臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度原上字第1號

上　訴　人　趙淑韻

　　趙孝峯

　　趙金梅

共　　同

訴訟代理人　陳鈺林律師

被　上訴人　高美月

訴訟代理人　魏辰州律師(法扶律師)

上列當事人間請求塗銷土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年11月28日臺灣花蓮地方法院111年度原訴字第13號第一審判決提起上訴，本院於112年6月14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

一、被上訴人主張：坐落花蓮縣○○鄉道○○段0000○0000地號土地(重測前為花蓮縣○○鄉○○段0000○0000地號，合併分割後為同段0000、0000-0地號；下稱系爭土地)原為伊所有，因遭訴外人李宜樺與高毓真合謀以偽造文書之不法手段，買賣移轉予李宜樺指定之鄭秉聖，伊提起塗銷所有權移轉登記之訴（已獲勝訴判決確定，下稱前案訴訟），並聲請臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）核發起訴證明書，經其持向花蓮縣花蓮地政事務所為前案訴訟繫屬註記(下稱系爭註記)。詎上訴人於系爭註記後，仍於民國103年3月16日向鄭秉聖買受系爭土地，並於同年月25日受讓登記趙淑韻、趙孝峯、趙金梅權利範圍各5分之1、5分之1、5分之3。因鄭秉聖非系爭土地真正所有權人，其移轉系爭土地屬無權處分，

且上訴人藉由系爭註記之公示性應知鄭秉聖可能非真實權利人，卻仍買受系爭土地受讓所有權移轉登記，即不受土地法第43條信賴保護，被上訴人不同意上開處分行為，爰依民法第767條第1項中段規定請求塗銷系爭土地所有權移轉登記。

二、上訴人則以：於系爭註記前，伊等已於102年12月間與鄭秉聖簽訂系爭土地買賣契約，並辦理系爭土地合併及分割，後辦理移轉登記時，確實不知系爭註記。直至103年10月1日因故調閱系爭土地謄本，始發現有系爭註記，隨即於同年11月7日向前案訴訟之一審法院陳報，是伊等屬善意第三人等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應將系爭土地所有權移轉登記塗銷，上訴人不服，提起上訴。聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項

㈠系爭土地原登記所有權人為被上訴人，97年6月27日移轉登記在李宜樺指定之鄭秉聖名下。

㈡上訴人趙淑韻與鄭秉聖於102年12月1日，簽立不動產買賣契約書，以新臺幣（下同）555萬元價額購買系爭土地，趙淑韻先後於102年12月10日給付簽約款110萬元，102年12月13日給付備證款170萬元，102年12月27日給付鑑界完稅款125萬元，103年1月24日繳交部分尾款80萬元，嗣土地於103年2月27日合併分割後，再於103年3月29日給付剩餘尾款70萬元。

㈢被上訴人於103年2月10日，以系爭土地為其所有，遭李宜樺與高毓真合謀以偽造文書之不法手段過戶登記為鄭秉聖所有，而對鄭秉聖、高毓真起訴請求塗銷系爭土地所有權移轉登記，最終法院判決確認鄭秉聖就系爭土地之買賣契約及移轉所有權之法律關係均不存在，並命鄭秉聖應將花蓮縣花蓮地政事務所收件字號00年○○○字第000000○以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，該案於111年3月10日確定。

㈣被上訴人於前案訴訟中聲請發給起訴證明，並於103年2月19日執該證明申請花蓮地政事務所為前案訴訟繫屬登記，系爭土地登記謄本上其他登記事項欄乃登載「依臺灣花蓮地方法院103年2月10日起訴證明書辦理註記，本件不動產現為該院103年度原訴字第4號塗銷土地所有權移轉登記等案件訴訟中」。

㈤鄭秉聖以買賣為原因（原因發生日期103年3月16日），於103年3月25日將系爭土地移轉登記予上訴人，所有權應有部分比例為趙淑韻5分之1，趙孝峯5分之1，趙金梅5分之3。

五、本件爭點：上訴人辯稱其等於購買系爭土地時不知系爭註記，依民法第759條之1及土地法第43條規定，為善意之第三人，得善意受讓系爭土地為所有權人，是否有理？茲論述如下：

