

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第142號

上訴人 吳燕璜

吳守仁

吳煊寶

蔡河彬

吳昱輝

吳鑫泳

吳孟儒

吳東京

吳春燕

吳春蓉

徐吳春菊

吳春蓮

官玉芳（即吳忠和之承受訴訟人）

吳瑞卿（即吳忠和之承受訴訟人）

吳冠龍（即吳忠和之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 劉桂君律師

孫誠偉律師

被上訴人 莊國安

01 陳慧珊

02 0000000000000000
03 莊寶堂
04 0000000000000000

05 共 同

06 訴訟代理人 顏火炎律師

07 劉炳烽律師

08 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國106年8
09 月18日臺灣新北地方法院103年度訴字第765號第一審判決提起上
10 訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年3月8日言詞辯論
11 終結，判決如下：

12 主 文

13 原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨命上
14 訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

15 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
16 除確定部分外之第一、二審及發回前第三審訴訟費用，均由被上
17 訴人負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面

20 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
21 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，
22 民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件被上訴人
23 莊國安、陳慧珊、莊寶堂（下分稱姓名，合稱被上訴人）於
24 原審起訴主張上訴人吳昱輝、吳鑫泳（下分稱姓名，合稱吳
25 昱輝等2人）與原審共同被告吳孟儒、吳忠和、吳東京、吳
26 春燕、吳春蓉、徐吳春菊、吳春蓮（下分稱姓名，合稱吳孟
27 儒等7人，與吳昱輝等2人合稱吳昱輝等9人）公同共有如附
28 表編號5、6所示建物（下依序稱系爭21、23號建物）無權占
29 有被上訴人共有新北市○○區○○段○○○段000地號土地
30 （下稱系爭土地）各如附表編號5、6所示位置及面積，而依
31 民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求吳昱輝

等9人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，其訴訟標的對於吳昱輝等9人必須合一確定，而提起上訴係有利於其他共同訴訟人之行為，是雖僅吳昱輝等2人提起上訴，效力應及於吳孟儒等7人，視同吳孟儒等7人亦提起上訴，爰予併列為上訴人。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項定有明文。上訴人吳忠和於民國111年8月16日過世，其繼承人官玉芳、吳瑞卿、吳冠龍（下稱官玉芳等3人）已於111年10月11日具狀向本院聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、吳忠和之除戶謄本、吳忠和繼承系統表、官玉芳等3人之戶籍謄本可稽（見本院卷一第412至420頁），依上開說明，應予准許（以下提及系爭21、23號建物共同共有人時，合稱吳昱輝等11人）。

三、最高法院發回意旨指摘本院前審（106年度重上字第907號，下稱前審）之訴訟程序有瑕疵一節，由於最高法院已將前審判決廢棄，發回本院更為審理，此部分業經兩造於本院程序均表明認為前述程序瑕疵對於更審程序已無影響（見本院卷一第316頁），合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊等為系爭土地共有人，莊國安、陳慧珊、莊寶堂之所有權應有部分依序為100分之65、100分之30、100分之5。吳燕璜所有如附表編號1所示建物（下稱系爭13-1號建物），無權占有系爭土地如附表編號1所示位置及面積；吳守仁所有如附表編號2所示建物（下稱系爭15號建物），無權占有系爭土地如附表編號2所示位置及面積；吳煊寶所有如附表編號3所示建物（下稱系爭17號建物），無權占有系爭土地如附表編號3所示位置及面積，蔡河彬所有如附表編號4所示建物（下稱系爭19號建物），無權占有系爭土地如附表編號4所示位置及面積。吳昱輝、吳鑫泳、吳孟儒、吳東京、吳

01 春燕、吳春蓉、徐吳春菊、吳春蓮、官玉芳、吳瑞卿、吳瑞
02 龍(合稱吳昱輝等11人)公共同有之系爭21、23號建物，無權
03 占有系爭土地依序如附表編號5、6所示位置及面積。爰本於
04 所有權人身分，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
05 上訴人拆除上開建物(下合稱系爭建物)並返還各建物占用之
06 系爭土地，另依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於
07 租金之不當得利等語。

08 二、上訴人則以：被上訴人與訴外人蔡樹鴻於102年12月間就系
09 爭土地所訂買賣契約(下稱系爭買賣契約)及所有權移轉登記
10 行為均為通謀虛偽意思表示，應屬無效，被上訴人不得本於
11 系爭土地所有人之地位，行使民法第767條之物上請求權。
12 又蔡河彬、訴外人吳德川(即吳昱輝等11人之被繼承人)、梁
13 阿箱、江鐵雄、蔡等、蔡忠直(即蔡宗宏)、吳錦榮、王椅、
14 陳進樹、蔡竹生、潘清炎、吳茂林、陳秋桐(下合稱蔡河彬
15 等13人)於65年11月間共同籌資700萬元，與其他出資人共
16 約20人委由蔡樹鴻之父蔡子琴購買系爭土地及同段0-0、0-
17 0、00、00-0地號共5筆土地(下各以地號稱之)，因屬農地及
18 部分土地擬作公益使用，乃信託登記於蔡子琴名下。蔡子琴
19 嗣以改建青山宮廟宇及基地填土費用不足為由，另向出資人
20 籌資，經出資人及青天宮決議，蔡河彬等13人再出資而以每
21 坪1,500元取得系爭土地之特定區域1,250坪，嗣因蔡子琴盜
22 賣土地，蔡河彬等13人就前述1,250坪土地與蔡子琴結算，
23 於72年5月9日簽立同意書(下稱同意書)，合意蔡子琴應移轉
24 登記予蔡河彬等13人之系爭土地坪數。王椅於74年6月25日
25 死亡，繼承人協議由吳煊寶取得王椅對系爭土地之權利，吳
26 守仁則於78年6月22日受讓梁阿箱對系爭土地之權利，伊等
27 以系爭建物占有系爭土地，自有合法權源。且蔡河彬等13人
28 為系爭土地實際所有權人，於系爭土地上興建系爭建物，應
29 適用或類推適用民法第425條之1第1項前段規定，推定就系
30 爭建物坐落系爭土地範圍有租賃關係存在。吳燕璜於65年11
31 月間亦有出資委託蔡子琴購地興廟，而為包含系爭土地在內

01 5筆土地之共有人之一，經蔡河彬等13人同意在系爭土地上
02 建屋，上訴人繼受蔡河彬等13人之權利或基於占有連鎖，均
03 得對抗蔡樹鴻及被上訴人，主張有權占有。況且，伊等使用
04 系爭土地長達近30年，被上訴人明知上情，以顯不相當價格
05 惡意受讓系爭土地，其提起本件訴訟，係以損害他人為主要
06 目的，應屬權利濫用，並違反誠信原則，不得請求伊等拆屋
07 還地。退步言之，縱認伊等無權占有系爭土地，所請求不當
08 得利金額亦屬過高等語，資為抗辯。

09 三、被上訴人於原審聲明：(一)吳燕璜應將系爭13-1號建物拆除，
10 將土地返還被上訴人。(二)吳守仁應將系爭15號建物拆除，將
11 土地返還被上訴人。(三)吳煊寶應將系爭17號建物拆除，將土
12 地返還被上訴人。(四)蔡河彬應將系爭19號建物拆除，將土地
13 返還被上訴人。(五)吳昱輝等9人應將系爭21號建物拆除，將
14 土地返還被上訴人。(六)吳昱輝等9人應將系爭23號建物拆
15 除，將土地返還被上訴人。(七)吳燕璜應給付被上訴人如原審
16 判決附件一（下稱附件一）所示不當得利金額，及自103年3
17 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12
18 月27日起至返還上開土地止，按月給付被上訴人如原審判決
19 附件二（下稱附件二）所示不當得利金額。(八)吳守仁應給付
20 被上訴人如附件一所示不當得利金額，及自103年3月11日起
21 至清償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12月27日起
22 至返還上開土地止，按月給付被上訴人如附件二所示不當得
23 利金額。(九)吳煊寶應給付被上訴人如附件一所示不當得利金
24 額，及自103年2月26日起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息；並自102年12月27日起至返還上開土地止，按月給付被
26 上訴人如附件二所示不當得利金額。(十)蔡河彬應給付被上訴
27 人如附件一所示不當得利金額，及自103年10月16日起至清
28 償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12月27日起至返
29 還上開土地止，按月給付被上訴人如附件二所示不當得利金
30 額。(十一)吳昱輝等9人應連帶給付被上訴人如附件一所示不當
31 得利金額，及自103年10月16日起至清償日止，按年息5%計

