

福建高等法院金門分院民事判決

109年度重上更一字第3號

上訴人 李清文
訴訟代理人 蔡岳泰律師
被上訴人 王耀珠
訴訟代理人 李路宣律師
陳渤伶律師

上開當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國106年8月8日福建金門地方法院105年度訴字第97號第一審判決提起上訴並訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於110年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認上訴人與被上訴人間於民國一〇一年四月十二日就如附表所示不動產之贈與關係不存在。
- 二、原判決關於駁回上訴人後開第三項、第四項之訴部分，並訴訟費用之裁判均廢棄。
- 三、確認上訴人與被上訴人間於民國一〇一年四月十二日就如附表所示不動產所有權移轉登記之物權契約不存在。
- 四、被上訴人應將如附表所示不動產於一〇一年四月十九日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，返還移轉登記予上訴人所有。
- 五、第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審之訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、本件上訴人主張：伊遵母親莊○○之命，欲將所有如附表所示不動產（下稱系爭不動產）贈與伊七弟即被上訴人之夫乙○○。被上訴人利用與伊間之親屬情誼關係，謊稱其得代辦所有權移轉登記事宜，伊不疑有他，將印鑑證明、印鑑章及所有權狀等文件交被上訴人辦理。迨民國105年7月15日莊○○過世後，伊於家族成員間討論財產情形時，始知系爭不動產於101年4月19日（以同年月12日買賣為原因）移轉登記與被上訴人。伊拒絕承認被上訴人詐欺或逾越代理權之移轉行

為，業於105年10月24日寄發存證信函，另以起訴狀之送達，撤銷該不動產之買賣債權行為及移轉登記物權行為。被上訴人無法律上原因取得系爭不動產所有權而致伊受有損害。又伊尚未移轉系爭不動產所有權與乙○○，業以106年8月10日存證信函依法撤銷該贈與契約。伊從未向被上訴人為買賣或贈與之意思表示，兩造間就系爭不動產無買賣、贈與其他債權關係存在等情，依確認訴訟及民法第92條第1項前段、第179條、第184條第1項前段、第767條第1項前段、中段等規定，求為(一)確認兩造間於101年4月12日就系爭不動產所有權移轉登記之物權契約不存在。(二)被上訴人應將系爭不動產於101年4月19日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，返還移轉登記與伊所有之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並為訴之追加，請求：(一)原判決廢棄。(二)(三)同前聲明(一)(二)，及(四)確認兩造間於101年4月12日就系爭不動產之贈與關係不存在（上訴人另請求確認兩造間就系爭不動產於101年4月12日所為之買賣契約不存在部分，經第一審判決勝訴，未據被上訴人聲明不服，業已確定）。

二、被上訴人則以：莊○○在世時曾說要將系爭不動產贈與伊，並要求上訴人照辦，伊未施用詐術使上訴人陷於錯誤或逾越代理權而取得系爭不動產。上訴人既欲將該不動產贈與乙○○，乙○○將之轉贈與伊，與上訴人即屬無涉。況上訴人於系爭不動產辦妥登記後，近4年6個月之105年11月始提起本件訴訟，實不合情理等語，資為抗辯。聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭不動產原為上訴人所有。

(二)系爭不動產於101年4月19日，以同年月12日買賣為原因，自上訴人所有移轉登記為被上訴人所有，被上訴人未曾給付上訴人任何價金，僅支付過戶相關費用及稅捐。

(三)系爭不動產係坐落金門縣金湖鎮最熱鬧之商店街中心，與同為上訴人所有坐落於同鎮新市段○○○○號土地及其上同段 354

01 建號建物（門牌號碼：金門縣○○鎮○○路○○號，下稱自強
02 路00號店面）係位於轉角之兩間打通店面，其市值逾新臺幣
03 （下同）3,000萬元，各別房屋及其坐落土地市值亦逾1,000
04 萬元。

