

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上易字第43號

上訴人 丁氏一建設股份有限公司

法定代理人 丁美方

訴訟代理人 劉秀真律師

湯文章律師

被上訴人 古進法

訴訟代理人 王丕衍律師（法扶律師）

被上訴人 吳幸芬

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國109年6月18日臺灣臺東地方法院108年度訴字第218號第一審判決提起上訴，本院於民國110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第1項本文固有規定，惟他造如無異議而為本案之言詞辯論，依同法第463條準用第255條第2項之規定，仍應視為同意變更（最高法院43年台上字第363號民事判決參照）。查，上訴人起訴聲明原為：「被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）949,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人應自民國108年3月1日起至遷讓返還門牌號碼○○縣○○市○○路○○巷○○號房屋之日止，按月連帶給付上訴人13,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」惟上訴聲明已不再主張「連帶」給付，被上訴人古進法對此無異議而為本案言詞辯論，依前揭說明，應視為同意變更。

二、被上訴人吳幸芬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由

01 其一造辯論而為判決。

02 貳、實體事項

03 一、上訴人主張略以：上訴人所有門牌號碼○○縣○○市○○路
04 ○○巷○○號建物（下稱系爭房屋《建號：○○市○○段○○○○
05 號》，坐落○○市○○段○○○○○○○○號土地《下稱「000之00
06 號地」，與系爭房屋合稱系爭房地》），遭被上訴人古進法
07 、吳幸芬（以下合稱被上訴人，分別逕稱其名）於101年11
08 月間起無權占用至今。被上訴人雖持其等與訴外人丁鵬超於
09 99年10月19日就系爭房屋所書寫之不動產買賣契約書（下稱
10 系爭買賣契約）主張有權占有，惟丁鵬超於上訴人96年1月
11 間變更為股份有限公司後，僅掛名為監察人，事實上並不負
12 責上訴人之業務執行，無代理上訴人對外簽約之法定地位，
13 故丁鵬超係無權代理上訴人簽訂系爭買賣契約，上訴人事後
14 並未同意，也無使被上訴人誤認丁鵬超為有權代理之行為，
15 應不構成表見代理。爰依民法第767條、第179條、第184條
16 第1項、第185條規定，請求被上訴人返還系爭房屋，並應連
17 帶給付相當於租金之不當得利或損害賠償。為此，於原審聲
18 明：被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人；被上訴
19 人應連帶給付上訴人949,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人應自
21 108年3月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶
22 給付上訴人13,000元；願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被上訴人之答辯：

24 （一）古進法：伊於99年10月19日與上訴人之股東兼董事即丁鵬超
25 簽訂系爭買賣契約，總價金為290萬元，伊並簽發票面金額
26 各240萬元、30萬元及20萬元之3張本票交予丁鵬超。當時系
27 爭房屋登記於上訴人名下，上訴人當時之法定代理人丁若已
28 死亡，尚未辦理繼承登記，丁鵬超表示待數月後完成繼承登
29 記，即可辦理系爭房屋之所有權移轉登記予伊，雙方乃約定
30 自99年11月1日起至過戶止，由伊按月補貼利息6,000元，迄
31 101年11月間，因吳幸芬與丁鵬超、丁鵬超之姊姊發生口角

，始未繼續給付。伊初次購買房屋，對於不動產相關知識了解甚少，只能相信丁鵬超所言，惟伊絕無可能購買明知無法過戶之房地。系爭買賣契約簽訂後，於99年11月交屋，丁鵬超尚有前往系爭房屋祝賀並包2,000元紅包，紅包袋手寫「新居立業」。其後，伊於101年3月間也將戶籍遷入系爭房屋，丁鵬超還提供蓋有上訴人公司印文之系爭房屋所有權狀，供伊申辦變更戶籍。因此，上訴人應有授權、同意丁鵬超代理系爭買賣契約之簽訂，或有表見代理之存在，故伊得本於系爭買賣契約關係占有系爭房屋等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

(二)吳幸芬未到庭，亦未以言詞或書狀提出答辯。

三、經原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：原判決廢棄；被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人；被上訴人應給付上訴人949,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；被上訴人應自108年3月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人13,000元。古進法答辯聲明：上訴駁回。吳幸芬未到庭，亦未以言詞或書狀提出答辯。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院110年3月22日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍，本件爭執事項如下：（見本院卷第254頁至第258頁、第269頁至第272頁）

