

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上字第12號

上訴人 林展弘

訴訟代理人 蔡清福律師

蔡律灝律師

吳佩真律師

被上訴人 杜聰明

利夏美

共 同

訴訟代理人 林長振律師（法扶律師）

被上訴人 蔣麗雀

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國112年5月9日臺灣臺東地方法院110年度訴字第99號第一審判決提起上訴，本院於113年2月5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、上訴人主張：

(一)先位之訴部分：伊於民國98年間因受被上訴人蔣麗雀（以下被上訴人分別均僅以姓名稱之）之邀欲投資○○地區，遂委任其處理購地事宜及同意其複委任杜聰明代為處理購地事務，由伊出資購買臺東縣○○○鄉○○段328、390、390之1、390之2、390之3、390之4、390之5等地號原住民保留地（下稱原保地，下各稱A地、B地、C地、D地、E地、F地、G地，合稱系爭土地），而於98年8月間與蔣麗雀簽立合資契約（下稱系爭合資契約）書。杜聰明因受複委任，以其本人或其妻利夏美（均具原住民身分）名義與系爭土地地主簽訂買賣契約，將A、B、D、E、F、G地借名登記於利夏美名下，

01 C地另借名登記於伊指定之邱清發（具原住民身分）名下。
02 系爭土地買賣，伊係依蔣麗雀之報價，以每分地約新臺幣
03 （下同）15萬元以及每筆土地介紹及借名登記費6萬元，而
04 給付1,431萬5,000元予蔣麗雀，事後查知實際購地價額為17
05 7萬5,000元，加計7筆土地之介紹費及借名登記費42萬元，
06 合計219萬5,000元即可取得系爭土地，伊受有價差1,212萬
07 元之損失等情。爰依民法第541條第1項或第544條規定，請
08 求受任人蔣麗雀返還或賠償1,212萬元，及依民法第539條或
09 第179條規定請求複委任人杜聰明返還該款項，又蔣麗雀、
10 杜聰明就上開債務成立不真正連帶債務，請求判命：蔣麗
11 雀、杜聰明各應給付伊1,212萬元，及其中165萬元自110年7
12 月17日起，其餘部分自111年11月30日起，均至清償日止，
13 按年息5%計算之利息，倘其中一人已為給付時，他人於其給
14 付範圍內同免給付義務；願供擔保請准宣告假執行之判決。

15 (二)備位之訴部分：被上訴人利用伊不熟悉當地土地行情，共同
16 謊報系爭土地價格致伊陷於錯誤而詐取上述1,212萬元，爰
17 依民法184條第1項及第185條第1項規定，請求被上訴人連帶
18 賠償，請求判命：被上訴人應連帶給付伊1,212萬元，及其
19 中165萬元自110年7月17日起，其餘部分自111年11月30日
20 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣
21 告假執行之判決。

22 二、蔣麗雀則以：伊係受上訴人之託，請杜聰明代為向伊所有之
23 臺東縣○○里○○段000○000○000○000○地號原保地（下
24 合稱甲地）附近搜購土地，伊就杜聰明所為報價據實轉告予
25 上訴人，經上訴人同意後才給付價款予杜聰明，伊未從中獲
26 利，系爭土地買賣關係存在於上訴人與杜聰明間。另伊與上
27 訴人簽立之系爭合資契約書違反山坡地保育利用條例第37條
28 第2項、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定（下合
29 稱系爭規定），應屬無效。又杜聰明乃從事原保地買賣與仲
30 介，其從中賺取價差，尚無可議，且依實價登錄資料顯示上
31 訴人出售部分土地獲有利益等語置辯，並聲明：上訴人之訴

駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、杜聰明、利夏美則以：杜聰明係自己出資收購系爭土地後出賣予上訴人，兩人間為買賣關係，並未成立複委任，且杜聰明所為之報價均經上訴人同意後買受，縱轉售系爭土地獲取價差利益，亦無不當得利可言。至利夏美為杜聰明之配偶，不清楚系爭土地交易過程，僅單純出借名義，因此受領借名登記費用等語置辯。均聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原審判決駁回上訴人先備位之訴及假執行聲請，上訴人不服提起上訴，聲明：原判決廢棄及判如上開聲明所示；被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項（見本院卷二第67至68頁，並為文字適當修正）：

