

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第131號

上訴人 林素珍
訴訟代理人 林玉卿律師
簡坤山律師
被上訴人 郭吳桃
訴訟代理人 李聖鐸律師
複代理人 吳政緯律師
被上訴人 胡柏均
訴訟代理人 胡錦峯
被上訴人 胡淑珍
訴訟代理人 胡志宏
被上訴人 王花英
胡秋榮

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國105年9月30日臺灣宜蘭地方法院104年度訴字第480號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人於原審及更審前本院請求被上訴人王花英、胡柏均、胡秋榮、胡淑珍（下稱王花英等4人）連帶給付新臺幣（下同）206萬元本息，嗣於民國109年10月13日本院準備程序減縮訴之聲明，請求王花英等4人共同給付206萬元本息（見本院卷第76頁）合於民事訴訟法第446條第1項準用第255條第1項第3款規定，先予敘明。

貳、實體方面：

01 一、上訴人主張：伊於103年10月8日與被上訴人簽訂不動產買賣
02 契約書（下稱系爭契約書），約定由伊以11,993,520元向地
03 主郭吳桃購買其所有坐落宜蘭縣○○鄉○○段000 地號土地
04 （下稱系爭土地），王花英等4人乃系爭土地三七五租佃契
05 約之佃農，其等則表明願放棄耕作權及優先承買權，買賣價
06 金由地主、佃農分別取得2/3、1/3（下就兩造間之法律關係
07 稱系爭買賣契約），伊已分別給付郭吳桃、王花英等4人各8
08 0萬元、206萬元。兩造另於系爭契約書特約約定由郭吳桃出
09 名向主管機關申請興建農舍之建造執照，實際上由伊出資完
10 成農舍興建後，再與農地一併申辦過戶至伊名下，此舉乃為
11 規避農業發展條例（下稱農發條例）第18條之脫法行為，系
12 爭買賣契約應屬無效，爰依民法第113條、第179條規定，求
13 為命郭吳桃給付伊80萬元、王花英等4人給付伊206萬元，並
14 均加付法定利息之判決。

15 二、郭吳桃抗辯：系爭買賣契約並未規避農發條例第18條而無
16 效。縱認無效，上訴人明知其無農民資格，竟執意與伊等締
17 結系爭買賣契約，依民法第180條第4款前段規定，不得請求
18 返還已給付之價金。又上訴人於締約1年後始主張系爭買賣
19 契約無效，顯有權利濫用、違反禁反言、誠實信用原則等
20 語。王花英等4人則以：伊等既依約放棄耕作權、優先承買
21 權，並完成塗銷租約登記而取得價金206萬元，屬有法律上
22 原因，並非不當得利等語，資為抗辯。

23 三、原審及本院前審均為上訴人敗訴之判決，上訴人提起第三審
24 上訴，經最高法院將本院前審判決廢棄發回，上訴人上訴聲
25 明：（一）原判決廢棄；（二）郭吳桃應給付上訴人80萬元，及自
26 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
27 （三）王花英等4人應共同給付上訴人206萬元，及自起訴狀繕本
28 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（四）前二項聲
29 明，上訴人願供擔保請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲
30 明：（一）上訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
31 假執行。

01 四、兩造不爭執之事項：

02 (一)系爭土地為農地，郭吳桃以土地重劃為原因，在56年5月10
03 日登記為系爭土地所有權人（見原審卷第13頁登記謄本），
04 王花英等4人為系爭土地三七五租約之承租人，租賃期間自9
05 8年1月1日起至103年12月31日止（見原審卷第12頁私有耕地
06 三七五租約書）。

07 (二)兩造於103年10月8日簽立系爭契約書（見原審卷第5-15
08 頁），約定由上訴人向郭吳桃購買系爭土地，買賣價金11,9
09 93,520元，由郭吳桃、王花英等4人分別取得2/3、1/3，王
10 花英等4人同意放棄耕作權及優先承買權；郭吳桃並承諾以
11 其名義先於系爭土地上建妥農舍，並於農舍建妥後移轉所有
12 權予上訴人。

13 (三)上訴人於簽約後已各給付郭吳桃、王花英等4人80萬元、206
14 萬元（見原審卷第40、41頁）；王花英等4人已於103年間放
15 棄系爭土地之耕作權，並辦妥塗銷租約註記之租約終止登記
16 （見原審卷第59頁宜蘭縣礁溪鄉公所函）。

17 五、上訴人主張其於103年10月8日與郭吳桃簽訂系爭契約書，向
18 郭吳桃購買系爭土地，王花英等4人則同意放棄耕作權及優
19 先承買權。系爭買賣契約另特約約定郭吳桃應以其名義向宜
20 蘭縣政府申請興建農舍，由上訴人出資完成農舍之興建後，
21 郭吳桃再將農舍與農地一併過戶予上訴人。系爭買賣契約顯
22 係屬規避法律強制規定之脫法行為而無效，其自得依民法第
23 113條、第179條之規定，請求被上訴人返還價金等語，為被
24 上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

