

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第98號

原告 黃聰吉  
訴訟代理人 蔡志宏律師  
被告 傅輝獅

王傅淑貞

傅淑女

傅淑敏

林陳春雪

林群超

林三貴

林美伶

林康錦玟（即林高立之繼承人）

林彥宏（即林高立之繼承人）

林宜叡（即林高立之繼承人）

01 吳林鳳鶯 (即林如之繼承人)

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 劉龍慶 (即林如之繼承人)

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 劉龍評 (即林如之繼承人)

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 劉龍誠

12 0000000000000000

13 共 同

14 訴訟代理人 蔡建賢律師

15 被 告 陳炎煌

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 陳冠姝

19 0000000000000000

20 訴訟代理人 蔡進清律師

21 當事人間返還價金等事件，本院民國114年2月12日言詞辯論終  
22 結，判決如下：

23 主 文

24 被告傅輝獅、王傅淑貞、傅淑女、傅淑敏應各給付原告新臺幣伍  
25 拾萬伍仟陸佰玖拾伍元，及均自民國一一四年二月十三日起至清  
26 償日止，按年息百分之五計算之利息。

27 被告林陳春雪、林群超、林三貴、林美伶應於繼承林吉春之遺產  
28 範圍內，被告林康錦玫、林彥宏、林宜叡應於繼承林高立之遺產  
29 範圍內，連帶給付原告新臺幣參佰參拾參萬參仟參佰參拾參元，  
30 及自民國一一四年二月十三日起至清償日止，按年息百分之五  
31 計算之利息。

01 被告吳林鳳鶯、劉龍慶、劉龍評、劉龍誠應於繼承林如之遺產範  
02 圍內，連帶給付原告新臺幣參佰零參萬參仟參佰參拾參元，及自  
03 民國一一四年二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之  
04 利息。

05 被告陳炎煌應給付原告新臺幣伍佰萬元及自民國一一二年六月二  
06 十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

07 被告陳冠奴應給付原告伍佰萬元及自民國一一二年三月三日起至  
08 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

09 前二項給付，如任一人為給付，其他人於其給付金額之範圍內，  
10 免給付義務。

11 訴訟費用由被告負擔。

12 本判決第一項於原告各以新臺幣壹拾陸萬捌仟伍佰陸拾伍元為被  
13 告傅輝獅、王傅淑貞、傅淑女、傅淑敏預供擔保，得假執行。但  
14 被告傅輝獅、王傅淑貞、傅淑女、傅淑敏各以新臺幣伍拾萬伍仟  
15 陸佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免假執行。

16 本判決第二項於原告以新臺幣壹佰壹拾壹萬壹仟壹佰壹拾壹元為  
17 被告林陳春雪、林群超、林三貴、林美伶、林康錦玟、林彥宏、  
18 林宜叡預供擔保，得假執行。但被告林陳春雪、林群超、林三  
19 貴、林美伶、林康錦玟、林彥宏、林宜叡以新臺幣參佰參拾參萬  
20 參仟參佰參拾參元為原告預供擔保，得免假執行。

21 本判決第三項於原告以新臺幣壹佰零壹萬壹仟壹佰壹拾壹元為被  
22 告吳林鳳鶯、劉龍慶、劉龍評、劉龍誠預供擔保，得假執行。但  
23 被告吳林鳳鶯、劉龍慶、劉龍評、劉龍誠以新臺幣參佰零參萬參  
24 仟參佰參拾參元為原告預供擔保，得免假執行。

25 本判決第四、五項於原告以新臺幣壹佰陸拾陸萬元為被告陳炎  
26 煌、陳冠奴供擔保後，得假執行。但被告陳炎煌、陳冠奴如以新  
27 臺幣伍佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

28 事實及理由

29 壹、程序事項：

30 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
31 基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不

01 在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款、第3 款規  
02 定甚明。本件原告起訴時，原聲明：(一)被告傅輝獅應給付原  
03 告新臺幣（下同）399,463元及自起訴狀繕本送達翌日起至  
04 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告傅王淑  
05 貞應給付原告399,463元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
06 日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被告傅淑女應給  
07 付原告399,463元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
08 按週年利率百分之5計算之利息；(四)被告傅淑敏應給付原告3  
09 99,463元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
10 率百分之5計算之利息；(五)被告林陳春雪、林群超、林三  
11 貴、林美伶應於繼承林吉春之遺產範圍內，被告林康錦玫、  
12 林彥宏、林宜叡應於繼承林高立之遺產範圍內，連帶給付原  
13 告3,133,333元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
14 按週年利率百分之5計算之利息；(六)被告吳林鳳鶯、劉龍  
15 慶、劉龍評、劉龍誠應於繼承林如之遺產範圍內，連帶給付  
16 原告2,908,403元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
17 止，按週年利率百分之5計算之利息；(七)被告陳炎煌應給付  
18 原告5,000,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
19 按週年利率百分之5計算之利息；(八)被告陳冠奴應給付原告  
20 5,000,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
21 年利率百分之5計算之利息；(九)第(七)(八)項所命給付，如其中1  
22 名被告已履行全部或一部，其他被告於已履行範圍內免除給  
23 付義務；(十)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第17-19  
24 頁）。嗣於審理中變更聲明為：(一)被告傅輝獅、王傅淑貞、  
25 傅淑女、傅淑敏應各給付原告505,695元，及均自民國114年  
26 2月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告  
27 林陳春雪、林群超、林三貴、林美伶應於繼承林吉春之遺產  
28 範圍內，被告林康錦玫、林彥宏、林宜叡應於繼承林高立之  
29 遺產範圍內，連帶給付原告3,333,333元，及自114年2月13  
30 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告吳林  
31 鳳鶯、劉龍慶、劉龍評、劉龍誠應於繼承林如之遺產範圍