05 （四）上訴人與乙○○為兄弟，上訴人排行第二，乙○○排行第七
06 。

07 四、關於本案爭點，本院認定如下：

08 （一）系爭不動產及自強路00號店面之房地，當初均為上訴人所購
09 買，並登記於其名下，位在金門縣金湖鎮最熱鬧之商店街中
10 心之轉角處，且兩間店面打通（下合稱金湖鎮店面），其市
11 值逾3,000萬元，各別房屋及其坐落土地市值亦逾1,000萬元
12 。上訴人家族在金門地區經營貢糖生意聞名，並以上開金湖
13 鎮店面為重要經營據點，被上訴人婚後即與先生乙○○住於
14 該址，並在一樓經營貢糖店，二、三樓則為乙○○及李○○
15 居住使用。後上訴人遵母親莊○○之命，欲將系爭不動產贈
16 與其七弟即被上訴人之夫乙○○，將自強路00號店面贈與其
17 八弟李清祥；上訴人遂將其印鑑證明、印鑑章及所有權狀等
18 文件交予被上訴人辦理上開房地之所有權移轉登記手續。嗣
19 系爭不動產於101年4月19日，以同年月12日買賣為原因，移
20 轉登記予被上訴人；自強路00號店面房地於101年4月10日，
21 以贈與為原因，移轉登記予被上訴人之未成年子女○○（此
22 部分業經李○○對○○起訴請求返還自強路00號店面房地所
23 有權而勝訴確定）等情，有系爭不動產及自強路00號店面房
24 地之建物登記謄本、土地登記謄本、莊○○、乙○○、李清
25 祥、李莫等人戶籍謄本、金門縣地政局105年12月13日地籍
26 字第1050009566號函及所附上開不動產移轉登記事件資料在
27 卷可按（原審卷一第10、11、13、14、16、17、39-1 12頁
28 ），且為兩造所不爭（原審卷一第196頁），是上開事實首
29 堪憑信。

30 （二）兩造間就系爭不動產並無成立買賣、贈與等債權契約及所有
31 權移轉登記之物權契約存在。經查：

- 01 1、按確認法律關係不存在之訴，如被告主張其法律關係存在，
02 應由被告負舉證責任（最高法院42年台上字第170號裁判先
03 例參照）。準此，本件既屬消極確認之訴，自應由被上訴人
04 就兩造間對於系爭不動產有贈與契約及所有權移轉登記之物
05 權契約存在等節，負舉證責任，合先敘明。
- 06 2、被上訴人雖主張：莊○○在世時曾說過要把系爭不動產贈與
07 伊，並要求上訴人照辦云云。然查，系爭不動產並非祖遺財
08 產，而係上訴人於66年間出資購得，並登記為所有權人等情
09 ，有福建省金門縣土地登記簿、建築改良物登記簿在卷可稽
10 （原審卷一第88、95、96-97、99-100頁）。準此，上訴人
11 本於所有權人之身分，對於系爭不動產自有完全之處分權利
12 ，其母莊○○對於系爭不動產並無處分權利甚明，因此，莊
13 ○○是否不顧及上訴人欲將系爭不動產贈與乙○○之立場及
14 意願，而一意要將系爭不動產贈與被上訴人，誠非無疑。況
15 ，被上訴人所舉證人顏慧任證述：（問：你是否曾經聽過被
16 上訴人的婆婆莊○○催促她辦理該店面之移轉登記過戶？）
17 伊有聽過好幾次，98年間有一次伊跟被上訴人在視訊，莊○
18 ○在旁邊有在唸，叫被上訴人趕快去辦理過戶，當時沒有提
19 到是哪間房地要過戶。後來98或99年參加商展時，伊曾和莊
20 ○○去星巴克喝飲料，當時莊○○叫伊跟被上訴人講說趕快
21 去辦理過戶，伊當時回說伊不好講這個。因為伊和她們兩個
22 碰面的時候，莊○○就會跟伊提過戶的事情，伊聽了很多次
23 。後來在視訊中，被上訴人說她們已經辦好了，大概是民國
24 101、102年間。（問：你方才一再提到所謂的過戶，這個過
25 戶的房屋與土地是指哪間房子與土地？）伊不曉得。（問：
26 當時她們一再提到的過戶，是要過給誰？是過給乙○○或被
27 上訴人？）莊○○說過戶給被上訴人。（問：莊○○當時怎
28 麼說的？）當時在星巴克時，莊○○跟伊講說，叫伊跟被上
29 訴人講說「房子趕快去過過世（閩南語）」，伊當時有問莊
30 ○○說為什麼不是過戶給她兒子而是過戶給被上訴人，莊○
31 ○回說「就是過給被上訴人就對了（閩南語）」，但是並沒

