

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度原上字第5號

上訴人 李月蟾

訴訟代理人 李泰宏律師(法扶律師)

被上訴人 田正山

訴訟代理人 林長振律師(法扶律師)

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國112年5月9日臺灣臺東地方法院111年度原訴字第17號第一審判決提起上訴，本院於113年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實

一、被上訴人主張：臺東縣○○鄉○○段000○000○000○地號土地（下稱系爭土地）原為伊所有，訴外人蔡耀堂於民國00年0月間經上訴人介紹，以新臺幣（下同）2,034,000元向伊購買系爭土地，雙方於87年2月17日簽立土地買賣所有權移轉契約書（下稱系爭買賣契約），蔡耀堂並交付價金100萬元。惟因系爭土地為原住民保留地，蔡耀堂不具原住民身分，無法登記為系爭土地所有權人，故約定將系爭土地借名登記在具有原住民身分之上訴人名下，並於93年12月9日完成登記。依最高法院108年度台上大字第1636號裁定（下稱系爭大法庭裁定）意旨，伊與蔡耀堂間之系爭買賣契約、蔡耀堂與上訴人間借名登記行為，及伊將系爭土地所有權移轉登記予上訴人之物權行為，均因規避原住民保留地開發管理辦法第18條第1項強行規定無效等情，依民法第767條第1項中段及同法第179條前段規定，求為命上訴人應將系爭土地於93年12月9日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷之判決。原

01 審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，被上訴人
02 聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則以：被上訴人與蔡耀堂固曾簽立系爭買賣契約，惟
04 因蔡耀堂不具原住民身分，乃與伊約定改由伊購買，伊就系
05 爭土地有實質支配權利，非借名登記關係。本件基礎事實與
06 系爭大法庭裁定之基礎事實有別，無援用餘地。縱認被上訴
07 人將系爭土地所有權移轉登記予伊之物權行為無效，其請求
08 權亦已罹於時效；且被上訴人已收受蔡耀堂之價金，如認系
09 爭買賣契約無效，被上訴人應返還蔡耀堂支付之價金，蔡耀
10 堂已將此部分債權讓與伊，伊為同時履行抗辯等語置辯，並
11 聲明：原判決廢棄，被上訴人第一審之訴駁回。

12 三、不爭執事項：

13 (一)系爭土地為原住民保留地，原登記為被上訴人所有，於93年
14 12月9日，以買賣為原因（原因發生日期93年11月23日），
15 經太麻里地政事務所移轉登記為上訴人所有。

16 (二)被上訴人與蔡耀堂於87年2月17日簽立系爭買賣契約，以203
17 萬4,000元購買系爭土地，並於約定事項第8項中載明「買主
18 之身分不能登記為所有權人，買主可自由指定他人名義登記
19 為所有權人」。

20 (三)蔡耀堂為系爭138、162地號土地抵押權人(擔保債權金額為5
21 0萬元)，亦是系爭163號土地之抵押權人(擔保金額110萬
22 元)，債務人均為被上訴人；上訴人之女李沈明珠於102年1
23 月10日設定抵押權於系爭土地，債務人為上訴人(擔保債權
24 額為500萬元)。

25 (四)系爭土地所有權狀由上訴人持有，發狀日為112年4月14日。

26 (五)被上訴人曾對上訴人提出偽造文書、使公務員登載不實、侵
27 占、背信等刑事告訴，經臺東地方檢察署以108年度偵字第3
28 151號案件處分不起訴，並經臺灣高等檢察署花蓮分署以109
29 年度上聲議字第15號處分書駁回被上訴人再議確定。

30 (六)被上訴人就系爭土地曾依民法第184條、第767條規定訴請上
31 訴人返還，經臺灣臺東地方法院以108年度原訴字第46號(下

01 稱前案)判決駁回被上訴人之訴，被上訴人未提起上訴，已
02 確定。

03 四、本院判斷：被上訴人主張其於93年12月9日將系爭土地移轉
04 登記予上訴人之物權行為及與蔡耀堂間所成立之系爭買賣契
05 約，因規避原住民保留地管理辦法第18條第1項等強行規定
06 無效，為上訴人否認，並以前詞置辯。經查：

