
12 即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他
13 人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第10
14 31號民事判例意旨參照）。查被上訴人間就系爭房地所為B
15 買賣契約之債權行為及移轉所有權之物權行為是否成立，攸
16 關上訴人得否請求移轉系爭房地之所有權，是上訴人提起本
17 件訴訟確認被上訴人間上開行為不存在，自有確認利益，應
18 予准許。

19 七、上訴人主張被上訴人之間並未成立B買賣契約行為及移轉所
20 有權之行為云云，惟為范淑娟所否認，並以前詞置辯，而游
21 日虹雖稱其並未授權林瓊玉與范淑娟成立B買賣契約，亦未
22 授權柳美菁將系爭房地移轉登記予范淑娟等語，惟以：上訴
23 人應有同意移轉予范淑娟等語置辯。經查：

24 (一)被上訴人間就系爭房地之B買賣契約及所有權移轉登記行為
25 是否存在？

26 1.上訴人主張游日虹並未授權林瓊玉代理其與范淑娟簽署B買
27 賣契約，亦未授權柳美菁將系爭房地移轉登記予范淑娟等
28 語，為游日虹所不爭執，且比對游日虹在A買賣契約及公契
29 上之簽名、印文，與B買賣契約上之簽名、印文並不相同
30 （見原審卷第9、13、14、15、133、136-139頁），此外，
31 范淑娟亦不能舉證證明游日虹有授權林瓊玉、柳美菁為上開

行為，則上訴人此部分主張即堪採信。

2.惟按由自己行為表示以代理權授與他人或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條定有明文。是以本人應負表見代理之責任，必須於該當法律行為發生前或後，有表見之事實存在，且該第三人係善意無過失者，始足當之（最高法院96年度台上字第1051號判決意旨參照）。經查：

(1)范淑娟抗辯其於104年10月22日簽訂B買賣契約時，係林瓊玉持游日虹之授權書及身分證影本，表示為游日虹之代理人，與其簽約等情，有在場證人即和豐公司業務人員羅詔耀、林瓊玉及地政士吳美玉之證述可佐（見原審卷第237、259、298-299、305頁），並有證人吳美玉當庭提出蓋有「游日虹」印文、授權人為「游日虹」、被授權人為林瓊玉之授權書及林瓊玉、游日虹之身分證影本可稽（見原審卷第308-310頁），堪認已有游日虹授權林瓊玉簽約之外觀。又游日虹稱其於104年7月間已將系爭房地過戶相關文件交給和豐公司，授權和豐公司代為辦理系爭房地之所有權移轉登記事宜（見原審卷第51-52頁、本院卷第191頁），故范淑娟簽訂B買賣契約時，和豐公司確實持有游日虹就系爭房地之相關過戶文件。從而，范淑娟抗辯游日虹上開行為已有授權林瓊玉代理簽訂B買賣契約及授權柳美菁代辦過戶之外觀等情，堪可採信。且范淑娟事後有依B買賣契約履行給付買賣價金及仲介費之事實，亦為上訴人所不爭執（見本院卷第323頁），並經證人羅詔耀、吳美玉證述：范淑娟有依約匯款至和豐公司帳戶，也有給付仲介費等語明確（見原審卷第239、240、301頁），復有范淑娟所提銀行匯款單、幹旋金簽收確認單及本院函詢和豐公司帳戶之交易明細為證（見原審卷第141-145、189-192頁、本院卷第156頁），則范淑娟抗辯其因善意信賴游日虹有授權出售系爭房地之外觀而為交易行為等語，亦堪採信。再者，系爭房地於104年11月23日移轉登記為范

01 淑娟名義，於同年月12日點交予范淑娟，參以游日虹自承其
02 於105年5月間報稅時發現上情（見原審卷第52頁），卻未曾
03 為反對之表示等情，堪認范淑娟主張游日虹應依民法第169
04 條規定負授權人責任，即B買賣契約已因被上訴人雙方之意
05 思表示合致而成立等語，應為可取。

06 (2)又范淑娟先於104年10月20日簽訂6號房地之買賣契約，係由
07 潘信全當時女友陳貞彥代理登記名義人楊光華與范淑娟簽
08 約，楊光華本人並未到場，且該契約明訂范淑娟應將價金匯
09 入和豐公司帳戶等情，有該買賣契約可憑（見原審卷第118-
10 130頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷第349頁），並經
11 羅詔耀、吳美玉證述明確（見原審卷第240、300頁），則范
12 淑娟於104年10月22日再簽訂系爭房地之B買賣契約時，對於
13 林瓊玉代理游日虹簽約且約定價金匯入和豐公司帳戶一事未
14 加懷疑，自難認其有過失。至於A買賣契約與B買賣契約、授
15 權書上之游日虹簽名、印文雖不相符，但尚無證據證明范淑
16 娟曾閱覽A買賣契約，其無從比對發現B買賣契約及授權書上
17 之游日虹簽名、印文並非真正，亦難認其有過失。另系爭房
18 地之公契記載日期雖為103年6月22日並蓋有上訴人之印文
19 （見原審卷第18-21頁）。然由證人柳美菁證稱：上訴人與
20 游日虹簽訂A買賣契約時即一併在公契上用印，但潘信全事
21 後告知系爭房地要登記為范淑娟名義並交付范淑娟之印章給
22 其，其乃將公契上之買受人塗改為范淑娟，並將上訴人印文
23 刪除，改蓋用范淑娟之印文，持以辦理所有權移轉登記，辦
24 好後所有權狀交給和豐公司，其沒有見過范淑娟本人等語
25 （見原審卷第294-296頁），可見范淑娟係將印章交給和豐
26 公司，和豐公司再交給柳美菁在該公契上代為用印並代為辦
27 理系爭房地之移轉登記，故范淑娟並未見到該份公契之日期
28 為103年6月22日及其上已填載買受人為上訴人並蓋有上訴人
29 印文一情，亦不能因此認定范淑娟明知或可得而知系爭房地
30 前已出售予上訴人之事實。