有說明理由等語綦詳（本院卷第178至182頁）。準此，顏慧任僅係聽聞莊○○說及欲將房地過戶予被上訴人，並希望被上訴人儘快辦理，然究指哪一間房地，其亦不清楚，故是否係指系爭不動產，亦非明確。且證人並未見聞莊○○要求上訴人照辦，不能證明莊○○有命上訴人將系爭不動產贈與被上訴人之事實。況即便莊○○主觀上確有將系爭不動產過戶予被上訴人之想法及要求，亦屬其個人主觀意願，難認上訴人與被上訴人就系爭不動產即有贈與之意思表示合致，事實上，被上訴人於本件訴訟以來，從未主張亦未證明伊與上訴人就系爭不動產有成立贈與契約一情，堪認，兩造間就系爭不動產並無成立贈與契約之事實。

3、再參以證人乙○○證稱：系爭不動產當初是上訴人賺錢買的，不是祖遺的財產，本來就登記在上訴人名下。（問：既然如此，為何後來一度要將系爭不動產贈送給你？另外而將旁邊自強路00號贈與給李清祥？）其實是伊母親莊○○做的決定，當然上訴人也有權利決定，當時上訴人也答應了。因為伊和李清祥是最小的兩個弟弟，上訴人基於照顧弟弟的心情，也同意母親的決定。（問：後來為什麼系爭不動產卻過戶變成被上訴人的？）因為那時伊欠銀行錢，信用有問題，擔心系爭房地過戶到伊名下，銀行會來查封，所以當時伊兩夫妻就有默契將系爭不動產過戶到被上訴人名下，事實上並沒有與被上訴人協調過，而是兩個人有默契，因為明明就知道伊的信用有問題，不可能將系爭不動產過戶到伊名下。（問：上訴人是何時將他的身分證、印鑑章、印鑑證明等資料交付給你或是被上訴人？）伊不曉得，因為伊沒有在管這些事情。（問：你的母親莊○○的意思，是將系爭不動產過戶給你？或是過戶給被上訴人也可以？）伊母親的意思也是說過戶給伊這房就可以，登記給被上訴人或是登記伊的名字，她也沒意見。（問：你剛才說系爭不動產是要贈與，後來為什麼會變成買賣？）伊不知道，都是被上訴人在辦的，伊怎麼會將系爭不動產送給被上訴人等語（本院卷第183至186頁）

01 。參核證人乙○○於本院前審作證時所稱：這件不是買賣，
02 系爭不動產是上訴人要贈與給伊的，上訴人不是要將系爭不
03 動產贈送給被上訴人，而是要贈送給伊，但是因為伊名下有
04 負債，所以才以被上訴人的名義去辦理登記，上訴人並不知
05 道辦理所有權移轉登記的實際情況等語（本院前審卷第63
06 頁），所證並無矛盾之處，應可採信。由是足證上訴人所稱
07 ：伊係遵母親莊○○之命，欲將系爭不動產贈與乙○○，而
08 將伊印鑑證明等文件交予被上訴人，以辦理相關所有權移轉
09 登記手續等語，堪以憑信。是足證上訴人原意係要將系爭不
10 動產贈與其弟乙○○，故上訴人並無將系爭不動產贈與被上
11 訴人之意思甚明，從而，兩造間就系爭不動產並無贈與之意
12 思表示合致之情形，難認兩造間有贈與契約存在；而上訴人
13 交付印鑑證明等文件予被上訴人之目的既係為辦理系爭不動
14 產過戶予乙○○之事，準此，參核上情，亦難以上訴人將印
15 鑑證明等文件交予被上訴人，而遽為有利於被上訴人之認定
16 。

