

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第210號

原告 廖憲忠

被告 劉鳳煌

訴訟代理人 廖鴻祺

上列當事人間撤銷移轉所有權登記等事件，本院於民國113年12月20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

一、原告主張：緣原告於民國99年底與訴外人王喬甄(下稱王女)結識後，自100年春節後不久即到臺南市與王女同居，偶而回雲林縣斗六市居住，嗣原告與前妻廖林碧蓉間就本院100年度家訴字第15號之離婚等事件於100年6月14日在本院和解成立，就其中剩餘財產分配部分，和解內容為原告願將其所有坐落雲林縣○○市鎮○段000○000地號土地(重測前為斗六段251之133、251之134地號土地，下稱系爭土地)上之同段387建號建物(重測前為斗六段3875建號，門牌號碼：斗六市○○街000號，下稱系爭房屋，與系爭土地以下合稱系爭房地)出售予雙方之長子廖鴻祺(下稱系爭和解筆錄)。然廖鴻祺與廖鴻祺之配偶即被告未經原告同意，二人與原告之前妻廖林碧蓉即先於100年5月30日偷拿原告之印鑑章至雲林○○○○○○○○(下稱斗六戶政)冒領印鑑證明書，再持其等偷拿之系爭房地所有權狀及原告離婚前之身分證影本，委託訴外人即土地代書張桂修辦理系爭房地之所有權移轉登記予被告，惟至今均未與原告簽訂買賣契約或給付買賣價金。嗣被告於105年8月間寄發存證信函要求原告搬離系爭房屋，被告訴請本院調解，由本院以105年度六司簡調字第188號調解事件處理，雙方於105年10月27日成立調解，調解內容為原告願於105年12月31日前遷出系爭房屋(下稱系爭調解筆

01 錄)，然此係因原告在此之前尚處於離婚家變及與王女間多
02 項民刑事訴訟案件，於多方打擊腦力退化30%至40%及神智不
03 清之情況下，在被告、廖鴻祺、廖林碧蓉半脅迫下所簽下之
04 調解筆錄。至被告所提出新臺幣（下同）140萬元匯款紀
05 錄，乃係原告與被告之夫即其長子廖鴻祺所為之借款，因原
06 告當時賣臺南市的房子，有錢要還，並非系爭房地之買賣價
07 金。另被告於105年8月間即持所有權狀向系爭房屋之房客收
08 取每月租金6,000元，被告自112年12月底應返還租金84萬3,
09 900元，又租金自113年1月開始每個月1萬2,000元，12個月
10 就是14萬4,000元，而被告是月初就會收租金，到本件於113
11 年12月言詞辯論終結時，合計是98萬7,900元，原告並請求
12 自114年1月開始至系爭房屋進行點交為止，每個月1萬2,000
13 元租金之不當得利，爰依民法第767條規定請求塗銷系爭房
14 地之所有權移轉登記，以及依民法第179條規定請求被告返
15 還所收租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應就系爭房地
16 於100年7月13日以買賣為原因向雲林縣斗六地政事務所(下
17 稱斗六地政)辦理之所有權移轉登記，予以塗銷，回復登記
18 為原告所有。(二)被告應返還原告98萬7,900元，並請求自114
19 年1月開始至系爭房屋完成點交為止，每個月1萬2,000元租
20 金。

21 二、被告則以：系爭房地之移轉乃依原告與其前妻廖林碧蓉之系
22 爭和解筆錄記載履行，兩造並合意簽訂不動產買賣契約書
23 (總價款為140萬元，下稱系爭房地買賣契約書)，被告夫妻
24 已於100年6月23日分別匯款價金60萬元、80萬元，總計140
25 萬元予原告，兩造並委由經國家考試合格之地政士辦理移轉
26 登記等相關程序，由地政機關完成所有權移轉登記，兩造確
27 有訂立買賣契約之真意，被告何需偷拿原告之印鑑章、離婚
28 前之身分證影本、所有權狀及離婚後之身分證去影印。至雙
29 方簽訂之系爭房地買賣契約書未載日期固有些許疏漏，惟買
30 賣契約要素之價金及標的物仍互相同意，故應不影響其效
31 力。原告謗稱被告夫妻及原告前妻等人未受委任冒領其印鑑