01 內，連帶給付原告3,033,333元，及自114年2月13日起至清  
02 償日止，按年息百分之5 計算之利息。(四)被告陳炎煌應給付  
03 原告500萬元及自112年6月21日起至清償日止，按年息百  
04 分之5 計算之利息。(五)被告陳冠奴應給付原告500萬元及自1  
05 12年3月3日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。(六)  
06 前二項給付，如任一人為給付，其他人於其給付金額之範圍  
07 內，免給付義務。(七)願供擔保請准宣告假執行。(本院卷三  
08 第483-485頁)。審酌變更前、後均係基於同一基礎事實，  
09 請求金額之變更亦屬擴張應受判決事項之聲明，故其所為訴  
10 之變更與前揭規定並無不合，應予准許。

11 二、本件被告陳炎煌經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到  
12 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲  
13 請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：

16 (一)訴外人林蓮竹於33年間遭日軍徵調作戰後失蹤，後由本院49  
17 年度民判字第33號判決宣告死亡，死亡之日為43年11月4日  
18 下午12時，而林蓮竹之遺產應由其兄弟姐妹繼承，即由當時  
19 尚生存之李林奇花、傅林溫、林如、林吉春、林清泉、張簡  
20 林柔、林兆昌等7人共同共有。又林吉春於101年2月21日死  
21 亡，其應繼分應由其配偶即被告林陳春雪及其直系血親卑親  
22 屬即林高立、被告林三貴、林群超、林美伶繼承，林高立死  
23 亡後，其應繼分則由被告林康錦玟、林彥宏、林宜叡繼承；  
24 傅林溫於77年9月20日死亡，其應繼分由其直系血親卑親屬  
25 即被告傅輝獅、王傅淑貞、傅淑女、傅淑敏繼承；林如死亡  
26 後，其應繼分由被告吳林鳳鶯、劉龍慶、劉龍評、劉龍誠繼  
27 承。

28 (二)被告陳炎煌以代書為業，後因刑案無法執行代書業務，遂改  
29 由其女即被告陳冠奴執行代書業務。被告陳炎煌前稱林蓮竹  
30 有眾多土地，並表示會從中找出適於出售予原告之土地，價  
31 金為1,500萬元，原告乃全權委任被告陳炎煌、陳冠奴處理

01 林蓮竹遺產土地購買及辦理登記事宜，並於101年間匯款1,5  
02 00萬元予被告陳冠奴。嗣林高立、被告陳炎煌、陳冠奴、傅  
03 輝獅等人因認林蓮竹之繼承人僅李林奇花、傅林溫、林如、  
04 林吉春共四房，遂由林高立代理林吉春一房、被告傅輝獅代  
05 理傅林溫一房、訴外人劉鳳美代理林如一房，於100年12月3  
06 0日與訴外人黃福文簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣  
07 契約），將附表一所示土地（下稱系爭土地）以1,000萬元  
08 出售予黃福文，因黃福文係為原告簽立系爭買賣契約，系爭  
09 買賣契約實際買受人為原告。而被告陳炎煌、陳冠奴實際以  
10 1,000萬元完成系爭土地買賣後，僅將附表一編號4至10之土  
11 地登記予原告，其餘附表一編號1土地登記由被告劉龍誠取  
12 得，附表一編號2、3土地登記由被告陳冠奴取得，並將原告  
13 支付之剩餘500萬元侵吞入己。其後，李林奇花一房之繼承  
14 人起訴請求確認系爭買賣契約為無效，該案歷經本院101年  
15 度重訴字第238號、臺灣高等法院高雄分院104年度重上字第  
16 20號、最高法院106年度台上字第1379號等三審審理後，判  
17 決系爭買賣之出賣人不足土地法第34條之1所定比例，系爭  
18 買賣契約僅存在於黃福文與林如、林吉春、被告傅輝獅、王  
19 傳淑貞、傅淑女、傅淑敏間，是命原告塗銷所取得之附表一  
20 編號4至10所示土地之所有權移轉登記確定在案。

21 (三)縱本院認系爭買賣契約僅存在於黃福文與林如、林吉春、被  
22 告傅輝獅、王傳淑貞、傅淑女、傅淑敏間，黃福文已將基於  
23 系爭買賣契約而對林如、林吉春、被告傅輝獅、王傳淑貞、  
24 傅淑女、傅淑敏等人取得之債權讓與原告，而原告取得附表  
25 一編號4至10土地所有權後遭塗銷所有權移轉登記，係因林  
26 高立等人違反土地法第34條之1規定所致，該當系爭買賣契  
27 約第7條之契約解除事由，系爭契約應自動解除，再依系爭  
28 買賣契約約款約定，買受人應退還買賣價金1,000萬元；又  
29 前情亦屬不可歸責於買賣雙方當事人之事由，致給付不能，  
30 本件價金1,000萬元按3房分成三部分，原各應返還3,333,33  
31 3元予原告，其後因被告傅輝獅、王傳淑貞、傅淑女、傅淑