01 算之利息；並自102年12月27日起至返還上開土地止，按月
02 給付被上訴人如附件二所示不當得利金額。(三)願供擔保，請
03 准宣告假執行。上訴人答辯聲明：(一)被上訴人之訴及假執行
04 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
05 假執行。原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，即判令上
06 訴人應將坐落系爭土地上如附表一所示系爭建物拆除，將該
07 部分土地返還被上訴人；上訴人應給付如原審判決附表二所
08 示之金額予被上訴人，並分別自原審判決附表四所示之日起
09 均至清償日止按年息5%計算之利息，及均自102年12月27日
10 起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人如原審判決附
11 表三所示之金額；並為附條件准、免假執行之宣告；另駁回
12 被上訴人其餘之訴及假執行聲請。上訴人就原審判決其敗訴
13 部分提起上訴，經本院106年重上字第907號（前審）判決，
14 就原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告均
15 廢棄；被上訴人對前審判決不服，提起第三審上訴，經最高
16 法院109年台上字第2184號判決將前審判決除假執行部分外
17 廢棄，發回本院審理。上訴人於本院上訴聲明：(一)原判決不
18 利於上訴人部分及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄
19 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上
20 訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就原審判決不利部分並
21 未提起上訴，該部分已非本院審判範圍，下不贅述）。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第260至265頁準備程序筆錄及
23 第284頁言詞辯論筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

24 (一)系爭土地地目為田，使用分區為一般農業區，使用地類別為
25 農牧用地，原登記為蔡子琴所有，於74年9月18日為訴外人
26 葉楠、何萬發、林正宗、何玉貞、陳忠志、蔡榮堃、林福綠
27 （下稱葉楠等7人）設定存續期間自74年9月13日至75年9月1
28 2日止、擔保債權金額為1,710萬元之抵押權。蔡子琴於93年
29 4月16日死亡，系爭土地於102年7月5日以繼承為原因移轉登
30 記為蔡子琴之子蔡樹鴻所有。

31 (二)蔡樹鴻於102年12月12日將系爭土地以買賣為原因移轉登記

01 為莊國安、陳慧珊、莊寶堂共有，所有權應有部分依序為6
02 5%、30%、5%。

03 (三)上訴人占有系爭土地情形：

- 04 1. 系爭13-1號建物之事實上處分權人為吳燕璜，占有系爭土
05 地如附表編號1所示。
- 06 2. 系爭15號建物之事實上處分權人為吳守仁（於100年1月10
07 日起出租予訴外人丁文彥使用迄今），占有系爭土地如附
08 表編號2所示。
- 09 3. 系爭17號建物之事實上處分權人為吳煊寶（於100年9月5
10 日起出租予訴外人黃鈺翔使用迄今），占有系爭土地如附
11 表編號3所示。
- 12 4. 系爭19號建物之事實上處分權人為蔡河彬（於101年6月1
13 日起出租予訴外人吳月娥使用迄今），占有系爭土地如附
14 表編號4所示。
- 15 5. 系爭21號、23號建物之事實上處分權人為吳昱輝等11人，
16 占有系爭土地依序如附表編號5、6所示。上開建物為吳德
17 川於75年間興建，吳德川於93年10月13日死亡，吳德川之
18 配偶吳蔡額於102年12月26日死亡，建物由其子女吳昱輝
19 等9人繼承，其中吳忠和於111年8月16日過世，由官玉芳
20 等3人繼承；系爭21號建物由吳昱輝使用，系爭23號建物
21 由吳鑫泳使用，而於78、79年間出租予原審共同被告蔡煌
22 仁使用迄今。

23 (四)蔡樹鴻於102年10月3日將其對上訴人之相當於租金之不當得
24 利債權讓與被上訴人。

25 (五)蔡子琴與蔡河彬等13人於72年5月9日簽署同意書（見前審卷
26 一第275至281頁，打字內容見前審卷一第273頁）。

27 (六)上訴人與蔡河彬等13人關係：

- 28 1. 吳昱輝等9人為吳德川之繼承人。
- 29 2. 吳煊寶為王椅之繼承人之一，經繼承人全體協議王椅對於
30 系爭土地之權利由吳煊寶1人繼承。
- 31 3. 吳守仁受讓梁阿箱對於系爭土地之權利。

01 (七)吳錦榮、潘清炎、吳茂林原共同執有同意書及屏東縣佳冬鄉
02 戶政事務所於72年5月7日核發之名義為蔡子琴之印鑑證明各
03 乙紙（見原審卷三第222頁），上開印鑑證明已提出予新北
04 市新莊地政事務所（下稱新莊地政）。蔡子琴曾提告係受蔡
05 河彬脅迫、妨害自由而簽立同意書，蔡河彬於偵查中將前述
06 文件正本交予警方附卷。吳茂林已於106年2月3日死亡。

07 (八)蔡河彬等13人與蔡子琴間訴訟：

08 1. 蔡河彬前依買賣法律關係訴請蔡子琴移轉系爭土地，經臺
09 灣臺北地方法院板橋分院（下稱原審法院）以72年度訴字
10 第2968號事件受理，蔡子琴於該案審理時曾抗辯：「系爭
11 土地係兩造與其他1、20人共買而以蔡子琴名義登記為所
12 有權人，而以部分土地建廟青天宮，由蔡子琴為主持，待
13 廟業發達後準備分地出賣牟利。…未與原告就系爭土地有
14 何買賣關係存在…」（見原審卷三第211至215頁），嗣經
15 該院認雙方就系爭土地確無買賣合意，於72年11月8日判
16 決蔡河彬敗訴。蔡河彬不服提起上訴，本院於73年1月30
17 日以72年度上字第4149號判決，認定系爭土地為蔡子琴、
18 蔡河彬等13人合買，先以青天宮負責人蔡子琴名義登記為
19 所有權人，嗣因故合意變更，擬登記為蔡河彬所有，是雙
20 方所訂買賣契約，係為達變更所有權人名義之目的而為之
21 通謀虛偽表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效，而
22 駁回蔡河彬之上訴確定（見原審卷三第200至225頁）。

23 2. 蔡河彬等13人前以蔡子琴涉犯侵占罪嫌訴由檢察官偵查提
24 起公訴(73年度偵字第1969號)，經原審法院刑事庭於73年
25 8月13日以73年度訴字第664號判決，認定蔡子琴原於新北
26 市○○區○○路0段00巷00號住宅附近供奉包公，供人祭
27 拜。蔡子琴於65年11月間稱神明顯靈需於系爭土地及0-
28 0、0-0、00、00-0地號之土地上改建廟宇，蔡河彬與梁阿
29 箱等12人因信仰虔誠故共同集資700萬元，委由蔡子琴代
30 為處理，作為購地、建廟費用。嗣廟宇於67、68年間在上
31 開土地上建成並取名青天宮，惟蔡子琴意圖為自己不法所

有，先後於70年3月5日、72年3月1日將0-0、0-0地號土地分別出售予第三人後，將該款項侵吞入己。另為擔保自己負欠第三人之60萬元借款債務，於72年9月29日將00、00-0地號土地為訴外人邵慶成設定抵押權未為清償，而依刑法第336條公益侵占罪，判處蔡子琴有期徒刑4年（見原審卷三第216至221頁）。蔡子琴不服提起上訴，經本院刑事庭於73年12月14日以73年度上訴字第3377號判決認定蔡子琴為自己不法之所有，於65年11月間以神明顯靈需將廟宇改建並廣興慈善事業為詞，擬具「三重市清天宮興辦公益或慈善事業計劃書」虛載將成立財團法人協助地方建設，增建公園遊樂園約2,000坪，興建圖書館約200坪，興建醫院以1,000坪為目標等不實事實，陸續向蔡河彬等13人勸募，並允給蔡宗宏、蔡河彬、蔡竹生、江鐵雄以董事之職，致蔡河彬等13人合計交付700萬元。蔡子琴得款後，除小部分用於改建廟宇以掩飾外，其餘大部分均用以購買鄰近土地，並登記為自己名義，旋即將土地轉售予他人，而改依刑法第339條第1項詐欺取財罪判處蔡子琴有期徒刑3年，檢察官不服提起上訴，經最高法院於74年3月21日以74年度台上字第1443號判決駁回上訴確定（見原審卷三第205至208頁）。