01 證明，且未經其同意盜取其證件及所有權狀等物，夥同地政
02 士向地政機關辦理所有權移轉登記，復稱該140萬元係向被
03 告夫妻借貸現金等語，均係其空言主張，並無任何證據可
04 恃，顯屬無稽。又原告於100年間有3筆財產交易，當時原告
05 係廖鴻祺綜合所得稅之扶養親屬，原告並親自書寫便條紙交
06 予廖鴻祺供申報100年之綜合所得稅，此足以證明系爭房地
07 買賣為原告認定之合法財產交易。又被告既為系爭房地之所
08 有權人，依民法第765條之規定，得自由使用、收益、處分
09 系爭房地，並排除他人之干涉，故被告如何收益及處分系爭
10 房地，均為其所有權之行使，與原告無關，自亦無不當得利
11 可言，故原告主張返還不當得利之房屋租金云云，於法亦非
12 可採等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
13 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事實：(本院訴字卷一第97頁)

15 (一)原告與廖林碧容於100年6月14日本院100年度家訴字第15號
16 離婚等事件中和解離婚，其中有約定系爭房地願意出售予雙
17 方所生長子廖鴻祺，買賣契約另定。

18 (二)系爭房屋業經以買賣為名義移轉過戶於被告名下。

19 (三)兩造於105年10月27日系爭調解成立，約定原告要於105年12
20 月底前遷出系爭房屋。

21 (四)被告夫婦有於100年6月23日匯款合計140萬元給原告。

22 四、本院之判斷：

23 本件原告主張其並未簽訂系爭房地買賣契約及同意移轉系爭
24 房地之所有權予被告，其目前仍系爭房地之所有權人，被告
25 並無權使用收益，惟為被告所否認。是本件所應審究者厥
26 為：系爭房地移轉過戶予被告是否為被告偽造系爭房地買賣
27 契約及取得印鑑證明私自辦理？原告是否為系爭房地之得使
28 用收益之所有權人？經查：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按印鑑章乃私人自管
31 自用，尤其印鑑證明須本人親赴戶政機關或親自出具委託書

01 委任他人，方能辦理領取，而土地所有權狀原本係產權之重
02 要證明文件，亦由所有權人親自收執保管，故第三人持有印
03 鑑章等移轉登記所需文件係所有權人交付，乃社會事實之常
04 態，非所有權人交付，為他人所盜用，為社會事實之變態。
05 因之，主張常態事實者，無須負舉證責任；主張變態事實
06 者，應負舉證責任（最高法院91年度台上字第1123號判決意
07 旨參照）。再按文書內之當事人印文，如係真正或經當事人
08 承認為真正，而該當事人否認係其本人所蓋或其有授權他人
09 代蓋時（例如抗辯遭他人盜蓋）者，按諸舉證責任分配原
10 則，自應由為此爭執之該當事人負舉證責任（最高法院88年
11 度台上字第2087號、87年度台上字第294號、86年度台上字
12 第717號判決意旨參照）。

13 (二)而查，原告起訴主張：原告於搬離雲林縣○○市○○路00巷
14 00號住宅時，將全部數筆土地及建築物所有權狀、印鑑章及
15 離婚前之身分證影本等物置於該址客廳之書桌及未上鎖之抽
16 屜及櫃子裡，任何人均可隨時取得，被告夫妻及其前妻廖林
17 碧蓉等3人於100年6月14日系爭和解成立前之100年5月30日
18 即偷拿原告之印鑑章到斗六戶政冒領印鑑證明書使用等語
19 (六簡調卷第11頁)；復於所提民事辯論要旨及理由狀陳稱：
20 該印鑑證明書非本人申請，原告在戶政事務所查過申請書非
21 本人之簽字，又原告於100年6月8日賣另一雲林縣○○市○
22 ○街000號2樓之房子，的確需要印鑑證明書，但如有申請多
23 餘，也不是要用於與被告間之系爭房地登記用的，因當時尚
24 不知要將系爭房地賣給被告，如確有現存之印鑑證明書，被
25 告未經原告同意逕行取用仍屬盜用，當時原告並不住在家
26 中，印鑑章還在家中客廳抽屜中，且被告全家均有大門鑰
27 匙，每天均可在系爭房屋進出，且均知原告之全部所有權狀
28 及印鑑章均置於未上鎖之抽屜中，隨時可取得使用等語(本
29 院訴字卷一第433頁)。是原告對於印鑑章之真正並不爭執，
30 僅係爭執用以辦理系爭房地所有權移轉登記之「印鑑證明
31 書」並非其前往申請，又縱係原告本人所申請，亦係遭被告

