臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第828號

上　訴　人　曾寶樂（原名為曾寶琳）

訴訟代理人　史崇瑜律師

被　上訴人　久旭實業有限公司

000000000000000000

兼　上一人

法定代理人　曾武雄

被　上訴人　曾家葳

　　吳金霞

上4人共 同

訴訟代理人　張以彤律師

被　上訴人　陳文雄（王菱菱之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳睿瑜（王菱菱之承受訴訟人）

000000000000000000

上2人共 同

訴訟代理人　繆　璁律師

複　代理人　繆忠男律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國111年6月30日臺灣新北地方法院109年度重訴字第421號第一審判決提起上訴，本院於113年3月13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、上訴人主張：被上訴人曾武雄（下以姓名稱之）與其配偶即訴外人王端（下以姓名稱之）育有伊及訴外人曾國松、曾寶慧（分別以姓名稱之，合稱曾國松等2人），被上訴人曾家葳（下以姓名稱之）係曾武雄（與曾家葳合稱曾武雄等2

人）與被上訴人吳金霞（下以姓名稱之）外遇所生非婚生子女。伊於民國82年間前往美國求學就業，每年返台數次，於95年間出資購買坐落新北市○○區○○段000地號土地，權利範圍1000分之54，及其上同段0000建號，權利範圍全部，門牌號碼新北市○○區○○街00號10樓房屋（包含共有部分同段0000建號，權利範圍1000分之50，下合稱系爭不動產，總面積139.39平方公尺，約42.165坪）。因伊於107年間在美國有資金需求，乃授權曾武雄以每坪至少新臺幣（未註明幣別者，下同）50萬元出售系爭不動產，曾武雄於107年7月16日以LINE通訊軟體告知伊已尋獲買主願以每坪50萬元購買系爭不動產，且交由代書即被上訴人陳文雄、陳睿瑜（下合稱陳文雄等2人）之被繼承人王菱菱（下以姓名稱之）辦理系爭不動產所有權於107年10月9日以買賣為原因移轉登記至曾家葳名下移轉登記（下稱系爭所有權移轉登記）。㈠先位之訴主張：因曾武雄分別代理伊與曾家葳就系爭不動產互為通謀虛偽之買賣、所有權移轉登記之意思表示，依民法第87條第1項本文規定，系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）及所有權移轉登記物權契約（下稱系爭物權契約）均無效。又曾武雄未經伊之許諾，既為曾家葳之代理人，卻代理伊與曾家葳成立系爭買賣契約及系爭物權契約之法律行為，違反民法第106條本文規定，伊拒絕承認，故各該法律行為對於伊不生效力，系爭所有權移轉登記應屬無效，爰選擇合併依民法第179條前段；民法第184條第1項前段；民法第767條第1項中段規定，請求曾家葳應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至伊名下。曾家葳於107年10月9日以系爭不動產設定最高限額960萬元之抵押權（下稱系爭最高限額抵押權）予永豐商業銀行股份有限公司（下稱永豐銀行），因系爭買賣契約及系爭物權契約均無效，曾家葳應將系爭最高限額抵押權登記塗銷，爰選擇合併依民法第179條前段；民法第184條第1項前段；民法第767條第1項中段規定，請求曾家葳應給付伊2萬8,176元，由伊代向永豐銀行清償債務，

取得永豐銀行所發之債務清償證明後，向地政機關申請塗銷系爭最高限額抵押權登記。曾武雄等2人無權占有系爭不動產，致伊受有自107年10月9日起至109年7月8日止，按每月4萬元計算相當於租金之損害，合計84萬元（40,000元X21個月），爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人應連帶給付伊84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年7月9日起至曾家葳將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至伊名下之日止，按月連帶給付伊4萬元。㈡第一備位之訴主張：伊授權曾武雄以每坪至少50萬元，即底價2,108萬2,737元出售系爭不動產，然曾武雄僅交付伊100萬元買賣價款，致伊受有差額損害，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人、吳金霞，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付伊2,008萬2,737元（21,082,737元-1,000,000元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢第二備位之訴主張：曾武雄為久旭實業有限公司（下稱久旭公司）負責人，曾武雄未經伊同意，於107年7月10日自伊設於彰化銀行帳戶，轉帳160萬元至久旭公司設於彰化銀行，帳號00000000000000號帳戶（下稱系爭久旭公司彰化銀行帳戶）；於107年10月25日自伊設於彰化銀行帳戶，先後轉帳500萬元、320萬元至系爭久旭公司彰化銀行帳戶，合計980萬元，就久旭公司部分，爰選擇合併依民法第179條前段；民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄部分，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄、久旭公司應連帶給付伊980萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。曾武雄代理伊免除曾家葳系爭買賣契約中220萬元買賣價款債務，致伊受有損害，就曾家葳部分，爰選擇合併依民法第179條前段；民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄、陳文雄、陳睿

