臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第146號

原　　告　黃麗鈐
訴訟代理人　李宗憲律師
被　　告　梁世賢
　　鄧伊麗
共　　同
訴訟代理人　陳姵吟律師

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國108年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告就如附表二編號一所示之不動產於民國一百零六年七月十七日所為之贈與行為及民國一百零六年七月二十六日所為之所有權移轉登記行為無效。

確認被告就如附表二編號二所示之不動產於民國一百零六年七月十七日所為之贈與行為及民國一百零六年七月二十八日所為之所有權移轉登記行為無效。

被告鄧伊麗應將如附表二編號一所示之不動產向臺北市松山地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有。

被告鄧伊麗應就如附表二編號二所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴之聲明原係請求「㈠被告梁世賢、鄧伊麗（以下合稱被告）就如附表二編號1所示之不動產於民國106年7月17日所為之

贈與行為及106年7月26日所為之所有權移轉登記行為應予撤銷；㈡被告就如附表二編號2所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月28日所為之所有權移轉登記行為應予撤銷；㈢被告鄧伊麗應就附表二編號1所示之不動產向臺北市松山地政事務所為以『夫妻贈與』為原因之所有權移轉登記予以塗銷；㈣被告鄧伊麗應就『附表二』編號2所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以『夫妻贈與』為原因之所有權移轉登記予以塗銷。」（見本院卷㈠第4頁）；茲原告所為之請求均係就被告梁世賢與其配偶即被告鄧伊麗間如附表二所示不動產之夫妻贈與行為合法與否為爭執，僅因法條之適用有別（民法第87條、第244條），而有「無效」及「應撤銷」之法律效果，然其請求之基礎事實均同一，遂於107年6月22日以民事訴之追加變更狀將上開訴之聲明變更為先位聲明請求「㈠確認被告就如附表二編號1所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月26日所為之所有權移轉登記行為無效；㈡確認被告就如附表二編號2所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月28日所為之所有權移轉登記行為無效；㈢被告鄧伊麗應就如附表二編號1所示之不動產向臺北市松山地政事務所所為以『夫妻贈與』為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有；㈣被告鄧伊麗應就如附表二編號2所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以『夫妻贈與』為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有。」；同時追加請求備位聲明為「㈠被告就如附表二編號1所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月26日所為之所有權移轉登記行為應予撤銷；㈡被告就如附表二編號2所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月28日所為之所有權移轉登記行為應予撤銷；㈢被告鄧伊麗應就如附表二編號1所示之不動產向臺北市松山地政事務所所為以『夫妻贈與』為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有；㈣被告鄧伊麗應就如附表二

編號2所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以『夫妻贈與』為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有。」（見本院卷㈡第84頁及其反面）；雖被告於本院107年6月28日言詞辯論期日當庭對原告所為訴之變更追加表示不同意等語（見本院卷㈡第98頁反面），然核原告所為擴張應受判決事項之聲明與原訴之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠被告梁世賢為訴外人匯穎醫療器材有限公司（下稱匯穎公司）之負責人，因其欠缺資金週轉，乃向原告借款，原告遂依其指示於104年10月2日匯款新臺幣（下同）12,000,000元至其所經營之匯穎公司帳戶（中國信託商業銀行大安分行帳號第000000000000號），斯時原告要求被告梁世賢簽發票據數紙，擔保其債務之履行。嗣上開票據陸續屆期，原告依法提示後，被告梁世賢仍拒不履行，原告僅得聲請本院為本票裁定，俾維原告權益，業經本院於106年8月31日以106年度司票字第12186號裁定（下稱系爭本票裁定）准許如附表一所示發票日簽發之本票二紙，內載憑票交付聲請人（即原告）各如附表一所示票面金額，及各自如附表一所示利息起算日起均至清償日止，按年息6%計算之利息得為強制執行在案；嗣原告持上開本票裁定聲請強制執行時始發現被告梁世賢竟於第一張票據106年6月14日到期日後，即已分別於106年7月26日、28日將其名下所有不動產2筆（如附表二所示，以下合稱系爭不動產）以「夫妻贈與」為登記原因辦理所有權移轉登記予其配偶即被告鄧伊麗，致有害及原告對被告梁世賢之債權。