3. 蔡河彬前以蔡子琴及葉楠等7人涉犯偽造文書罪嫌訴由檢察官偵查提起公訴，經原審法院刑事庭以75年度易字第3222號判決，認定系爭土地為蔡河彬等多位信徒於68年共同集資購買而信託登記為蔡子琴名義，所有權狀在蔡河彬手中，蔡子琴為達其設定抵押權侵奪財產之目的，先於73年4月3日向地政事務所謊報權狀遺失，致不知情承辦人員為不實之登記，並核補新狀，復於74年9月13日勾串葉楠等7人為渠等虛偽設定存續期間為74年9月13日至75年9月12日止、擔保債權金額為1,710萬元之抵押權，使不知情之地政人員將上開不實事項登載於土地登記簿上，而依刑法第214條使公務人員登載不實罪，判處葉楠等7人有期徒刑6

個月（見原審卷一第50至53頁），另因蔡子琴已痴呆至無行為能力之程度，於82年4月20日判處蔡子琴免刑確定（見原審卷四第18、19頁）。葉楠、何萬發、林正宗、何玉貞提起上訴，本院於76年6月9日以76年度上易字第2306號刑事判決，認定蔡子琴明知系爭土地係蔡河彬等多位信徒於68年共同集資購買而信託登記為蔡子琴名義，所有權狀在蔡河彬手中，蔡子琴為圖不法利得，於73年4月3日向新莊地政謊報所有權狀遺失，致不知情之承辦人員為不實登記，補發新狀，同年5月間蔡子琴因另案詐欺遭羈押而無法處理，竟於74年9月13日利用保外就醫機會，勾串葉楠等7人成立假債權，虛偽設定金額共計1,710萬元之抵押權，使不知情之地政人員將上開不實事項登載於土地登記簿上，以企圖避免蔡河彬等債權人追索，而駁回上訴確定（見原審卷三第310至315頁）。

4. 蔡河彬等13人前以其等於65年間集資700萬元，委由蔡子琴代購系爭土地及0-0、0-0、00、00-0地號土地作為建廟之用，詎蔡子琴將0-0、0-0地號土地分別出售予第三人後，將該款項侵吞入己。並以00、00-0地號土地為擔保向第三人設定抵押權借款60萬元，所得款項均侵占入己為由，提起刑事附帶民事訴訟，請求蔡子琴將系爭土地及0、00-0地號土地移轉登記為其等所有，並返還所侵吞款項3,016萬2,200元及利息。原審法院於74年8月24日以74年度訴字第825號判決，認定蔡子琴向蔡河彬等13人詐欺取財700萬元，應依民法第184條第1項規定，分別給付蔡河彬等13人合計700萬元及自72年9月30日起算之法定遲延利息。判決理由中認定「被告於原告等察覺被矇騙後為安撫原告等，曾與原告協議，允諾將0-0地號土地移轉登記予原告等之代表人蔡河彬，有兩造簽訂之同意書、委託代書辦理過戶登記之委託書、土地買賣所有權移轉契約書、登記申請書、被告之印鑑證明等附於本院73年度訴字第664號刑事案卷可稽」等語。至蔡河彬等13人訴請返還土地

01 部分，非屬因蔡子琴詐欺犯罪行為所受之損害，而駁回蔡
02 河彬等13人此部分之訴確定（見原審卷一第54至57頁）。

03 5. 蔡河彬、吳德川、梁阿箱、江鐵雄、蔡等、蔡忠直、吳錦
04 榮、陳進樹、蔡竹生、潘清炎、吳茂林（下合稱蔡河彬等
05 11人）執74年度訴字第825號確定判決向原審地院民事執
06 行處（下稱執行法院）聲請強制執行系爭土地【案號：76
07 年度執字第777號（下稱777號），嗣改分95年度執字第21
08 935號（下稱21935號）】（見原審卷三第145至148頁）。
09 執行法院於76年2月10日由執行債權人代理人導往現場，
10 經代理人指界後，土地上有青天宮廟宇1座，又其上建有
11 違建1排6間，代理人稱此部分係債權人所建，不予查封
12 （見原審卷三第323、324頁）。蔡河彬於76年6月5日在該
13 執行事件提出原審法院75年度易字第3222號刑事判決予執
14 行法院，主張抵押權設定不實，應予塗銷。嗣因債權人未
15 依限補正相關事項，經執行法院於96年1月16日駁回強制
16 執行聲請確定（見原審卷三第152至154頁）。

17 (九)蔡樹鴻已將上開執行卷及卷內相關文件等影本交付被上訴
18 人，被上訴人並於102年8月8日委託劉炳烽律師閱卷。

19 五、本件被上訴人本於系爭土地所有權人身分，請求上訴人拆屋
20 還地及給付相當於租金之不當得利，上訴人則均抗辯係有權
21 占有系爭土地，質疑被上訴人與蔡樹鴻就系爭土地之買賣及
22 移轉乃通謀而為虛偽意思表示。是以，兩造爭點應為：(一)被
23 上訴人與蔡樹鴻間就系爭土地之債權及物權行為，是否通謀
24 而為虛偽意思表示？被上訴人得否行使系爭土地所有權人之
25 權利？(二)被上訴人請求上訴人拆屋還地及給付相當於租金之
26 不當得利，有無理由？茲析述如下：

27 (一)被上訴人與蔡樹鴻間就系爭土地之系爭買賣債權行為及所有
28 權移轉登記物權行為，乃通謀虛偽意思表示，應屬無效：

29 1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
30 無效，為民法第87條第1項本文所明定。準此，因出於通
31 謀虛偽意思表示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登

01 記之物權行為自應認為無效。縱使虛偽意思表示之一方
02 （買受人），已因無效之法律行為（包括債權行為及物權
03 行為）完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權，該
04 虛偽買受人當然不得本於所有人之地位，行使民法第767
05 條之物上請求權（最高法院94年度台上第1640號判決意旨
06 參照）。次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意
07 思表示者，該第三人應負舉證之責。又應證之事實雖無直
08 接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事
09 實，推定其真偽。是以按證明應證事實之證據資料，並不
10 以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，
11 證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間
12 接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認
13 其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事實為必要。

14 2.綜合卷內事證，關於被上訴人與蔡樹鴻間是否為通謀虛偽
15 意思表示之判斷：

- 16 (1)兩造不爭執事項第(八)點1.及4.之民事事件、2.及3.之刑事
17 案件各確定判決，認定蔡子琴明知系爭土地及0-0、0-0、
18 00、00-0地號土地為蔡河彬等多位信徒於67、68年間共同
19 集資購買而借名或信託登記為蔡子琴名義，所有權狀為蔡
20 河彬持有，蔡子琴卻謊報所有權狀遺失申請補發新狀，並
21 虛偽設定抵押權，蔡子琴不法情事遭發現後為安撫蔡河彬
22 等人，曾簽立同意書允諾將系爭土地移轉登記予眾人代表
23 蔡河彬等情。又蔡河彬等11人曾持原審法院74年度訴字第
24 825號確定判決向執行法院聲請強制執行系爭土地，76年2
25 月10日查封筆錄中記載系爭土地上有青天宮廟宇及債權人
26 所建建物等情，為兩造所不爭執(不爭執事項第(八)點5.)。
27 參諸蔡河彬於另案(本院105年度重上字第816號拆屋還地
28 等事件，下稱另案第816號事件)結證稱：當時共同籌資購
29 買土地，要自耕農才能登記，所以就登記蔡子琴的名義。
30 大家推派伊出面，並說系爭土地以後可以登記時，登記到
31 伊名下，再分給其他人。因蔡子琴把其他地號土地盜賣，