瑜部分，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付伊220萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。伊授權曾武雄以底價2,108萬2,737元出售系爭不動產，然曾武雄僅代理伊以1,300萬元出售系爭不動產，致伊受有差額損害，就曾家葳部分，爰選擇合併依民法第179條前段；民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄、吳金霞部分，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人、吳金霞應連帶給付伊808萬2,737元（21,082,737元-13,000,000元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠先位之訴：1.原判決關於駁回上訴人後開第2至4項之訴部分廢棄。2.曾家葳應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至上訴人名下。3.曾家葳應給付上訴人2萬8,176元，由上訴人代向永豐銀行清償債務，取得永豐銀行所發之債務清償證明後，向地政機關申請塗銷系爭最高限額抵押權登記。4.曾武雄等2人應連帶給付上訴人84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年7月9日起至曾家葳將系爭不動產所有權於107年10月9日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至上訴人名下之日止，按月連帶給付上訴人4萬元。5.上開第2至4項，願供擔保，請准宣告假執行。㈡第一備位之訴：1.原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄。2.曾武雄等2人、吳金霞，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付上訴人2,008萬2,737元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。㈢第二備位之訴：1.原判決關於駁回上訴人後開第2至4項之訴部分廢棄。2.曾武雄、久旭公司應連帶給付上訴人980萬元，及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.曾武雄等2人，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付上訴人220萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.曾武雄等2人、吳金霞應連帶給付伊808萬2,737元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.上開第2至4項，願供擔保，請准宣告假執行。

二、久旭公司、曾武雄等2人、吳金霞（下合稱久旭公司等4人）則以：上訴人長年旅居於美國，自99年起因處理其與前夫之離婚相關事宜有資金需求，陸續向曾武雄借貸美金183萬3,203.94元，其為逃避美國之匯款申報事宜，要求曾武雄配合將借貸款項匯入曾武雄設於CITI BANK，帳號00000000000號帳戶、HSBC BANK，帳號000000000號帳戶、EAST WEST BANK，帳號0000000000號帳戶（分別稱系爭曾武雄CITI BANK、HSBC BANK、EAST WEST BANK帳戶），再由上訴人自上開帳戶臨櫃取款。嗣上訴人為出售系爭不動產，於107年3月6日前往新北市板橋戶政事所申請印鑑證明，同時將印鑑證明及印鑑章交由曾武雄保管，復於107年7月16日親筆書寫授權書（下稱系爭授權書），其上載明：「授權曾武雄先生全權處理新北市○○區○○街00號10樓房屋出售之相關事宜」，未有任何代理權之限制，亦未限制出售對象，且曾武雄代理上訴人簽訂系爭買賣契約前，當場由王菱菱與上訴人以LINE通訊軟體進行電話照會，確認上訴人同意以1,300萬元出售系爭不動產。系爭買賣契約簽署後，上訴人傳送「阿公（指曾武雄）好棒棒！卖掉了（指系爭不動產出售）」訊息至「H-L38-paulinaj」群組，可知上訴人與曾家葳就系爭不動產買賣相互為意思表示合致，系爭買賣契約已成立生效。曾武雄於107年7月24日向上訴人傳送「從（應為「重」之誤載）新給我美國收款全資」訊息，上訴人於翌日寄發系爭曾武雄EAST WEST BANK帳戶資訊予曾武雄，嗣曾武雄先後於107年9月