㈡茲就原告先、備位之訴請求，說明如下：

1.先位聲明部分：

按民法第87條第1項本文規定表意人與相對人通謀而為虛

偽意思表示者，其意思表示無效。經查被告鄧伊麗長年旅居德國，甚少在臺灣境內居住，而系爭不動產之贈與移轉行為，需經受贈人鄧伊麗於相關文件用印，方得有效為之；被告梁世賢先於106年7月17日為夫妻贈與債權行為後，再分別於106年7月26日、28日辦理不動產所有權移轉登記物權行為，相關過戶文件均需由被告鄧伊麗用印，惟參照本院依職權調閱被告鄧伊麗入出境資料顯示伊於106年8月14日入境、於106年8月25日即出境等情（見本院卷㈡第96頁），足證被告梁世賢辦理夫妻贈與不動產過戶手續時，其配偶即被告鄧伊麗確實不在國內。再參以臺北市松山地政事務所以107年7月6日北市松地籍字第10760054 59號函檢送之臺北市○○區○○段○○段000地號及其地上建物以該所106年松山字第085720號辦理移轉登記申請案內土地登記申請書、土地（暨）建築改良物所有權贈與移轉契約書有關被告鄧伊麗之印文（見本院卷㈡第111頁及其反面、第113頁反面至第114頁），均係蓋用一般刻用之便章，卻未有任何被告鄧伊麗親自書寫之文字或簽名，亦無任何被告鄧伊麗親自書寫授權被告梁世賢辦理相關夫妻贈與事宜之文件記載，況被告梁世賢本身即為專業土地代書，衡情對於不動產移轉、設定等程序相當熟悉，故其假意贈與行為實為達脫產目的，而非有贈與真意，姑不論為其單方之贈與行為，或為通謀而為虛偽之意思表示，均屬無效之法律行為，為此，爰依前揭規定請求確認被告二人間關於如附表二所示不動產之夫妻贈與及移轉所有權行為無效，並請求塗銷被告二人間關於如附表二所示不動產之所有權移轉登記，並回復登記為被告梁世賢所有等情，如先位訴之聲明所示。

2.備位聲明部分：

按民法第244條第1項規定債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之，同條第4項並規定債權人得聲請命受益人或轉得人回復原狀；茲被告梁世賢係

分別於106年7月26日、28日將其名下所有如附表二所示之不動產，均以「夫妻贈與」為登記原因辦理所有權移轉登記予其配偶即被告鄧伊麗，堪認被告間移轉系爭不動產所有權之行為，係基於贈與之「無償行為」，且被告梁世賢名下之財產已不足以清償對原告所積欠之債務，益徵被告二人間就系爭不動產贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，顯有害及原告對被告梁世賢之債權，為此，爰依前揭規定聲請撤銷被告間關於如附表二所示不動產之贈與及移轉所有權行為，並請求塗銷被告間關於如附表二所示不動產之所有權移轉登記，並回復登記為被告梁世賢所有等情，如備位訴之聲明所示。

㈢為此聲明：

1.先位聲明：

①確認被告就如附表二編號1所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月26日所為之所有權移轉登記行為無效。

②確認被告就如附表二編號2所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月28日所為之所有權移轉登記行為無效。

③被告鄧伊麗應就如附表二編號1所示之不動產向臺北市松山地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有。

④被告鄧伊麗應就如附表二編號2所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有。

2.備位聲明：

①被告就如附表二編號1所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月26日所為之所有權移轉登記行為應予撤銷。

②被告就如附表二編號2所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月28日所為之所有權移轉登記行

為應予撤銷。

③被告鄧伊麗應就如附表二編號1所示之不動產向臺北市松山地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷並回復登記為被告梁世賢所有。