甲、兩造不爭執事項：

(一)○○縣○○市○○路○○巷○○號房屋(即系爭房屋)，所有權人為上訴人（本院卷第170頁），相關登記資料如下：

1.建物登記第二類謄本部分（原審卷第10頁）：

(1)登記日期為94年9月2日。

(2)登記原因為第一次登記，發生日期為94年7月27日，登記所有人：丁氏一建設股份有限公司。

(3)於96年7月13日設定抵押權（設定內容：擔保債權總金額

：最高限額240萬元，存續期間：96年7月9日至136年7月9日，債權人：華南商業銀行股份有限公司）。

2.稅籍資料部分（原審卷第11頁）：

(1)系爭房屋稅籍編號為000000000000號，義務人為上訴人，持分比為全部。

(2)依臺東縣地方稅務局房屋稅106年課稅明細表顯示，系爭房屋總面積為200.8平方公尺，總現值為393,800元。

(二)華南商業銀行臺東分行106年11月20日(106)華東放字第547號函記載：「本行借款戶丁氏一建設股份有限公司於96/8月間提供門牌號碼：○○市○○路○○巷○○○○○○○○○○號等5筆房地向本行借款1000萬元，該5筆房地各別設定最高限額抵押權240萬元予本行，嗣後於97/01月、98/8月、100/4月間各還款200萬元同時塗銷○○市○○路○○巷○○○○○○○○號等3筆房地，105/6月間還款400萬元抵押權尚未塗銷。」（見臺灣臺東地方法院《下稱臺東地院》106年度東簡字第169號卷《下稱另案卷一》第107頁）。

(三)上訴人係於92年8月5日設立登記（原名稱丁氏一建設有限公司，於96年1月26日改為丁氏一建設股份有限公司），丁若為公司代表人，其子女丁鵬超、丁美方、丁美文持股情形、歷年職稱、任期及公司變動內容如下（原審卷第8頁至第9頁反面、第76頁至第91頁、第93頁至第94頁、第97頁至第100頁；本院卷第113頁至第141頁）：

1.丁若：截至臺北市政府99年9月20日核准公司及代表人印鑑變更為止，登記為公司代表人。

2.丁鵬超：

(1)股東：自92年8月5日起至107年8月23日。

(2)股東兼監察人：任期自96年1月22日起至99年1月21日止。

3.丁美方：

(1)股東：自92年8月5日起至107年8月23日。

(2)股東兼董事：任期自96年1月22日起至99年1月21日止。

01 4.丁美文：

02 (1)股東：92年8月5日至96年1月26日。

03 (2)未擔任其他職位。

04 5.107年7月3日變更董事長為丁鵬超，丁美方為董事。

05 6.107年8月23日變更董事長為丁美方，丁鵬超為董事。

06 7.丁氏一建設股份有限公司因開始營業後自行停止營業6個月
07 以上，於106年7月3日遭主管機關臺北市政府命令解散，主
08 管機關嗣於107年6月27日撤銷命令解散之處分（原審卷第74
09 頁至第75頁、第93頁）。

10 (四)丁若於99年7月30日死亡，訴外人即丁若之妻楊琇婷、丁若
11 之子丁鵬超(長男)、丁美方、丁奎元、丁美文為全體繼承人
12 (另案卷一第40頁正、反面，臺東地院107年度簡上字第15
13 號卷《下稱另案卷二》第26頁至第38頁)。

14 (五)古進法與丁鵬超(註：是否有權代理上訴人，兩造有爭執)於
15 99年10月19日書寫系爭買賣契約，約定內容節錄如下〈買方
16 (即甲方)：古進法，賣方(即乙方)：上訴人、丁若，代
17 理人：丁鵬超〉(原審卷第27頁反面至第30頁反面)：