㈠按土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設。第三人於訂立買賣契約時，雖屬善意，但其在辦妥登記取得土地權利前，如已知登記有無效或得撤銷之原因，而仍執意續為登記，即難認其為信賴登記而為新登記第三人，應不受土地法第43條之保護(最高法院85年台上字第1517號裁判要旨參照)。亦即信賴土地登記之第三人必須善意，且此項善意須於辦妥登記前繼續存在。

㈡訴訟繫屬登記之立法目的：

1.104年7月1日修正前之民事訴訟法第254條第5項前段規定：第1項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。其立法理由謂：第1項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，如能於起訴後將訴訟繫屬之事實登記於登記簿冊上，使欲受讓該權利之第三人有知悉該訴訟繫屬之機會，將可避免其遭受不利益。又受讓人知有訴訟繫屬之情形，而仍受讓該權利者，可減少因其主張善意取得而生之紛爭；如

其未承當訴訟或參加訴訟者，亦可推定其有委由移轉人續行本訴訟之意思，而應受本訴訟確定判決既判力之拘束。故為保障他造當事人及受讓人之權益，防止紛爭擴大，並期能避免採當事人恆定主義所生之弊，爰參酌美國加州民事訴訟法第409條之規定，增訂本條第5項前段。

2.104年7月1日修正後之民事訴訟法第254條第5項前段規定：第1項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於當事人之起訴合法且非顯無理由時，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。立法理由明白揭示：現行條文第5項規定旨在藉由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾阻卻其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害。

3.參依現行民事訴訟法第254條第5項規定：訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記。將訴訟繫屬登記範圍限縮在物權之請求，而不及債權請求。可知系爭註記時訟爭之訴訟標的無論係債權請求權或物權請求權，均有訴訟繫屬登記之適用。

4.又訴訟繫屬登記既係為防止善意取得，賦予第三人合理查證義務，應無礙於交易安全，第三人主張善意取得應兼具善意不知無權利（權利善意）及善意不知訴訟繫屬（訴訟繫屬善意），且善意時點必須在受讓取得標的物之時，不知有訴訟繫屬之存在（參吳從周刊載於台灣本土法學雜誌99期第67至77頁「訴訟繫屬後之特定繼受人與善意取得之保護-評最高法院96年台抗字第47號裁定」一文），方得透過訴訟繫屬登記對原告發生有利之法律效果，避免喪失其實體權利。倘第三人受讓取得標的物時不具善意，即不得依民法第759條之1及土地法第43條規定，主張善意受讓

而對抗真正權利之人。

㈢查被上訴人於前案訴訟中，因獲悉訴外人鄭秉聖擬將系爭土地買賣移轉予第三人，依（104年7月1日修正前）民事訴訟法第254條第5項規定聲請一審法院核發起訴證明，並於103年2月19日持向地政機關請求辦理系爭註記，有其於前案訴訟中提出之民事聲請狀、法院核發之起訴證明書（稿）、系爭註記之土地登記申請書、系爭土地登記謄本等件可證（本院卷第73頁、第75頁、第77頁、原審卷第115頁至第121頁）。故上訴人於102年12月10日簽約購買系爭土地時之謄本雖無系爭註記，但至103年3月25日以買賣為原因（公契日期為103年3月16日）將系爭土地移轉登記前，系爭土地登記謄本上已有系爭註記，可知上訴人之善意並未繼續存在至其等辦妥登記時，自不受土地法第43條信賴登記之保護。

