

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第262號

原告 楊志堅

訴訟代理人 吳淑芬律師

被告 楊心渝

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於民國114年1月13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、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：被告楊心渝與原告於民國107年11月8日以中壢地政事務所壜登第235240號收件，就坐落桃園市○○區○○段○○地號，面積27867平方公尺，權利範圍118/200000，土地一筆及其上建號8418，門牌為桃園市○○區○○街000號6樓，面積94.16平方公尺，附屬建物—陽台面積13.41平方公尺，權利範圍為2分之1建物一棟，所為之預告登記，應予塗銷（北司補字卷第7頁）。嗣原告之訴迭經變更、追加，最後於113年8月15日以民事準備書狀二聲明求為：(一)確認被告就原告所有如附表所示土地，以桃園市中壢地政事務所107年11月8日壜登字第235240號收件，於107年11月9日登記，預告登記請求權人：楊心渝，限制範圍：200000分之118，義務人：楊志堅，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，所設定預告登記之法律關係不存在。(二)確認被告就原告所有如附表所示建物，以桃園市中壢地政事務所

01 107年11月8日壜登字第235240號收件，於107年11月9日登
02 記，預告登記請求權人：楊心渝，限制範圍：2分之1，義務
03 人：楊志堅，請求事項：本筆建物在未辦妥所有權移轉登記
04 予請求權人前，不得移轉予他人，所設定預告登記之法律關
05 係不存在。(三)被告應將前二項預告登記予以塗銷。經核原告
06 所為追加與原請求，均係就兩造間預告登記所為，應屬請求
07 之基礎事實同一，揆諸首揭法律規定，應予准許。

08 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
11 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
12 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。經查，
13 原告對於其與被告間就如附表所示不動產（下稱系爭房屋）
14 於107年11月9日所為預告登記之法律關係（下稱系爭預告登
15 記）是否存在有所爭執，原告私法上之地位因此受有侵害之
16 危險，如經確認被告系爭房屋法律關係不存在，原告不安之
17 狀態即可除去，是本件應有即受確認訴訟之法律上利益。

18 貳、實體方面

19 一、原告主張：

20 (一)系爭預告登記之同意書（下稱系爭同意書）雖為原告簽名，
21 然並非原告親自用印，原告之印鑑章係由被告所保管。系爭
22 同意書未經原告親自蓋用印鑑章，不足以證明原告有為系爭
23 預告登記同意書之意思，依民法第73條規定，兩造間設定系
24 爭預告登記之意思表示係屬無效。又原告在系爭同意書簽名
25 時，系爭同意書並無任何書寫文字，被告謊稱係為同意家人
26 居住之預告登記，足徵被告係以詐騙方式取得系爭系爭同意
27 書，原告自得依民法第92條請求撤銷預告登記同意之意思表
28 示。

29 (二)兩造當初就系爭房屋之預告登記共識即係原告同意被告得居
30 住在系爭房屋，並無任何移轉所有權之意思，顯見當事人之
31 真意與系爭預告登記同意書內容並非相同，是系爭預告登記

01 內容確與當事人意思不符，應得類推通謀虛偽意思表示之規
02 定而認定系爭預告登記之意思表示無效。

03 (三)系爭房屋為原告所單獨購買，系爭房屋之頭期款、貸款均為
04 原告所支出，被告僅係受原告委任代為處理繳納款項，兩造
05 就系爭房屋並無借名登記法律關係，且兩造間並無買賣或其
06 他移轉系爭房地所有權之法律關係存在，被告對原告並無請
07 求系爭房地移轉所有權二分之一之權利，是系爭預告登記已
08 妨害原告所有系爭房屋所有權之完整性，被告為無法律上原
09 因受有利益，原告自得依民法第767條第1項中段規定、不當
10 得利法律關係，請求被告塗銷系爭預告登記。