18 1.不動產標示及買賣權利範圍：系爭房地。

19 2.總價金為290萬元，付款約定：

20 (1)第一期款：30萬元

21 (2)備用印證款：99年12月20日，併同第一期款。

22 (3)第二期款：稅捐機關核發稅單後3日內，20萬元。

23 (4)尾款：240萬元，交屋日期訂於99年11月1日，甲方應依
24 約付清尾款。

25 3.系爭買賣契約第17條第2項約定：「99年1月1日開始每月1日
26 補貼6,000元利息至過戶。」

27 4.「立契約書人」之用印簽名如下：

28 (1)買方欄：有手寫「古進法」之字跡及私章用印。

29 (2)賣方欄：有手寫「丁若」、「丁氏一建設(股)有限公司」
30 之字跡及「丁若」私章用印，無上訴人公司章印文。

31 (3)代理人欄：

01 ①有手寫「丁鵬超」字跡及私章用印。

02 ②在手寫「丁鵬超」之「丁」字上方，有手寫訴外人「丁
03 美文」之姓名，但未蓋有其私印。

04 (4)不動產經紀業名稱：蓋印「○○不動產仲介有限公司0000
05 0000」之長形印文，及「○○不動產仲介有限公司」方形
06 印文。法定代理人欄：蓋印「丁鵬超」長方形及正方形印
07 文、及蓋印「0000000000」、「東經人字第000號」、「
08 ○○市○○路○○號」等長形印文。

09 (5)見證人欄：蓋印「丁鵬超」長形及方形印文。

10 地址：蓋印「○○市○○路○○號」長形印文。

11 (6)承辦地政士：蓋印「丁鵬超」長形及方形印文

12 5.古進法於簽約同日開立3張面額分別為240萬元、30萬元、20
13 萬元之本票(發票日均為：99年10月19日，無到期日之記載
14 ，以下合稱系爭3張本票)(按：上訴人否認其與丁鵬超有收
15 受系爭3張本票)。

16 (六)被上訴人之關係及系爭房屋於系爭買賣契約簽訂後之使用情
17 形(按：上訴人否認系爭買賣契約效力)：

18 1.被上訴人於93年6月5日結婚，現為夫妻。

19 2.被上訴人自99年11月起共同居住在系爭房屋迄今。

20 3.被上訴人為慶祝入住系爭建物，曾於99年12月12日舉辦新居
21 落成聚會，來客禮簿上有記載「丁鵬超代書貳仟元」(另案
22 卷一第135頁至第136頁)

23 4.迄101年10月前，古進法均有按月或一次給付6,000元，給付
24 方式為匯款至丁鵬超銀行帳戶，惟自101年11月起即未給付
25 任何款項。

26 5.古進法於101年3月26日變更戶籍地址為系爭房屋之門牌號碼
27 。

28 6.吳幸芬未曾設籍於系爭房屋。

29 7.古進法所簽發之系爭3張本票，迄未兌現(本院卷第82頁)
30 。(註：上訴人亦否認收受系爭3張本票)

31 8.上訴人除提起本案訴訟外，迄今未曾以自己名義，催告古進

01 法履行給付系爭買賣契約價金。

02 (七)丁鵬超領有地政士證照，且為「○○不動產仲介有限公司」
03 負責人。

04 (八)上訴人於94年間出售其他房屋予訴外人吳菊蘭，丁若、楊琇
05 婷及丁鵬超均曾替上訴人代收房屋買賣價金(本院卷第150、
06 156頁)。

07 (九)臺東地院106年度東簡字第169號(即另案)一審判決認定丁鵬
08 超係代理出賣人(即丁若之全體繼承人及上訴人之代表人)
09 訂立並履行系爭買賣契約，而將系爭房屋交付被上訴人占有
10 使用(原審卷第23頁至第26頁)。該案經丁鵬超上訴後，復
11 撤回起訴在案(本院卷第301頁)。

12 (十)除：1.被上訴人古進法提出之紅包袋與禮簿(另案卷一第135
13 頁至第136頁、第178頁，本院卷第165頁)、2.本院卷第170
14 頁所示之系爭房屋所有權狀影本(按：其上蓋印上訴人公司
15 名稱之印文(不含代表人丁若小章)，並註明「本影印本與正
16 本相符合，如有不實願負法律責任」、「本案確依公司法規
17 定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」)外，兩造對
18 於卷附證據之形式上真正均不爭執。

19 乙、兩造爭執之事項：

20 (一)被上訴人有無占用系爭房屋之正當權源？即：

21 1.上訴人有無授權丁鵬超代理上訴人簽訂系爭買賣契約？

22 2.若無授權，上訴人有無於事後同意丁鵬超簽訂系爭買賣契
23 約？

24 3.丁鵬超如未經上訴人授權，則其與古進法簽訂系爭買賣契
25 約是否會構成表見代理？

26 4.吳幸芬係系爭房屋之實質占有人或古進法之占有輔助人？

27 (二)如認被上訴人無權占有，則上訴人得請求相當於租金損害之
28 金額為何？有無土地法第97條之適用(含類推)？

29 五、本院之判斷

30 (一)按應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，
31 依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證