(一)系爭土地均為原保地。上訴人與蔣麗雀於98年間簽立如原審卷一第25頁之系爭合資契約書，約定由上訴人出資委託蔣麗雀購買A、B、C、D、E、G地，以利夏美為出名人，上訴人為借名人（打字列印簽立日期為98年8月日）。

(二)上訴人有交付蔣麗雀1,431萬5,000元購買系爭土地，該金額由上訴人交付蔣麗雀後，蔣麗雀再交付杜聰明。

(三)上訴人與蔣麗雀、利夏美於98年7月3日簽立如原審卷一第26頁之承諾書，由上訴人出資購買E地，以利夏美為出名人，上訴人為借名人。E地於98年7月1日以買賣為登記原因，由利夏美取得所有權，復於105年8月17日以買賣為登記原因，由邱清發取得所有權。

(四)上訴人與蔣麗雀、利夏美於98年7月30日簽立如原審卷一第27頁之承諾書，由上訴人出資購買A地，以利夏美為出名人，上訴人為借名人。A地於98年7月23日以買賣為登記原因，由利夏美取得所有權，復於105年8月17日以買賣為登記原因，由邱清發取得所有權。

(五)上訴人與蔣麗雀、利夏美於99年1月13日簽立如原審卷一第28頁之「利夏美與林展弘承諾書」，由上訴人出資購買D、G

01 地，以利夏美為出名人，上訴人為借名人。D地於99年1月12
02 日以買賣為登記原因，由利夏美取得所有權；復於105年8月
03 17日以買賣為登記原因，由邱清發取得所有權。G地於99年1
04 月12日以買賣為登記原因，由利夏美取得所有權，復於105
05 年8月17日以買賣為登記原因，由邱清發取得所有權。

06 (六)上訴人與杜聰明、利夏美於100年9月26日簽立如原審卷一第
07 29頁之承諾書，由上訴人出資購買B、F地，以利夏美為出名
08 人，上訴人為借名人。B地於100年9月26日以買賣為登記原
09 因，由利夏美取得所有權，復於105年8月17日以買賣為登記
10 原因，由邱清發取得所有權。F地於100年9月26日以買賣為
11 登記原因，由利夏美取得所有權，復於105年8月17日以買賣
12 為登記原因，由邱清發取得所有權。

13 (七)上訴人與利夏美、宋柯金蘭於99年11月23日簽立如原審卷一
14 第306頁之承諾書，由上訴人出資購買C地（當時仍為屬原住
15 民保留地之國有土地，其上有宋柯金蘭設定地上權），約定
16 於其土地上權於104年3月30日期間屆滿時移轉登記與利夏美
17 所有，由利夏美為出名人，上訴人為借名人。C地於108年3
18 月13日因地上權期間屆滿由宋柯金蘭取得所有權後，復於10
19 8年8月26日，由宋柯金蘭出售予邱清發，並以買賣為登記原
20 因，由邱清發取得所有權。

21 (八)上訴人及蔣麗雀無原住民身分；杜聰明、利夏美及邱清發均
22 具有原住民身分。

23 (九)上訴人與利夏美就A、B、D、E、F、G地，以利夏美為出名
24 人，上訴人為借名人，成立借名登記契約。

25 (十)交易日期為105年8月2日之A、B、D、E、F、G地(收件字號：
26 臺東縣○○里地○○○○000○○地○○○○000000號，即利
27 夏美轉讓予邱清發之土地)之實價登錄交易總價為1,600萬
28 元。