㈣上訴人雖抗辯其等於移轉登記時不知系爭註記一事，然系爭土地自102年12月10日簽約時起，至103年3月25日移轉所有權登記時止，系爭土地經過鑑界、合併、分割及移轉等重要事件，上訴人既係委託第三人辦理，而非本人申辦，時間耗時3個月之久，一般謹慎之人應會調閱最新謄本確認土地登記情形。雖證人即代辦系爭土地合併、分割及移轉之地政士助理姚湘瀅證稱：因買賣雙方及仲介要求辦理系爭土地界址調整，故在所有權移轉前先辦理分割，而不是先移轉後再分割。又合併分割後新的權狀核發下來，就可以辦理移轉登記，所以不一定會再調閱謄本確認；系爭土地辦理移轉登記時，伊沒有再調取謄本，故不知有系爭註記之事等語（本院卷第116頁）。然證人於同日審理時先證稱「界址調整後我們有去調取謄本」、「……送件界址合併分割完後，我們有去調取謄本」（本院卷第115頁第16、17行、第116頁第20、21行），其後改稱「因為只要權狀下來我們就可以去辦理移轉登記，所以不一定會在合併分割登記之後再調謄本確認」（本院卷第116頁第22、23行），嗣更陳明「（本案土地於103年3月25日辦理移轉登記時，買賣雙方或仲介有無調取本

案土地之謄本？）不確定，但我們沒有調取」（本院卷第116頁第28行），可知其證詞變遷越趨於有利於己及上訴人之陳述。證人姚湘瀅既受託辦理上開事務，對於受任事務應盡善良管理人之注意義務，所稱僅憑新的權狀申辦移轉登記，未再調閱謄本確認，即屬有疑。本院審酌上訴人與鄭秉聖間就系爭土地買賣之公契係以系爭土地公告現值作為買賣價款（本院卷第129頁），必有查閱登記資料確認公告現值之必要性，且土地登記申請書右上方亦有「地籍圖冊抄錄費120元」之記載。衡酌系爭土地合併分割涉及上訴人對於土地之規劃利用，且因有合併分割之辦理事項，故原定於103年1月20日應給付之尾款150萬元，上訴人尚保留70萬元俟土地合併分割移轉後之103年3月29日方為給付（原審卷第146頁、第150頁），可見上訴人為謹慎交易之人，豈有於合併分割後、移轉登記前，未再調取謄本及地籍圖確認地政士辦理情形。再由被上訴人非買賣當事人，於前案訴訟中因「聞悉」訴外人鄭秉聖擬將系爭土地買賣移轉予第三人，而聲請法院核發起訴證明（本院卷第37頁），則上訴人自出賣人鄭秉聖（李宜樺）或仲介方獲知前案訴訟爭議之可能性極高，上訴人趙淑韻並於103年11月7日前案訴訟中主動提出不動產買賣契約書，陳報其等為善意第三人（本院卷第83頁），可見上訴人至少已懷疑或意識到鄭秉聖可能為無權利之人，縱有未調取系爭土地謄本確認系爭註記乙事，也係其等有意或無意為之，自無因簽約時系爭土地謄本未有系爭註記，主張其等於移轉登記時仍為善意第三人。

㈤依前案訴訟判決結果，可知被上訴人之女高毓真以系爭土地抵償其對李宜樺所負250萬元債務，以買賣方式，將系爭土地所有權移轉登記予李宜樺所指定具有原住民身分之鄭秉聖名下，李宜樺借用鄭秉聖名義，作成徒具形式而無實質之利他契約，並無使鄭秉聖真正取得系爭土地之意，係以迂迴方法規避原住民保留地開發管理辦法第18條第1項禁止規定，此種脫法行為自屬無效。是系爭土地之買賣契約、移轉所有

權之物權契約、借名登記契約均因違反法律禁止規定而無效，前案訴訟於被上訴人物上請求權或不當得利請求權中，擇一依不當得利規定塗銷系爭土地所有權移轉登記（原審卷第67頁至第77頁）。已確認系爭土地真正所有權人為被上訴人，鄭秉聖移轉系爭土地所有權予上訴人之無權處分，既未經上訴人本人之同意，上訴人復非善意第三人不受信賴登記之保護。則被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷系爭土地所有權移轉登記，即有理由，應予准許。

六、綜上所述，上訴人抗辯其等已信賴登記取得系爭土地所有權，為無理由；被上訴人依據民法第767條第1項中段請求上訴人就其等與鄭秉聖間於103年3月25日以買賣為原因向花蓮地政事務所以000年○○○字第000000號收件辦理之系爭土地所有權移轉登記塗銷，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法無不合。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。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　28　　日

民事第二庭審判長法　官　陳真真

法　官　張健河

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

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。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　　112　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　徐錦純

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。