據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事實為必要（最高法院98年度台上字第2035號民事判決要旨參照），且認定待證事實的證明程度，並不會因證據的種類是直接證據或情況證據（間接事實），而有所不同（日本最高裁判所第1小法庭平成19年10月16日裁定參照）。其次，「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」（民法第103條第1項），而無權代理人所為之法律行為，係屬效力未定之法律行為，依民法第170條第1項反面解釋，可依本人之追認而發生效力。

（二）本件上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋，古進法則以其係基於系爭買賣契約關係有權占用資為抗辯，並提出系爭買賣契約為證，惟經上訴人否認授權或同意丁鵬超與古進法簽訂系爭買賣契約。經查：

1. 系爭買賣契約係古進法與丁鵬超於99年10月19日所書寫，契約載明賣方為上訴人、丁若，買方為古進法，代理人為丁鵬超，乃兩造所不爭執（見不爭執事項(五)），則系爭買賣契約乃丁鵬超以上訴人名義所為之意思表示，應屬明悉。雖古進法曾於105年11月2日起訴請求丁鵬超履行系爭買賣契約（案號：臺東地院106年度訴字第19號），主張丁鵬超為系爭買賣契約出賣人，繼於另案同此主張，然均為丁鵬超否認（按：丁鵬超於前開2案訴訟事件《以下合稱丁鵬超案》委任之訴訟代理人為劉秀真律師，於本案亦為上訴人之訴訟代理人），並主張古進法簽約時應知悉系爭房屋為上訴人所有等情，業經本院調取臺東地院106年度訴字第19號民事案卷（下稱19號卷）核閱無誤，並有另案卷附筆錄可參（另案卷一第64、66頁，19號卷第3頁、第42頁反面）。契約解釋固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為

01 曲解(最高法院17年上字第1118號民事判決意旨參照)。審酌
02 兩造對於系爭買賣契約形式上真正並不爭執(見不爭執事項
03 (十))，從該契約形式上觀之，契約當事人為上訴人、丁若與
04 古進法，丁鵬超僅為代理人，至為明確，契約文字已明白表
05 示當事人真意，依前揭說明，即無須再予探求或更為曲解，
06 堪認系爭買賣契約當事人為賣方上訴人、丁若與買方古進法
07 ，應無疑義。又關於系爭買賣契約當事人之爭議，古進法及
08 上訴人與丁鵬超案之同一訴訟代理人，於丁鵬超案與本案之
09 陳述均非一致，從誠信原則角度，並無何人較值保護之考量
10 ，也無法硬直的套用禁反言原則。參以古進法於本案已明白
11 主張系爭買賣契約係存在於上訴人與古進法之間(本院卷第
12 227頁)，則其於丁鵬超案所為不利己之陳述，既與系爭買賣
13 契約內容之客觀事實顯有不符，且本案他造當事人亦非相同
14 ，難認有拘束本案之效力，併予敘明。

15 2.系爭買賣契約於99年10月19日簽訂時固僅有「丁若」之私人
16 印文，無上訴人公司章印文，且丁若於簽約前即99年7月30
17 日死亡(見不爭執事項(四)、(五))，惟欠缺本人印文僅生無從推
18 定本人授權之效力，乃涉及訴訟法舉證責任之分配，惟在實
19 體法上，非當然發生契約無效之效力，應無疑義，故本案仍
20 應回歸探究丁鵬超所為代理上訴人簽訂系爭買賣契約之意思
21 表示，對上訴人是否發生效力。

22 3.系爭買賣契約簽訂之客觀背景：

23 (1)上訴人為丁若所設立，從事住宅及大樓開發租售、不動產
24 買賣等業務，有上訴人設立登記表、公司登記資訊可參(原
25 審卷第93、97頁)。

26 (2)丁若於99年7月30日死亡，繼承人為其配偶楊琇婷，子女
27 有丁鵬超(長子)、丁美方、丁美文及丁奎元，為兩造所是
28 認(見不爭執事項(三)、(四))，並有其等個人戶籍資料可考(另
29 案卷二第25頁至第38頁)。