01 盜取而得，而系爭房地之所有權狀亦係遭被告盜取，因此得
02 以辦理系爭房地之移轉登記。然揆諸前揭說明，原告此部分
03 之主張屬變態事實，自應由原告負舉證責任。

04 (三)針對此節，證人即承辦過戶之代書張桂修於本院審理時證
05 稱：「(提示六簡調卷第39頁以下土地不動產所有權移轉過
06 戶登記資料，這是你辦理的嗎?)對。」、「(這是何人委託
07 你辦理?)這是買賣件，雙方都有同意。」、「(何人委託
08 你?)他們都有同意，我才會辦，這是在我事務所簽的，我印
09 象中兩造是不同時間來簽合約書。」、「(印鑑證明也是他
10 們自己拿給你?)如果有委託，戶政事務所會將委任人和受任
11 人都有打在印鑑證明，這個上面沒有委任人、受任人，所以
12 這個印鑑證明應該是親自申請。戶政事務所的作業，有委託
13 一定要有委託書，印鑑證明書也有載明、核定及簽名，我們
14 代書不會接受委託申請印鑑證明，且戶政事務所把關嚴
15 格。」等語(本院訴字卷一第148頁至第149頁)。觀諸該用以
16 辦理系爭房地移轉登記之印鑑證明(發給日期為100年5月30
17 日，下稱系爭印鑑證明)，其上並未有受委任人之記載(六簡
18 調卷第57頁)，是系爭印鑑證明書應係由原告親自申請之可
19 能性較高，當可排除係被告、被告之夫及原告前妻等3人盜
20 用原告之印鑑章並冒為原告之受託人前往辦理之可能性，原
21 告雖復爭執系爭印鑑證明之「申請書」並非其本人之簽字，
22 然並未提出相關證明以實其說。本院為求慎重，續依職權調
23 取原告於110年5月30日印鑑證明之申請及份數資料，斗六戶
24 政函覆意旨略以：旨揭資料因本所101年以前印鑑證明書申
25 請檔存資料，依據檔案法第12條及機關檔案保存年限及銷毀
26 辦法第8條規定業已銷毀，歉難提供，有斗六戶政113年12月
27 4日雲斗戶政字第1130004363號函在卷可稽(本院訴字卷一第
28 441頁)，依上說明，自無從認定原告此部分主張為真實。

29 (四)原告雖否認其與被告及廖鴻祺間有總價款140萬元之系爭房
30 地買賣契約存在，表示該買賣契約上的簽名可能是因要過戶
31 其他房產予前妻時，遭到被告及廖鴻祺偽造(本院訴字卷一

01 第150頁)，並主張被告於100年6月23日匯款共計140萬元，
02 係其與長子廖鴻祺間之借款；被告對此則提出系爭房地買賣
03 契約書(本院訴字卷一第81頁至第83頁)及於100年6月23日匯
04 款140萬元予原告之郵政國內匯款執據為證(本院訴字卷一第
05 85頁至第86頁)，主張雙方存有買賣契約，且當時價款業已
06 付清。就此節雙方雖各執一詞，惟觀諸證人張桂修於本院審
07 理時證稱：兩造都有同意，我才會辦，系爭房地買賣契約書
08 是在我事務所簽的，我印象中兩造是不同時間來簽合約書，
09 買賣契約是制式格式，每個標的物金額不同，我們才填上
10 去，簽名是原告親簽，日期有可能當時我的助理漏未填寫，
11 但是並不影響該合約之效力，系爭房地買賣契約是我們事務
12 所提供給兩造簽的，我確認原告有來過我事務所，但我不記
13 得有來幾次等語(本院訴字卷一第148頁、第150頁至第151
14 頁)，對於系爭房地買賣契約係其提供兩造在其事務所同意
15 簽署之情，證述明確。另參諸被告於105年10月13日對原告
16 所寄存證信函內容略謂：「廖憲忠先生您好，本人位於斗六
17 市○○街000號一樓房子要清空予以整修後出售，請您近期
18 內遷出並清空您的私人物品。」(本院訴字卷一第89頁)，兩
19 造嗣於105年10月27日在本院達成系爭調解，內容略以：
20 「相對人(即原告)願於民國105年12月31日前遷出雲林縣○
21 ○市○○段0000號建物(即門牌號碼：愛國街149號)之房
22 屋，返還予聲請人(即被告)。」、「相對人(即原告)同意將
23 上開房屋所有之冷氣及鑰匙返還予聲請人(即被告)，且於10
24 5年12月31日前將其個人物品全部搬離。」有系爭調解筆錄
25 可證(本院訴字卷一第123頁)，則被告於105年間對原告主張
26 其為系爭房地所有人，並請原告無條件遷出時，原告並未爭
27 一詞，即同意遷出，此節當足以說明原告應早已知悉其並非
28 系爭房地之所有權人，否則豈會全未討論何時辦理所有權之
29 移轉登記，並同意無條件遷出?是被告陳稱雙方就系爭房地
30 有買賣契約存在，原告並知悉所有權已移轉之事，即屬有
31 據。原告就此雖又主張系爭調解係因於多方打擊下腦力退化