大家不信任他，所以要求蔡子琴寫同意書，並把每個人所分得土地坪數記載在上面，上面記載的同意書人都有交錢。87年伊當選里長，蔡樹鴻遇到伊，伊跟蔡樹鴻說趕快把土地移轉給伊，他說土地是你們的，且上面都蓋房子，不會不見…（見前審卷二第162頁反面至163頁、第313至314頁），對照卷附同意書顯示立同意書人均有記載坪數（見前審卷一第275至281頁），核無不合；曾任鄉民代表之蔡勝忠於前述另案第816號事件亦證稱：（蓋青天宮及買坐落土地資金）是30幾個人合資向陳興等2人買的，…土地需有自耕農證明才能登記，所以才登記在蔡子琴名下（見前審卷二第323至324頁）。另參在系爭土地無建物之證人李進明於另案（本院107年度重上更一字第87號返還土地等事件，下稱另案第87號事件）結證：93年4月蔡子琴過世，因伊父為鄉長，伊為助理，故有前去蔡子琴靈堂致意，伊在場聽聞吳守仁指責蔡樹鴻何時要將包公廟的土地歸還他們，吳守仁說他代表十幾人來跟蔡樹鴻要土地，蔡樹鴻說他在辦喪事，不要大小聲，等他喪事辦完後，再辦理過戶給吳守仁，伊也有請吳守仁不要在喪家大小聲（見前審卷三第230頁），對照蔡子琴就系爭土地涉嫌犯罪一事曾由聯合報於73年6月30刊登報導（見前審卷二第199頁），蔡樹鴻身為蔡子琴之子，就蔡子琴因系爭土地涉及犯罪一事實無不知之理，足徵蔡樹鴻亦知悉蔡子琴就系爭土地與蔡河彬等人所生紛爭，且明瞭蔡河彬等13人之系爭建物係經蔡子琴同意而占有系爭土地，甚至曾表明願意過戶等情。況蔡樹鴻曾於95年3月29日、96年1月18日聲請閱覽777號執行卷，聲請狀均以江金林為送達代收人（見原審卷三第325至327頁反面），堪認蔡樹鴻及江金林由閱卷結果，均已明知系爭土地係蔡河彬等多人集資購買而以蔡子琴名義登記，蔡子琴無實質權利，不能對蔡河彬等人在系爭土地上之建物主張無權占有土地等情。又依被上訴人與蔡樹鴻簽立之系爭買賣契約第11條第1項約定「商議價購前，乙

01 方(蔡樹鴻)除已將關於買賣標的物之777號、21935號執行
02 卷及卷內相關文件等影本交付甲方(被上訴人)，並再由乙
03 方出具委任狀予甲方指定之劉炳烽律師，就上開強制執行
04 事件聲請閱覽及影印卷內相關文件查證無訛，乙方並提示
05 買賣標的登記謄本有吳德川查封登記及其他限制登記等與
06 口頭告知甲方買賣標的上有不明人士占有之情事予甲方知
07 悉」(見原審卷二第47頁)，於第12條第1、2項約定「1.
08 甲方於簽訂契約前，就買賣土地上有第三人占用之地上物
09 (包括但不限於第三人以鋼鐵、鐵皮搭建或水泥磚牆興建
10 之房屋、柏油道路、青天宮占用之建築物及以水泥鋪設之
11 廣場等)之現狀，已有充分了解。2. 甲方於訂約時，亦知
12 悉買賣土地上有葉楠等7人所設定擔保債權總金額1,710萬
13 元之抵押權設定，惟依本院76年度上易字第2306號判決確
14 定葉楠等7人之抵押權設定為不實，葉楠等7人對蔡子琴並
15 無上開債權」(見原審卷二第48頁)，足見被上訴人簽立
16 系爭買賣契約前，已知系爭土地其上有系爭建物存在，且
17 瞭解本院76年度上易字第2306號刑事確定判決內容及777
18 號、21935號執行卷內相關資料，由前述判決事實欄所載
19 及執行卷內資料，自足知悉系爭土地上系爭建物為蔡河彬
20 等人所建，其等有出資購買系爭土地，且購入後以蔡子琴
21 名義為借名登記或信託登記，所有權狀在蔡河彬手中，參
22 以系爭土地於76年間遭查封登記達20餘年之久，蔡子琴及
23 繼承人蔡樹鴻多年來均無任何異議等情，堪認被上訴人藉
24 由上開文書資料，應足以得知蔡河彬等人之系爭建物係經
25 蔡子琴同意而占有系爭土地，蔡子琴甚至就系爭土地並無
26 真實權利。

27 (2)查陳慧珊為地王不動產投資顧問股份有限公司(下稱地王
28 公司)登記負責人，莊國安係陳慧珊之配偶，2人共同經
29 營地王公司，莊寶堂為莊國安之叔叔等情，有經濟部網站
30 查詢之公司登記資料可稽(見原審卷一第107頁)，經陳
31 慧珊、莊國安陳明在卷(見原審卷一第337頁反面、卷二

第39頁反面）。關於被上訴人與蔡樹鴻簽署系爭買賣契約書之緣由，莊國安於原審陳稱：江金林經莊寶堂找伊購買系爭土地，伊至現場看過2、3次土地，伊知道系爭土地上有建物、廟宇占用，伊問過江金林。簽約前伊沒有見過蔡樹鴻，買賣條件都是透過江金林。買賣總價好像1億6千多萬元，賣方開價不記得，買賣價金是雙方合意就成交了，伊沒注意約定價金低於公告現值等語（見原審卷一第337頁反面至340頁），陳慧珊於原審陳稱：系爭土地買賣都是莊國安決定和處理，簽約時在場有何人不記得等語（見原審卷三第40頁），莊寶堂則迭經原審法院通知均未到場（見原審卷三第37、76、101、164、260頁），可知簽約前買賣雙方並未親自接觸，莊國安均係與江金林洽商。又蔡樹鴻以打零工為業，江金林為代書，乃蔡樹鴻大姊之女蔡佳宜之配偶，有關係爭土地出售乙事，蔡樹鴻均交由江金林處理等情，此經證人蔡樹鴻於本院結證在卷（見前審卷三第302、305頁），且有江金林於另案（本院110年度重上更二字第114號事件，亦即另案第87號事件經最高法院發回後更審事件，下稱另案第87號更二審事件）證稱簽約前均係由伊與買方接洽等情（見本院卷一第534頁），足認蔡樹鴻就系爭土地與被上訴人約定買賣條件、簽訂系爭買賣契約書及辦理所有權移轉登記等事宜，均係由江金林主導。

(3)被上訴人陳稱系爭買賣契約係經由訴外人許耕榕、蕭正輝及江志鴻（下合稱許耕榕等3人）之仲介而成交，惟查：

①證人許耕榕於另案第816號事件證稱：蕭正輝找一塊地（系爭土地）叫伊去看，蕭正輝說是江金林介紹的，伊因此認識江金林。伊與蕭正輝及江金林一同去看系爭土地現場。蕭正輝跟伊說系爭土地要賣，伊拿給江志鴻，江志鴻拿給地王公司，出賣人委託出售金額伊忘記了，金額是蕭正輝跟伊講，伊跟江志鴻說時會再多加一點，讓對方去殺。成交的金額比委託的金額還高一點，實際金

01 額不記得了。本件仲介沒有簽書面契約，領錢時才有簽
02 收，伊向江金林領錢，拿到7、800萬元，是百分之幾伊
03 不知道，伊依據蕭正輝的價格加價，超出底價的價差由
04 伊與蕭正輝、江志鴻3人平分，買賣價格是由江金林及
05 地王公司去談，價差是伊3人全部拿走等語（見前審卷
06 二第69至72頁），但許耕榕實有與蔡樹鴻簽立委託介紹
07 系爭土地買賣之委託書（見前審卷二第89至91頁），經
08 法官提示委託書後，證人許耕榕改稱委託書是江金林拿
09 出來簽的，伊忘記了，但伊沒有看過蔡樹鴻（見前審卷
10 二第74頁）；於另案第87號事件更二審程序中證稱：伊
11 只是牽線而已，仲介費買賣%數是政府規定固定的，不
12 用約定，本件買賣仲介費用依政府規定，伊忘記有無收
13 取仲介報酬，那都是江金林處理的（見本院卷一第510
14 至513頁）。