11 (四)為此，原告依民事訴訟法第247條、民法第767條第1項中
12 段、第73條、第87條第1項、第92條、第113條、第179條等
13 規定，擇一有理由請求被告塗銷系爭預告登記，及確認兩造
14 間就同意設定系爭預告登記之法律關係不存在等語，並聲
15 明：如上開變更後所示。

16 二、被告則以：

17 系爭房屋為伊與原告共同購買，本欲以伊與原告共同持有名
18 義為登記，因原告斯時任軍職，以軍人身分辦理貸款較為優
19 惠，伊乃與原告協議先以原告名義登記，且伊與證人即原告
20 之胞姐楊蓓菁擔心原告涉世未深恐遭他人矇騙而將系爭房屋
21 變賣，經兩造及楊蓓菁3人協議後，暫就系爭房屋為系爭預
22 告登記。況且，系爭房屋伊有參與從議價、簽約到支付購屋
23 頭期款等過程，甚至系爭房屋裝修、搬遷都是由伊雇工，伊
24 也有支付系爭房屋頭期款，故系爭房屋實為兩造所共有，僅
25 係借名原告名義登記，為保障被告居住在系爭房屋及借名登
26 記返還請求權，始為系爭預告登記，原告自不得要求被告塗
27 銷系爭預告登記等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、系爭房屋為原告所有，其上現設定有系爭預告登記，預告登
29 記內容詳如附表所示等情，有系爭房屋登記謄本、系爭預告
30 登記之原案登記申請書等件在卷可稽（北司補卷第11-25
31 頁、本院卷第69-72頁），且為兩造所不爭執，堪信為真

實。

四、本院得心證之理由：

原告主張做成系爭預告登記時，被告對原告並無任何請求權存在等語，為被告所否認，並以前詞為辯。是本件之爭點為：(一)原告主張其與被告間就系爭預告登記之登記係通謀虛偽所為，原告並未親自在系爭同意書用印，故系爭預告登記應屬無效，且原告經被告詐欺致簽立系爭同意書，依民法第92條規定撤銷意思表示，有無理由？(二)原告請求確認被告為系爭預告登記法律關係不存在，並依民法第767條第1項規定、不當得利法律關係請求將系爭預告登記予以塗銷，有無理由？茲分述如下：

(一)原告主張其與被告間就系爭預告登記之登記係通謀虛偽所為，原告並未親自在系爭同意書用印，故系爭預告登記應屬無效，且原告經被告詐欺致簽立系爭同意書，依民法第92條規定撤銷意思表示，並無理由：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示，不因之無效，但其情形為相對人所明知者，不在此限，民法第153條、第86條分別定有明文。經查：

①原告親自在系爭同意書上簽名，自行辦理印鑑證明交與被告等情，業據原告於本院行當事人訊問時陳述在卷（本院卷第221-222頁），且有系爭同意書存卷可考（北司補卷第11頁）。而原告為職業軍人，因軍務繁忙無暇處理購屋事宜，經被告推薦後，委託被告購買系爭房屋等情，亦經原告陳明在卷（本院卷第163-164頁），又原告為75年生、大學畢業之智識程度，此有原告戶籍謄本附卷可查（見本院不公開卷），衡以原告之知識及經驗，原告於107年間簽署系爭同意書時已逾而立之年，且擔任軍職，是原告對其在系爭同意書欄位簽名之法律效果應有所認知，則原告於系爭同意書上簽名，即代表原告就系爭同意書所載約定內容（即未辦妥所

有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人）與另一方即被告達成意思表示之合致等情，自難諉為不知，此觀原告於本院亦陳稱：因為三重的房子賣掉，所以要在桃園另外買房給父親、姐姐們居住，才會購買系爭房屋，至於會簽系爭同意書的原因是因為被告對伊說，怕伊將房子賣掉，所以要做預告登記，讓家人可以居住，但現在伊父親已經過世，被告及楊蓓菁也已離開，所以沒有保留預告登記必要等語（本院卷第221頁），與被告抗辯系爭預告登記用意在於原告之胞姐即被告，擔心原告涉世未深而設定等節，互核相符。