④被告鄧伊麗應就如附表二編號2所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有。

二、被告則均抗辯略以：

㈠原告固主張被告梁世賢有向其借款900萬元，迄今尚積欠600萬元未清償，並提出原證9匯款申請書為佐云云，然查該匯款申請書係原告與訴外人李蕙娟（下稱李蕙娟）間之借款債權債務關係，並非交付被告梁世賢之借款，此有被證21即李蕙娟就另案於106年9月25日向本院民事執行處提出民事陳述意見狀在卷可憑；又縱使原證9匯款申請書能證明金錢之交付，然交付金錢原因多端，原告迄今未依民事訴訟法第277條本文規定舉證說明兩造間有何借貸意思表示合致之事實，亦未就「被告梁世賢曾對900萬元之借款債務有還款300萬元」乙節舉證以實其說，揆諸前揭說明，顯無法證明兩造間有600萬元之消費借貸關係存在。又按票據法第14條第2項：「無對價或以不相當之對價取得票據者，不得享有優於其前手之權利」之規定，前手之權利如有瑕疵則取得人即應繼受其瑕疵；倘執票人不得享有優於其前手之權利時，則發票人以其與執票人前手間之事由為抗辯，即不得恝置不論。有關系爭本票原係由李蕙娟無對價背書轉讓給訴外人黃林尾，再由黃林尾無對價背書轉讓給原告，故參照前述票據法第14條第2項規定，原告無對價取得系爭本票，不得享有優於前手黃林尾之權利，而應繼受前手黃林尾之瑕疵（附有人的抗辯）；同時，系爭本票之前手黃林尾亦無對價取得該本票，亦應繼受其前手李蕙娟之權利瑕疵。又系爭本票原係李蕙娟為能榨取被告梁世賢資金，乃向被告梁世賢誆稱伊能代為對外向金主借款週轉使用云云，被告梁世賢遂同意簽發系爭受款人

欄位空白之本票請託李蕙娟「代為轉交」給有意願借款予被告梁世賢之金主，絕非被告梁世賢直接交付給李蕙娟個人擅自不法持有使用，李蕙娟本無從享有任何票據權利。然李蕙娟自受託保管系爭本票後，迄今均未交付任何向金主籌措之借款予被告梁世賢週轉使用，是系爭本票所擔保之借款債權實際上亦不存在。詎料李蕙娟竟意圖供伊個人不法持有使用，乃在系爭本票之「受款人」欄位填寫自己之姓名，顯已構成偽造有價證券之罪，故李蕙娟不因此一偽造有價證券之行為享有任何票據權利，準此，系爭本票之前前手李蕙娟因偽造票據行為不得享有票據權利，故該本票之前手黃林尾亦無票據權利可言，同理原告亦不能取得票據權利，對於被告梁世賢自無任何票據債權存在。設若原告對被告梁世賢之系爭本票債權存在（假設語），然被告梁世賢已另對原告提起確認本票債權不存在事件之訴訟，刻由本院臺北簡易庭以106年度北簡字第13361號審理，則參照原告於該案107年7月26日言詞辯論期日當庭證述略以：「（問）被證三（即本件原證2）這張1,200萬（元）已經還完？（答）是的，...。」等語（見本院卷㈡第151至153頁），堪認系爭本票所擔保之1,200萬元債權早已不復存在。

㈡按實務見解認為表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，應由主張權利之人負舉證之責；是原告空言主張被告二人間就系爭不動產之夫妻贈與行為乃通謀虛偽意思表示云云，並未舉證以實其說，不足採信；實則被告二人間確有贈與系爭不動產之真意，蓋被告梁世賢之配偶即被告鄧伊麗於103年間得知被告梁世賢總是以夫妻共有之財產借貸他人，乃要求被告梁世賢應將借貸予丁民峯、李蕙娟之款項總額約3,312萬餘元之2分之1價值返還給伊，被告梁世賢因此同意將其名下部分財產贈與登記給被告鄧伊麗作為補償。被告梁世賢為此於103年12月間與被告鄧伊麗達成共識（斯時原告所主張之借款與本票債權均尚未發生），乃先行將其名下所有之「臺北市○○區○○路○○○巷○○弄○○○○號房屋」（以下簡稱

