最高法院民事判決

109年度台上字第1215號

上　訴　人　太平洋電信股份有限公司
法定代理人　徐嬌蓮
訴訟代理人　陳鄭權律師
被上訴人　胡本強
　　陳建仁
　　戴于翔
共　　同
訴訟代理人　張漢榮律師
參　加　人　文國洋

上列當事人間請求宣告調解無效等事件，上訴人對於中華民國108年9月24日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第539號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人對於塗銷所有權移轉登記之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件被上訴人主張：伊於民國104 年11月間，與參加人及訴外人黃啟原、洪崇盛、張陳美津（下合稱黃啟原3 人）共同出資，購買坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍：10萬分之2910、10萬分之969）及其上同段74建號（權利範圍全部）、194建號（權利範圍10萬分之10710）建物（下稱系爭房地）， 並約定將該房地登記為伊共有，將來出售價金按出資比例分配。嗣上訴人以伊為對造，向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）聲請以105年度桃司調字第155號請求所有權移轉登記事件調解，詎參加人未獲伊授權，竟擅持伊變更前之印鑑章蓋用於委任狀並提出於法院，而於105 年11月10日無權代理伊與上訴人成立調解（下稱系爭調解），該調解自屬無效。上訴人以該無效調解為原因，於106 年2月8日登記取得系爭房地所有權（下稱系爭所有權移轉登

記），應予塗銷。伊於106年2月13日接獲地政事務所通知上開登記事項，旋於同年3月6日聲請閱覽系爭調解卷宗後，始悉上情。爰依民事訴訟法第416條第2項及民法第767條第1項規定，求為宣告系爭調解無效，及塗銷系爭所有權移轉登記，回復為伊共有之判決。

上訴人則以：參加人獲被上訴人全權授權，於105年8月18日與伊簽訂系爭房地買賣契約，自有權代理被上訴人與伊成立系爭調解，同意將系爭房地移轉登記予伊所有等語，資為抗辯。

原審以：被上訴人與參加人、黃啟原3 人共同出資購買系爭房地，約定登記為被上訴人共有，將來出售價金按出資比例分配，有被上訴人與參加人於104 年11月22日簽立之不動產買賣分潤協議書（下稱分潤協議書）及切結書可稽，且為兩造所不爭。按受任人受管理財產之概括委任者，雖得為委任人為一切行為，但和解、起訴，非有特別之授權，不得為之，為民法第534 條第4、5款所明定。調解成立者，與訴訟上和解有同一效力，其代理人亦應經本人特別授權。被上訴人主張其未特別授權參加人代理其與上訴人成立系爭調解等情，核與參加人所述：調解委任狀係由伊持用被上訴人印章所製作，提出於法院之前，並未告知被上訴人等語相符。至上訴人提出之分潤協議書及授權書等件，則僅能證明被上訴人委任及授權參加人代為處理系爭房地買賣事宜，尚難憑認參加人亦獲有代被上訴人成立調解之特別授權。故系爭調解係由參加人無權代理被上訴人所成立，被上訴人既表示拒絕承認，即確定地對於被上訴人不生效力，被上訴人依民事訴訟法第 416條第2 項規定，自得請求宣告系爭調解無效。被上訴人接獲桃園市龜山地政事務所函，始知系爭房地以調解成立為原因，移轉所有權登記予上訴人，旋於106年3月6 日聲請閱覽系爭調解卷宗後，知悉係由參加人無權代理伊成立系爭調解，因而於同年月8 日提起本件訴訟，未逾民事訴訟法第416條第4項準用第500條第1、2 項所定30日期間。又系爭所有權移轉登記係基於無效調解所為，不生由上訴人取得所有權之效力，是項登記並妨害被上訴人之所有權。從而，被上訴人依民事訴訟法第416條第2項規定，請求

宣告系爭調解無效，及依民法第767條第1項規定，請求塗銷系爭所有權移轉登記，洵屬正當，應予准許等詞，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

關於廢棄發回部分：

按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經辦理查封登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項第2款定有明文。上訴人於原審一再抗辯：系爭房地於107 年7月9日辦理查封登記，經2 次減價拍賣而未拍定，桃園地院於108年8月2日公告願買受者得於3 個月內依原定拍賣條件應買，伊就系爭房地已陷於給付不能等語（見原審卷㈠第402 頁、卷㈡第11、55頁），並提出土地及建物登記謄本、桃園地院民事執行處查封登記函及通知為證（見原審卷㈠第 81至83、89至95、471頁、卷㈡第17頁）。此攸關被上訴人請求上訴人塗銷系爭所有權移轉登記，是否處於給付不能之狀態，法院於查封登記未塗銷前，能否命為塗銷系爭所有權移轉登記，自屬其重要攻防方法。原審就此未說明其取捨意見，遽為上訴人此部分不利之判決，自有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回上訴部分：

原審以參加人無權代理被上訴人與上訴人成立系爭調解，該調解有無效原因，被上訴人請求宣告系爭調解無效，合於民事訴訟法第416條第2項規定，因而為上訴人此部分敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，不能認為有理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、 第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　17　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　陳　重　瑜

法官　陳　駿　壁

法官　陳　麗　玲

法官　徐　福　晉

法官　梁　玉　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日