29 六、本院之判斷：

30 (一)上訴人與蔣麗雀就系爭土地所為委託購地等之系爭合資契約
31 違反強行規定，應屬無效：

- 01 1. 按系爭規定：原住民取得原保地所有權，如有移轉，以原住
02 民為限。原住民取得原保地所有權後，除政府指定之特定用
03 途外，其移轉之承受人以原住民為限。又考量系爭規定之規
04 範目的、倫理性質、實效性、法益衝突情形、締約相對人期
05 待、信賴保護利益與交易安全，暨契約當事人之誠信公平等
06 相關事項，自應否認違反系爭規定之私法行為效力，始得落
07 實其規範目的，以維保障原住民族國策之公共利益，故違反
08 系爭規定者，應屬無效。當事人為規避系爭規定之適用，以
09 迂迴方法達成該規定所禁止之相同效果之行為，違反系爭規
10 定意旨，依民法第71條本文規定，亦屬無效（最高法院108
11 年度台上大字第1636號裁定意旨參照）。
- 12 2. 經查，上訴人與蔣麗雀均不具原住民身分，依系爭規定不得
13 取得原保地，然依系爭合資契約書所載「1. 甲方（即上訴
14 人）出資委託乙方（即蔣麗雀）購買A、B、C、D、E、G共六
15 筆土地。2. 因上述六筆土地為原保地，礙於原保地土地開發
16 管理辦法之規定，甲方無法登記為上述土地之所有權人，故
17 將該等土地登記在原住民利夏美名下，甲乙雙方同意以乙方
18 名義辦理普通抵押權，作為甲方出資之證明（見各筆土地買
19 賣之契約書與承諾書）。3. 甲乙雙方同意，甲方以所購以上
20 六筆土地，與乙方擁有之甲地，共四筆土地，成立共同事業
21 體（以上四筆土地，乙方已登記於第二條所述之原住民或其
22 他原住民名下，並設定抵押權）。4. 雙方同意就該共同事業
23 體，甲方應負擔或得享有該共同事業體之費用或利潤30%，
24 乙方應負擔獲得享有該共同事業體之費用或利潤70%。5. 甲
25 乙雙方同意，就本契約第一及三條所提及之所有土地，甲乙
26 雙方之權利持分分別為30%及70%。6. 甲乙雙方同意，所有以
27 上十筆土地未來之買賣、處分或經營之決定，須甲乙雙方共
28 同為之。7. 甲乙雙方同意，任一方無行為能力時，他方得單
29 獨為前條之決定。8. 甲乙雙方同意，本契約之效力優於前此
30 所有土地購買契約書與承諾書」（見原審卷一第25頁），可
31 知蔣麗雀已先持有借名他人登記之甲地，上訴人委託蔣麗雀

01 購買鄰近甲地之系爭土地，以利日後土地整合開發。兩人於
02 簽立系爭合資契約書前，蔣麗雀曾提出甲地及系爭土地之地
03 籍圖、金崙溫泉區度假旅館投資經營BOT案之招商簡介資
04 料、空照圖、照片說明等（見原審卷一第161至168頁、第21
05 2至215頁），並不排除兩人未來共同設立經營民宿或休閒農
06 場之事業體，但原保地與原住民文化及經濟發展密不可分，
07 非原住民身分者，自無享有對存在於原保地上利益之法律上
08 資格或地位，此當然包括對原保地之使用收益權及實質控制
09 權能在內。因此非原住民無論直接以自己名義或以借用原住
10 民之名義，所為原保地買賣行為，縱尚未及於原保地所有權
11 之移轉登記，因買受人或借名人可透過占用買受土地之方式
12 取得對原保地之實質控制權能，將使根植於原保地之文化，
13 因非原住民族文化之擴張，產生非自願性之同化作用，原保
14 地設置目的即喪失，故除有前揭高於原住民族文化權永續發
15 展之其他價值追求外，否則非原住民所為原保地之買賣行
16 為，依民法第71條本文規定，應屬無效。本件系爭土地形式
17 上雖登記在利夏美或邱清發名下，但上訴人要求利夏美出具
18 承諾書（見原審卷一第26至29頁、第306頁），承諾無條件
19 移轉至上訴人指定登記名義人，嗣後利夏美確實依上訴人之
20 指示，將原登記其名下之A、B、D、E、F、G地均移轉登記在
21 邱清發名下（見本院卷一第167至198頁、第335至360頁）；
22 另邱清發亦立具「借名登記確認書」（見原審卷一第209
23 頁）予上訴人，承諾登記其名下之系爭土地實際之擁有者
24 （即所有權人）為上訴人，凡所有權人得行使之任何權利及
25 應盡之義務，上訴人皆得行使之，以及A與E地、B與F地、D
26 與G地亦分別為上訴人各設定擔保債權額900萬元、600萬
27 元、600萬元普通抵押權（見原審卷一第47至49頁、第53至5
28 9頁、本院卷二第23至27頁），可見上訴人取得系爭土地使
29 用收益權及實質控制權能，已違反原保地由原住民族擁有利
30 用與管理模式之保障目的，又上訴人欲整合開發系爭土地所
31 獲取之經濟利益，並未高於原住民族文化永續發展之公益價

01 值，故上訴人與蔣麗雀間就系爭土地委託購地等系爭合資契
02 約違反系爭規定，上訴人以借名登記方法達成該規定所禁止
03 相同效果之行為，應為無效。

04 (二)上訴人與杜聰明並未成立複委任關係，縱有複委任契約，亦
05 為無效：

06 1. 接受任人應自己處理委任事務。但經委任人之同意或另有習
07 慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。民法第537
08 條定有明文。