②至原告雖主張：系爭預告登記中印鑑證明為購買系爭房屋之用，並非用以申請預告登記等語（本院卷第221-222頁），惟自系爭預告登記申請文件中印鑑證明觀之，該印鑑證明申請日期為107年11月5日，有原告之印鑑證明存卷可稽（北司補卷第21頁），則該印鑑證明申請時間，明顯晚於系爭房屋所有權移轉登記日期107年9月18日，有卷附系爭房屋所有權移轉登記申請書可參（本院卷第171-173頁），自難認該印鑑證明係為購買系爭房屋之用，顯見原告前開所述不實，亦與卷內事證相左，不足採信。

③原告雖主張其係受被告所欺瞞而配合始為上開行舉，原告無為系爭預告登記之真意云云，然此核屬一方之真意保留，依前揭規定，除原告能證明被告亦知其情事外，原告所為意思表示仍屬有效，且原告應受系爭預告登記之意思表示所拘束。

2.按表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效，為民法第87條第1項前段所明定。而所謂通謀為虛偽意思表示，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，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，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。經查：

①系爭房屋為原告委託被告出面購買，已如前述，而系爭房屋

01 購屋價金頭期款中部分款項係由被告所支出，亦有被告提出
02 中華郵政交易明細存卷可佐（本院卷第143頁）。此外，系
03 爭房屋均由被告負責雇工裝修及搬遷，有被告提出報價單、
04 估價單、訂貨單、裝修施工照片等件在卷可查（本院卷第14
05 5-161頁），且被告自系爭房屋購買後居住在內，直至109年
06 間與原告發生口角後始負氣搬離，亦為被告所不爭執（本院
07 卷第166、264-265頁），則由被告有支出系爭房屋之部分價
08 金、被告曾居住在系爭房屋內、系爭房屋裝修及搬運為被告
09 張羅等情狀觀之，被告辯稱兩造就系爭房屋存有借名登記法
10 律關係，尚非無據。

11 ②關於系爭預告登記設定目的，證人楊蓓菁於本院言詞辯論時
12 具結證稱：伊有看過空白的系爭同意書，因為被告說要做預
13 告登記，被告當初是跟伊說，怕原告被騙會將系爭房屋拿去
14 變賣，希望在處分前可以先經過伊與被告兩位姐姐的同意，
15 所以才要做預告登記，而且原告所有財務都是由伊跟被告管
16 理等語（本院卷第96-97頁），可知被告、楊蓓菁係因系爭
17 房屋登記為原告所有，慮及原告日後遭他人詐欺，恐在未經
18 被告、楊蓓菁同意即將系爭房屋變賣，故另設定系爭預告登
19 記以確保原告不得任意處分系爭房屋之狀態。由此可見原告
20 確有設定系爭預告登記之真實意思，系爭預告登記之效力不
21 因兩造日後反目而有異。是原告以系爭預告登記之設定係遭
22 被告矇騙，兩造間就系爭房屋並無借名登記契約存在，系爭
23 預告登記非為保全被告就系爭房屋之借名登記返還請求權而
24 辦理，據而主張兩造就系爭預告登記之設定屬通謀虛偽意思
25 表示云云，自非可採。

26 3.再按表意人撤銷其因被詐欺而為之意思表示，應於發見詐欺
27 後一年內為之，民法第93條前段定有明文。該項期間係法定
28 除斥期間，其時間經過，撤銷權即告消滅，縱未經當事人主
29 張或抗辯，法院亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據
30 （最高法院88年度台上字第1236號判決意旨參照）。經查，
31 原告主張受被告詐欺，誤認得以系爭預告登記為同意借住之

