臺灣臺中地方法院民事判決

106年度重訴字第622號

原告	林靖晏
訴訟代理人	李昶欣律師
	楊惠雯律師
	陳思辰律師
	林亮宇律師
複代理人	蔡孟翰律師
	鄭丞寓律師
被告	禾聯國際租賃企業有限公司
法定代理人	高大永
被告	李慈琴
	鄔保才
訴訟代理人	易定芳律師
被告	匯豐汽車股份有限公司
法定代理人	陳昭文
訴訟代理人	謝明煇
被告	裕融企業股份有限公司
法定代理人	陳國榮
訴訟代理人	卓敏隆
被告	台新大安租賃股份有限公司
法定代理人	陳力雄
訴訟代理人	蔡佩娟
	李銘璽
被告	傑彪工程股份有限公司
法定代理人	陳莛翰
被告	合迪股份有限公司
法定代理人	陳鳳龍
訴訟代理人	林慧君
被告	順益租賃股份有限公司
法定代理人	洪朝境
訴訟代理人	劉紹煌

上列當事人間第三人異議之訴等事件，本院於民國108年2月18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、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告起訴時被告匯豐汽車股份有限公司（下稱匯豐公司）之法定代理人原為嚴凱泰，惟於訴訟繫屬中變更為陳昭文，並已聲明承受訴訟，有其陳報狀、公司變更登記表在卷可佐（見本院卷二第143、146-149頁），合於法律規定。又經理人對於第三人之關係，就商號或其分號或其事務之一部，視為其有為管理上一切必要行為之權。經理人就所任之事務，視為有代表商號為原告或被告或其他一切訴訟上行為之權，民法第554條第1項、第555條定有明文。原告起訴時雖記載被告順益租賃股份有限公司（下稱順益租賃公司）法定代理人為林純姬，經順益租賃公司陳述本件以其經理人洪朝境為法定代理人應訴，並提出公司基本資料查詢及委任狀為證（見本院卷二第50、64-66頁）。揆諸前開說明，洪朝境自得代表順益租賃公司，應予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求㈠本院106年度司執字第83589號給付票款強制執行事件，就原告所有如起訴狀附表一所示不動產所為強制執行程序，應予撤銷。㈡確認被告禾聯國際租賃企業有限公司（下稱禾聯公司）與被告李

慈琴間臺灣新北地方法院（下稱新北地院）106年度司促字第13296號支付命令新臺幣（下同）755萬元，及被告禾聯公司與被告鄔保才間新北地院106年度司促字第16144號支付命令1,235,000元之債權不存在。嗣於其後多次變更聲明並為追加、撤回，最終於民國108年1月16日以民事變更聲明狀變更如下述之聲明所示（見本院卷二第1164頁）。原告所為訴之變更及追加，因與原請求之社會事實同一，主要爭點亦具共通性，合於上揭規定，併此敘明。

三、被告禾聯公司、李慈琴、鄔保才、台新大安租賃股份有限公司（下稱台新大安公司）、傑彪工程股份有限公司（下稱傑彪公司）、合迪股份有限公司（下稱合迪公司），均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、原告與被告禾聯公司前於106年4月24日簽訂2份不動產買賣契約書，分別出售附表一、附表二所示之不動產（下合稱系爭不動產）予被告禾聯公司，買賣價金分別為1,500萬元、300萬元（下稱系爭買賣契約）。就附表一所示之不動產部分，依據契約第4條約定，買賣價金共分3次給付，第1次款200萬元，禾聯公司應於106年4月25日給付，由禾聯公司開立發票日為106年4月25日之200萬元支票（號碼：WC0000000）予原告；第2次款（完稅款）450萬元，雙方約定禾聯公司應於106年5月25日給付，由禾聯公司開立發票日為106年5月25日之450萬元支票（號碼：WC0000000）予原告；第3次款（尾款）850萬元，雙方約定禾聯公司應於106年6月25日給付，由禾聯公司開立發票日為106年6月25日之850萬元支票（號碼：WC0000000）予原告，並約定禾聯公司不辦理貸款（於第6條處手寫註記）。另就附表二所示之土地部分，依據契約第4條約定，買賣價金亦係分3次給付，第1次款100萬

元，應於106年4月25日給付，禾聯公司開立發票日為106年4月25日之100萬元支票（號碼：WC0000000）予原告；第2次款（完稅款）100萬元，應於106年5月25日給付，禾聯公司開立發票日為106年5月25日之100萬元支票（號碼：WC0000000）予原告；第3次款（尾款）100萬元，應於106年6月25日給付，禾聯公司開立發票日為106年6月25日之100萬元支票（號碼：WC0000000）予原告，亦約定禾聯公司不辦理貸款（於第6條處手寫註記）。