30 (3)上訴人設立後，迄丁若死亡前，均由丁若擔任董事長，期
31 間，除訴外人邱蘭清、楊朝盛於95年1月2日至96年1月23

01 日曾為股東，有部分持股外，其餘股東、董事、監察人皆
02 為丁若之繼承人，有上訴人設立及歷年變更登記資料可參
03 (原審卷第78頁至第81頁、第88頁至第91頁、第93頁，本
04 院卷第113頁至第117頁、第121頁至第141頁)，足認上訴
05 人係臺灣中小企業中常見之家族型企業。

06 (4) 丁鵬超領有地政士證照，且為○○不動產仲介有限公司之
07 負責人，為兩造所不爭執(見不爭執事項(七))，可知丁鵬超
08 從事業務與不動產買賣相關，具有不動產買賣之專業能力
09 。

10 (5) 丁鵬超身為丁若長子，自上訴人設立起即為股東，於丁若
11 死亡前曾擔任監察人，於丁若死後，更於107年7月3日擔
12 任上訴人公司董事長(見不爭執事項(三))。另從上訴人提出
13 之其他房屋買賣契約中，亦見丁鵬超代上訴人收受房屋價
14 金、辦理過戶、出售房屋，有上訴人銷售其他不動產買賣
15 契約書可參(本院卷第150、156頁、第279頁至第286頁、
16 第293頁至第300頁)。經勾稽丁鵬超身為丁若長子及在上
17 訴人公司之角色地位、本身專長與上訴人業務相關、先前
18 參與房屋銷售情形等情，可認丁鵬超應有參與上訴人對外
19 銷售建案業務之執行。

20 (6) 尤其，在與系爭房屋之同一批建案中，丁鵬超代為辦理過
21 戶、銷售其他房屋並無爭議，亦據上訴人供承在卷(本院
22 卷第253頁至第254頁)。經比較上訴人同批建案之其他不
23 動產買賣契約，買賣價金各為325萬元(96年間出售)、290
24 萬元(98年間出售)、280萬元(99年7月25日出售)，則系爭
25 買賣契約於99年10月19日簽訂時約定價金為290萬元，實
26 與上訴人出售同批建案之價格大致相符，堪認系爭買賣契
27 約約定之價金應符合上訴人之期待。再者，丁若雖於99年
28 7月30日死亡，然其於99年7月25日尚有授權楊琇婷出售同
29 批建案之其他不動產之能力，有上訴人提出之授權書可參
30 (本院卷第287頁)。上訴人本以出售不動產為業，建蓋系
31 爭房屋之目的應為出售牟利。而古進法與丁鵬超並非熟識

，系爭買賣契約係在丁鵬超經營之不動產仲介公司簽訂，有另案106年9月14日言詞辯論筆錄可參(另案卷一第65頁反面)，可知丁鵬超應有代銷系爭房屋，古進法始登門洽詢。

(7)再參之上訴人於96年8月間，以○○縣○○路00巷000000000000號等5筆房地(即含系爭房屋在內之同批建案)，向華南商業銀行臺東分行借款1,000萬元，每筆房地各設定「240萬元」最高限額抵押權予上開銀行，嗣於97年1月、98年8月、100年4月間各還款200萬元(見不爭執事項(二))，足知迄系爭買賣契約簽訂時(即99年10月19日)，尚有600萬元貸款未清償，與系爭買賣契約約定尾款「240萬元」及第17條第2項約定：「99年1月1日開始每月1日補貼6,000元利息至過戶」等情相互印證，堪證丁鵬超對於上訴人財務負債情形甚為知悉，應有參與上訴人業務之執行。

(8)因此，經就系爭買賣契約之簽訂距丁若死亡時間僅隔數月，丁若於死亡前仍有授權能力，丁鵬超為丁若之長子、參與上訴人銷售建案業務之執行，也曾代理同批建案之過戶、銷售事宜，代理時間與本件相近(本院卷第293頁)，古進法係至丁鵬超經營之不動產仲介公司洽詢，上訴人建蓋系爭房屋係為銷售之目的，系爭買賣契約約定之價金也符合上訴人之期待等間接事實，本於經驗法則推理演繹，堪認丁若生前有授權丁鵬超代理出售系爭房地之真實程度已達高度蓋然性，且其代表上訴人所為之授權表示，委任關係存在於上訴人與丁鵬超間，當不因丁若嗣後死亡而失其效力。