01 登記，致簽訂系爭同意書，並以民事準備狀撤銷締約之意思
02 表示云云。惟原告於本院行當事人訊問時自承：約111年間
03 知悉系爭預告登記內容是將系爭房屋應有部分二分之一，分
04 別移轉給楊心渝、楊蓓菁等語（本院卷第222頁），足見原
05 告於111年間即已知悉系爭預告登記之內容，則原告已發見
06 上開事項，卻遲至113年7月12日始以民事準備狀向被告為撤
07 銷之意思表示（見本院卷第83頁之本院收狀章），顯已逾1
08 年之除斥期間，自不得撤銷。至原告復主張於112年5月29日
09 始確信遭被告詐欺（本院卷第277頁），其撤銷未罹於除斥
10 期間云云，明顯與上開原告當事人訊問所陳述之事實不符，
11 要難採信。

- 12 4.按「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登
13 記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅
14 之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附
15 條件或期限之請求權。」土地法第79條1定有明文。「申請
16 預告登記，除提出第34條各款規定之文件外，應提出登記名
17 義人同意書。前項登記名義人除符合第41條第2款、第4款至
18 第8款及第10款規定之情形者外，應親自到場，並依第40條
19 規定程序辦理。」、「申請登記時，有下列情形之一者，當
20 事人得免親自到場：…二、登記原因證明文件及同意書經依
21 法公證、認證。…四、登記原因證明文件經依法由地政士簽
22 證。…八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理
23 土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民
24 間團體驗證。…十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發
25 之當事人印鑑證明。」土地登記規則第137條、第41條第2、
26 4、8、10款亦有明訂。經查，原告固主張系爭同意書並非其
27 親自用印，係被告持原告之印鑑蓋印等語，惟系爭同意書為
28 原告親自簽名，並將印鑑證明交付被告前往辦理系爭預告登
29 記之事實，業據本院認定如前，應認被告係獲得原告之授
30 權，方在系爭同意書上蓋印原告印鑑章，原告主張系爭同意
31 書依民法第73條規定，未由原告本人用印應屬無效等情，要

屬無據。況參酌前開土地法及土地登記規則之規定，辦理預告登記應由請求權人檢附登記名義人之同意書，復需由登記名義人親自到場，或提供經公證、認證之登記原因證明文件及同意書、經依法由地政士簽證、登記原因發生日期前1年以後核發之當事人印鑑證明等文件，始得辦理，足認辦理預告登記之程序嚴謹，原告未能就系爭預告登記有何虛偽不實情事乙節，舉證以實其說，原告此部分所為主張，亦無足採。

(二)原告請求確認被告為系爭預告登記法律關係不存在，並依民法第767條第1項規定、不當得利法律關係請求將系爭預告登記予以塗銷，亦無理由：

系爭預告登記之原因為系爭房屋為兩造共同出資購買，因借名登記在原告名下，為保全被告居住系爭房屋及借名登記返還請求權而辦理。又系爭預告登記既係為保全被告之借名登記返還請求權而辦理，則如附表所示系爭房屋所為之預告登記，亦因委任事務之性質不能消滅，被告繼續保有系爭預告登記，即屬有據。是原告雖為如附表所示系爭房屋之所人，就上開原因所辦理之預告登記，自有容忍之義務，則原告請求確認被告就系爭預告登記之法律關係不存在，並依所有物除去妨害請求權、不當得利返還請求權之法律關係，請求被告塗銷系爭預告登記，均為無理由。

五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條、民法第767條第1項中段、第73條、第87條第1項、第92條、第113條、第179條等規定，請求確認被告就系爭房屋所為之系爭預告登記法律關係不存在，並請求被告塗銷系爭預告登記，均屬無據，不應准許，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

得上訴。

附表：

編號	土地					
1	鄉鎮市區	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	其他登記事項： 107年11月8日收件壠登字第235240號，預告登記請求權人：楊心渝，限制範圍：200000分之118，義務人：楊志堅，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，預告登記內容依同意書。
	桃園市中壢區	自立段	851	27867	100000分之118	
2	建物					
	鄉鎮市區	段	建號	面積（平方公尺）	權利範圍	預告登記請求權人：楊心渝，限制範圍：2分之1，義務人：楊志堅，請求事項：本筆建物在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，預告登記內容依同意書。
桃園市中壢區	自立段	8418	94.16	全部		