㈡、詎禾聯公司應於106年5月25日給付第2次款（完稅款）時，其開立之450萬元支票及100萬元支票因存款不足、拒絕往來為由均遭跳票，致原告無法兌領，原告乃於106年5月26日寄發存證信函定期催告給付550萬元，否則即以該函為解除系爭買賣契約之意思表示，禾聯公司於106年6月8日收受後仍未遵期給付，故系爭買賣契約業已解除，且因系爭不動產業已移轉登記為禾聯公司所有（附表一不動產於106年5月12日移轉登記，附表二不動產於106年5月3日移轉登記），並遭設定最高限額抵押權與他人，經原告起訴後，業經新北地院106年度重訴字第677號判決禾聯公司應負返還系爭不動產義務並確定在案。

㈢、又原告與禾聯公司訂立系爭買賣契約，係因禾聯公司之法定代理人高大永施用詐術所致，此經新北地院107年度簡字第8677號刑事判決認定在案，並經原告於106年10月11日委託律師發函撤銷受詐欺之意思表示，是前揭買賣契約自始無效，又依該刑事判決認定系爭不動產屬犯罪所得，原應依法宣告沒收，因審酌高大永於刑事程序坦承犯罪　並願協助原告取回系爭不動產而不予宣告沒收，可證系爭不動產自始不屬於禾聯公司所有，原告自得請求塗銷移轉登記，並依強制執行法第15條為本件請求。

㈣、原告於105年5月11日一再告知（LINE對話）代書吳淑慧，應至106年6月25日支票兌現始過戶，且契約約定不過戶等語，惟其竟違背委託意旨，於106年5月12日將系爭不動產辦理過

戶，其所為無權代理之物權行為，原告於106年10月11日發函吳淑慧為拒絕承認之通知，所為移轉系爭不動產所有權之行為，對原告即不生效力，且得對抗禾聯公司。

㈤、原告與禾聯公司間之契約業經解除，並經新北地院106年度重訴字第677號判決禾聯公司應返還系爭不動產確定，依強制執行法第130條規定，應於判決確定時，視為禾聯公司已返為返還之意思表示，原告依強制執行法第15條為本件請求，自屬有據；再系爭不動產雖經查封，未進行拍賣，除禾聯公司外之被告均未就該房地支付任何價金，未受有任何損害，其餘被告係因禾聯公司積欠債務，並非原告積欠。

㈥、聲明:㈠本院106年度司執字第83589號（含併案執行之本院106年度司執字第100716、105102、105103、105104、125691、122381、142800號、106年度司執助字第2368、3739號、107年度司執字第3501、3974、25364、44599號）給付票款強制執行事件，就原告所有如附表一所示不動產所為強制執行程序，應予撤銷。㈡確認原告為附表一所示不動產之所有權人。㈢被告禾聯公司應將附表一所示之不動產於106年5月12日以買賣為原因之所有權登記予以塗銷，回復登記予原告

二、被告抗辯：

㈠、被告禾聯公司:禾聯公司與原告就系爭不動產所簽訂之買賣契約，已據法定代理人於新北地院詐欺案件中坦承犯罪，請求原告原諒，而代書吳淑慧確未經原告同意，將系爭不動產過戶禾聯公司名下，禾聯公司願將系爭不動產全部返還原告。

㈡、被告李慈琴:原告與禾聯公司間就系爭不動產之買賣契約，雖經新北地院106年度重訴字第677號判決禾聯公司應負返還義務，惟物權契約並不因債權契約之解除而失效力，是以在禾聯公司履行返還系爭不動產義務前，其仍為不動產之所有人，故依不動產以登記為公示方法之原則下，被告為禾聯公司之債權人，因信賴記聲請強制執行，即應受物權公示狀態之保護。又依原告與禾聯公司買賣契約第4條約定，買賣尾

款係在辦妥產權移轉後始有支付之義務，非原告所陳須付清價金始能過戶，代書吳淑慧亦非無權代理過戶。

㈢、被告鄔保才:其與禾聯公司間因存有借款債務故聲請強制執行，為依法行使權利，對於原告與禾聯公司間之關係不明瞭。

㈣、被告匯豐汽車公司：其依法行使本票債權，且信賴系爭不動產之登記而為善意第三人，原告與禾聯公司間之債務糾紛不應損及其權益。

㈤、被告裕融公司:除聲明駁回原告之訴外，未提出答辯理由。

㈥、被告台新大安公司:其信賴系爭不動產之登記為禾聯公司所為而為善意第三人。

㈦、被告合迪公司:其依法行使本票權利，且信賴系爭不動產之登記而為善意第三人，原告與禾聯公司等間之債務糾紛不應損及被告權益。

㈧、被告順益租賃公司:其與禾聯公司前有租賃車輛契約關係，因禾聯公司違約而積欠違約金，經聲請請強制執行（本院107年度司執字第44599號）在案，縱原告主張系爭不動產為其所有云云，惟未經登記，自不得對抗善意第三人之被告。

