

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第918號

上訴人 王玲吟

訴訟代理人 黃啟倫律師

複代理人 盧盈君

被上訴人 趙建台

趙沛婷

共同

訴訟代理人 黃冠嘉律師

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年3月15日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4210號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人趙建台應將新北市○○區○○段○○○○建號（即門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○弄○○號七樓，權利範圍全部）建物，於民國九十八年一月二十二日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

被上訴人趙建台、趙沛婷應將上開建物騰空返還予上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊經伊父王毓利分得與建商合建後之新北市○○區○○段0000建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄00號7樓房屋，下稱系爭建物），因長年居住美國，故於民國86年11月15日提供授權書（下稱系爭授權書）

予其胞妹即證人王玲佳（下稱王玲佳）辦理系爭建物之所有權第一次登記，於87年1月15日完成所有權第一次登記在案，伊自為系爭建物之所有權人。嗣伊將系爭建物無償提供王玲佳使用，由王玲佳代為繳納系爭建物相關稅捐，詎王玲佳於88年間未經伊同意或授權，逕持系爭授權書無權代理伊將系爭建物買賣、移轉所有權登記予其配偶即被上訴人趙建台（下單獨逕稱姓名），復由趙建台無償提供系爭建物予其女即被上訴人趙沛婷（下單獨逕稱姓名，上2人合稱被上訴人）占有使用中。因伊拒絕承認，且趙建台亦知悉王玲佳無權代理情事，系爭建物所為買賣行為、移轉登記之物權行為對伊均不生效力，爰依民法第767條第1項中段、第113條規定請求趙建台應將系爭建物於88年1月22日以買賣為原因所為所有權移轉登記（下稱系爭所有權移轉登記）予以塗銷；及依民法第767條第1項前段請求趙建台、趙沛婷應將系爭建物騰空返還伊。

二、被上訴人則以：上訴人雖由王毓利贈與取得系爭建物，並於87年間辦理系爭建物之所有權第一次登記而為系爭建物之所有人，然其因長期居住美國，故王毓利提議由王玲佳給付上訴人新臺幣（下同）200萬元，將系爭建物所有權以買賣為原因移轉登記予趙建台，經上訴人同意後，授權王玲佳代為辦理系爭建物之買賣及系爭所有權移轉登記行為，王玲佳自屬有權代理。又系爭建物所有權既已移轉登記予趙建台，上訴人已非所有人，自無權請求趙建台塗銷系爭所有權移轉登記，及請求被上訴人騰空返還系爭建物予其等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)趙建台應將系爭所有權移轉登記予以塗銷。(三)被上訴人應將系爭建物騰空返還上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第145、253頁）：

(一)上訴人於86年11月15日出具系爭授權書予王玲佳，委由王玲

01 佳代理上訴人辦理系爭建物之所有權第一次登記，並於87年  
02 1月15日完成系爭建物以第一次登記為原因，登記上訴人為  
03 所有人。

04 (二)王玲佳持系爭授權書代理上訴人與趙建台就系爭建物間簽立  
05 買賣所有權移轉契約書，及辦理系爭所有權移轉登記，經新  
06 北市新店地政事務所於88年新登字第5490號收件，於88年1  
07 月22日以買賣為原因移轉登記系爭建物所有權予趙建台。

08 (三)王玲佳代理上訴人與趙建台於87年11月11日請求就系爭建物  
09 之買賣契約予以公證，而經原審法院公證處87年度戊公字第  
10 93874號公證書。

11 (四)系爭建物現由趙沛婷占有使用。

12 五、上訴人主張王玲佳未經其同意或授權，無權代理其將其所有  
13 系爭建物與趙建台簽立買賣契約，並移轉登記系爭建物所有  
14 權予趙建台，其拒絕承認該無權代理行為，故系爭建物上開  
15 買賣行為及系爭所有權移轉登記行為對其均不生效力，其自  
16 得依民法第767條第1項中段、第113條規定請求趙建台塗銷  
17 系爭所有權移轉登記，及依民法第767條第1項前段規定請求  
18 被上訴人騰空返還系爭建物等情，為被上訴人所否認，並以  
19 前詞置辯，則兩造爭執事項厥為(一)王玲佳是否有權代理上訴  
20 人與趙建台就系爭建物為買賣契約之債權行為及系爭所有權  
21 移轉登記之物權行為？(二)上訴人依民法第767條第1項中段、  
22 第113條規定，請求趙建台塗銷系爭所有權移轉登記，有無  
23 理由？(三)上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴  
24 人騰空返還系爭建物予其，有無理由？（見本院卷第253至2  
25 54頁），茲分述如下：

26 (一)按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接  
27 對本人發生效力；代理權係以法律行為授與者，其授與應向  
28 代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為  
29 之；無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人  
30 承認，對於本人不生效力，為民法第103條第1項、第167條  
31 第1項、第170條第1項所明定。是代理行為須代理人有代理

01 權，並於其代理權限內以本人名義為意思表示，始直接對本  
02 人發生效力。無權代理人所為之法律行為，屬效力未定之法  
03 律行為，於未經本人承認前，對本人不生效力。經查：