永吉路房屋）贈與登記給被告鄧伊麗，此有財政部臺北國稅局104年1月7日贈與稅不計入贈與總額證明書附卷可稽（參被證17）；惟因當時「永吉路房屋」所坐落之土地有部分係被告梁世賢向臺北市政府承租臺北市○○區○○段○○段000地號市有土地（面積8平方公尺），豈料被告梁世賢於106年3月間接獲臺北市政府通知，依據臺北市市有非公用土地租賃契約之約定，上開「永吉路房屋」若需移轉他人，必須先行通知臺北市政府，始屬適法等情，被告梁世賢乃趕緊將「永吉路房屋」先行回復登記自己名下，此有臺北市政府財政局106年4月24日北市財管字第10630496800號函在卷可佐（參被證18）。另被告鄧伊麗亦於106年3月間再次要求被告梁世賢必須將其他不動產贈與登記至伊名下，以履行雙方於103年間達成之贈與合意，同時要求被告梁世賢必須於被告鄧伊麗在106年8月間返回臺灣之前完成贈與之移轉登記，故被告梁世賢始於106年7月間趕緊將包含系爭不動產在內，合計約1,500萬餘元價值之不動產移轉登記至被告鄧伊麗名下，此為被告贈與系爭不動產之始末情形；從而被告間確實有贈與系爭不動產所有權之真意，且被告鄧伊麗亦有合法授權被告梁世賢代為辦理系爭不動產移轉登記事宜，故原告空言主張系爭不動產贈與乃無權代理，被告二人間為通謀虛偽意思表示而無效云云，洵不足取。

㈢縱認原告對被告梁世賢之系爭本票債權存在（假設語），然原告並未舉證說明被告梁世賢於系爭不動產所有權移轉登記行為時，已無其他財產可供清償其本票債權，而有害及債權之情事存在，故其依據民法第244條規定請求撤銷被告二人間之贈與及不動產所有權移轉登記行為云云，顯無理由。且查，被告梁世賢於106年7月26日、28日為系爭不動產所有權移轉登記行為時，尚有總計約66,610,069餘元之財產足以清償系爭本票債務3,096,000元，並未侵害原告所謂之本票債權云云，茲臚列說明如后：

1.依被告梁世賢與債務人丁民峯、李蕙娟間本院103年6月30

日103年度司促字第10136號支付命令所載，伊對丁民峯、李蕙娟二人尚有本金33,126,523元及其利息之債權，此有該支付命令、確定證明書暨臺灣新北地方法院106年9月21日106年度司執字第30052號債權憑證等件影本附卷可稽（見本院卷㈠第188至193頁）。至原告雖主張被告梁世賢對丁民峯、李蕙娟之債權係屬執行無實益，顯以此虛增自身之財產云云，然參照民事執行實務就債務人責任財產之認定，從未有「必須可透過法院強制執行程序受償之財產，否則不得計入」之情況；又責任財產，茲不論係有形動產、不動產，無形之財產權如債權、商標權、專利權均應包括在內，是債權人得否實際受償，與該財產是否屬債務人之責任財產，要屬二事。再者，被告梁世賢對丁民峯、李蕙娟之債權既尚未有請求權時效消滅之情形，且渠等亦無已經往生且其全體繼承人皆已拋棄繼承之情事發生，依法被告梁世賢得隨時再次向法院聲請強制執行，以實現該債權，故原告主張此係屬不能實現之債權云云，不足採信。

2.被告梁世賢自103年10月7日至105年12月8日間曾陸續以匯款或現金存款方式給付借款至少有約1,268萬餘元至訴外人博士眼科診所鄭俊彥於中國信託商業銀行大安分行所開立之帳戶（帳號「第000000000000號」、戶名「博士眼科診所鄭俊彥」），故被告梁世賢對博士眼科診所鄭俊彥至少有約1,268萬餘元之借款債權，此有借款金額明細表暨被證20之新臺幣存提款交易憑證（即編號16、17、18、19、24、27、31、32之借款金額）在卷可參（見本院卷㈠第186至187頁、卷㈡第165至168頁）。

3.被告梁世賢名下尚有位於新北市○○區○○段車子路小段180之133、180之134、180之135、180之136、180之137地號土地、新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地暨其上同段817、849建號建物房屋等不動產共計13筆，其價額經兩造於另案即本院民事執行處106年度司執字第104665號給付票款強制執行事件送請鑑定之