25 (一)系爭買賣契約應屬無效：

26 1.按法律行為，違反強制或禁止規定者，無效，為民法第71條
27 本文所明定。此項規定係對私法自治原則之限制，目的則在
28 於貫徹強制或禁止規定之立法意旨，以維持法秩序之無矛盾
29 性或一致性。我國通說認為，法律行為違反強制規定者，固
30 為無效。但若違反禁止規定者，需視該禁止規定屬「取締規
31 定」或「效力規定」而異其效力。違反取締規定之法律行

為，行為人雖受行政或刑事處罰，但該法律行為在私法上仍為有效；反之，在違反效力規定時，該法律行為的私法上效力亦被否定，而成為無效（見陳聰富著《民法總則》，2019年11月3版第272-273頁；另參見最高法院68年台上字第879號判例）。在判斷法規是否屬前條所指之強制規定或禁止規定中之效力規定時，應依據規範目的及法規意旨以為認定。又當事人為規避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果行為，其事實上之效果違反法律規定之意旨，屬脫法行為，應非法之所許，自屬無效（最高法院104年度台上字第65號民事判決意旨參照）。

2. 次按國土治理與管制，在讓國家之建設、生產、開發、保育等各方需求取得平衡與發展，農業用地更為國家永續生存之共同資源，其涉及國安、食安、生態、地景及生活文化等多面向之需求，故農地之交易、使用、收益均應受到法律上之限制，而農發條例所為規定即為對農地使用及交易之主要管制措施，目的在落實農地農用，以避免土地炒作，侵蝕農地面積，破壞整體農業生產環境，故而農發條例規定之限制性措施，諸如過去不具自耕農身分以其他有自耕農身分之人借名購買農地之行為、限制須具備一定資格始得於農地上興建農舍等項，應定性為強制規定及效力規定，俾落實農地保護政策，而不致使相關法規制度淪為具文。

3. 查本件事實涉及農地及農舍之買賣，就此農發條例第18條著有如下規定，以資規範：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍（第一項）。前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限（第二項）。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農

01 舍。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕
02 地，而於本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割
03 為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同（第三項）。
04 第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；
05 農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興
06 建農舍之農業用地不得重複申請（第四項）。前四項興建農
07 舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最
08 大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、
09 許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同
10 中央主管機關定之（第五項）。主管機關對以集村方式興建
11 農舍者應予獎勵，並提供必要之協助；其獎勵及協助辦法，
12 由中央主管機關定之（第六項）」。

- 13 4.關於前開規定之立法意旨，中央主管機關行政院農業委員會
14 水土保持局先後表示：「農發條例第18條規定允許農業用地
15 上得興建農舍之意旨，係為便利農民於自有農業用地從事農
16 業生產經營，就近照顧農事所需，而興建兼具居住功能之建
17 築物，換言之，農舍以農業用地所有權人於農地上實際從事
18 農業生產，因農業經營需要而申請興建為前提。又農發條例
19 89年修正施行後，開放農地自由買賣，為防止財團投機炒作
20 農地或一般人零星濫建農舍之情形發生，就農民興建農舍資
21 格應予限制，故本條例第18條第5項授權內政部會同行政院
22 農業委員會訂定『農業用地興建農舍辦法』，以為依據。依
23 本條例第18條第1項及前開辦法第2條規定，農舍申請人除應
24 為農民外，以89年1月28日後取得農業用地申請興建農舍尚
25 需符合一定資格，如『戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年』或『該筆農業用地面積不得小於0.25公頃』等」、「農發條例第18條規定允許農業土地上得興建農舍之意旨，係為便利農民於自有農業用地從事農業生產經營，就近照顧農事所需，而興建兼具居住功能之建築物，與一般家居為主之住宅性質不同，故被視為農地容許使用之一種，亦享有免繳地

01 價稅等之優惠，且為符合農發條例立法意旨及農地管理需
02 要，土地所有權人僅得申請興建一棟農舍」，有該局公函可
03 參（見本院上字卷第65、64頁）。足證關於農舍之興建，乃
04 農地容許使用之一種態樣，且享有免繳地價稅之優惠，核與
05 一般供住宅使用之建築物管理思維、方式截然不同，而屬農
06 地管理政策之一環。從而農舍之興建，應以農業用地所有權
07 人於農地上實際從事農業生產，因農業經營需要而申請為前
08 提。揆諸前揭說明，農發條例第18條及農業用地興建農舍辦
09 法之相關規範，應解為民法第71條所指之強制規定或效力規
10 定，不容當事人間任意以私法契約規避之，以貫徹該等規定
11 為確保農業永續發展，促進農地合理利用之立法意旨。