5日、9月25日、10月25日、11月5日匯款美金1萬3,811.96元、美金4萬元、美金29萬元、美金16萬4,800元，合計美金50萬8,611.96元至該帳戶內。上訴人先後於同年10月2日、11月6日自該帳戶提領美金5萬3,750元、美金45萬4,750元，合計美金50萬8,500元，以當時匯率30.66計算，上訴人領取之款項折合新臺幣約1,559萬610元【（美金53,750元+美金454,750元)X30.66】，故上訴人於107年11月6日前已受領系爭不動產全部買賣價款，系爭買賣契約及系爭物權契約均屬有效，曾家葳為系爭不動產真正所有權人，自得對系爭不動產使用收益。此外，曾家葳將系爭不動產買賣相關事宜委託其母吳金霞代理，曾武雄僅代理上訴人出售系爭不動產，曾武雄未違反民法第106條本文規定等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、陳文雄等2人則以：上訴人授權曾武雄全權處理系爭不動產出售事宜，曾武雄代理上訴人與曾家葳簽署系爭買賣契約，系爭買賣契約已成立生效，且上訴人已受領系爭不動產全部買賣價款。又王菱菱在系爭不動產用印階段，曾透過曾武雄之手機開擴音，直接與上訴人對話確認系爭買賣契約相關內容，且僅受託辦理系爭所有權移轉登記手續，未侵害上訴人之權利等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠曾武雄與其配偶王端育有上訴人及曾國松等2人，曾家葳係曾武雄與吳金霞所生非婚生子女。有上訴人、曾家葳戶籍謄本等件影本可稽（原審卷一第35至37頁）。

㈡上訴人為出售系爭不動產，於107年3月6日前往新北板橋戶政事務所申請印鑑證明，同時將印鑑證明及印鑑章交由曾武雄保管。有印鑑證明申請書、印鑑證明等件影本可稽（原審卷一第233、283、325頁）。

㈢上訴人於107年7月16日出具系爭授權書予曾武雄，其上載

明：「本人曾寶樂茲授權曾武雄先生全權處理下列房屋出售之相關事宜：新北市○○區○○街00號10樓（即系爭不動產）」。有系爭授權書影本可稽（原審卷一第615頁）。

㈣上訴人於95年9月間購買系爭不動產，嗣曾武雄代理上訴人於107年7月17日簽署系爭買賣契約，並委由代書王菱菱辦理系爭所有權移轉登記至曾家葳名下，曾家葳於同日以系爭不動產設定系爭最高限額抵押權予永豐銀行。有系爭不動產之土地及建物登記謄本、土地及建物所有權狀影本、新北市新莊地政事務所109年10月22日新北莊地登字第1096051243號函暨107年莊板登字第30580號土地登記申請書、系爭買賣契約等件可稽（原審卷一第25至27、65至80、125至126、209至215、317至337頁）。

㈤上訴人於107年7月17日傳送「阿公（指曾武雄）好棒棒！卖掉了（指系爭不動產出售）」訊息至「H-L38-paulinaj」群組，嗣曾武雄於107年7月24日在該群組向上訴人「從（應為「重」之誤載）新給我美國收款全資（指上訴人提供其受領系爭買賣價款之銀行資料）」訊息，上訴人於翌日寄發主旨為EAST WEST BANK郵件予曾武雄。有上開訊息、電子郵件等件影本可稽（原審卷一第295、471頁）。

㈥曾武雄先後於107年9月5日、9月25日、10月26日、11月5日匯款美金1萬3,811.96元（已扣除匯款手續費美金25.48元）、美金4萬元、美金29萬元、美金16萬4,800元，合計美金50萬8,611.96元至系爭曾武雄EAST WEST BANK帳戶。上訴人先後於107年10月2日、11月6日自該帳戶提領美金5萬3,750元、美金45萬4,750元，合計美金50萬8,500元。有107年9月5日第一商業銀行匯款單、107年9月25日永豐銀行匯款單、107年10月26日彰化銀行匯款單、107年11月5日彰化銀行匯款單、取款憑條等件影本可稽（原審卷一第287至293、297、427至429、467頁）。

五、得心證之理由：

㈠上訴人主張曾武雄分別代理伊與曾家葳就系爭不動產互為通

謀虛偽之買賣、所有權移轉登記之意思表示，依民法第87條第1項本文規定，系爭買賣契約及系爭物權契約均無效，爰依民法第179條前段、第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求曾家葳應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至伊名下，有無理由?