價格為20,830,215元，倘扣除依公告現值核算土地增值稅後之價值仍有20,765,984元。又前揭13筆不動產雖有設定最高限額抵押權，然該最高限額抵押權所擔保之原債權，於106年7月26日、28日系爭不動產所有權移轉登記時，僅有16,932,064元之債務，可徵該13筆不動產至少尚有約3,833,920元之價值。

4.被告梁世賢尚有富邦人壽保險股份有限公司之保單價值準備金共6,148,439元，國泰人壽保險股份有限公司之保單價值準備金共821,187元，兩者合計共6,969,626元之保單價值準備金財產。

5.被告梁世賢為資本總額950萬元之匯穎公司100%出資股東，故其名下財產尚有該公司950萬元之出資額，又匯穎公司於106年6月30日之實際資產均有高達10,256,916元（參被證11），故被告梁世賢之出資額應至少約有1,000萬元之市場價值。

6.以上總計被告梁世賢至少尚有約66,610,069餘元（計算式：33,126,523元＋1,268萬餘元＋3,833,920元＋6,969,626元＋1,000萬元＝66,610,069餘元）之財產，可資清償對原告所負之3,096,000元本票債務（惟被告梁世賢仍否認該本票債務存在），則系爭不動產所有權移轉登記行為自未侵害原告所謂之本票債權。

㈣為此聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷㈠第126頁反面、本院卷㈠第127頁、本院卷㈠第178頁反面、本院卷㈡第99頁反面）

㈠被告梁世賢為匯穎公司負責人。

㈡被告梁世賢與被告鄧伊麗為夫妻。

㈢被告梁世賢原為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍1/1000）土地所有權人，於106年7月26日以夫妻贈與為原因將上揭土地所有權移轉登記予被告鄧伊麗。

㈣被告梁世賢原為坐落新北市○○區○○○○段○○○○段00

0○00地號（權利範圍15/410000）土地所有權人，於106年7月28日以夫妻贈與為原因將上揭土地所有權移轉登記予被告鄧伊麗。

㈤票號：TH0000000、面額：3,000,000元、發票日105年5月5日、到期日106年7月31日之本票上發票人欄「梁世賢」之簽名用印為真正。

上揭本票係由被告梁世賢交付予李蕙娟。

㈥票號：TH0000000、面額：96,000元、發票日105年6月13日、到期日106年6月14日之本票上發票人欄「梁世賢」之簽名用印為真正。

上揭本票係由被告梁世賢交付予李蕙娟。

㈦被告鄧伊麗於106年8月14日入境，於106年8月25日出境，迄107年6月27日尚未入境。

四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

本件原告起訴主張其對被告梁世賢有如附表一編號1、2所示本票債權，原告業經取得系爭本票裁定，聲請強制執行時始發現被告梁世賢竟已將其名下所有如附表二編號1、2所示不動產以「夫妻贈與」為登記原因辦理所有權移轉登記予被告鄧伊麗，致有害及原告對被告梁世賢之債權，爰依民法第87條第1項之規定提起先位之訴，主張被告間所為之贈與及不動產所有權移轉登記行為，為無效之法律行為，爰依法訴請確認無效，並請求塗銷所有權移轉登記，回復登記為被告梁世賢所有，爰依民法第244條第1項、第2項、第4項之規定提起備位之訴，主張被告間所為之贈與及不動產所有權移轉登記行為，侵害原告對被告梁世賢之本票債權，爰依法請求予以撤銷，並請求塗銷所有權移轉登記，回復登記為被告梁世賢所有等情，為被告所否認，並以前詞抗辯，是本件之爭點厥為：㈠原告爰依民法第87條第1項之規定提起先位之訴，主張被告間所為之贈與及不動產所有權移轉登記行為，為無效之法律行為，爰依法訴請確認無效，並請求塗銷所有權移轉登記，回復登記為被告梁世賢所有，是否有據？㈡原告爰

依民法第244條第1項、第2項、第4項之規定提起備位之訴，主張被告間所為之贈與及不動產所有權移轉登記行為，侵害原告對被告梁世賢之本票債權，爰依法請求予以撤銷，並請求塗銷所有權移轉登記，回復登記為被告梁世賢所有，是否有據？茲分述如下