07 (一)本件並無系爭大法庭裁定之適用

08 被上訴人固依系爭大法庭裁定主張系爭買賣契約及系爭土地
09 之所有權移轉行為無效，但查：

- 10 1. 系爭大法庭裁定，基礎事實及理由為：原住民保留地之買受
11 人乙，為買受原住民保留地，使可登記為原住民保留地之人
12 丙出面與原住民保留地之原所有權人原住民甲，訂立買賣契
13 約，並登記為所有權人，實際買受人乙並未出面與原所有權
14 人甲就原住民保留地成立買賣契約，且實際買受人乙與買賣
15 契約之買受人丙間另成立借名登記契約。因借名登記人丙與
16 原住民保留地出賣人甲間之買賣契約、所有權移轉行為及買
17 受人乙與借名登記人丙間之借名登記契約等，均係為規避山
18 坡地保育利用條例第37條第2項、原住民保留地開發管理辦
19 法第18條第1項之禁止規定，故依民法第71條本文規定，認
20 定無效。
- 21 2. 本件基礎事實則為：蔡耀堂買受系爭土地與被上訴人簽訂系
22 爭買賣契約，並由被上訴人依系爭買賣契約第8項「買主之
23 身分不能登記為所有權人，買主可自由指定他人名義登記為
24 所有權人」之指示給付約定，將系爭土地登記於上訴人名
25 下，兩造並未就系爭土地另成立買賣契約，兩造間僅有系爭
26 土地移轉之物權行為。
- 27 3. 經比對上述基礎事實，本件兩造並未直接簽訂系爭土地之買
28 賣契約，明顯與系爭大法庭裁定，以登記名義人丙與原所有
29 權人甲間另簽訂買賣契約之適用前提並不相同，況本件基礎
30 事實與系爭大法庭裁定不同等情，復為兩造所不爭執(本院
31 卷第233頁)。準此，本件即無系爭大法庭裁定之適用。被上

01 訴人依上開大法庭裁定主張系爭買賣契約及系爭土地之所有
02 權移轉行為均為無效，尚有誤會，難以採取。

- 03 4. 至於系爭買賣契約第8項「買主之身分不能登記為所有權
04 人，買主可自由指定他人名義登記為所有權人」之約定，性
05 質為向第三人給付之契約，為被上訴人所不爭執(本院卷第2
06 32頁)，上訴人雖主張上項約定屬利益第三人契約(本院卷第
07 232-233頁)，但因上述約定並未使上訴人取得直接向被上訴
08 人請求移轉登記之直接請求權，故應依被上訴人主張，認定
09 上述約定為向第三人給付之契約，上訴人係依上述約定，登
10 記為系爭土地之所有權人。

11 (二)被上訴人不得請求上訴人塗銷系爭土地之所有權移轉登記

- 12 1. 經查，被上訴人曾於108年以被上訴人於87年、88年間介紹其
13 向蔡耀堂借款100萬元，因蔡耀堂要求以系爭土地作擔保，
14 故將印鑑章、戶籍謄本、系爭土地權狀等交予上訴人保管，
15 但上訴人竟將上開物品侵占並申請印鑑證明，且使系爭土地
16 登記於上訴人名下，告訴上訴人涉犯背信、侵占、行使偽造
17 私文書、使公務員登載不實等罪，經臺東地方檢察署以108
18 年度偵字第3151號案件處分不起訴(本院卷第106-108頁)，
19 並經臺灣高等檢察署花蓮分署以109年度上聲議字第15號處
20 分書駁回被上訴人再議確定(本院卷第102-104頁)。另被上
21 訴人亦曾於108年12月9日，以同上事實，先位主張並不知情
22 與蔡耀堂所簽署之系爭買賣契約內容，並無出售系爭買賣契
23 約給蔡耀堂之意，但上訴人竟私下將系爭土地登記於其名
24 下，上訴人違反民法第106條規定、被上訴人依同法第170條
25 第1項規定不承認系爭買賣契約及系爭土地移轉之物權行
26 為，上訴人應依民法第767條第1項、第179條規定塗銷系爭
27 土地之所有權移轉登記並回復為被上訴人所有。備位主張若
28 兩造間有借名登記契約存在，其終止借名登記契約，上訴人
29 應依民法第767條、第179條規定，返還系爭土地(前案卷第5
30 -12頁)，嗣經當庭表明，兩造並無合意，無借名契約，係依
31 與蔡耀堂之借款關係交付印鑑等物，改依民法第184條、第7