01 30%至40%及神智不清之情況下，在被告、其子廖鴻祺及其前
02 妻廖林碧蓉之半脅迫下所簽立，然原告並未提出任何診斷證
03 明書以實其說，且原告當時為智識正常且有社會經驗之人，
04 其是否會在仍保有系爭房地之所有權下，全未為自己主張權
05 利而選擇無條件遷出，容有可疑。又原告係被告之夫廖鴻祺
06 之受扶養親屬，並由廖鴻祺申報100年度綜合所得稅乙情，
07 有財政部臺灣省中區國稅局雲林分局113年12月9日中區國稅
08 雲林綜所字第1132309325號函暨所附100年度綜合所得稅結
09 算申報書在卷可考(本院訴字卷一第447頁至第451頁)，而原
10 告並不否認被告所稱該供申報所得稅之便條紙紀錄為其所書
11 寫(本院訴字卷一第225頁)，觀諸該便條紙上有「財產交易
12 所得」、「斗六市○○街000號」之書寫文字(本院卷一第21
13 3頁)，則原告是否不知系爭房屋業已移轉登記予被告，實堪
14 存疑，自難認原告所稱系爭房地係遭被告偽造買賣契約並辦
15 理所有權移轉登記之情為真。

16 (五)原告雖又陳稱：代書張桂修係被告之夫廖鴻祺雲林國中之同
17 窗同學，關係特殊，其於審理中所證之詞不實，經其提問其
18 有幾件過戶案件係由代書張桂修辦理，代書張桂修對此並無
19 法回答，且其於本院審理時證稱印象中兩造是不同時間來簽
20 合約書，然買賣雙方不同時在場，如何了解雙方之各自條
21 件，系爭買賣契約書上亦無日期及買賣條件，純屬造假，又
22 系爭房地於100年間之時價約560萬元至580萬元，何以會賣1
23 40萬元，被告如無用非法手段取得所有權，為何不在過戶後
24 即刻點交房屋，反而在過戶登記5年後之105年8月才要求遷
25 讓點交系爭房屋，又私下強行收取房租等語。惟查，系爭房
26 地之移轉及原告因系爭和解離婚移轉其他房地予前妻，均係
27 發生於100年間，本無可能期待當時委辦之代書能在無相關
28 文件提示下，還能對當時受託辦理之房地筆數迄今仍記憶猶
29 新，且原告與被告之夫廖鴻祺為父子關係，並非一般單純互
30 不相識之投資買賣關係，委辦之代書亦非與廖鴻祺不相識，
31 此為原告所自陳，倘原告與廖鴻祺已就買賣標的及價金先行

01 協議，委辦代書對雙方協議之內容亦已知悉，則並無商請雙
02 方同時到該事務所排坐簽立書面之必要，且買賣契約之成立
03 要素在於買賣標的物及價金之合致，系爭買賣契約書雖未見
04 填載日期，然此或係因雙方並非同時到場簽立書面所造成之
05 疏失，又買賣標的物之價格並非一律以市價為標準，亦受雙
06 方之議價能力、親誼關係或其他考量而受影響，倘一方急於
07 獲取資金變現，或雙方有特殊親誼關係，或有其他私下交付
08 使用之約定等考量，則同意以低於市價之價格出售買賣標的
09 物，並非罕見，自難僅以買賣之價格是否低於市價，即論斷
10 系爭房地買賣契約係由被告偽造。亦不能排除被告暫無使用
11 或出售之需求，而未積極請求原告立即遷出。是原告前揭主
12 張，均非可採。