㈠被告間就如附表二編號1、2所示不動產所為之之贈與及不動產所有權移轉登記行為，均屬基於通謀虛偽意思表示所為，原告爰依民法第87條第1項之規定，提起先位之訴，訴請確認無效，並請求塗銷所有權移轉登記，回復登記為被告梁世賢所有，核屬有據。

1.按「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人」，民法第87條第1項定有明文。再按「民法第二百四十四條所稱債務人所為之無償行為或有償行為，均係真正成立之行為，不過因其行為有害於債權人之權利，許債權人於具備同條所定要件時聲請法院撤銷，若債務人與他人通謀而為虛偽意思表示者，依民法第八十七條第一項之規定，其意思表示當然無效。此種行為有害於債權人之權利者，債權人祇須主張其無效，以保全自己之權利，無聲請撤銷之必要」、「民法第八十七條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知為非真意之表示而言，故表意人之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，始為相當」、「虛偽設定抵押權，乃雙方通謀而為虛偽意思表示，依民法第八十七條第一項規定，其設定抵押權當然無效，與得撤銷後始視為無效者有別。故虛偽設定抵押權雖屬意圖避免強制執行，但非民法第二百四十四條所謂債權人得聲請法院撤銷之債務人行為」，有最高法院26年上字第609號民事判例、51年台上字第215號民事判例及52年台上字第722號民事判例可資參照。

2.經查，如附表一編號1、2所示本票分係被告梁世賢分別於105年5月5日、105年6月13日所簽發，嗣於106年7月31日

、106年6月14日先後到期，而被告就如附表二編號1所示不動產，係於106年7月17日簽署土地建築改良物所有權贈與契約書、於106年7月26日辦理所有權移轉登記完畢，就如附表二編號2所示不動產，則係於106年7月17日簽署土地建築改良物所有權贈與契約書、於106年7月28日辦理所有權移轉登記完畢，此為兩造所不爭執，並有臺北市松山地政事務所107年7月6日北市松地籍字第1076005459號函附如附表二編號1所示不動產辦理所有權移轉登記申請案相關資料影本（見本院卷㈡第110至116頁）及新北市新店地政事務所107年7月16日新北店地籍字第1074020628號函附如附表二編號2所示不動產辦理所有權移轉登記申請案相關資料影本（見本院卷㈡第110至116頁），堪信為真實。再查，兩造就被告鄧伊麗於106年8月14日入境，於106年8月25日出境，迄107年6月27日尚未入境一節並無爭執，已如前述，另依卷附本院依職權調閱入出境資訊連結作業系統資料顯示（見本院卷㈡第96頁），被告鄧伊麗於106年1月1日至107年6月27日期間，除於106年8月14日入境、106年8月25日出境之入出境紀錄外，並無其他入出境資料，可徵被告鄧伊麗除於106年8月14日至同年月25日期間外，其本人並不在臺灣地區，然卷附如附表二編號1、2所示不動產之土地登記申請書之申請人簽章欄及土地建築改良物所有權贈與契約書之受贈人簽章欄暨訂立契約人蓋章欄均蓋用「鄧伊麗」印文（見本院卷㈡第111頁反面、第114面、第124頁、第127頁），被告鄧伊麗之本人於當時既非與被告梁世賢同處臺灣地區，前揭「鄧伊麗」印文顯無可能係由被告鄧伊麗所蓋用；被告雖辯稱被告梁世賢與被告鄧伊麗為夫妻關係，二人私底下已講好，被告鄧伊麗授權被告梁世賢去辦理系爭不動產所有權移轉登記，被告梁世賢便可以去辦理移轉登記云云（見本院卷第144頁）；然按，房地產價值不斐，倘於處理房地產產權相關事務稍有不慎，將蒙受鉅額損失，是以一般民眾於處理房地產