17 4、再審酌證人陳淑慧證稱：系爭不動產之買賣及自強路00號贈
18 與之房地過戶登記，二件都是伊辦理的，當初是被上訴人委
19 託伊辦理的，辦理期間，伊沒有與上訴人聯絡過，所有證件
20 都是被上訴人提供的。（問：為何本件不動產價值甚鉅卻未
21 與原所有權人確認？）因為上訴人的印鑑證明是他本人去戶
22 政事務所申請的，既然是他本人去申請的，並將印鑑證明、
23 印鑑章、權狀正本、身分證正本交代給被上訴人，再轉交給
24 伊，所以表示不會有問題。當初系爭不動產及自強路00號店
25 面本來都是以贈與為原因辦理所有權移轉登記，但是因為
26 都牽扯到土地增值稅，如果用贈與或買賣的方式，土地增值
27 稅大概相差2、3倍，金額差很大，二戶裡面自強路00號是店
28 面使用，所以不能適用節稅方案，系爭不動產則可以適用自
29 用住宅土增稅來節稅，所以系爭不動產的部分才改以買賣為
30 原因辦理所有權移轉登記，這部分伊都有與被上訴人說明清
31 楚後，才為辦理。所以，實際上沒有買賣價金，卻用買賣為

原因辦理所有權移轉登記，其實是為了節稅，這件事是被上訴人決定的，而系爭不動產是以原土地所有權人即上訴人為贈與人，被上訴人為受贈人，而辦理所有權移轉登記，受贈人的部分是被上訴人告訴伊的等語綦詳（見本院前審卷第74頁反面至76頁）。足證，系爭不動產所有權移轉登記乙事，完全是被上訴人委託陳淑慧辦理，且原本係以贈與為原因辦理所有權移轉登記，後來為了節稅，始以買賣為原因辦理所有權移轉登記，實際上根本沒有買賣之事實，此亦為被上訴人所決定，至於系爭所有權移轉登記之受贈人為「甲○○」，而非「乙○○」乙節，亦是被上訴人告知陳淑慧辦理的，由是足證，系爭不動產所有權移轉登記乙事均為被上訴人所主導，上訴人僅於辦理前提供其印鑑證明等文件予被上訴人，此後即未曾參與相關程序，故上訴人所稱：伊原先不知系爭不動產已過戶在被上訴人名下，迨105年7月15日莊○○過世後，伊始知悉系爭不動產已經以買賣為原因移轉登記在被上訴人名下等語，洵屬可採。由是足證，兩造間就系爭不動產實無所有權移轉登記之物權契約存在可言。

5、承上，上訴人請求確認兩造間就系爭不動產於101年4月12日之贈與契約、所有權移轉登記之物權契約均不存在（買賣契約亦不存在），均有理由。

（三）被上訴人應將系爭不動產於101年4月19日辦理之所有權移轉登記塗銷，返還移轉登記與上訴人：本件上訴人與被上訴人間就系爭不動產於101年4月12日之贈與契約、所有權移轉登記之物權契約既均不存在（買賣契約亦不存在），則被上訴人就系爭不動產於101年4月19日以同年月12日買賣為原因所為所有權移轉登記，即無法律上之原因而取得不動產所有權而受有利益，並致上訴人受有損害，揆諸上開說明，上訴人自得請求被上訴人塗銷登記，以除去其所受利益。從而，上訴人請求被上訴人應將系爭不動產於101年4月19日辦理之所有權移轉登記塗銷，返還移轉登記予伊一情，亦有理由。

五、綜上所述，上訴人之上訴及追加之訴，均有理由，應予准許

。原審就上訴部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第三、四項所示。並就追加之訴部分，判決如主文第一項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與舉證，無一一論列之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第255條第2項規定，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 28 日
民 事 庭 審 判 長 法 官 陳 真 真
法 官 許 志 龍
法 官 張 震

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 1 月 28 日
書 記 官 李 麗 鳳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表

01
02
03
04
05
06
07
08
09

不動產項目（土地及坐落該地之建物）	權利範圍
金門縣金湖鎮新市段○○○○號 （地目：建）	全部
金門縣金湖鎮新市段○○○○號 （門牌號碼：金門縣○○鎮○○路○○號）	全部