01 敏已返還原告1,310,550元，尚欠2,022,783元，則被告傅輝  
02 獅、王傳淑貞、傅淑女、傅淑敏每人應返還原告505,695  
03 元；而林如一房前已返還原告30萬元，則被告吳林鳳鶯、劉  
04 龍慶、劉龍評、劉龍誠應於繼承林如之遺產範圍內，連帶返  
05 還原告303萬3,333元；至於林吉春一房從未返還原告任何金  
06 錢，則被告林陳春雪、林群超、林三貴、林美伶應於繼承林  
07 吉春之遺產範圍內，被告林康錦玟、林彥宏、林宜叡應於繼  
08 承林高立之遺產範圍內，連帶給付原告333萬3,333元，請法  
09 院依債權讓與法律關係、系爭買賣契約第7條、民法第266條  
10 第2項之規定擇一為有利之判決。再者，被告陳炎煌受原告  
11 委任處理委任事務有過失，復因逾越權限致原告受有損害，  
12 原告依民法第544條規定本得請求被告陳炎煌賠償500萬元，  
13 而被告陳冠奴為地政士受託辦理業務，卻違反其應盡義務，  
14 應依地政士法第26條規定賠償原告500萬元，二者間為不真  
15 正連帶債務。

16 (四)為此，爰依系爭買賣契約第7條、民法第266條第2項、第544  
17 條、地政士法第26條等規定，提起本件訴訟，並聲明：如變  
18 更後訴之聲明。

## 19 二、被告答辯：

20 (一)被告傅輝獅、王傳淑貞、傅淑女、傅淑敏、林陳春雪、林群  
21 超、林三貴、林美伶、林康錦玟、林彥宏、林宜叡、吳林鳳  
22 鶯、劉龍慶、劉龍評、劉龍誠部分（下稱被告傅輝獅等15  
23 人）：

24 1.系爭買賣契約第7條約定：「乙方履行本約各條款後，甲方  
25 於民國101年3月31日以前仍無法完成依土地法第34條之1處  
26 分程序時，雙方同意解除本件買賣契約，則乙方已付之款  
27 ，甲方同意無息退還，乙方代繳之各項稅款辦理退稅由乙方  
28 領取。」。惟出賣人已依約於101年3月31日前將買賣標的  
29 物移轉登記予原告或伊指定之人（例如被告陳冠奴、劉龍  
30 誠），本件出賣人依約已履行登記完畢，被告傅輝獅等15人  
31 並無給付不能之情形；尚且，原告亦未向被告傅輝獅等15人

01 為解除契約之意思表示，兩造間系爭買賣契約仍有效存在。  
02 至於系爭買賣契約所為之移轉登記，因本院101年度重訴字  
03 第238號、臺灣高等法院高雄分院104年度重上字第20號、最  
04 高法院106年度台上字第1379號民事判決而塗銷，係因被告  
05 陳炎煌及陳冠奴等介紹人及土地代書資料蒐集不完備，出賣  
06 人提供之資料並無任何瑕疵，故與被告傅輝獅等15人無關，  
07 亦不符民法第266條所定「給付不能」之要件。因此，系爭  
08 買賣契約之出賣人既未違反系爭買賣契約第7條之約定，自  
09 無債務不履行責任，原告亦未為解除契約之意思表示且無給  
10 付不能之情形，原告之請求自無理由。另被告取得之價金  
11 （金額尚有爭議），因基於系爭買賣契約而受領，而系爭買  
12 賣契約依法在兩造間仍有效成立，故被告傅輝獅等15人並非  
13 無法律上原因而受領價金。

14 2. 又查，原告雖依系爭買賣契約交付1,000萬元予陳冠奴，惟  
15 被告陳冠奴並未直接按土地應有部分比例交付價金予出賣人  
16 ，例如：被告劉龍誠係取得687地號土地所有權以折抵價  
17 金，並未實際取得價金。而且，原告亦未提出被告陳冠奴交  
18 付出賣人金錢之證據。另黃福文雖僅與系爭買賣契約所載之  
19 出賣人簽立系爭買賣契約書，惟系爭買賣契約標的不動產係  
20 林蓮竹之遺產，而林蓮竹之繼承人除當時被告陳炎煌陳報之  
21 出賣人外，尚有訴外人黃李秀柏等人。而黃李秀柏等人雖未  
22 簽立系爭買賣契約書，但被告陳炎煌係依土地法第34條之1  
23 規定，使原告受讓黃李秀柏等人之應有部分，應有給付價金  
24 予黃李秀柏等人。故原告上揭以其交付被告陳冠奴之1,000  
25 萬元按三等份要求被告傅輝獅等15人按應繼分比例返還，不  
26 僅無理由（無請求權基礎），且與事實不符。

27 3. 縱認依系爭買賣契約第7條解除條件已成就，原告固得請求  
28 被告傅輝獅等15人無息返還已收之價金，但原告仍應負返還  
29 土地標的物之責任，且兩造之互相返還義務係相對給付關  
30 係，應互負同時履行對待給付之義務，在原告未將附表一之  
31 土地全部返還予被告傅輝獅等15人之前，依法原告不得請求