1.按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上字第3865號判決意旨參照）。次按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第345條第1項、第2項、第103條第1項分別定有明文。

2.上訴人主張：曾武雄分別代理伊與曾家葳就系爭不動產互為通謀虛偽之買賣、所有權移轉登記之意思表示，依民法第87條第1項本文規定，系爭買賣契約及系爭物權契約均無效云云，並提出LINE通訊軟體「好38Family」、「雅蠻族」群組對話紀錄等件影本為證（原審卷一第63、217至229頁）。然查，依上開四之㈢所示，上訴人於107年7月16日出具系爭授權書，授權曾武雄全權處理系爭不動產出售相關事宜，並未記載系爭不動產出售之每坪單價底限及出售對象有何限制（原審卷一第615頁），又系爭買賣契約第2條、第3條分別載明買賣標的為系爭不動產及買賣總價款為1,300萬元（原審卷一第74至76頁），且證人即王菱菱代書事務所員工陳麗玲於原審證稱：伊有看過系爭買賣契約，是代書王菱菱親自處理，契約內容是她打的，也是她負責給買賣雙方（指賣方

為上訴人及買方為曾家葳，下同）簽名用印。伊知道曾武雄現場用手機打電話上訴人進行照會，有開擴音，王菱菱讓買賣雙方確認買賣契約內容，伊確定王菱菱當天有問上訴人是不是真的要賣系爭不動產，也有講到買賣價金，還有賣方是誰，上訴人在電話中說交給曾武雄全權處理，當時上訴人在國外，王菱菱有跟上訴人確認免除價金220萬元部分，上訴人說給曾武雄決定就好，王菱菱確認買賣雙方意思後，才用電腦製作系爭買賣契約，並列印出來讓買賣雙方簽名，國稅局對於親屬間贈與220萬元範圍內不會要求主動申報，亦不用檢附我國駐外單位簽證之授權書等語（原審卷一第481頁至483頁），復有上訴人與曾武雄於107年7月17日上午11時18分在「H-L38-paulinaj」群組之通話紀錄影本可佐（原審卷一第469頁）。再者，依上開四之㈤所示，上訴人於107年7月17日在上開群組稱讚曾武雄已將系爭不動產出售，曾武雄於同月24日在該群組請上訴人提供其受領系爭不動產買賣價款之銀行資料，上訴人於翌日寄發主旨為EAST WEST BANK郵件予曾武雄（原審卷一第295、471頁），核與證人陳麗玲上開證言相符，故曾武雄代理上訴人與曾家葳簽署系爭買賣契約，上訴人與曾家葳就系爭不動產買賣相互達成意思表示合致，系爭買賣契約已成立生效，堪以認定。

3.依LINE通訊軟體「好38Family」群組對話紀錄所示，上訴人於108年1月7日向曾武雄表示：伊本來要委託中介出售○○路房子（即系爭不動產，下同），一坪要價50萬元，是你（指曾武雄，下同）說找銀行比較好 可是一坪卻只賣了30萬元，你明知道伊這裏缺錢用，卻一坪差了20萬元，伊的授權原來是賣給公開第三者，可是伊找同學查出來此交易是有親屬關係，白癡也猜的出來等語（原審卷一第63頁），惟上開對話紀錄係曾武雄代理上訴人於107年7月17日簽署系爭買賣契約之後，且上訴人未在系爭授權書載明任何代理權之限制，單憑上開對話紀錄自難逕為有利於上訴人之認定。又「雅蠻族」群組對話紀錄係上訴人於107年2月1日將其在