09 2. 上訴人主張伊委任蔣麗雀處理購地事宜及同意其複委任杜聰
10 明代為處理購地事務，雙方成立複委任關係。杜聰明則辯稱
11 伊當時在做土地買賣，蔣麗雀告知上訴人要購買甲地周邊土
12 地，問伊有沒有地要賣，伊先將系爭土地買下後再轉賣給上
13 訴人，因上訴人找不到人登記，就借名登記於利夏美名下等
14 語（見原審卷一第292至第293頁，本院卷二第63頁）。經
15 查：

16 (1)杜聰明所述情節，業據其提出其本人或配偶利夏美為買受
17 人之B、D、F地買賣所有權移轉契約書為證（見原審卷二
18 第6至8頁），並有①利夏美陳述：伊不清楚系爭土地交
19 易，都是杜聰明在處理等語（見本院卷二第65頁）；②蔣
20 麗雀陳述：上訴人買地的錢是匯給伊，等到杜聰明過戶
21 後，伊再把現金拿給杜聰明，是一筆一筆給的，上訴人與
22 杜聰明是買賣雙方（見原審卷一第234頁、第293頁，本院
23 卷一第217頁）；③證人即E地及F地原地主夫婦宋明昇、
24 宋高月珠於偵查中證述當初係杜聰明來找其等購買土地；
25 ④證人即C地原地主宋柯金蘭則證述係杜聰明來找我要買
26 這塊地，土地有設定地上權，108年代書說這塊地要過給
27 邱清發等語（見臺灣臺東地方檢察署108年度交查字第140
28 1號偵查卷第66頁、第68頁），可證杜聰明確係以其本人
29 或借用利夏美名義買受系爭土地。

30 (2)上訴人固提出其與蔣麗雀於108年5月9日、108年5月10
31 日、8月21日、10月3日之對話錄音及節錄譯文資料（見原

01 審卷一第30至35頁、第169頁、證物袋內)欲證明杜聰明
02 當時為仲介並向其收取介紹及借名登記費用，兩人成立複
03 委任關係等情。然上開錄音資料為上訴人與蔣麗雀間之對
04 話，內容僅確認系爭土地除價款外每筆應另付6萬元，但
05 該6萬元是否為仲介費或借名登記費則有爭議。參依系爭
06 土地地籍異動索引資料(見本院卷一第125至165頁、第32
07 7至331頁)所示原所有人確實將土地所有權移轉登記予有
08 收取借名登記費之利夏美及上訴人指定之邱清發名下。而
09 利夏美與杜聰明為夫妻關係(見原審卷一第253頁戶籍謄
10 本所示)，其受杜聰明之託協助上訴人處理土地出名登記
11 事宜，與上訴人簽立承諾書，並將部分土地為上訴人設定
12 普通抵押權(見原審卷一第26至29頁、本院卷二第23至27
13 頁)，因而收取借名費用，亦與蔣麗雀陳稱每筆土地另付
14 之6萬元是要給利夏美，作為借名登記費及補償土地因登
15 記在其名下致喪失原享有之原住民補助等語(見原審卷一
16 第293頁)相符，故此無法排除係因上訴人與杜聰明先為
17 土地買賣交易，嗣為保障上訴人借名人權利，再與利夏美
18 等人簽立該等借名登記內容書面資料且設定抵押權等之可
19 能，前揭事證無法證明上訴人上開所述杜聰明僅為仲介而
20 受其複委任處理購地事務。

- 21 3. 又上訴人未能再提出其他證據證明其與杜聰明間確實存在複
22 委任關係，本院審酌上開事證，認上訴人就主張兩人間成立
23 複委任關係部分因舉證不足而不可採。縱認有複委任關係存
24 在，亦因複委任處理事務係違反系爭規定，依前揭說明，應
25 為無效。

26 (三)上訴人先位之訴為無理由：

- 27 1. 按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應
28 交付於委任人。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權
29 限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第54
30 1條第1項、第544條定有明文。查上訴人與蔣麗雀間之委任
31 關係既屬無效，已如上述，故上訴人依上開規定，請求蔣麗