- 12 5.又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
13 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
14 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
15 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
16 以為其判斷之基礎。查系爭契約書之名稱為「農地買賣契約
17 書【配建農地】」；第4條付款方式第3款記載：「如因法令
18 變更或乙方（即被上訴人）因素導致農舍建築執造無法核准
19 時，乙方應於3日內將已收簽約金全部無息退還甲方（即上
20 訴人）收回外……，雙方無條件解除買賣契約」；第4條特
21 約條款記載：「乙方同意無條件提供名義興建農舍與甲方，
22 興建農舍所發生之有關費用……，由甲方負擔。」（見原審
23 卷第6至7頁），顯已表明購買農地合併配建農舍之旨，興建
24 農舍與農地買賣間具有不可分關係。至於王花英等4人配合
25 放棄系爭土地之耕作權與優先承買權，則係為使上訴人取得
26 無三七五租約之土地，因土地與農舍之買賣無從分離，王花
27 英等4人應放棄土地權利之特約，自亦依附於系爭土地之買
28 賣，而為系爭買賣契約不可分離之部分。又上訴人並非農
29 民，亦未設籍於系爭土地所在之宜蘭縣，且系爭土地之面積
30 不及0.25公頃等事實，俱為上訴人所是認（見本院卷第241
31 頁），依農發條例第18條第1項、農業用地興建農舍辦法第2

條第1項規定，上訴人買受系爭土地後，並無法申請在系爭土地上興建農舍。而證人即仲介系爭買賣契約之古素菊及上訴人之弟呂明經均於原審證稱：上訴人買系爭土地就是想在其上興建農舍自住等語（見原審卷第152、153頁），顯見上訴人向郭吳桃購買系爭土地，另特約約定郭吳桃應以其名義申請在系爭土地上興建農舍，興建費用由上訴人出資，待農舍興建完成後，再由郭吳桃將系爭土地及農舍所有權一併移轉登記予上訴人，此項農舍與系爭土地搭售之特約，係為規避農發條例第18條及農業用地興建農舍辦法第2條之強制規定甚明，以遂上訴人於取得系爭土地所有權之時，併同取得以農舍名義所申請興建之住宅之目的。準此，系爭買賣契約明顯違反前述強制規定，核屬脫法行為，應屬無效。

- 6.被上訴人辯稱農發條例第18條並未限制農舍興建後承受人之資格，系爭買賣契約應屬有效云云，並以農發條例第18條之1之修法草案，作為前開論據之佐證（見本院卷第83、85頁），惟依農發條例第18條之規定興建農舍，應以農業用地所有權人於農地上實際從事農業生產，因農業經營需要而申請興建為前提，並不得違反農地農用之原則，前已詳論，故承受農舍者亦應為農民，始能達到立法目的。現行農發條例第18條第4項縱未對此設有明文規範，而有明顯之法律漏洞，適用上自應為目的解釋，以得出上開結論。況觀諸被上訴人提出之農發條例第18條之1修正草案（見原審卷第66-67頁），即係為填補前述法律漏洞而擬增設之規定，由修正條文之草案總說明記載：「……鑒於本條例自89年修正以來，於第18條第4項明定農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，並於同條第5項明定興建農舍之農民資格由內政部會同中央主管機關定之，惟未明定農舍興建後移轉之承受人資格，致非直接從事農業生產之民眾可取得農舍及其坐落農地，衍生近來農舍及其坐落農地違規使用、農地與農舍價格飆漲等現象，有加以檢討改進之必要。依本條例第18條規定，農舍係為無自用農舍之農民為直接從事農業生產經營所

01 需而興建，並明定農舍興建申請人應為農民。故其興建與使用
02 應與農業經營不可分離，則農舍之承受人亦應為直接從事
03 農業生產經營之農民，始符合本條例之立法意旨……」等語
04 （見原審卷第65頁），尤徵讓不具農民身分者受讓農舍，顯
05 已違背農發條例第18條之立法意旨。被上訴人以前詞置辯，
06 顯然僅著眼於己身之利益，而視農發條例第18條及農業用地
07 興建農舍辦法第2條等規定所具有之確保農地農用政策目的
08 為無物，心態、作法俱屬可議，所辯要無足取。