「三八父女檔」群組內向曾武雄稱：「○○路可以準備出了」、「我錢很夠，賣一棟房子就無債一身輕了」、「祇是○○路賣掉可以還70萬美金，比較輕鬆一點」之對話截圖後轉貼予曾寶慧（原審卷一第217至221頁），該對話紀錄僅可認定上訴人預計以系爭不動產出售所得價款清償其所負債務，尚難據此認定上訴人授權曾武雄須以每坪50萬元出售系爭不動產。再者，上訴人於106年10月24日在「H-paulinajreworld」群組內向曾武雄稱：「○○路房子研究好了。賣了吧。2015（指104年）是頂點，去年開始，今年稍微持平。一坪應該可以賣到50萬，但不同大樓公寓華廈價錢都很亂，我抓不準。以前我好像是多加100萬買頂樓。我不知道現在頂樓加蓋的行情是多少。賣價你決定。房客合同要是能提早解決，就儘快賣了」，曾武雄回覆：「50萬可能含頂樓是極限」，有上開對話紀錄影本可稽（原審卷一第273頁），顯見上訴人確已授權曾武雄全權決定系爭不動產之售價，曾武雄未向上訴人保證系爭不動產最終得以每坪50萬元出售。此外，曾家葳雖係曾武雄與吳金霞所生非婚生子女，依上開說明，尚難僅憑曾武雄與曾家葳有親屬關係，即逕予認定曾武雄分別代理伊與曾家葳就系爭不動產互為通謀虛偽之買賣、所有權移轉登記之意思表示。

4.至於證人曾寶慧於原審證稱：上訴人用LINE或打電話跟伊說她於108年請朋友去查，發現○○路的房子（指系爭不動產，下同）被用1,300萬元賤賣，她說如果房子只值這個價錢，她寧願給伊，當時她情緒崩潰，伊好幾天找不到她，甚至全家訂好機票要去美國找她。伊後來自己去查資料，板橋蛋黃區扣掉本案贈與一坪只賣25萬元太便宜了等語（原審卷卷一第726、728頁），惟證人即房屋仲介曾雅甄於臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）111年度偵續字第84號詐欺等案件中證稱：曾武雄當時欲出售房屋，有告知是○○街房屋，以當時情形，伊給他的價格不能太高或太低，應該是給他比較容易出售的價格，印象中依工作慣例，伊有給他實價

登錄資料，他當時有跟伊說要馬上能夠成交的價格大概會落在哪裡，伊當時是以賣方立場來告知他價格，而該房屋有公園是優點，但附近有宮廟是缺點，1,300萬元大概就是中間值，當時曾武雄在電話中還有講一個數字，該數字是每坪單價，但伊已經忘記數字多少，伊記得他要很努力才有辦法成交，而107年間房市比較平穩，不是在上升段，並不是很好賣等語，有新北地檢署111年度偵續字第84號不起訴處分書影本可稽（本院卷一第344至345頁），足見曾武雄確已積極為上訴人詢問系爭不動產之市場行情資訊，並試圖拉抬系爭不動產之售價。又依久旭公司等4人所提系爭不動產附近自102年起至110年止之不動產交易實價登錄資料所示（原審卷二第433頁），系爭不動產於107年7月間由上訴人出售予曾家葳之每坪單價約30萬8,313元（13,000,000元÷42.165坪，小數點以下四捨五入），同棟大樓6樓於102年、106年間出售之每坪單價均為38萬元，參以前揭上訴人與曾武雄於106年10月24日對話紀錄所示，不動產交易市場行情於104年為頂點，之後即開始下跌（原審卷一第273頁），則系爭買賣契約之買賣總價未偏離當時不動產交易市場行情甚遠。至於上訴人所提系爭不動產附近於107年間不動產交易實價登錄資料（原審卷二第309頁），該實價登錄資料所示各筆不動產之屋齡均未逾11年，而系爭不動產於75年12月間興建完成，迄至107年7月間簽署系爭買賣契約時，屋齡已達30年以上（原審卷一第213頁），兩者交易條件差異甚大，故該實價登錄資料無從作為系爭不動產於107年7月間買賣時合理市價之判斷基礎。考量證人曾寶慧與上訴人為姊妹關係，其上開證言應係附合上訴人之詞，不足採信。