04 1.上訴人於86年11月15日出具系爭授權書與王玲佳，委由王玲  
05 佳代理上訴人辦理系爭建物之所有權第一次登記，並於87年  
06 1月15日以第一次登記為原因，登記上訴人為系爭建物之所  
07 有人，為兩造所不爭執，有新北市新店地政事務所113年9月  
08 19日函所附系爭建物之所有權第一次登記相關資料包含系爭  
09 授權書可佐（見本院卷第111至118頁），是王玲佳持系爭授  
10 權書以上訴人代理人身分向該地政事務所辦理系爭建物所有  
11 權第一次登記之申請，且依系爭授權書所載內容，上訴人於  
12 86年11月15日出具該授權書，授權王玲佳代理其就系爭房地  
13 全權行使簽約、買賣移轉、合併分割、收款、過戶、建物第  
14 一次登記等有關一切權限及辦理戶籍相關文件證明，而王玲  
15 佳復以上訴人代理人身分向新店地政事務所申請調取系爭建  
16 物之建物測量成果圖，並持之辦理系爭建物所有權第一次登  
17 記在案，足見上訴人交付王玲佳系爭授權書，係為授權王玲  
18 佳為其辦理系爭建物之所有權第一次登記乙事甚明。王玲佳  
19 於本院審理時雖證稱：伊並未代理上訴人辦理系爭建物第  
20 一次登記，上訴人當時因為要將系爭建物買賣過戶給伊，故於  
21 86、87年間將系爭授權書從美國寄給伊，伊第一次使用系爭  
22 授權書就是將系爭建物過戶給伊先生等語（見本院卷第164  
23 至165頁），然與本院所調取系爭建物辦理所有權第一次登  
24 記之證據資料顯有未符，且王玲佳為辦理系爭建物所有權第  
25 一次登記，尚有於86年11月20日向臺北市內湖區戶政事務所  
26 辦理其印鑑證明供該次辦理程序使用，足徵王玲佳確有提供  
27 系爭授權書等相關資料，以上訴人代理人名義向新店地政事  
28 務代理上訴人為辦理系爭建物所有權第一次登記之行為，是  
29 王玲佳前開證述內容，應非屬實，自無從作為不利上訴人之  
30 認定。

31 2.王玲佳持系爭授權書代理上訴人與趙建台就系爭建物簽立買

01 賣所有權移轉契約書及辦理系爭所有權移轉登記，並持系爭  
02 授權書代理上訴人與趙建台於87年11月11日請求就系爭建物  
03 之買賣契約予以公證等情，為兩造所不爭執，有系爭建物之  
04 建物登記公務用謄本及地籍異動索引、原審法院87年度戊公  
05 字第93874號公證卷所附資料等件可證（見原審店簡卷第73  
06 至75頁、本院卷第121至132頁），應堪予認定。復依前述，  
07 上訴人於86年11月15日出具系爭授權書之目的既僅係授權王  
08 玲佳辦理系爭建物之所有權第一次登記，且斟酌系爭授權書  
09 所載文義，上訴人授權範圍應限於系爭建物之所有權第一次  
10 登記等有關一切權限，則王玲佳代理上訴人與趙建台就系爭  
11 建物所為買賣契約及系爭所有權移轉登記之物權行為，顯已  
12 超出上訴人所授權王玲佳辦理之系爭建物所有權第一次登記  
13 之代理範圍。至被上訴人辯稱系爭授權書內容包含買賣移  
14 轉，王玲佳有權代理上訴人出售系爭建物及辦理系爭所有權  
15 移轉登記云云，然觀之上訴人出具系爭授權書時點為86年11  
16 月15日，斯時系爭建物尚未辦理所有權第一次登記，上訴人  
17 實無可能以系爭建物所有人身分與他人（即王玲佳、趙建  
18 台）進行買賣交易行為，又系爭授權書所載授權事項「授權  
19 王玲佳代理其就系爭房地全權行使簽約、買賣移轉、合併分  
20 割、收款、過戶、建物第一次登記等有關一切權限及辦理戶  
21 籍相關文件證明」等語，既已明文表示授權內容係授權王玲  
22 佳為其代理系爭建物所有權第一次登記等有關一切權限，則  
23 當包含與系爭建物興建完成時，與原始起造人間可能存在之  
24 買賣簽約、收受款項、分割或移轉等相關事宜，始得辦理所  
25 有權第一次登記事項，是該等內容並無從推定上訴人有同意  
26 或授權將系爭建物辦理所有權第一次登記後，再將系爭建物  
27 出售或移轉登記所有權予趙建台。另王玲佳於本院審理時雖  
28 證稱：伊父親王毓利於起造建物初期，口頭建議上訴人以買  
29 賣價金200萬元將系爭建物出售過戶給伊，後來因為伊有為  
30 上訴人負擔應由其負擔之系爭建物自付額47萬元，剩下160  
31 萬元價金，伊有口頭與上訴人約定幫她代為保管等語（見本