- 15 ②證人蕭正輝於另案第816號事件證稱：伊認識江金林許
16 久，江金林在五股有塊地要賣，伊去問許耕榕，許耕榕
17 後來問到江志鴻，江志鴻介紹買主跟江金林談。江金林
18 有帶伊去看系爭土地現場（只有伊與江金林）。仲介系爭
19 土地沒有簽立任何文件，系爭土地2,500多坪，江金林1
20 坪開8、9萬元，成交價格是1億6500多萬元，大約1坪6
21 萬多元。伊、許耕榕、江志鴻要協助賣方處理地上物還
22 有抵押權，仲介費1坪1萬元，3人一起平分。買賣契約
23 是江金林和買方去談。伊實際拿到仲介費160幾萬元。
24 江金林帶伊去系爭土地現場時，許耕榕沒有去（見前審
25 卷二第76至81頁），但蕭正輝實有簽立前述同份委託
26 書，經法官提示委託書後，證人蕭正輝改稱簽立時有
27 伊、江金林、許耕榕、江志鴻在場（見前審卷二第81
28 頁）；於另案第87號事件更二審程序中證稱：江金林說
29 系爭土地的訴訟及違建，江金林他們會處理，伊只負責
30 牽線介紹，江金林說每坪1萬元，包括要將地上物鐵皮
31 屋拆除，有事情也必須協助蔡樹鴻（見本院卷一第516

至517頁)。

- ③證人江志鴻(莊國安之表弟、莊寶堂之外甥)於另案第816號事件證稱：許耕榕拿系爭土地出賣案問伊，伊就拿給莊寶堂，後來都由莊國安、莊寶堂和江金林去談。伊1人自己去看系爭土地現場。伊有簽協議書(即委託書)，內容有點忘了。協議大概是以成交價20%作為仲介費，江金林擬協議書時買賣雙方已談好價金，換算仲介費大概是1坪1萬元(見前審卷二第82至86頁)；於另案第87號事件更二審程序中證稱：是許耕榕聯絡江金林、蔡樹鴻，伊負責買方，並無與蔡樹鴻接洽，仲介費是江金林和伊談的，都是江金林領現金給伊，分2次、金額各400多萬元(見本院卷一第524至526頁)。惟江志鴻與被上訴人顯有親誼關係，與蔡樹鴻則毫無接觸，依其自述甚至僅係輾轉由許耕榕傳遞訊息而已，如何憑系爭買賣契約成交而向蔡樹鴻收取高達數百萬元仲介費用，甚至係以現金受領仲介費用？凡此種種皆不合常理。
- ④將三位證人之上述證言互核以觀，許耕榕、蕭正輝先證稱仲介本件買賣並未簽署任何文件，經提示委託書後，始改稱有簽署。就仲介費用如何計算一節，許耕榕證稱「係成交價超過委託價之差額」，蕭正輝證述「1坪1萬元」，江志鴻證稱「按成交價20%計算」，截然不同，系爭土地買賣果由此3人仲介成交並均分仲介費用，就仲介最攸關事項之證述，竟迥不相符，自屬有疑。另就如何查看系爭土地現場一節，許耕榕證稱伊與蕭正輝及江金林一同去看，蕭正輝證稱僅與江金林一同去看，江志鴻證稱自己去看，互核亦顯然不一，更徵可疑。系爭買賣契約訂約事項俱由江金林代理蔡樹鴻與被上訴人洽談，江金林為職業代書，應知悉內政部訂定不動產仲介經紀業報酬計收標準規定及市場行情，其尚與蔡樹鴻為姻親，理應會盡力維護賣方權益，許耕榕等3人僅輾轉介紹、未處理其他事務，依委託書所載總酬金2,550萬

元計算，竟可獲得佔系爭買賣契約約定總價約15%鉅額報酬（2550萬/1億6500萬=0.1545），倘以買方實付之總價1億2,000萬元（詳後述）計算更高達21.25%（2550萬/1億2000萬=0.2125），明顯不合常理。再就蔡樹鴻與被上訴人簽訂系爭買賣契約時仲介人有無在場乙節，蔡樹鴻於本院證述：伊與介紹人只有一面之緣，是簽訂買賣契約當天才見到，在莊國安的公司，3個介紹人都有看到（見前審卷三第304頁），亦與證人許耕榕、蕭正輝於另案第816號事件證稱：簽立系爭買賣契約時伊未在現場（見前審卷二第70、79頁），顯有不符，在在足徵是否確有仲介事實存在，啟人疑竇。

- ⑤關於仲介費之交付及領取，許耕榕於另案第816號事件證稱：伊叫江金林給現金，但江金林還是匯款到伊帳戶內，800多萬元分好幾十次領出，伊需要用錢時就去領（見前審卷二第72頁），然許耕榕於102年及103年均未向國稅局申報前述所得（見前審卷二第101至119頁），參諸許耕榕名下臺灣土地銀行中壢分行帳戶內，於102年12月17日、103年1月2日由江金林匯入373萬元、440萬元（共計813萬元），許耕榕先於102年12月18日至103年1月1日期間即分次提領共63萬8,000元，更於103年1月7日起，幾乎逐日，如臨櫃提領則提領47萬元、48萬元、49萬元、49萬5000元不等，如以金融卡提領則每日分次提領至提款上限12萬元，計至103年1月26日止已將江金林匯入共計813萬元提領全空（匯入前102年12月15日帳戶餘額43萬8,123元，103年1月26日提領後帳戶餘額僅43萬1443元），有前述銀行於106年3月17日以壠存字第1065001026號函檢送帳戶交易明細可憑（見原審卷四第185、188、189頁），40天內密集提領共813萬元，此與其自述需要用錢就去領云云顯然未合，且如有大筆資金需求，本可臨櫃一次提領，卻刻意以逐日接續提領不逾50萬元即金融機構防制洗錢辦法所定限制（超過50

萬元須進行申報等程序)之方式，以規避查核，益徵許耕榕是否確有仲介系爭土地之買賣、江金林匯入款項是否確為支付仲介費用予許耕榕或另有隱情，實有疑義。又蕭正輝於另案第816號事件證述：仲介費分2次給付，102年12月300多萬元，103年1月400多萬元，伊共拿800多萬元，江金林匯款給伊，許耕榕、江志鴻也是用匯款。伊有個團隊，連伊共6人，誰仲介成功，就要把取得費用拿出來分給其他5人，每人大概拿120萬元或130萬元，伊自己實拿160幾萬元，伊領現金給其他5人，該5人在本件都沒作什麼事情，都是伊在聯絡，伊跟該5人不是很熟，不能一次給那麼多，所以每日用提款卡提款12萬元，再陸續交付（見前審卷二第78至80頁），然蕭正輝於102年並未向國稅局申報前述所得（見前審卷二第93頁），參諸蕭正輝名下臺灣土地銀行桃園分行帳戶內，102年12月16日以現金1,000元開戶，江金林於102年12月17日、103年1月2日分別匯入373萬元、440萬元（共計813萬元），自102年12月17日起，每日密集以金融卡提領現金，每日分次提領至提款上限12萬元，103年5月21日至23日、同月28日則各臨櫃提領45萬元，至103年12月29日帳戶餘額僅餘9087元，有前述銀行於106年4月7日以桃存字第1065001158號函檢送帳戶交易明細足憑（見原審卷四第193至196頁），亦係呈現刻意以逐日接續提領規避查核之狀況，蕭正輝自述與團隊成員其餘5人不熟，竟自願分給就買賣成交毫無貢獻之該5人數百萬元，實悖於常情，此顯然僅係為就上開密集提領現金之緣由穿鑿附會給予解釋，要無可採，益徵蕭正輝是否確有仲介系爭土地之買賣、江金林匯入款項是否確為支付仲介費用予蕭正輝或另有隱情，實有疑義。至江志鴻於另案第816號事件證以：賣方支付2,400萬元到2,500萬元報酬，由伊與許耕榕、蕭正輝3人平分，賣方交給伊現金，買方有付伊現金60萬元，伊有平分給許耕榕、

蕭正輝各20萬元，因伊有欠銀行款項，故要求給付現金（見前審卷二第84、85頁），然而，以現金給付800萬元鉅額款項，顯有違常理，莊國安、莊寶堂又係證人江志鴻之表哥、舅舅，關係密切，尚難徒憑其證言逕認其有仲介系爭買賣契約及取得仲介報酬。

⑥綜上，證人許耕榕等3人就仲介系爭土地買賣之過程，所證內容互有歧異，且許耕榕、蕭正輝取得鉅額報酬後以類似洗錢方式提領全空，江志鴻聲稱受領現金數百萬元領取報酬，均與常情有異，自難認定其等確有仲介蔡樹鴻與被上訴人成立系爭買賣契約。