5.上訴人主張：伊未授權曾武雄免除曾家葳給付220萬元買賣價款債務，且伊當時人在國外，系爭不動產之贈與稅申報未依財政部臺灣省北區國稅局贈與稅申報收件作業要點取得其經我國駐外單位簽證之授權書，系爭買賣契約不成立云云。惟上訴人授權曾武雄全權處理系爭不動產出售事宜，且系爭

不動產於107年7月間以1,300萬元出售符合當時不動產交易市場行情，亦經代書王菱菱在曾武雄代理上訴人簽署系爭買賣契約前，向上訴人確認其同意系爭買賣契約相關內容，業如前述。至於系爭買賣契約中記載上訴人免除曾家葳給付220萬元買賣價款債務部分，雖經財政部北區國稅局板橋分局依遺產及贈與稅法第5條第1款規定視同贈與核課在案，然財政部北區國稅局板橋分局110年5月18日北區國稅板橋營字第1101058700號函載明：本案係採網路申報，依法檢附贈與人及受贈人贈與時之戶籍資料影本，贈與人非僑居國外，且贈與時在我國境外者，毋須檢附經我國駐外單位簽證之授權書影本等語（原審卷一第587頁），足認系爭買賣契約中220萬元買賣價款部分已依法完成贈與稅申報，並不影響系爭買賣契約之效力，是上訴人此部分主張，要無可取。

6.上訴人另主張：伊就曾武雄將系爭不動產出售及所有權移轉登記予曾家葳一事提出刑事告訴，曾武雄於新北地檢署108年度偵字第18967號偽造文書等案件108年7月15日偵訊時自承其受伊委託以每坪50萬元出售，伊未同意免除曾家葳給付220萬元買賣價金債務云云。然依上開偵訊筆錄所示，曾武雄於該次偵訊時陳稱：當初上訴人急著要錢，所以委託伊幫她賣○○街房地（即系爭不動產，下同），她當初是希望○○街房地1坪能夠賣50萬元左右，總價就是大約2,000萬元左右，但上訴人沒有指定伊賣給誰，後來伊將○○街房地以大約1,300萬元賣出，上訴人沒有叫伊用她名義贈與曾家葳220萬元，但上訴人授權伊全權處理○○街房地的事情，伊於107年7月至10月間陸續用伊名下彰化銀行帳戶匯美金相當於新臺幣1,200萬元至1,300萬元給上訴人等語（限閱卷，該次訊問筆錄第3、5頁），且依上開四之㈥所示，上訴人先後於107年10月2日、11月6日自系爭曾武雄EAST WEST BANK帳戶提領美金共50萬8,500元，以當時匯率30.66計算，折合新臺幣約1,559萬610元，足認曾家葳已透過曾武雄將系爭買賣契約全部價款1,300萬元給付上訴人。至於上訴人雖主張：前開

匯款係清償伊為曾武雄代墊之貨款，與系爭買賣契約無關云云，並提出101年10月11日電子郵件、上訴人於中國開設帳戶之網路銀行100年、102年、105年間轉帳憑證等件影本為證（原審卷二第135、299至307頁），然上開文件之日期為100年至105年間，與上訴人於107年10月2日、11月6日提領上開美金50萬8,500元已相隔2年以上，自難認兩者間有何關聯性，是上訴人此部分主張，為不足採。

7.綜上，上訴人主張曾武雄分別代理伊與曾家葳就系爭不動產互為通謀虛偽之買賣、所有權移轉登記之意思表示，依民法第87條第1項本文規定，系爭買賣契約及系爭物權契約均無效云云，要無可取。曾家葳經由買賣方式取得系爭不動產所有權，即非無法律上原因受有利益，致上訴人受有損害，故上訴人依民法第179條前段、第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求曾家葳應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至上訴人名下，核屬無據。

㈡上訴人主張曾武雄未經伊之許諾，既為曾家葳之代理人，卻代理伊與曾家葳成立系爭買賣契約及系爭物權契約之法律行為，違反民法第106條本文規定，伊拒絕承認，故各該法律行為對於伊不生效力，系爭所有權移轉登記應屬無效，爰依民法第179條前段、第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求曾家葳應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至伊名下，有無理由?