01 被告傅輝獅等15人返還價金等語，以資抗辯。並聲明：①原  
02 告之訴駁回；②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
03 行。

04 (二)被告陳炎煌：本件關於對伊之請求全部認諾。（本院卷二第  
05 124頁）

06 (三)被告陳冠奴：伊辦理林蓮竹遺產土地有關繼承登記事項業務  
07 之執行過程，是由被告陳炎煌於接受林吉春委託後，向戶政  
08 事務所調得林蓮竹除戶等資料，再依除戶後資料製作相關繼  
09 承登記文件，持之向地政機關送件申請辦理繼承登記。伊只  
10 是單純辦理繼承登記業務行為，且辦理繼承登記業務行為所  
11 製作之文件，均確有所本。嗣於辦畢林蓮竹遺產繼承登記  
12 後，復依被告陳炎煌製作之土地所有權移轉登記文件，持之  
13 向地政機關送件申請辦理土地所有權移轉登記予原告名下，  
14 同樣單純且正確無誤之登記業務執行行為，並無任何不實，  
15 亦無不正當行為或違反業務上應盡之義務情事。至於500萬  
16 元及附表一編號1至3土地部分，之後伊詢問被告陳炎煌，被  
17 告陳炎煌表示多出來之500萬元及3筆土地，係伊等受委任處  
18 理此案之報酬及操作費用等語。並聲明：①原告之訴駁回；  
19 ②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、不爭執事項如下：

21 (一)訴外人林蓮竹經本院49年度民判字第33號判決宣告死亡之日  
22 為43年11月4日下午12時，而林蓮竹之遺產應由其兄弟姐妹  
23 即當時尚生存之李林奇花、傅林溫、林如、林吉春、林清  
24 泉、張簡林柔、林兆昌等7人繼承。嗣李林奇花、傅林溫、  
25 林吉春、林清泉、林兆昌等人於如附表二所示之時間死亡，  
26 其繼承人如附表二所示。

27 (二)林高立於106年7月31日死亡，其遺產由林康錦玟、林彥宏、  
28 林宜叡繼承。林如於108年2月10日死亡，其遺產由吳林鳳  
29 鶯、劉龍慶、劉龍評、劉龍誠繼承。

30 (三)被告陳炎煌以代書為業，後因無法執行代書業務，遂改由其  
31 女即被告陳冠奴執行代書業務。

01 (四)原告委任被告陳炎煌處理購買林蓮竹遺產土地及辦理登記事  
02 宜，並於100、101年間匯款1,500萬元予被告陳冠奴。

03 (五)林高立及陳炎煌代理「林吉春」，被告「傅輝獅」兼代理傅  
04 林溫之其他繼承人（即「王傳淑貞、傅淑女、傅淑敏」，下  
05 稱王傳淑貞等3人）、訴外人劉鳳美代理「林如」，於100  
06 年12月30日與訴外人黃福文簽立系爭買賣契約，將附表一編  
07 號1至10所示土地10筆出售予黃福文。

08 (六)李林奇花之繼承人李秀英以系爭買賣其中之附表一編號4至1  
09 0所示土地7筆土地，不足土地法第34條之1所定比例為由，  
10 對於黃聰吉、陳冠奴、黃福文、林如、傅輝獅、王傳淑貞等  
11 3人、林群超、林三貴、林陳春雪、林美伶（下稱林群超等4  
12 人）、林高立，提出訴訟請求確認系爭買賣契約對於林如、  
13 林吉春之繼承人（林群超等4人、林高立）、傅林溫之繼承  
14 人（王傳淑貞等3人、傅輝獅）以外之林蓮竹繼承人為無  
15 效，及命黃聰吉塗銷系爭土地之移轉登記，經本院101年度  
16 重訴字第238號、臺灣高等法院高雄分院104年度重上字第20  
17 號、最高法院106年度台上字第1379號審理後，以附表一編  
18 號4至10之土地應由37人繼承（如本院101年度重訴字第238  
19 號判決附表二所示），卻經陳炎煌之女陳冠奴代理林吉春於  
20 100年12月20日辦理繼承登記為14人共同共有（如本院101  
21 年度重訴字第238號判決附表一所示），復於101年2月8日經  
22 陳冠奴以買賣為由移轉登記予黃聰吉，而黃福文就系爭買賣  
23 契約其中附表一編號4至10之土地上開登記14人以外之繼承  
24 人，非不知情，無從受善意信賴登記之保護為由，判決確認  
25 「黃福文」與「林如、林吉春之繼承人（林群超等4人、林  
26 高立）、傅輝獅、王傳淑貞等3人）」間之系爭買賣契約對  
27 於「林如、傅輝獅、王傳淑貞等3人、林高立、林群超等4人  
28 以外」之林蓮竹繼承人部分無效，黃聰吉並應將附表一編號  
29 4至10之土地所有權移轉登記塗銷確定。