67條請求排除所有權侵害，並撤回備位之主張(前案卷第200頁)，經前案以被上訴人無法證明系爭土地登記於上訴人名下係因上訴人冒用被上訴人證件所致，判決駁回被上訴人之訴，因被上訴人未提起上訴而確定。上情均為被上訴人所不爭執，依此，被上訴人應受上前案確定判決之拘束，而不得再任意爭執系爭土地所有權移轉物權行為之有效性。

2. 另按民法第767條第1項中段所規定之所有權妨害除去請求權，係所有人或依法律規定得行使所有權之人，對於無占有之正當權源而以占有所有物以外之方法而妨害其所有權者，行使妨害除去請求權之規定。故行使此請求權人之主體，須為所有人或依法律規定得行使所有權之人（諸如破產管理人、遺產管理人、失蹤人之財產管理人、代位權人或國有財產之管理機關之類），始得為之。又當事人透過債權行為（如買賣、贈與）及物權行為（如移轉所有權登記）而完成其交易行為者，該債權行為雖成為物權行為之原因，惟基於物權行為之無因性，該債權行為於物權行為完成後，即自物權行為中抽離，物權行為之效力，尚不因債權行為（原因行為）不存在、撤銷或無效而受影響。易言之，債權行為之效力並不能左右物權行為之效力。於此情形，原所有權人因物權之變動而喪失之所有權，除物權行為本身亦有不成立、無效或撤銷之事由外，僅得依不當得利或其他之規定（如民法第113條）另請求救濟，而不得再行使民法第767條所規定之權利（最高法院104年度台上字第473號判決意旨參照）。查系爭土地所有權移轉登記行為有效，已如前述，且系爭土地已經移轉登記予上訴人，上訴人並持有系爭土地之所有權狀等，亦為被上訴人所不爭執，準此，被上訴人非系爭土地之所有權人，亦足堪認定。則被上訴人依民法第767條第1項中段之規定，請求上訴人塗銷系爭土地之移轉登記，即屬無據，而不可採。

3. 再按於指示給付關係中，被指示人係為履行其與指示人間之約定，始向領取人（第三人）給付，被指示人對於領取人原

01 無給付之目的存在。苟被指示人與指示人間之法律關係不存
02 在（或不成立、無效或被撤銷、解除），被指示人應僅得向
03 指示人請求返還其無法律上原因所受之利益。至領取人所受
04 之利益，原係本於指示人而非被指示人之給付，即被指示人
05 與第三人間尚無給付關係存在，自無從成立不當得利之法律
06 關係（最高法院102年度台上字第482號判決意旨參照）。查
07 上訴人係本於蔡耀堂指示而自被上訴人處取得系爭土地所有
08 權，被上訴人與上訴人間本無給付關係存在，況被上訴人亦
09 未合法解除與蔡耀堂間所成立之系爭買賣契約，依上述最高
10 法院判決意見，上訴人登記為系爭土地之所有權人，亦無不
11 當得利之可言。從而，被上訴人依民法第179條之規定，請
12 求上訴人塗銷系爭土地之移轉登記，亦乏所據。

13 五、綜上所述，被上訴人主張系爭買賣契約、系爭土地所有權移
14 轉行為均無效，為不足採。從而，被上訴人本於民法第767
15 條第1項中段、第179條規定，請求上訴人塗銷系爭土地之所有
16 權移轉登記，為無理由，不應准許。原審判令上訴人應將
17 系爭土地於93年12月9日以買賣為原因之所有權移轉登記塗
18 銷，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
19 為有理由，應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

20 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院
21 審酌，認不影響判決結果，故不逐一論述，併此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

24 民事第二庭審判長法 官 陳真真

25 法 官 顏維助

26 法 官 詹駿鴻

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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

01 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
02 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
03 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

05 書記官 徐錦純

06 附 註：

07 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

08 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
09 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

10 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
11 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
12 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。