按民法第106條本文規定，代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。經查，依系爭買賣契約所示（原審卷一第73至80頁），曾武雄僅代理上訴人於107年7月17日簽署系爭買賣契約，曾家葳係本人簽名及用印，而未委由曾武雄代理，依上開四之㈣所示，本件係委由代書王菱菱辦理系爭所有權移轉登記相關事宜，曾武雄未違反民法第106條本文規定，系爭買賣契約及系爭物權契約均屬有效，不因上訴人事後拒絕承認而有不同，且上訴人已受領系爭買賣契約

全部價款，業如前述。故上訴人依民法第179條前段、第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求曾家葳應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至上訴人名下，核屬無據。

㈢上訴人主張因系爭買賣契約及系爭物權契約均無效，曾家葳應將系爭最高限額抵押權登記塗銷，爰依民法第179條前段、第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求曾家葳應給付伊2萬8,176元，由伊代向永豐銀行清償債務，取得永豐銀行所發之債務清償證明後，向地政機關申請塗銷系爭最高限額抵押權登記，有無理由?

經查，依上開五之㈠所示，系爭買賣契約及系爭物權契約均屬有效，且上訴人已受領系爭買賣契約全部價款，系爭不動產所有權於107年10月9日移轉登記至曾家葳名下，則曾家葳於同日以系爭不動產設定系爭最高限額抵押權予永豐銀行，屬有權處分，未侵害上訴人之權利。故上訴人依民法第179條前段、第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求曾家葳應給付伊2萬8,176元，由伊代向永豐銀行清償債務，取得永豐銀行所發之債務清償證明後，向地政機關申請塗銷系爭最高限額抵押權登記，核屬無據。

㈣上訴人主張曾武雄等2人無權占有系爭不動產，致伊受有自107年10月9日起至109年7月8日止，按每月4萬元計算相當於租金之損害，合計84萬元，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人應連帶給付伊84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年7月9日起至曾家葳將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至伊名下之日止，按月連帶給付伊4萬元，有無理由?

經查，依上開五之㈠所示，曾家葳於107年10月9日以買賣為原因取得系爭不動產所有權，復於107年10月19日出具房屋管理授權書，將系爭不動產交由曾武雄全權管理，有該授權書影本可稽（本院卷二第41頁），上訴人主張曾武雄等2人

自107年10月9日起無權占有系爭不動產，致伊受有相當於租金之損害云云，洵不足採。故上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人應連帶給付伊84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年7月9日起至曾家葳將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至伊名下之日止，按月連帶給付伊4萬元，核屬無據。

㈤上訴人主張伊授權曾武雄以每坪至少50萬元，即底價2,108萬2,737元出售系爭不動產，然曾武雄僅交付伊100萬元價款，致伊受有差額損害，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人、吳金霞，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付伊2,008萬2,737元本息，有無理由?

經查，依上開五之㈠所示，上訴人授權曾武雄全權處理系爭不動產出售事宜，而未限制曾武雄須以每坪至少50萬元，始得代理上訴人出售系爭不動產，且系爭買賣契約之買賣總價符合當時不動產交易市場行情，上訴人已受領系爭買賣契約全部買賣價款，而未受有差額損害。上訴人復未能舉證吳金霞、王菱菱對其有何不法侵害之情事，其依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人、吳金霞，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付伊2,008萬2,737元本息，核屬無據。

㈥上訴人主張曾武雄為久旭公司負責人，曾武雄未經伊同意，於107年7月10日自伊設於彰化銀行帳戶，轉帳160萬元至系爭久旭公司彰化銀行帳戶；於107年10月25日自伊設於彰化銀行帳戶，先後轉帳500萬元、320萬元至系爭久旭公司彰化銀行帳戶，合計980萬元，就久旭公司部分，依民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄、久旭公司應連帶給付伊980萬元本息，有無理由?