01 雀返還或賠償1,212萬元，自屬無理由。

02 2. 次接受任人使第三人代為處理委任事務者，委任人對於該第
03 三人關於委任事務之履行，有直接請求權。無法律上之原因
04 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。為民法第539
05 條、第179條前段所明定。上訴人主張其與杜聰明就購買系
06 爭土地有複委任關係，其已支出1,431萬5,000元予杜聰明，
07 但杜聰明實際處理費用僅219萬5,000元，其受領差額1,212
08 元萬元並無法律上理由，應依上開規定返還上訴人。然查，
09 兩人間並未存有複委任關係或有效之複委任契約，杜聰明係
10 基於買賣之法律關係而受領價款，已如前述，故上訴人自不
11 得依民法第539條或第179條等規定請求給付上開金額。況不
12 動產交易價格攸關買賣雙方之主觀意願、投資目的、預期開
13 發利益、市場前景等考量因素。據上訴人陳稱：當時沒有談
14 到購地預算，其當時是預算無上限，沒有談到個別土地的購
15 買價格，蔣麗雀報價多少其就給多少（見上開偵查卷第9頁
16 背面）。系爭土地因位於金崙溫泉區，具有整合開發之價
17 值，杜聰明亦認系爭土地位於溫泉脈，先以低價收購後，再
18 以每分地出價15萬元販售予上訴人，藉此炒作當地價格（見
19 上開偵查卷第53頁），上訴人於購地前已知悉價格後仍願付
20 款承買，且依不爭執事項(十)所示內容，系爭土地至少有1,60
21 0萬元之價值，現仍為上訴人實質持有等情，亦難認上訴人
22 受有何損害，是其依上開規定請求杜聰明返還1,212萬元，
23 亦屬無據。

24 3. 是以，上訴人先位依上開規定分別請求蔣麗雀或杜聰明給付
25 1,212萬元，且兩人成立不真正連帶債務等節，為無理由。

26 (四)上訴人備位之訴為無理由：

27 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。數
29 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能
30 知其中孰為加害人者亦同。民法第184條第1項、第185條第1
31 項定有明文。

2. 上訴人固主張其遭被上訴人以前揭謊報系爭土地價格方式詐騙1,212萬元，依上開規定請求被上訴人連帶賠償該金額等語。然土地為高單價交易標的物，買賣雙方於交易過程衡情應均會謹慎小心，就土地最終成交價格，通常係當事人就標的物價格事前先詳細評估、出價，經磋商談判後於自己可接受範圍內達成共識而完成交易。又上訴人自陳其學歷為碩士，且擔任物業管理公司負責人（見本院卷一第261頁），應有相當學識能力可評估自己之購地能力及需求，且依卷附甲地及系爭土地之地籍圖、金崙溫泉區度假旅館投資經營BOT案之招商簡介資料、空照圖、照片說明等，及酌以本件買地經過，足可推知上訴人知悉系爭土地坐落之金崙地區為溫泉區，評估日後開發之經濟效益認有所付款項之價值，始付款購地並借名登記在利夏美及邱清發名下，實難認有何遭被上訴人共同詐騙等侵權行為之情，依實價登錄交易價額顯示系爭土地至少有1,600萬元之價值且現仍為上訴人實質持有，已如上述，上訴人亦難認受有損害，故其依上開規定請求被上訴人連帶賠償1,212萬元，並無理由。

七、綜上所述，上訴人與蔣麗雀間委託購地等之系爭合資契約，均屬無效，上訴人與杜聰明間亦未成立複委任關係或有效之複委任契約，上訴人先位依民法第541條第1項、第544條規定請求蔣麗雀給付1,212萬元本息，及依民法第539條、第179條規定請求杜聰明返還上開金額本息，為無理由，不應准許。又杜聰明以低買高賣賺取高利潤，蔣麗雀居中將杜聰明出價轉知上訴人，利夏美出借名義受領借名登記費用等，對上訴人不構成侵權行為，上訴人備位依民法第184條第1項及第185條第1項共同侵權行為規定，請求被上訴人連帶給付上開金額本息，亦屬無據。原審為上訴人先備位之訴均敗訴之判決，所執理由雖與本院不同，但結論相同，仍應予維持，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日

04 民事第一庭審判長法 官 劉雪惠

05 法 官 廖曉萍

06 法 官 鍾志雄

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 （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
11 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
12 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
13 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
14 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日

16 書記官 蔣若芸

17 附 註：

18 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

19 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
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 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
22 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
23 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。