13 (六)原告雖復主張：一個代書對所有權人之身分證影本，在離婚
14 後尚留有配偶名字，以及房地被扣押是否可辦所有權過戶都
15 弄不清楚，當什麼代書？或係因好朋友急著委託而蠻幹，而
16 身分證影本在離婚後如尚有配偶名字是無效證件，其怎麼會
17 交給代書張桂修使用？否則其怎麼會在辦理其他3戶房產過戶
18 予前妻時，拿刪除配偶姓名的正確身分證影本交付代辦過戶
19 等語。然查，系爭房地前經斗六地政以100年3月1日斗地普
20 字第25950號函覆本院辦理假扣押查封登記，後因原告之前
21 妻廖林碧蓉請求撤回執行，由本院於100年7月5日函請斗六
22 地政辦理假扣押塗銷查封登記乙情，有本院100年7月5日雲
23 院恭100司執全寅字第52號囑託塗銷查封登記書在卷可按(六
24 簡調卷第33頁)。而系爭房地係於100年7月13日始完成移轉
25 登記，此有系爭房地之土地建物查詢資料附卷可參(本院訴
26 字卷一第27頁、第34頁、第40頁)，可見斗六地政係於塗銷
27 查封登記後完成所有權移轉登記。原告就此雖質疑代書張桂
28 修何以會於系爭房地解除假扣押查封及其至戶政事務所辦理
29 離婚登記取得新身分證前之100年6月21日即向地政機關遞件
30 提出移轉申請，並遭地政機關通知補件，質疑其同意移轉系
31 爭房地所有權之真實性。然查，原告及其前妻廖林碧蓉前於

01 「100年6月14日」即在本院以將系爭房地售予雙方長子廖鴻
02 祺為條件成立系爭和解，已如前述，是原告與長子廖鴻祺如
03 已有達成協議，於「100年6月21日」委託代書為其等前往辦
04 理系爭房地之所有權移轉登記，於時序上尚無違背之處。而
05 當時代書張桂修雖有因持原告離婚前之身分證前往辦理遭地
06 政機關通知補正之情形(六簡調卷第59頁)，然觀諸原告係於
07 代書張桂修於100年6月21日前往申辦系爭房地移轉登記之翌
08 日即「100年6月22日」，前往辦理離婚登記，此有原告之戶
09 籍謄本在卷可查(六簡調卷第31頁)，則該翌日之辦理離婚登
10 記導致原持有之身分證影本失效之情形，應非承辦代書得以
11 預料，尚難僅憑前揭通知補正之情形，即推論此項所有權移
12 轉登記並未取得原告同意。原告雖另質疑系爭房地上當時有
13 查封登記存在，應為代書張桂修可以知悉，然代書張桂修僅
14 受託辦理系爭房地之移轉登記，倘委託之雙方當時並未確實
15 告知原告之前妻廖林碧蓉有先就系爭房地為查封登記之情
16 形，受託之代書仍非全無可能並未注意就先前往辦理。是自
17 難僅以原告所述此些情節，即遽為原告有利之認定。

18 (七)職是，本件原告所為舉證既不足以證明被告、被告之夫廖鴻
19 祺及原告前妻廖林碧蓉有盜用其印鑑章或印鑑證明，以及系
20 爭房地之所有權狀等物，亦無證據得以認定原告並不知悉系
21 爭房地所有權已有移轉，則原告主張其仍為系爭房地之所有
22 權人，並非有據，是原告依民法第767條規定請求被告將系
23 爭房地之所有權移轉登記塗銷，回復登記為原告所有，為無
24 理由。

25 (八)按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權
26 之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而
27 受利益，致其受有損害(最高法院113年度台上字第508號判
28 決意旨參照)。原告既然未能證明系爭房地仍為其所有，其
29 仍享有使用收益權，則其依民法第179條規定主張被告先前
30 所收取之租金及至系爭房地為點交前相當於租金之收益均為
31 不當得利，應對其返還，亦乏所據，亦為無理由。

01 五、綜上所述，原告依民法第767條規定請求被告將系爭房地之
02 所有權移轉登記塗銷，回復登記為原告所有，以及依民法第
03 179條規定，請求被告返還無權占用系爭房地所收租金及所
04 受相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。而原告之
05 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
07 決結果均無影響，爰不另一一論述。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

10 民事第二庭 法官 李承桓

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
13 出上訴狀。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

15 書記官 廖千慧