院卷第166至167頁），然未曾提出上訴人與其約定以200萬元出售系爭建物，或經由上訴人同意由王玲佳代為保管剩餘買賣價金之相關證據資料，卷內亦無上訴人自王玲佳或趙建台處收受系爭建物之買賣價金款項等交易紀錄，是王玲佳代理上訴人於88年1月22日以買賣為原因移轉登記系爭建物所有權予趙建台已經過26年，從未給付其所稱系爭建物買賣價金全部或一部與上訴人，實非一般不動產買賣交易常情，難認上訴人與王玲佳間就系爭建物達成買賣及授權王玲佳代理上訴人將系爭建物移轉登記予趙建台之意思表示合致，證人王玲佳所述前情，不足採信。故被上訴人辯稱王玲佳有權代理上訴人出售系爭建物及辦理系爭所有權移轉登記云云，洵非可採。

- 3.被上訴人另提出上訴人之父王毓利聲明書（見原審店簡卷第87頁），欲證明王毓利已告知上訴人將系爭建物過戶給王玲佳夫妻名下，並請王玲佳給上訴人160萬元作為補償，故上訴人就系爭建物不能主張任何權益等情，業經證人王毓利於原審時證稱：建案房屋蓋好時，8樓房屋要給王玲芬、王玲娟，7樓房屋要給上訴人、王玲佳，6樓我自己與大兒子住，房屋坐落之土地大部分都登記伊名下，伊不曉得上訴人有無同意將系爭建物出售或移轉登記與趙建台、上訴人有無取得系爭建物出售對價等，也不曉得上訴人有無同意授權何人辦理，被上訴人所提出聲明書上是伊簽名，但伊簽的時候沒有管內容，也不記得為何在上面簽名等語（見原審訴卷第23至24頁），則依證人王毓利前揭證詞，併審酌前述上訴人於86年11月15日授權委託王玲佳為其辦理系爭建物所有權第一次登記等情，足見證人王毓利於系爭建物起造完成時即將之分配與上訴人，並經上訴人委由王玲佳代為辦理系爭建物所有權第一次登記完成，則上訴人既為系爭建物之所有人，證人王毓利自無再予處分系爭建物之權利，況證人王毓利亦於原審證稱其並不知悉上訴人與王玲佳間就系爭建物有無為買賣或移轉所有權登記等事宜，且其於上開聲明書簽名時沒有確

01 認其內容，是依上開證據尚不足以認定上訴人有同意或授權  
02 王玲佳代為出售系爭建物及移轉登記所有權予趙建台之事  
03 實，故被上訴人此部分所辯，仍非可採。

- 04 4.此外，被上訴人未能就王玲佳業已取得上訴人同意或授權，  
05 代理上訴人出售系爭建物及辦理系爭所有權移轉登記乙事，  
06 提出其他證據以實其說，自無從認定王玲佳係有權代理上訴  
07 人與趙建台就系爭建物為買賣契約，及為系爭所有權移轉登  
08 記。基上各情，足認王佳玲未經上訴人同意或授權，即持上  
09 訴人原授權其辦理系爭建物所有權第一次登記所提供之系爭  
10 授權書，以上訴人代理人身分與趙建台簽訂系爭建物買賣契  
11 約，及將系爭建物所有權移轉登記予趙建台，均屬無權代  
12 理，因上訴人拒絕承認該等法律行為，依前開規定，系爭建  
13 物買賣契約之債權行為及系爭所有權移轉登記之物權行為對  
14 於上訴人均不生效力。

- 15 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前  
17 段、中段定有明文。查王玲佳擅自以上訴人代理人身分與趙  
18 建台就系爭建物簽訂買賣契約及辦理系爭所有權移轉登記，  
19 因上訴人均拒絕承認，依法對上訴人均不生效力，已如前  
20 述，則上訴人依民法第767條第1項中段規定請求趙建台塗銷  
21 系爭所有權移轉登記，為有理由，應予准許。又系爭建物於  
22 辦理系爭所有權移轉登記前本為登記於上訴人名下，是上訴  
23 人請求趙建台塗銷系爭所有移轉登記後，該建物之所有人當  
24 然回復為上訴人，故上訴人另依民法第113條規定而為請  
25 求，則無必要，附此敘明。另趙建台以系爭建物所有人身分  
26 將該建物提供其女趙沛婷占有使用等情，為兩造所不爭執，  
27 因上訴人與趙建台就系爭建物之買賣契約債權行為及所有權  
28 移轉登記之物權行為，對上訴人均不生效力，被上訴人就系  
29 爭建物之占有使用及收益，自均欠缺正當權源，系爭建物既  
30 為上訴人所有，則其依民法第767條第1項前段規定，請求被  
31 上訴人騰空返還系爭建物予上訴人，亦屬有據。

01 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求趙建  
02 台將系爭所有權移轉登記予以塗銷，及依民法第767條第1項  
03 前段規定，請求被上訴人騰空返還系爭建物予上訴人，均有  
04 理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上  
05 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本  
06 院廢棄改判如主文第2、3項所示。

07 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  
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日  
12 民事第十五庭

13 審判長法 官 陳慧萍

14 法 官 吳若萍

15 法 官 潘曉玫

16 正本係照原本作成。

17 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  
18 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  
19 （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  
20 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  
21 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  
22 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  
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

25 書記官 賴竺君