㈨、以上除被告禾聯公司外，均聲明:原告之訴駁回。

㈩、被告傑彪公司:經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第202-203頁）：

㈠、系爭不動產原係原告所有。

㈡、原告與被告禾聯公司，於106年4月24日，就系爭不動產簽訂如原證3、10所示之系爭買賣契約，各以1500萬元、300萬元價格，將系爭不動產出售禾聯公司，系爭不動產業已於106年5月12日、同年月5日，由地政士吳淑慧代理，辦理移轉登記至禾聯公司名下。

㈢、原告曾於106 年10月11日委託律師寄發如原證8 所示律師函（見本院卷一第47-53頁）予禾聯公司及其法代高大永及地政士吳淑慧，表示撤銷遭詐欺之意思表示，且不承認地政士

吳淑慧未經受權辦理系爭不動產之所有權移轉登記之無權代理行為。該律師函業經其等分別於106年10月13日、同年月12日收受（見本院卷一第54-56頁）

㈣、被告李慈琴、鄔保才、匯豐公司、裕融公司、台新大安公司、傑彪公司、合迪公司、順益租賃公司，分別持支付命令、債權憑證、本票裁定等為執行名義，聲請強制執行，現由本院以106年度司執字第83589號給付票款強制執行事件(含併案執行之106年度司執字第100716、105102、105103、105104、125691、122381、142800號、106年度司執助字第2368、3739號、107年度司執字第3501、3974、25364、44599號，下稱系爭執行事件)受理中，並查封現登記於執行債務人即被告禾聯公司名下之系爭不動產。

㈤、系爭執行事件就系爭不動產之強制執行程序尚未終結。

四、本院之判斷：

㈠、原告主張系爭不動產業經新北地院106年度重訴字第677號判決禾聯公司應負返還義務，且禾聯公司法定代理人因系爭買賣契約所涉詐欺行為，亦經刑事判決罪刑在案，前經原告撤銷受詐欺之意思表示，復辦理系爭不動產移轉登記之代書吳淑慧所為為無權代理行為，對原告不生效力，是以系爭不動產仍為原告所有，足以排除系爭執行程序，況被告李慈琴等人無信賴登記利益，系爭執行程序應予撤銷等情，為被告禾聯公司以外其餘被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點應為：原告就執行標的物即附表一所示不動產是否有足以排除強制執行之權利、代書吳淑慧是否無權代理原告為附表一所示不動產之移轉行為。

㈡、經查：

1.按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。強制執行法第15條定有明文。所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、

質權存在情形之一者而言（最高法院44年台上字第721號、68年台上字第3190號判例要旨參照）。次按民法第759條所謂因法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，係指以該判決之宣告足生物權法上取得某不動產效果之力，恆有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者而言，惟形成判決始足當之，不包含其他判決在內。又關於命被上訴人辦理所有權移轉登記之確定判決，性質上既非形成判決，尚須上訴人根據該確定判決辦畢所有權移轉登記後，始能取得所有權，自難謂上訴人於該所有權移轉登記事件判決確定時，即取得系爭土地之所有權，嗣後上訴人既迄未辦畢所有權移轉登記，則其尚未取得系爭土地之所有權，殊無疑義，是上訴人本於所有權請求排除被上訴人之強制執行，即難認有理由（最高法院65年台上字第1797號判例要旨參照）。不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力（98年1月23日修正公布同年7月23日施行之民法第759條之1第1項，已增訂「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利」之保障明文）。如第三人因信賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得即應受推定，此乃土地法第43條規定「依本法所為之登記有絕對效力」之所由設，是以主張非善意者，自應就此事實負其舉證責任（最高法院99年度台上字第592號裁判要旨參照）。

2.查原告前以被告禾聯公司為被告，主張解除系爭買賣契約，請求禾聯公司應將系爭不動產移轉登記予原告，經新北地院106年度重訴字第677號判決准許並確定在案，固據本院調取該事件核閱在案，並有確定判決及確定證明書在卷可按（見本院卷一第226-229頁、卷二第176頁）。然查該確定判決係命「被告（即本件被告禾聯公司）應將系爭不動產所有權移轉登記為原告（即本件原告）」，屬命禾聯公司為一定之意思表示之給付判決，並非民法第759條所謂「因法院之判決