30 (七)原告分別於100年12月23日、101年2月2日、101年2月10日匯  
31 款200萬元、1,000萬元、310萬元至被告陳冠奴在高雄第三



01 淑貞、傅淑女、傅淑敏、林吉春之繼承人、林高立之繼承  
02 人、林如之繼承人應返還價金等語，為被告傅輝獅等15人否  
03 認，並以前詞置辯。按附解除條件之法律行為，於條件成就  
04 時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。又如契約附有  
05 解除條件，則條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事  
06 人解除權之行使（最高法院60年台上字第4001號判例意旨參  
07 照）。經查，系爭買賣契約第7條約定：「乙方（買方黃福  
08 文）履行本約各條款後，甲方（賣方林吉春等共同共有人）  
09 於民國101年3月31日以前仍無法完成依土地法第34條之一處  
10 分程序時，雙方同意解除本件買賣契約，則乙方已付之款，  
11 甲方同意無息退還，乙方代繳之各項稅款辦理退稅由乙方領  
12 取。」等語，從該約款已約定如至101年3月31日以前仍無法  
13 完成依土地法第34條之一處分程序，則解除系爭買賣契約，  
14 賣方已收價款應直接無息退還予買方，可見其性質應屬附解  
15 除條件之契約無訛。其後本於系爭買賣契約雖將關於附表一  
16 編號4至10之土地所有權移轉予原告，其後卻因系爭土地公  
17 同共有人中之李林奇花之繼承人李秀英提起確認系爭買賣契  
18 約無效等訴訟經本院101年度重訴字第238 號、臺灣高等法  
19 院高雄分院104年度重上字第20號、最高法院106年度台上字  
20 第1379號審理後，認「林如、林吉春、傅輝獅、王傅淑貞等  
21 3 人之合計人數（6 人）、潛在應有部分（林如 $1/7$ +林吉春  
22  $1/7$ +傅輝獅及王傅淑貞等3 人合計 $1/7=3/7$ ），並未達於公  
23 同共有人人數或潛在應有部分合計之半數，而不合於土地法  
24 前引條文（第34條之1）所定得逕為處分系爭土地之要件。  
25 惟買賣並非處分行為，共同共有人中之人，未得其他共同共  
26 有人同意，出賣共同共有物，應認為僅對其他共同共有人不  
27 生效力，在締約當事人間非不受其拘束（最高法院71年台上  
28 字第5051號判例意旨參照）。故系爭買賣契約於林如、林高  
29 立及林群超等4人（即林吉春之繼承人）、傅輝獅及王傅淑  
30 貞等3 人合計10人與黃福文間係屬有效；對其他共同共有人  
31 即張簡林柔及附表二所示李林奇花之繼承人（含被上訴

01 人)、林兆昌之繼承人、林清泉之繼承人合計27人則不生效  
02 力。」等語，故判決原告應將附表一編號4至10之土地所有  
03 權移轉登記塗銷確定，有本院101年度重訴字第238 號、臺  
04 灣高等法院高雄分院104年度重上字第20號、最高法院106年  
05 度台上字第1379號判決在卷可參（本院卷一第51-93頁），  
06 並經本院職權調取系爭土地之土地謄本，原告關於附表一編  
07 號4至10之土地所有權移轉登記確實已為塗銷，則原告主張  
08 系爭買賣契約第7條之解除條件已經成就，應屬有據。

09 2.次查，系爭買賣契約第7條既約定解除條件成就時「雙方同  
10 意解除本件買賣契約，則乙方已付之款，甲方同意無息退  
11 還」等語，則被告傅輝獅等15人即應依照前開約款，無息退  
12 還已收取之買賣價金給買受人。至於系爭買賣契約之買受人  
13 究係為原告或黃福文，雖經最高法院106年度台上字第1379  
14 號認定黃福文為系爭買賣契約之買受人，然黃福文與被告陳  
15 炎煌於本件審理時均到庭陳稱：實際買家為原告等語（本院  
16 卷○000-000頁），為消彌系爭買賣契約之買受人究竟為原  
17 告或黃福文之爭議，黃福文已於112年11月12日將基於系爭  
18 買賣契約第7條而對被告傅輝獅等15人之買賣價金返還請求  
19 權讓與原告，並通知被告傅輝獅等15人，有協議書在卷可參  
20 （本院卷二第263、349頁），是原告依系爭買賣契約第7條  
21 請求傅輝獅等15人返還買賣價金，應為有理由。

22 (三)如前項為有理由，原告得請求之金額為多少？

23 1.經查，原告委任被告陳炎煌處理購買林蓮竹遺產土地及辦理  
24 登記事宜，並於100、101年間匯款1,500萬元予被告陳冠  
25 奴，有匯款單在卷可參（本院卷一第147-151頁），且為被  
26 告陳冠奴所不爭執，參以其後出賣人配合辦理將附表一土地  
27 所有權移轉登記，甚至在本院101年度重訴字第238號、臺灣  
28 高等法院高雄分院104年度重上字第20號、最高法院106年度  
29 台上字第1379號審理期間，均無任何一出賣人主張未收取系  
30 爭買賣價金，對照系爭契約書第3條約定買賣總價金議定為  
31 1,000萬元以觀，原告主張賣方已收取其支付1,000萬元買賣

01 價金，且依照賣方即買賣當時傅林溫一房、林如一房、林吉  
02 春一房共三房，依其等之應繼分，其等各應分得之買賣價金  
03 係為3,333,333元應合情理及邏輯。