產權相關事務，莫不戒慎恐懼、謹慎小心，而被告梁世賢更具有土地代書之專業資格，是被告就不動產產權之移轉登記相較於一般民眾更具有專業知識背景，更不可能率性為之，倘被告梁世賢與被告鄧伊麗間確存有贈與系爭不動產之真意，並由被告鄧伊麗授權被告梁世賢代理其本人去辦理登記，何以於臺北市松山地政事務所107年7月6日北市松地籍字第1076005459號函附如附表二編號1所示不動產辦理所有權移轉登記申請案相關資料影本（見本院卷㈡第11 0至116頁）及新北市新店地政事務所107年7月16日新北店地籍字第1074020628號函附如附表二編號2所示不動產辦理所有權移轉登記申請案相關資料影本（見本院卷㈡第11 0至116頁）內均未見任何授予代理權文件，甚且於前揭卷附如附表二編號1、2所示不動產之土地登記申請書之申請人簽章欄及土地建築改良物所有權贈與契約書之受贈人簽章欄暨訂立契約人蓋章欄所蓋用「鄧伊麗」印文均未見載明由被告梁世賢代理用印之意旨（見本院卷㈡第111頁反面、第114面、第124頁、第127頁），明顯違反常情，且按最高法院94年度台上字第401號民事判決揭示「代理人，非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為，但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。民法第一百零六條、第七十一條定有明文。查王林寶銀與王武泰係夫妻關係，有戶籍謄本在卷可稽。而原德成公司之董事長為王武泰，原德成公司與王林寶銀於六十六年一月十五日簽訂之土地租賃契約書係由王武泰代表原德成公司與王林寶銀簽訂，另參酌王林寶銀於第一審法院另案七十七年度訴字第六五四號拆屋還地事件為證人時證稱：『不知道(租至何時)都是我先生在處理，目前現場也是我先生在使用』等語。足見王武泰一面代表原德成公司，一面代理其妻王林寶銀簽訂土地租賃契約，為雙方代理，依上開法條規定，

其所簽訂契約應屬無效」之意旨，被告梁世賢亦不得代理被告鄧伊麗受贈如附表二編號1、2所示不動產，參以如附表二編號1、2所示不動產之土地建築改良物所有權贈與契約書均係於106年7月17日所為，而如附表一編號2所示本票債權早於106年6月14日屆期，如附表一編號1所示本票債權隨即於106年7月31日屆期，綜合上情研判，堪認原告主張被告係假意贈與行為實為達脫產目的，而非有贈與之真意一節應可採認，從而依民法第87條第1項之規定，被告間就如附表二編號1、2所示不動產所為之上揭贈與行為及所有權移轉登記行為均屬無效，是以原告訴請確認被告就如附表二編號1所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月26日所為之所有權移轉登記行為無效、就如附表二編號2所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月28日所為之所有權移轉登記行為無效，應屬有據。

3.按「無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任」，民法第113條定有明文。承上，被告就如附表二編號1、2所示之不動產所為之贈與行為及所有權移轉登記行為依民法第87條第1項之規定既屬無效，則被告依民法第113條應負有回復原狀之義務，從而原告訴請被告鄧伊麗應就如附表二編號1所示之不動產向臺北市松山地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷並回復登記為被告梁世賢所有、就如附表二編號2所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有，亦屬有據。

㈡本件原告所提先位之訴既屬有理由，其所提備位之訴即無庸審酌，併予敘明。

五、綜上所述，綜上所述，原告爰依民法第87條第1項、第113條之規定，提起先位之訴，請求確認被告就如附表二編號1所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月26日

所為之所有權移轉登記行為無效，確認被告就如附表二編號2所示之不動產於106年7月17日所為之贈與行為及106年7月28日所為之所有權移轉登記行為無效，被告鄧伊麗應就如附表二編號1所示之不動產向臺北市松山地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有，被告鄧伊麗應就如附表二編號2所示之不動產向新北市淡水地政事務所所為以「夫妻贈與」為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告梁世賢所有，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　11　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

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　　4　　月　　11　　日

書記官　劉冠伶

附表一：

編號	發　票　日（民國）	票面金額（新臺幣）	到期日暨利息起算日（民國）	票據號碼
001	105年5月5日	3,000,000元	106年7月31日	TH 0000000
002	105年6月13日	96,000元	106年6月14日	TH 0000000

附表二：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區○	段名	地號	平方公尺	
1	臺北市○	○○區	○○○段二小段	230	727	1000分之1
2	新北市	三芝區	土地公埔段 八連溪頭小段	160之28	41,906	410000之15