於登記前已取得不動產物權」，即非判決本身足生物權法上取得某不動產效果之形成判決，仍須原告以該確定判決辦畢所有權移轉登記後，始能取得系爭不動產之權利，難謂原告於該所有權移轉登記事件判決確定時，即取得系爭不動產之所有權，故原告主張基於前揭確定判決其已取得系爭不動產之所有權，尚非可採。又原告迄未證明其已持前揭確定判決申辦系爭不動產所有權移轉登記並完成，系爭不動產仍登記為禾聯公司所有，揆諸前揭說明，原告即尚未登記取得系爭不動產所有權，其以所有權人地位請求排除禾聯公司以外被告之強制執行，即與強制執行法第15條規定不合，難認有理由。

3.原告又以其係受禾聯公司法定代理人高大永詐欺而簽立系爭買賣契約，高大永詐欺行為業經新北地院107年度簡字第8677號刑事判決認定並判處高大永罪刑確定在案，且經原告委由律師於106年10月11日發函撤銷受詐欺之債權行為之意思表示乙節等情。經查，原告之主張業據其提出107年度簡字第8677號刑事判決、台中英才郵局2391號存證信函及郵件收件回執可佐（見本院卷一第54-55頁、卷二第119-126頁），並有臺灣高等法院全國前案簡列表附卷可稽（見本院卷二第177-186頁），高大永亦提出答辯狀自承其已於前揭詐欺案件坦承犯罪，願意返還原告等語（見本院卷二第111頁），應生民事訴訟法第279條自認之效力，足證禾聯公司故意以背於善良風俗之詐欺行為，使原告為同意簽署系爭買賣契約之意思表示，原告依民法第92條第1項之規定，撤銷其受詐欺而為之債權行為意思表示，應屬有據。

4.原告又以其於105年5月11日一再告知（LINE對話）代書吳淑慧，應至106年6月25日支票兌現始過戶，且契約約定不過戶，惟吳淑慧竟違背委託意旨，逕於106年5月11日辦理補件致系爭不動產於翌日移轉登記為禾聯公司名義，吳淑慧所為顯屬無權代理行為，並經原告為拒絕承認之通知，是吳淑慧所為移轉不動產之物權行為，對原告即不生效力，禾聯公司應

負回復原狀之責，併追加請求禾聯公司將附表一所示不動產塗銷登記並回復登記為原告所有等語；惟查：

⑴無權代理，係行為人未經本人授與代理權而以本人名義所為之代理行為，或雖經本人授與代理權而逾越代理權限所為之代理行為；而無權處分，乃無權利人而以自己名義就他人權利標的物所為之處分（最高法院87年度台上字第1049號判決意旨參照）。

⑵原告前以吳淑慧與高大永涉共同詐欺，及吳淑慧亦涉背信為由提起告訴，業經臺灣新北地方檢察署檢察官以無法證明吳淑慧有與高大永共同詐欺之犯意，或有何背信之不法意圖而為不起訴之處分（經原告再議後，亦經臺灣高等檢察署駁回再議），有不起訴處分書、處分書在卷可佐（見本院卷二第167-175頁），且依原告提出其與吳淑慧之line對話內容以觀，原告曾於106年5月4日18時56分向吳淑慧表示「可以去過戶」（見本院卷一第57頁），復依系爭買賣契約（附表一部分）第4條約定，原告於106年4月25日前即須備齊產權移轉登記應備文件，而價金450萬元則係於增值稅、契稅稅單核下後，經地政士通知日起3日內支付（見本院卷一第19頁反面），原告雖稱其已通知吳淑慧等支票過後（應係兌現之意）才過戶等語，惟此係其單方之意思，非契約約定。

⑶又依系爭買賣契約第7條約定，非經買賣雙方同意，任一方均不得向受託地政士要求取回已交付之文件書類、終止委託或向有關機關申請案件撤銷，是原告單方通知吳淑慧與契約約定相異之內容，縱吳淑慧未依其指示辦理，亦難認吳淑慧所為係無權代理行為。

㈢、據上，原告請求禾聯公司應將系爭不動產移轉登記為原告所有，雖經新北地院106年度重訴字第677號確定判決准許在案，惟該判決為給付判決，不生物權法上取得物權之效力，原告不因此取得物權，從而其請求確認其為附表一所示不動產之所有權人一節，即非有據，且難認其就附表一所示不動產有何得排除強制執行之權利。此外，原告主張吳淑慧無權

代理移轉系爭不動產所有權部分，因未能舉證證明，是其主張應塗銷系爭不動產於106年5月12日之所有權移轉登記，亦非有據。

五、綜上所述，原告依強制執行法第15條規定、無權代理之法律關係所為如聲明一至三項所示之撤銷強制執行程序、確認不動產所有權人及請求被告禾聯公司塗銷如附表一不動產於106年5月12日之所有權移轉登記，回復登記為其所有等，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

民事第五庭　法　官　　李　蓓

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　　張捷菡