04 2.至於被告傅輝獅等15人抗辯，原告未提出陳冠奴交付被告等  
05 人金錢之證據云云，惟觀之前開104年重上字第20號確認買  
06 賣契約無效事件審理中，被告傅輝獅已證稱：「第一次代書  
07 拿現金給我，王傳淑珍、傅淑敏跟我都分一樣...；第二次  
08 是代書各別交付支票給我們。」等語（本院卷一第77頁）、  
09 被告傅淑敏證稱：「伊前往赴傅輝獅拿取支票時有問代書，  
10 其他幾房有沒有說同意，經代書稱其他幾房錢都已拿了或匯  
11 了，伊始領取。」等語（本院卷一第78頁），且被告傅輝獅  
12 等15人已於書狀自承：「劉龍誠係取得687地號土地所有權  
13 以折抵價金。」等語（本院卷三第507頁），足見被告傅輝  
14 獅等15人均自認已收取系爭買賣契約之價金無訛。又其等辯  
15 稱，被告陳冠奴並未按土地應有部分比例交付價金云云，被  
16 告傅輝獅等15人既不否認已收取買賣價金，而取得價金之數  
17 額為多少，自應由被告傅輝獅等15人先為說明，而被告傅輝  
18 獅等15人僅片面否認有按應繼分比例取得買賣價金，卻從未  
19 提出渠等取得價金之數額以供本院查證，所辯要難採信。是  
20 以原告主張傅林溫一房、林如一房、林吉春一房共三房，依  
21 其等之應繼分，各房應分得之買賣價金係為3,333,333元，  
22 因被告傅輝獅、王傳淑貞、傅淑女、傅淑敏，已透過王馨蕙  
23 匯款1,310,550元予原告，因此被告傅輝獅、王傳淑貞、傅  
24 淑女、傅淑敏應各返還原告505,695元【計算式： $(3,333,333 - 1,310,550) \div 4 = 505,695$ （元以下無條件捨去）】，又  
25 林如一房已返還原告30萬元，因此被告吳林鳳鶯、劉龍慶、  
26 劉龍評、劉龍誠應於繼承林如之遺產範圍內，連帶給付原告  
27 303萬3,333元（計算式： $3,333,333 - 300,000 = 3,033,333$ ），而林吉春該房之繼承人從未返還原告任何金錢，因此  
28 被告林陳春雪、林群超、林三貴、林美伶應於繼承林吉春之  
29 遺產範圍內，被告林康錦玟、林彥宏、林宜叡應於繼承林高  
30  
31

01 立之遺產範圍內，連帶給付原告333萬3,333元，核屬有據，  
02 應予准許。

03 3.另被告傅輝獅等15人抗辯，原告縱得請求被告無息退還已支  
04 付之價金，惟原告應同時負返還附表一土地之義務等語（本  
05 院卷二第343頁），為原告所否認，並稱原告已返還附表一  
06 編號4至10等7筆土地，附表一編號1至3之土地從未登記予原  
07 告名下，且原告亦無授權被告陳炎煌、陳冠奴將之登記在劉  
08 龍誠及陳冠奴名下等語。按因契約互負債務者，於他方當事  
09 人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項  
10 本文定有明文。又上開規定，於當事人因契約解除而生之相  
11 互義務，亦準用之，此觀同法第261條之規定甚明。是在買  
12 賣契約經解除之情形，出賣人返還價金之義務，即與買受人  
13 返還買賣標的物之義務，互為對待給付之關係，而有同時履  
14 行抗辯之適用。本件觀之不爭執事項(六)之事實，原告取得附  
15 表一編號4至10土地所有權，已經因最高法院106年度台上字  
16 第1379號判決確定後遭塗銷登記，回歸包含系爭買賣契約出  
17 賣人在內之全體共有人所有。而附表一編號1至3之土地亦如  
18 不爭執事項(八)之事實，自始從未登記在原告名下，且從被告  
19 陳炎煌曾於刑事偽造文書案件中到庭陳稱：「同時找到買主  
20 即被告黃福文、黃聰吉，但因土地上有地上物，被告黃聰吉  
21 希望伊也參與土地買賣，並表示他的部分委由被告黃福文全  
22 權處理，後來伊與被告黃福文談好由伊購買10筆土地中之3  
23 筆，並負責支付處理地上物所需之費用，被告黃福文則負責  
24 支付土地價金1,000萬元並代表簽約。」等語（臺灣高雄地  
25 方法院檢察署檢察官不起訴處分書105年度偵字第11201號，  
26 下稱系爭不起訴處分書，本院卷一第123頁），顯見被告陳  
27 冠奴將附表一編號2、3登記在自己名下，應為被告陳炎煌之  
28 授意，係為自己取得該兩筆土地之所有權，而附表一編號1  
29 登記在被告劉龍誠名下，亦是作為價金之折抵，業經被告傅  
30 輝獅等15人自承在卷（本院卷三第507頁），足徵附表一編  
31 號1至3土地之移轉登記，乃被告陳炎煌、陳冠奴逾越代理權

01 之授與，而利用取得出賣人提供相關證件之便，私自將3筆  
02 土地逕登記為非原告之人所有。故此，原告既從未取得附表  
03 一編號1至3土地所有權，則於系爭買賣契約解除後，自無返  
04 還之義務，被告傅輝獅等15人為同時履行抗辯難認有理由。