(4)依蔡樹鴻與被上訴人於102年10月3日所簽系爭買賣契約書第1條、第2條、第3條第1項約定，系爭土地面積為8,445平方公尺，買賣總價金1億6,500萬元，第1期簽約款300萬元，第2期款1,500萬元係用以墊繳遺產稅、地價稅及執行費等相關稅費，第3期款1,000萬元，第4期尾款1億3,700萬元；第12條第3項則約定由蔡樹鴻給付被上訴人4,500萬元，作為被上訴人自行處理第三人占用情形之排除及抵押權之塗銷等所需一切費用，是系爭土地實際應付買賣價金為1億2,000萬元。而系爭土地面積8,445平方公尺換算約2,554.61坪（ $8,445 \times 0.3025 = 2,554.6125$ ，小數點第3位以下4捨5入），以前述約定總價1億6,500萬元計算，每坪約6萬4,589元（ $165,000,000 / 2,554.61 = 64,589.12$ ），系爭土地102年之公告現值為每平方公尺1萬9,400元，有土地登記謄本足參（見原審卷一第10頁），換算每坪公告現值約6萬4,132元（ $19,400 / 0.3025 = 64,132.23$ ），可知系爭買賣契約約定之買賣價金近乎公告現值，如係以前述實際應付價金1億2,000萬元計算，每坪買價金則約4萬6,974元（ $120,000,000 / 2,554.61 = 46,973.90$ ），僅約公告現值之七成（ $46,973 / 64,132 = 0.73$ ），以常情而言，公告現值往往低於市價，前述實際應付價金低於公告現值甚多，更不符交易常態。參酌內政部不動產交易實價查詢服務網所公開

之土地交易實價，就新北市○○區○○段○○○段0○00地號土地，於102年4月、103年5月分別有每坪17萬8,000元、20萬元紀錄（見原審卷三第127、128頁），亦可佐證系爭買賣契約之約定價格遠低於市場交易行情。參以另案（本院109年度重上更一字第78號事件，亦即另案第816號事件經最高法院發回後更審事件）曾囑託麗業不動產估價師事務所鑑定系爭土地於102年10月3日及102年12月12日之無任何建物、有合法建物、有非法建物三種情形價格，鑑定意見表示：評估無任何建物之土地單價為每坪11萬5,000元，有合法建物之土地單價為每坪18萬元（其中土地貢獻單價為每坪14萬1,877元），有非法建物之土地單價為每坪10萬3,500元等情，有不動產估價報告書可佐（見本院卷一第452至504頁），更徵系爭買賣契約之約定價格遠低於市場交易行情。至被上訴人雖提出102年6月同小段0至00地號土地有每坪6.4萬元之實價登錄資料（見前審卷三第54、55頁），惟上訴人主張此係由於同段0-0地號有借名登記關係，出名人張鎮祥於102年7月24日將借名持分移轉登記予借名人張素英之繼承人陳玫秀，以買賣為原因辦理移轉登記，並以公告現值每坪6.4萬元登錄等情，並提出張鎮祥出具之證明書（含其身分證正反面影本；證明書內敘述其與林忠雄、蕭文極、施炳村、張素英於70年間共同承購同段0-0地號土地，因該土地係農牧用地，全部借名登記於其名下，其有設定抵押權予前述4人為擔保；於101年1月17日已返還借名持分予林忠雄及蕭文極之繼承人，且於102年7月24日返還借名持分予張素英之繼承人陳玫秀，上開返還借名持分均以買賣辦理移轉登記）、協議書（記載同段0-0地號土地…由張鎮祥、蕭文極、林忠雄、施炳村、張素英5人共同承購[且載明各人持分]）、林忠雄與張鎮祥於原審法院100年度移調字第65號（即100年度補字第2476號）調解筆錄、同段0-0地號土地登記謄本為證（見前審卷三第563至575頁）。張鎮祥已於110年3月11日

01 過世而無法通知到庭，惟本院依上訴人聲請調取原審法院
02 100年度補字第2476號(嗣後改分100年度重訴字第453號)
03 事件全案卷宗核閱結果，該案係林忠雄對張鎮祥起訴，以
04 前述協議書等為證，主張兩造就同段0-0地號土地有借名
05 登記關係，請求將前述土地之權利範圍1740分之676移轉
06 登記，兩造嗣於100年10月19日作成調解筆錄，調解條款
07 記載「張鎮祥願將同段0-0地號土地、權利範圍1740分之6
08 76移轉登記予林忠雄。對照同段0-0地號土地登記謄本顯
09 示林忠雄於101年1月17日(作成前述調解筆錄後未久)即以
10 買賣為原因登記取得權利範圍(見前審卷三第571頁)，足
11 見上訴人所提由張鎮祥簽名出具之證明書應屬真正，上訴
12 人據此主張前述102年6月每坪6.4萬元資料實乃出名人張
13 鎮祥將借名持分返還予借名人之繼承人陳玫秀(見前審卷
14 三第595、575頁，陳玫秀於102年7月24日以買賣為由登記
15 取得權利範圍，登記之原因發生日期為102年6月25日)，
16 故以公告現值登錄，該筆資料無從反應真實市場價格等
17 情，係屬可採。被上訴人又謂系爭土地有地上物及抵押權
18 設定，故約定買賣價金較低等語，然上開第12條第3項就
19 此部分已以4,500萬元折價由被上訴人處理，足見該買賣
20 價金已考量前揭因素，但仍係偏離市場交易行情。益見被
21 上訴人與蔡樹鴻間所訂系爭買賣契約是否為真正、雙方是
22 否互具買賣締約真意，顯屬可疑。

23 (5)再者，系爭買賣契約約定實際應付買賣價金1億2,000萬
24 元，扣除簽約款300萬元、代賣方支付稅金等費用、代償
25 強制執行債務後，尾款9,400萬3,692元由被上訴人於102
26 年12月13日給付等情，有結算書、彰化銀行存款憑條足參
27 (見原審卷一第286、292頁)。江金林於取得尾款之同日
28 代理蔡樹鴻將3,532萬9,750元匯予江金林之配偶蔡佳宜，
29 有提款單及匯款申請書足佐(見原審卷三第129頁)，並
30 經蔡樹鴻於前審證稱：整個買賣過程都是江金林在處理，
31 他有告知伊稅金、佣金多少錢。因父親蔡子琴的遺產相關

01 稅金負擔很重，出售系爭土地時母親蔡陳快仍在世，母親
02 死亡後遺產稅200多萬元，伊無法處理，繼承人僅蔡佳宜
03 未拋棄繼承，故要給付蔡佳宜繼承母親之遺產(指蔡陳快
04 對蔡子琴之剩餘財產分配請求)等語(見前審卷三第302、
05 305頁)，惟蔡子琴死亡時名下雖有系爭土地，同時負有
06 返還系爭土地予借名人或委託人之債務，互抵結果，系爭
07 土地價額實不能計入蔡子琴之積極財產，此由蔡子琴死亡
08 後，蔡陳快曾於93年6月7日具狀向原審法院聲明對蔡子琴
09 拋棄繼承(見原審卷三第131頁)，多年來從未主張分配
10 夫妻剩餘財產，即可窺見。蔡樹鴻之胞兄蔡樹燭於另案第
11 816號事件亦證稱：母親沒有財產，伊不知道蔡佳宜繼承
12 母親的遺產3,000多萬元，江金林沒有向繼承人說到母親
13 財產是正數(見前審卷一第382頁)，遑論民法第1031條
14 之1明定剩餘財產差額分配請求權「不得讓與或繼承。但
15 已依契約承諾，或已起訴者，不在此限」、「自請求權人
16 知有剩餘財產之差額時起，2年間不行使而消滅。自法定
17 財產制關係消滅時起，逾5年者，亦同」，蔡子琴於93年4
18 月16日即已死亡(法定財產制關係消滅)，並無證據顯示蔡
19 陳快於101年8月3日過世前，就剩餘財產差額分配請求有
20 符合已依契約承諾或已起訴之情事，實難認蔡陳快之女兒
21 蔡佳宜得主張繼承「蔡陳快對蔡子琴之剩餘財產差額分配
22 請求權」。至於國稅局核課蔡子琴遺產稅時，縱依遺產及
23 贈與稅法及相關函釋而准核定「生存配偶依民法第1031條
24 之1規定主張分配剩餘財產核定表」(見本院卷二第183至1
25 88頁)，此僅係計算稅捐時准予計算(而降低遺產稅)而
26 已，尚難認蔡佳宜已繼承取得蔡陳快之剩餘財產差額分配
27 債權，蔡樹鴻聲稱蔡佳宜因繼承母親而可分配系爭土地之
28 價金，故給付3,532萬9,750元予蔡佳宜云云，難認可採。
29 江金林另於102年12月16日代理蔡樹鴻匯款2,550萬元予
30 己，有提款單及匯款申請書足佐(見原審卷三第132頁)，
31 參諸江金林於另案第816號事件之第一審證稱：該2,550萬