31 (3)上訴人雖主張系爭房地係其借名登記為范淑娟名義云云，並

01 提出同意書為證（見原審卷第24頁）。惟范淑娟否認該同意
02 書為其親簽，證人柳美菁亦不能證明為范淑娟本人所簽（見
03 原審卷第292、307頁），自難僅憑該份同意書遽認上訴人與
04 范淑娟間有借名登記之合意。且依證人羅詔耀證述：潘信全
05 說等上訴人資金夠了再移轉登記給上訴人，或找到第三人可
06 以借名登記辦貸款，後來范淑娟要買系爭房地，也付清價
07 金，就直接過到范淑娟名下，范淑娟並不是借名登記人等語
08 （見原審卷第237、243-244頁），以及范淑娟確已付清買賣
09 價金等情，堪認范淑娟並非借名登記名義人，否則何須自己
10 負擔買賣價金。上訴人主張系爭房地係其借名登記為范淑娟
11 名義云云，並非可取。

12 (4)上訴人雖主張其已於103年11月間付清A買賣契約尾款予游日
13 虹云云，並提出其開立之102年7月16日面額200萬元之支票
14 及其於103年10月15日、20日依序匯款1400萬元、400萬元予
15 游日虹、於103年10月20日匯款100萬元予和豐公司之匯款單
16 （見原審卷第22-23頁）為證。惟查，A買賣契約第4條約定
17 上訴人應向銀行辦理融資貸款1千萬元代償游日虹之貸款，
18 作為尾款之給付（見原審卷第10頁），然上訴人承認其貸款
19 條件不足，須借用他人名義才能辦理系爭房地貸款等情（見
20 原審卷第179頁），與證人羅詔耀證稱：潘信全有說因上訴
21 人辦理貸款條件不足，故遲未付清價金辦理過戶等語（見原
22 審卷第243頁）相符，可見上訴人遲未依上開約定辦理貸款
23 用以給付尾款予游日虹。次查，上訴人所提價金給付明細與
24 游日虹所提付款明細並不相符，其中多筆款項係匯給游日虹
25 以外之第三人（見本院卷第191、351-353頁之附表），不能
26 證明上訴人已付清尾款之事實。由游日虹之陳述及其所提付
27 款明細及其帳戶存摺內頁交易明細可知，其僅陸續從上訴人
28 收受2300萬元，游日虹乃先於103年10月間將6號房地過戶給
29 楊光華（見本院卷第101頁），其餘尾款則由訴外人鄭才
30 兆、營豐環保工程有限公司、林瓊玉、潘信全、羅秋萍、和
31 豐公司陸續匯予游日虹，遲至104年6月30日始全部給付完畢

（見原審卷第99-106頁、本院卷第191頁），可見上訴人遲未付清系爭房地尾款，遲至104年6月30日始由潘信全等第三人代為給付完畢之事實。上訴人主張其已於103年11月間付清A買賣契約價金尾款云云，難認可取。

3. 綜上，范淑娟抗辯游日虹應依民法第169條規定負授權人責任，B買賣契約之債權行為及104年11月23日所為所有權登記之物權行為已經被上訴人雙方意思表示合致而成立等語，堪信可取。至於系爭房地移轉登記之「原因發生日期」雖記載為「民國103年6月22日」，與B買賣契約成立之時間不符，惟此僅係登記時間之錯誤，並不影響被上訴人間已成立B買賣契約事實之認定。從而，上訴人請求確認被上訴人間就系爭房地於103年6月22日之所有權移轉買賣契約及於104年11月23日所為之所有權移轉登記物權關係不存在云云，並非有據。

(二) 上訴人可否依民法第242、179、767條規定，代位游日虹請求范淑娟塗銷所有權移轉登記，回復登記予游日虹？

查被上訴人間B買賣契約之債權行為及104年11月23日之所有權移轉登記行為確已成立，范淑娟亦已給付買賣價金完訖，則其取得系爭房地所有權有法律上原因，上訴人主張范淑娟有不當得利云云，並非有據。又系爭房地既已合法移轉登記為范淑娟所有，范淑娟即得行使所有人之權利，游日虹已非系爭房地之所有權人，上訴人主張其得依民法第242、767條規定，代位游日虹請求范淑娟塗銷104年11月23日所有權移轉登記，回復登記予游日虹云云，亦非有據。

八、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人間就系爭房地於103年6月22日之所有權移轉買賣契約不存在及於104年11月23日所為之所有權移轉登記物權關係不存在，並依民法第242、179、767條規定，代位游日虹請求范淑娟塗銷所有權移轉登記，回復登記予游日虹，並無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 九、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
05 項、第78條、第463項、第385條第1項前段，判決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 11 月 17 日
07 民事第二十五庭

08 審判長法 官 謝碧莉

09 法 官 陳月雯

10 法 官 林晏如

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
15 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
16 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
17 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
18 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 109 年 11 月 18 日

20 書記官 簡維萍

21 附註：

22 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

23 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
24 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
26 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
27 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。