05 (四)被告陳冠奴有無違反地政士法第26條之規定？

06 原告主張，被告陳炎煌、陳冠奴實際僅以1,000萬元完成系  
07 爭土地買賣，卻將原告支付之剩餘500萬元侵吞入己，甚將  
08 附表一編號1土地登記由被告劉龍誠取得，附表一編號2、3  
09 土地登記由被告陳冠奴取得，均違反地政士法第26條第1項  
10 規定等語，為被告陳冠奴否認，辯稱：關於系爭契約之土地  
11 移轉登記案件，都是伊的父親陳炎煌與當事人接觸並得到授  
12 權，再委任伊辦理，復依陳炎煌製作之土地所有權移轉登記  
13 文件，持之向地政機關送件申請辦理土地所有權移轉登記予  
14 原告等人名下，只是單純且正確無誤之登記業務執行行為等  
15 語置辯，然查：

- 16 1. 被告陳冠奴固辯稱僅單純依陳炎煌製作之土地所有權移轉登  
17 記文件，向地政機關送件申請云云。惟觀之系爭買賣契約  
18 書，除被告陳炎煌簽名用印在「介紹人」欄外，被告陳冠奴  
19 亦在「立會人」欄中簽名及蓋章，顯見被告陳冠奴有參與系  
20 爭買賣契約之簽立過程，當然對於系爭買賣契約之標的、買  
21 賣價金等交易必要之點，難推諉為不知悉。其後原告分別於  
22 100年12月23日、101年2月2日、101年2月10日匯款200萬  
23 元、1,000萬元、310萬元至被告陳冠奴在高雄第三信用合作  
24 社開立之0000000000000000帳戶，有高雄第三信用合作社函及  
25 所附交易明細表在卷可參（本院卷二第227頁），又被告陳  
26 冠奴於101年2月2日向林園地政事務所送件、2月8日完成登  
27 記將高雄市○○區○○○段○○○○段00000地號、340-2地  
28 號土地，以買賣為由登記在其個人名下，將高雄市○○區○  
29 ○○○段0000○0000○000000○0000○0000地號、高雄市○○  
30 區○○段0000○000000地號土地登記在原告名下；再於101  
31 年3月7日向林園地政事務所送件、101年3月13日完成登記，

01 將高雄市○○區○○段000號土地登記在劉龍誠名下，有土  
02 地登記申請書等相關文件在卷為憑（本院卷二第311-327、3  
03 63-373、403-414頁），前開被告陳冠奴收取超逾系爭買賣  
04 契約所定之價金及辦理附表一編號1至3土地移轉所有權登記  
05 予系爭買賣契約買受人以外之人，均與系爭買賣契約所定之  
06 內容相違，而地政士於不動產買賣之角色，不僅包括為雙方  
07 當事人代筆契約、代理辦理所有權移轉之稅捐完納、登記申  
08 請、擔任款項交付之見證等，亦應包含確認所經辦移轉登記  
09 之不動產合於買賣之約定，況且買賣雙方因信賴地政士，而  
10 將價金及移轉不動產之相關證件、文件、印章悉數交由地政  
11 士，地政士更不得因取得買賣價金、持有移轉不動產之相關  
12 證件、文件、印章之便，進而侵占部分款項或將部分不動產  
13 轉移予買受人以外之他人。參以黃福文到庭陳稱：「這一件  
14 當時是由陳炎煌拜託我出來簽約，其他的事情我並不知情，  
15 我並不是人頭，因為我沒有收取任何的代價，純粹是義務幫  
16 忙。所有的事情都是由陳炎煌出面處理，包括上開訴訟也  
17 是，我並沒有收到上開訴訟的判決。我不認識黃聰吉，是因  
18 為我跟陳炎煌的交情，陳炎煌跟我說他有認識買方，但是不  
19 方便出來簽約，所以他拜託我出面約，我當時是認為陳炎煌  
20 做事很小心，所以我也沒有想那麼多，我也忘記當時跟賣方  
21 是怎麼交談的，也忘記我有沒有跟賣方說我不是實際的買  
22 方，但是以我的個性，我應該會跟對方講。」等語（本院卷  
23 二第125-126頁），對照陳炎煌前於刑事偽造文書案件，於  
24 偵查中自承：「後來伊與黃福文談好由伊購買10筆土地中的  
25 3筆，並負責支付處理地上物所需之費用，被告黃福文則負  
26 責支付土地價金1,000萬元並代表簽約。」等語，有系爭不  
27 起訴處分書在卷可參（本院卷一第123頁），可見黃福文從  
28 未認識原告，被告陳炎煌利用原告之信任，以及黃福文無可  
29 能與原告互相聯絡之機會，一面向原告佯稱系爭買賣標的為  
30 附表一編號4至10等7筆土地，以及買賣價金為1,500萬元，  
31 另一面向出賣人佯稱買賣標的物為附表一編號1至10等10筆