09 (二)上訴人已給付被上訴人之價金，係因不法之原因而為給付，
10 不得請求返還：

11 1.按不當得利制度，旨在矯正及調整因財貨之損益變動而造成
12 不當移動之現象，使之歸於公平合理之結果，以維護財貨應
13 有之歸屬狀態。故當事人間之財產變動，即一方因他方之給
14 付而受利益，致他方受損害，倘無法律上原因即欠缺給付目
15 的，固可構成不當得利。然受損人係因不法之原因而為給付
16 者，仍不得請求受益人返還，觀諸民法第180條第4款前段規
17 定自明。此乃因受損人之給付原因，違反強行規定或有悖公
18 序良俗，而不應予以保護，以維社會公益及不違誠信原則使
19 然。惟若認不法原因之給付均不得請求返還，將不免發生
20 「不法即合法」之不公平結果，當非上開條文規定之本意，
21 自應由法院就具體個案事實為妥適判斷。即不法之給付關
22 係，倘係因受損人之發動而成立者，縱係出於受益人之詐欺
23 所致，亦不應准受損人請求返還（最高法院107年度台上字
24 第2342號判決參照）。

25 2.查系爭買賣契約應屬無效，業經本院認定如前。上訴人主張
26 被上訴人受領其已給付之價金，欠缺法律上原因，構成不當
27 得利，固屬有據（參見民法第179條規定）。惟上訴人係為
28 取得在系爭土地上取得「農舍」自住之利益，而與被上訴人
29 締結系爭買賣契約，約定由被上訴人配合以郭吳桃名義申請
30 在系爭土地上申請興建「農舍」、王花英等4人則放棄耕作
31 權及優先承買權，實則由上訴人自行出資進行興建「農舍」

01 相關事宜，如前述，顯見系爭買賣契約所約定之農舍和農地
02 搭售，違反農發條例第18條第1項及農業用地興建農舍辦法
03 第2條之強制規定乙節，係由上訴人主導，且此脫法行為之
04 最終受益者，亦為依法無權在系爭土地上興建農舍之上訴
05 人，堪認本件不法之給付關係，係因上訴人之發動及主導而
06 成立，上訴人實不值得保護。揆諸前開說明，上訴人依系爭
07 買賣契約之約定而給付予被上訴人之價金，違反強制規定，
08 構成民法第180條第4款「因不法之原因而為之給付」，被上
09 訴人抗辯上訴人不得請求其等返還已收價金，即無不合。

10 (三)上訴人不得依民法第113條規定，請求被上訴人返還已收價
11 金：

12 1.按民法第113條規定：「無效法律行為之當事人，於行為當
13 時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責
14 任」，惟無效法律行為之當事人，應否返還其所受領之給
15 付，以「回復原狀」，在民法第179條至183條已設有相關規
16 範以資適用，不以該當事人是否知或可得而知該行為無效為
17 要件，俾能調整因財貨之損益變動而造成不當移動之現象，
18 使之歸於公平合理之結果，以此觀之，民法第113條之規定
19 誠然欠缺合理性。此外，民法第113條之立法理由為：「謹
20 按無效之法律行為，當事人若於行為之當時已知其無效，或
21 可得而知之者，應負回復原狀或損害賠償之責任，所以保護
22 相對人之利益也」。但相對人為保護其利益，依不當得利或
23 物上請求權之規定，即得請求返還給付；適用民法第113
24 條，相對人則應證明受領給付之他方當事人，知或可得而知
25 其行為無效，始得請求返還給付，因此，適用民法第113條
26 規定，反而加重相對人請求返還給付之困難，悖反其立法目
27 的，尤徵此條規定之不當。我國學者通說認為此條規定，係
28 屬重複或累贅（可參見詹森林大法官《民法第一一三條與其
29 他規定之競合關係》，收錄於民事法理與判決研究(二)第5-31
30 頁），實值贊同。

31 2.又依不當得利規定，因不法原因而為給付者，除非該不法原

01 因僅存在於受領人一方，否則，給付之人，仍不得請求返還
02 （參見民法第180條第4款規定），但若依民法第113條規
03 定，因不法原因而為給付者，只要能證明受領者於行為當時
04 明知或可得而知法律行為具無效之原因，即得請求回復原
05 狀，顯與民法第180條第4款之規定矛盾。為貫徹民法第180
06 條第4款之立法意旨，解釋上應認此為特別規定，不得藉民
07 法第113條而規避民法第180條第4款之適用（相同見解參見
08 前揭論文第23頁）。從而，上訴人亦不得依民法第113條規
09 定，請求被上訴人返還已收價金。

10 六、綜上所述，上訴人依民法第113條、第179條規定，請求郭吳
11 桃、王花英等4人各給付80萬元、206萬元，及均自起訴狀繕
12 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正
13 當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由
14 雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指
15 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

16 七、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日
21 民事第十一庭

22 審判長法 官 李慈惠

23 法 官 趙雪瑛

24 法 官 陳婷玉

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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

01 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

02 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日

03 書記官 張永中