4.系爭買賣契約簽訂後之情形

(1)被上訴人自99年11月起共同居住在系爭房屋迄今，為兩造所是認(見不爭執事項(六)2.)，適與系爭買賣契約約定「99年11月1日」交屋日期相合。從房屋鑰匙之交付及遵期履約之舉止，展現丁鵬超就系爭買賣契約賣方履約行為的高

01 度掌控性，堪可推認上訴人應有同意丁鵬超出售系爭房屋
02 。

03 (2) 古進法亦於101年3月26日將戶籍遷入系爭房屋。

04 ① 古進法提出其於101年3月26日申請戶籍遷入系爭房屋所
05 檢附之系爭房屋建物所有權狀影本(下稱系爭權狀，本
06 院卷第170頁)，上訴人雖否認形式真正，惟依臺東戶政
07 事務所網路公開資訊(網址：[https://tth.taitung.gov](https://tth.taitung.gov.tw/ezfiles/0/1000/img/110/Migration-ch.jpg)
08 [.tw/ezfiles/0/1000/img/110/Migration-ch.jpg](https://tth.taitung.gov.tw/ezfiles/0/1000/img/110/Migration-ch.jpg))，申
09 請戶籍地址變更須檢附房屋權狀正本、最近1期完稅之
10 房屋稅單正本或其他足資證明房屋所有權之文件，有上
11 開網路公開資訊列印資料可參。而古進法於101年3月26
12 日將戶籍遷入系爭房屋，為兩造所不爭執(見不爭執事
13 項(六)5.)，並有古進法住址變更戶籍登記申請書、個人
14 戶籍資料可參(本院卷第167頁，另案卷二第40頁)，古
15 進法戶籍遷徙既經戶政機關承辦公務員審核，本於依法
16 行政原則，應可推定承辦公務員已確認檢附資料完備始
17 准予變更戶籍登記，準此，足證古進法申請戶籍遷徙時
18 ，確有檢附系爭權狀。參以古進法除丁鵬超外，並無其
19 他管道能取得系爭房屋所有權狀，倘非丁鵬超交付系爭
20 權狀，何能得知所有權狀之內容及格式而精準偽造系爭
21 權狀？況且，細觀系爭權狀蓋印之「本案確依公司法規
22 定完成處分程序，如有不實，願負法律責任」印文正、
23 反各1次，後者蓋印處較近上訴人公司印文，可知應係
24 先在上訴人公司印文旁蓋印顛倒，再於其旁正向蓋印1
25 次，倘若系爭權狀係屬偽造，實毋須多此一舉，徒增可
26 疑。。從而，堪認系爭權狀應屬真正，具有形式之證據
27 力，得採為本案判斷之依據。

28 ② 是以，從上訴人事後交付系爭權狀供古進法申辦戶籍遷
29 徙登記之舉，益徵上訴人應有同意系爭買賣契約之簽訂
30 。

31 (3) 上訴人於96年8月間，以同批建案(含系爭房屋)在內之5筆

01 房地，向華南商業銀行臺東分行借款1,000萬元，迄系爭
02 買賣契約簽訂時，尚有600萬元貸款未清償，如上說明。
03 系爭買賣契約訂定後，迄101年10月前，古進法皆有按月
04 給付6,000元，為兩造所是認（見不爭執事項(六)4.），該6,0
05 00元給付非但契約第17條第2項已明白約定為「利息補貼
06 」，也契合上訴人貸款繳息之事實，顯非丁鵬超於另案主
07 張之租金給付，應屬明悉。是以，倘上訴人不同意系爭買
08 賣契約之效力，又何以讓古進法補貼系爭房屋貸款利息長
09 達近2年之久。再者，如果古進法不是向上訴人購買系爭
10 房屋的話，他為何要補上訴人貸款利息（原審卷第29頁）
11 ？且他的簽的契約是買賣契約（原審卷第27頁），不是租
12 賃契約，古進法又何須支付「租金」給丁鵬超？

13 (4)再者，上訴人就本案事實始終主張：被上訴人係自「101
14 年11月」起無權占有系爭房屋，也以此作為核計不當得利
15 金額之起算時點（原審卷第5頁反面至第6頁，本院卷第199
16 、205、329頁），足見其就被上訴人於系爭買賣契約簽訂
17 後至101年11月期間係屬有權占有之事實，迄言詞辯論終
18 結前均未爭執，已視同自認，亦可證明上訴人確有同意系
19 爭買賣契約之簽訂。