01 土地，以及買賣價金為1,000萬元，被告陳炎煌從中即獲取5  
02 00萬元款項，以及附表一編號1之交換利益，並編號2、3之  
03 土地所有權，前開所為雖是被告陳炎煌居中主導，但從被告  
04 陳冠奴參與系爭買賣契約之訂定，且在其上簽名擔任見證  
05 人，並以個人帳戶收取原告交付之1,500萬元買賣價金，況  
06 其為地政士，專業上即為處理土地買賣交易等相關事務，要  
07 非無不動產交易經驗之人，對於其上開所收受之價金與契約  
08 約定價金有超逾500萬元之差距，又所經辦所有權移轉登記  
09 之土地數量亦與系爭買賣契約相差3筆，其中竟有2筆登記於  
10 個人名下，再加上與被告陳炎煌為父女關係等節，堪認被告  
11 陳冠奴有利用其執行地政士之職務而協助被告陳炎煌從中獲  
12 取上開所述之不當利益，故原告主張被告陳冠奴擔任地政士  
13 受託辦理業務，有不正當行為及違反業務上應盡之義務，而  
14 請求損害賠償為有理由。

15 2.至於被告陳冠奴辯稱，之後伊去問陳炎煌，陳炎煌表示這多  
16 出來的500萬元，是這個案子所有報酬及操作費用加起來就  
17 是500萬元，另外，有3筆土地登記在陳冠奴、劉龍誠名下，  
18 也是屬於報酬云云，然衡諸一般經驗法則，土地仲介交易居  
19 間報酬，多數約定為成交價金之一定成數，本件被告陳炎煌  
20 所取得之500萬元、陳冠奴名下兩筆土地（其後經徵收，並  
21 取得補償金）以及被告劉龍誠取得附表一編號1土地以折抵  
22 買賣價金之利益，加總應超過系爭買賣契約價金之50%，顯  
23 然與常情有悖，況被告陳炎煌對於本件原告對其主張民法第  
24 544條之損害賠償責任，亦為認諾，而被告陳冠奴也未能提  
25 出相關報酬約定之舉證以實其說，此部分之抗辯，要難採  
26 信。

27 (五)如前項為有理由，原告得請求之金額為多少？

28 本件系爭買賣契約之約定價金為1,000萬元，有系爭買賣契  
29 約在卷可參，且原告已將1,510萬元匯入被告陳冠奴第三信  
30 用合作社帳戶內，亦列為上開不爭執事項(七)，被告陳冠奴擔  
31 任地政士受託辦理系爭買賣契約之不動產移轉登記業務，既

01 有前述之有不正當行為及違反業務上應盡之義務，是其與被  
02 告陳炎煌共同取得500萬元之不當利益，此部分應為原告之  
03 損害，原告基此請求損害賠償500萬元，為有理由，應予准  
04 許。

05 (六)末按數債務人本於各別之發生原因，就同一給付目的，對債  
06 權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務  
07 人即應同免其責任之債務，為不真正連帶債務關係，債務人  
08 相互間並無所謂應分擔部分（最高法院112年度台上字第357  
09 號意旨參照）。則被告陳炎煌、陳冠奴就所負給付500萬元  
10 之責任，其客觀上均有同一給付目的，依據前開說明，屬不  
11 真正連帶債務關係，是任一被告為給付即足滿足原告本件請  
12 求，如任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告就該給  
13 付之範圍內同免給付責任。

14 六、據上所述，本件原告基於系爭買賣契約第7條、第544條、地  
15 政士法第26條等規定，請求被告等人給付如主文一、二、  
16 三、四、五所示，為有理由，應予准許。

17 七、兩造均陳明願供擔保，分別為准、免假執行之聲請，核均無  
18 不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，  
19 各酌定相當擔保金額准許之。

20 八、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與  
21 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘  
22 明。

23 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
25 民事第二庭 法官 鄧怡君

26 以上正本係照原本作成。

27 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  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
30 書記官 林依潔

31 附表一：

編號	土地坐落	權利範圍	移轉登記人
1	高雄市○○區○○段000地號	共同共有50分之4	劉龍誠
2	高雄市○○區○○○段○○○○段0000地號	共同共有65分之4	陳冠奴
3	高雄市○○區○○○段○○○○段0000地號	共同共有101465分之9694	陳冠奴
4	高雄市○○區○○○段0000地號	全部	黃聰吉
5	高雄市○○區○○○段0000地號	全部	黃聰吉
6	高雄市○○區○○○段000000地號	全部	黃聰吉
7	高雄市○○區○○○段0000地號	全部	黃聰吉
8	高雄市○○區○○○段0000地號	全部	黃聰吉
9	高雄市○○區○○段0000地號	全部	黃聰吉
10	高雄市○○區○○段000000地號	全部	黃聰吉

附表二：

被繼承人（死亡時間）	繼承人	人數
李林奇花（86年7月1日）	李秀英、李錦山、李錦州、黃李秀柏、李秀玉、李秀月、李錦章、李秀靜	8人
傅林溫（77年9月20日）	傅輝獅、傅王淑貞、傅淑女、傅淑敏	4人
林吉春（101年2月21日）	林陳春雪、林高立、林群超、林三貴、林美伶	5人
林清泉（79年6月14日）	林黃職、林寶祥、林寶順、林千貴、林幼雀	5人
林兆昌（71年10月14日）	林李罔、林世詳、林榮山、林國材、林世明、林美姘、林淑妹、林永青、林永豐、林永偉、林瑩輝（死亡由林徐秀	13人

(續上頁)

01

	華、林玄源、林秀婷等 3人繼承)	
--	---------------------	--