經查，上訴人於新北地檢署109年度偵字第17689號、18615號侵占等案件偵查中陳稱：伊原不知伊名下有彰化銀行三峽分行帳戶，是於2 、3年前伊由曾寶琳改名為曾寶樂時才知悉，曾武雄曾口頭表示該帳戶內的錢是要送給伊的，但因伊長期在美國，故彰化銀行三峽分行帳戶存摺、印鑑都是由曾武雄保管，但曾武雄尚未將該帳戶內款項給伊等語，有上開案件不起訴處分書影本可稽（原審卷二第231頁），足認上訴人設於彰化銀行帳戶內款項應係曾武雄所有，且該帳戶之存摺、印鑑均由曾武雄保管及實際使用，則曾武雄先後於107年7月10日、10月25日自前開帳戶轉帳160萬元、500萬元、320萬元至系爭久旭公司彰化銀行帳戶，未侵害上訴人之權利，亦難認久旭公司非無法律上原因受有利益，致上訴人受有損害。故上訴人主張就久旭公司部分，依民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄、久旭公司應連帶給付伊980萬元本息，核屬無據。

㈦上訴人主張曾武雄代理伊免除曾家葳系爭買賣契約中220萬元買賣價款債務，致伊受有損害，就曾家葳部分，依民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄、陳文雄、陳睿瑜部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付伊220萬元本息，有無理由?

經查，依上開五之㈠6.所示，曾家葳已透過曾武雄將系爭買賣契約全部價款1,300萬元給付上訴人，上訴人未受有系爭買賣契約所載其免除曾家葳220萬元買賣價款債務之損害，曾家葳亦未受有該部分利益。故上訴人主張就曾家葳部分，依民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄、陳文雄、陳睿瑜部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人，及

陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付伊220萬元本息，核屬無據。

㈧上訴人主張伊授權曾武雄以底價2,108萬2,737元出售系爭不動產，然曾武雄僅代理伊以1,300萬元出售系爭不動產，致伊受有差額損害，就曾家葳部分，依民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄、吳金霞部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人、吳金霞應連帶給付伊808萬2,737元本息，有無理由?

經查，依上開五之㈠㈤所示，上訴人授權曾武雄全權處理系爭不動產出售事宜，而未限制曾武雄須以底價2,108萬2,737元，始得出售系爭不動產，且系爭買賣契約之買賣總價符合當時不動產交易市場行情，上訴人已受領系爭買賣契約全部買賣價款，而未受有差額損害，曾家葳亦未受有808萬2,737元之利益。上訴人復未能舉證吳金霞對其有何不法侵害之情事，其主張就曾家葳部分，依民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定；就曾武雄、吳金霞部分，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求曾武雄等2人、吳金霞應連帶給付伊808萬2,737元本息，核屬無據。

六、綜上所述，系爭買賣契約及系爭物權契約均屬有效，上訴人已受領系爭買賣契約全部買賣價款，曾家葳於107年10月9日取得系爭不動產所有權，自斯時起即得對系爭不動產為使用、收益、處分，久旭公司等4人及王菱菱均未以不法行為侵害上訴人之權利。故上訴人依民法第179條前段、第184條第1項前段、第185條第1項前段、第767條第1項中段規定，請求㈠先位之訴：1.曾家葳應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至上訴人名下。2.曾家葳應給付上訴人2萬8,176元，由上訴人代向永豐銀行清償債務，取得永豐銀行所發之債務清償證明後，向地政機關申請塗銷系爭最高限額抵押權登記。3.曾武雄等2人應連帶給付上訴人84萬元，及自起

訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年7月9日起至曾家葳將系爭不動產所有權於107年10月9日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記至上訴人名下之日止，按月連帶給付上訴人4萬元。㈡第一備位之訴：曾武雄等2人、吳金霞，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付上訴人2,008萬2,737元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢第二備位之訴：1.曾武雄、久旭公司應連帶給付上訴人980萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.曾武雄等2人，及陳文雄、陳睿瑜於因繼承被繼承人王菱菱所得遺產範圍內，應連帶給付上訴人220萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.曾武雄等2人、吳金霞應連帶給付伊808萬2,737元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，併駁回其假執行之聲請，核無違誤。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。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　16　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　張婷妮

法　官　林哲賢

正本係照原本作成。

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

（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　5　　月　　16　　日

書記官　陳盈真