20 (5)丁若之繼承人於另案雖一致表示未授權丁鵬超代理出售系
21 爭房屋，然系爭買賣契約標的包括系爭房屋及「000之00
22 號地」，分屬上訴人、丁若所有，經多年漲幅，現有價值
23 與系爭買賣契約價金已有相當價差，若毋庸履約，上開繼
24 承人皆能利益均沾，足見丁若之繼承人對於系爭房地均深
25 具利害關係，證明力已屬薄弱；酌以上訴人雖主張丁鵬超
26 無權代理，惟上訴人與上開繼承人，皆未對丁鵬超提起刑
27 事偽造文書等告訴，為上訴人所是認（本院卷第259頁），
28 故上開繼承人另案所言，要難率予採信。

29 5.綜酌上情，不論從系爭買賣契約簽訂時之客觀背景，抑或從
30 上訴人事後交付系爭房屋鑰匙、系爭權狀等向古進法所為之
31 舉止表現，及古進法依約給付每月6,000元利息補貼至101年

01 10月、上訴人不爭執被上訴人於101年11月前有權占用等事
02 實，在在足證上訴人應有授權丁鵬超出售系爭房屋或事後追
03 認系爭買賣契約之效力，至為明灼，依前揭法律規定，系爭
04 買賣契約已對上訴人發生效力，上訴人自應受契約之拘束。
05 從而，古進法抗辯其係基於系爭買賣契約法律關係而有權占
06 用系爭房屋，誠屬可信。

07 6.末以，丁若死亡後，其繼承人關於遺產分割迄今仍存有爭議
08 ，導致系爭房地遲遲無法過戶。系爭買賣契約簽訂後，上訴
09 人多年來皆未爭執該契約之效力，本案顯然係因系爭房屋長
10 期無法過戶，古進法認權益受損，拒絕繼續依約給付每月6,
11 000元利息補貼，及系爭房地價格迄今漲幅非少，有利可圖
12 ，無視古進法有履約意願而為興訟，經綜合考量兩造關係及
13 本案情節，則上訴人為本案權利之行使，實有違誠信之疑慮
14 ，難認可取。

15 7.吳幸芬雖未為任何答辯，惟按受僱人、學徒、家屬或基於其
16 他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅
17 該他人為占有人，為民法第942條所明定。該條所規定受他
18 人指示而對於物有管領力者，乃指示人之占有輔助機關，亦
19 即學說所稱之「占有輔助人」(99年2月3日修正立法理由參
20 照)。所謂占有輔助人，重在對物之管領，係受他人之指示
21 ，至是否受他人之指示，仍應自其內部關係觀之。又占有輔
22 助人對於標的物雖係物理上之事實支配者，然社會觀念上不
23 認其為獨立之事實支配，此項事實支配專屬於該為指示之他
24 人，故占有輔助人僅係占有人之占有機關，而非占有人，且
25 亦不問其成年與否。又因占有輔助人非占有人，因之依占有
26 之規定所得享有之利益、所受之保護或所應負擔之不利益，
27 原則上惟該指示之他人享有與負擔之。查，系爭買賣契約關
28 係存在於古進法與上訴人之間，前已說明，吳幸芬為古進法
29 之配偶，自99年11月起，即與古進法共同居住於系爭房屋，
30 乃兩造所不爭執(見不爭執事項(六)1、2)；吳幸芬係基於家屬
31 關係，依古進法之指示，而對於系爭房屋有管領力，僅屬古

進法之占有輔助人之事實，業據古進法陳明在卷(本院卷第229頁)；吳幸芬既非占有人，依前揭說明，即毋庸負擔無權占有人之義務。則上訴人對吳幸芬請求返還系爭房屋及相當於租金之不當得利，即屬無據。另上訴人未舉證證明吳幸芬對之有何故意、過失侵權行為，其依侵權行為法則，請求吳幸芬賠償，亦屬無據。

六、綜上所述，本件上訴人主張被上訴人係無權占有系爭房屋，為不足採。從而，上訴人本於物上返還請求權、不當得利及共同侵權行為之法律關係，請求被上訴人返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利(或損害賠償)，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本案於本院判決後即屬確定，自無再為假執行准駁之必要，併予敘明。

七、又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 110 年 6 月 3 日

民事庭審判長法官 林信旭

法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 110 年 6 月 3 日

書記官 廖子絜