元是蔡樹鴻委託伊支付給第三人的費用，是透過該第三人認識地王公司，伊已轉給第三人，第三人共3人（見原審卷一第295、298頁），及蔡樹鴻於前審證稱佣金2,550萬元是付給介紹人3人，江金林比較清楚（見前審卷三第302頁），與前述許耕榕等3人所證內容互核觀之，堪認江金林前揭證言係指將該2,550萬元匯予許耕榕等3人，惟查，關於許耕榕等3人仲介蔡樹鴻與被上訴人成立系爭買賣契約一節，實不足憑採，業經說明如上述，則蔡樹鴻所稱基於給付仲介報酬目的匯款2,550萬元予江金林，委由江金林代為支付予許耕榕等3人等情，亦難認實在。又江金林另於102年12月16日代理蔡樹鴻匯款220萬元予蔡玫瑰（乃蔡樹燭之女兒），關於匯款原因，江金林於另案第816號事件之第一審證述：蔡樹鴻因年輕時受蔡玫瑰父親很多幫助，可能是回饋或報答蔡玫瑰的父親以前的幫助（見原審卷一第295頁），惟蔡樹燭於另案第816號事件證述：蔡樹鴻在賣土地前，有陸續跟伊女兒蔡玫瑰借錢，賣完土地後有還220萬元給蔡玫瑰（見前審卷二第179頁），互相歧異，蔡樹鴻給付蔡玫瑰此款項，是否僅為製造金流外觀，即非無疑。基上以觀，系爭買賣契約尾款9,400萬3,692元，扣除形式上支付予蔡佳宜、許耕榕等3人、蔡玫瑰之款項共計6,302萬9,750元（35,329,750+25,500,000+2,200,000=63,029,750），系爭土地出賣人蔡樹鴻取得3,097萬3,942元，竟僅占系爭買賣契約約定總價1億6,500萬元之19%，實有悖交易常情及經驗法則。

(6)況且，蔡樹鴻於被上訴人給付尾款後1週內，旋於102年12月19日與合作金庫商業銀行（下稱合庫銀行）訂立信託金額3,000萬元之信託契約，並由江金林擔任信託監察人，此經蔡樹鴻於前審結證稱：出售系爭土地過程伊全權委託江金林處理，伊出售所得3,000萬元在合庫銀行辦理信託，因江金林怕伊一下子把錢領走，要求伊信託，以江金林為監察人（見前審卷三第302頁），並有合庫銀行幸福長壽

01 退休安養信託約定書足佐（見前審卷三第135至138頁）。
02 系爭土地果由蔡樹鴻出賣予被上訴人，被上訴人所交付之
03 價金當歸蔡樹鴻所有，然蔡樹鴻實僅分得3,097萬3,942元
04 尾款，且為避免蔡樹鴻自由處分，復信託由江金林監控，
05 顯與買賣之常情不同。再者，上開信託於103年9月10日新
06 增信託監察人蔡平三，嗣於106年3月1日終止信託契約，
07 於同年月14日自合庫銀行信託部存入3,040萬3,589元至蔡
08 樹鴻在合庫銀行中壢分行帳號00000000000000帳戶，同年
09 月31日自該帳戶提領1,000萬元，自同年4月5日起，逐日
10 提領45萬元或43萬元，迄同年6月16日結清銷戶等情，有
11 合庫銀行107年10月23日合金總託字第1071106667號函及
12 合庫銀行中壢分行107年11月21日合金中壢字第107000546
13 2號函檢送之歷史交易明細查詢結果可稽（見前審卷三第1
14 15、203至208頁）。蔡樹鴻雖證稱：終止信託後106年3月
15 31日領款1,000萬元，要買拆除的設備，例如怪手(1台要
16 3、400萬元)、工具，投資拆屋事業是和蔡平三合作，有
17 開設公司，以前叫金穎有限公司，現在叫大德有限公司，
18 目前仍在營業，股東就伊、蔡平三。自106年4月5日起至
19 同年6月16日銷戶止，因要規避金管會相關規定，單筆領
20 不能超過50萬元之限制，所以每天領款45萬元，作為投資
21 上開公司經營事業之用（見前審卷三第303至305頁）。惟
22 衡諸常情，蔡樹鴻帳戶內款項如確屬其因買賣而真實取得
23 之價金，欲提領作為投資事業之用，當可直接大筆提領或
24 匯款轉帳，要無以每日定額領款而規避金融機構防制洗錢
25 辦法查核之必要，且蔡樹鴻提及欲投資之大德有限公司、
26 金穎有限公司，實於74年8月10日、90年1月17日早已解散
27 登記，有公司登記資料足參(見前審卷三第441、443頁)，
28 益證蔡樹鴻前揭證言顯屬不實。被上訴人雖另提出名稱為
29 大德工程企業有限公司、負責人為蔡平三之登記資料（見
30 前審卷三第533頁），惟該名稱與蔡樹鴻所述並不相符，
31 且於106年4月21日設立登記後未曾變更登記，更無「以前

01 叫金穎有限公司」可言，無從佐證蔡樹鴻證述為真。又依
02 被上訴人與蔡樹鴻於102年12月13日簽署之結算書記載，
03 被上訴人於102年10月3日給付300萬元簽約款，同年9日
04 代支付遺產稅、地價稅、執行費、地政規費共1,225萬2,9
05 53元，同年12月10日為撤封代償對蔡河彬所負債務151萬
06 1,375元，同年11日代償土地增值稅、地價稅共924萬9,
07 948元（見原審卷一第286頁），參諸系爭買賣契約之收付
08 款明細記載，蔡樹鴻就上開稅費、債務，簽發交付各款項
09 3倍面額之本票（①發票日102年10月3日、面額900萬元、
10 ②發票日同年9日、面額3,600萬元、③發票日同年12月
11 10日、面額450萬元、④發票日同年11日、面額2,700萬
12 元）予被上訴人（見原審卷三第176頁），被上訴人雖陳稱
13 係因系爭土地遭葉楠等7人設定抵押權且被青天宮及20餘
14 戶占用，交易風險極高，故由蔡樹鴻簽發本票以擔保各該
15 代付稅費及代償債務（見前審卷三第486頁）。惟依系爭
16 買賣契約第12條第2、3項所載，被上訴人已知葉楠等7人
17 所設定抵押權業經法院判決認定不實而無該抵押債權，且
18 約定以蔡樹鴻折價4,500萬元（約款記載為蔡樹鴻支付被上
19 訴人4,500萬元）方式代換蔡樹鴻本應處理地上物及抵押權
20 之責，當無再由蔡樹鴻簽發本票以擔保交易風險之必要
21 （遑論更無由要求簽發上述款項「3倍」面額之本票），
22 要求蔡樹鴻就收取買賣價金需另簽發前述3倍面額本票之
23 舉措實屬突兀且甚不合理。且被上訴人自陳蔡樹鴻於102
24 年12月10日向執行法院繳清案款，執行法院同日函請新莊
25 地政塗銷查封登記（見前審卷三第495頁），並提出執行
26 法院函為憑（見前審卷三第519頁），而系爭土地於102年
27 12月12日即已辦竣所有權移轉登記予被上訴人，系爭買賣
28 契約第3條就第二期墊繳稅款尚提及「…解封後由地政士
29 設定抵押權予甲方」、就第三期備證完稅款亦提及「土地
30 增值稅核下後，於辦理所有權移轉登記送管轄地政機關收
31 件時…」，足可推知於此之前蔡樹鴻應早已交付辦理抵押

01 設定及所有權移轉登記所需文件，倘蔡樹鴻與被上訴人間
02 確為真實買賣關係，被上訴人已取得地政登記所需文件而
03 即將完成所有權移轉登記，蔡樹鴻何須就所受領之各價金
04 款項均簽發3倍面額本票交付予被上訴人作為擔保之理？
05 此安排對蔡樹鴻實屬不利，亦與一般土地買賣之交易常態
06 迥異。

07 (7)綜據前述，被上訴人簽立系爭買賣契約前，已知系爭土地
08 其上有系爭建物存在，且瞭解本院76年度上易字第2306號
09 刑事確定判決內容及777號、21935號執行卷內相關資料，
10 應足以得知蔡河彬等人之系爭建物係經蔡子琴同意而占有
11 系爭土地，蔡子琴甚至就系爭土地並無真實權利。蔡樹鴻
12 就系爭買賣契約之內容幾無所悉，全由江金林主導簽約及
13 掌控金流，而系爭買賣契約所約定之買賣價金遠低於市場
14 交易行情，許耕榕等3人就仲介系爭土地買賣之過程，所
15 證內容互有歧異，又有就鉅額款項以類似洗錢方式提領全
16 空或聲稱以現金受領數百萬元報酬之異於常情狀況，難認
17 其等確有仲介使系爭買賣契約成交而受取報酬之事實，且
18 被上訴人所給付1億2,000萬元，其中簽約款、代付稅費、
19 代償債務部分，蔡樹鴻尚須簽發面額為被上訴人所支付、
20 代付代償金額3倍之本票交付被上訴人為擔保，另就尾款
21 9,400萬3,692元，以前諸不實事由部分給付予蔡佳宜、許
22 耕榕等3人、蔡玫瑰，就所餘3,000萬元辦理信託由江金林
23 監控，其後終止信託契約，於短期內以逐日提領現金規避
24 查核之方式提領一空，上開情狀實有違正常交易情形，再
25 參酌卷附臺灣土地銀行八德分行106年6月7日德存字第106
26 5001640號函暨所附取款憑條，顯示江金林名下臺灣土地
27 銀行帳號000000000000號帳戶，竟係由江志鴻於103年1月
28 2日臨櫃提領現金440萬元（見本院卷一第554至558頁），
29 足見江金林與江志鴻互信關係甚為深厚，否則江金林豈有
30 可能交付自己印鑑章等物允由江志鴻持往提領鉅額款項，
31 對照渠等於法院作證時，避而不談彼此關係，僅稱輾轉傳

遞蔡樹鴻欲出售系爭土地訊息至地王公司，再參酌江金林在另案第87號更二審事件證稱：系爭土地辦理過戶於買方之最後領件係由伊去領，遞件由伊及買方委任之代書一同去送件（見本院卷一第535頁），顯然可知以買賣為原因辦妥所有權移轉登記領得之系爭土地所有權狀係由江金林為被上訴人代為領取收執；綜合觀察上揭各情，衡諸經驗法則，足堪認定系爭買賣契約應非屬真正，上訴人主張蔡樹鴻與被上訴人間就系爭土地所為買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，係通謀而為虛偽意思表示，應屬無效等情，係屬可採。被上訴人雖抗辯：伊等資力雄厚，投資標的甚多，並無與蔡樹鴻通謀假買賣之動機，亦無證據顯示伊等支付價金回流等語，惟依上述卷證資料，既有諸多不符常理之處，足資佐證上訴人前開主張，本院實無從為有利於被上訴人之認定。

3.揆諸首揭說明，被上訴人與蔡樹鴻間以通謀虛偽意思表示所為之系爭買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，應為無效，被上訴人自不得本於系爭土地所有權人之地位，行使所有權人之權利。

(二)被上訴人既不得本於系爭土地所有權人之地位，行使所有權人之權利，準此，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭建物拆除並返還所占用土地予被上訴人，即屬無據。上訴人以系爭建物占用系爭土地，無侵害被上訴人權益而使被上訴人受損害可言。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人就占用系爭土地給付相當於租金之不當得利，自無理由。

六、綜上所述，被上訴人以系爭土地所有權人身分，主張所有權人之權利，依民法第767條第1項前段、中段及同法第179條之規定，請求上訴人將坐落系爭土地上如附表所示系爭建物拆除，將該部分土地返還被上訴人，及請求上訴人應給付如原判決附表二所示之金額予被上訴人，並分別自原判決附表四所示之日起均至清償日止，按年息5%計算之利息，及均自

102年12月27日起至返還所占用土地之日止，按月給付如原
判決附表三所示之金額，均為無理由，不應准許。原審判命
上訴人如數給付，並為供擔保准免假執行之宣告，自有未
洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
理由，爰由本院將原判決該部分廢棄，改判如主文第2項所
示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
8條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 郭佳瑛

法 官 張婷妮

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 112 年 3 月 29 日

書記官 張英彥

附表：

編號	上訴人	原判決附圖		建物門牌號碼
		占用位置 暫編地號	占用面積 (平方公尺)	

1	吳燕璜	0-0(0)	114	新北市○○區○○路00巷0弄0000號
2	吳守仁	0-0(0)	132	新北市○○區○○路00巷0弄00號
3	吳煊寶	0-0(0)	149	新北市○○區○○路00巷0弄00號
4	蔡河彬	0-0(0)	131	新北市○○區○○路00巷0弄00號
5	吳昱輝、 吳鑫泳、 吳孟儒、 吳東京、 吳春燕、 吳春蓉、 徐吳春菊、 吳春蓮、 官玉芳、 吳瑞卿、 吳冠龍	0-0(0)	121	新北市○○區○○路00巷0弄00號
6	同上	0-0(0)	126	新北市○○區○○路00巷0弄00號

02 原審判決附表二：自97年12月27日起至102年12月26日止，被上
 03 訴人即原告得請求之不當得利金額：
 04

被 告	占 用 面 積 複 丈 成 果 圖 之 編 號	占 用 面 積 (m^2)	不 當 得 利 金 額 (新臺幣，元以下四捨 五入)	原 告 之 土 地 持 分 即 權 利 範 圍	原 告 得 請 求 之 不 當 得 利 (新臺幣， 元以下四捨 五入)
吳燕璜	0-0 (1)	114	①97年12月27日起至98 年12月31日止：114 $m^2 \times 2,160 \text{元} \times 4\% \times 1 \text{又} 5/$ 365=9985元 ②99年1月1日起至101 年12月31日止：114 $m^2 \times 2,320 \text{元} \times 4\% \times 3 \text{年} = 3$ 1,738元	莊國安：65/100	36,241 元
				陳慧珊：30/100	16,727 元
				莊寶堂：5/100	2,788元

			③102年1月1日起至102年12月26日止：114 $\text{m}^2 \times 3,120 \text{元} \times 4\% \times 360/365 = 14,032 \text{元}$ 合計：9,985元+31,738元+14,032元=55,755元		
吳守仁	0-0 (2)	132	①97年12月27日起至98年12月31日止：132 $\text{m}^2 \times 2,160 \text{元} \times 4\% \times 1 \text{又} 5/365 = 11,561 \text{元}$ ②99年1月1日起至101年12月31日止：132 $\text{m}^2 \times 2,320 \text{元} \times 4\% \times 3 \text{年} = 36,749 \text{元}$ ③102年1月1日起至102年12月26日止：132 $\text{m}^2 \times 3,120 \text{元} \times 4\% \times 360/365 = 16,248 \text{元}$ 合計：11,561元+36,749元+16,248元=64,558元	莊國安：65/100	41,963元
				陳慧珊：30/100	19,367元
				莊寶堂：5/100	3,228元
吳煊寶	0-0 (3)	149	①97年12月27日起至98年12月31日止：149 $\text{m}^2 \times 2,160 \text{元} \times 4\% \times 1 \text{又} 5/365 = 13,050 \text{元}$ ②99年1月1日起至101年12月31日止：149 $\text{m}^2 \times 2,320 \text{元} \times 4\% \times 3 \text{年} = 41,482 \text{元}$ ③102年1月1日起至102年12月26日止：149 $\text{m}^2 \times 3,120 \text{元} \times 4\% \times 360/365 = 18,340 \text{元}$ 合計：13,050元+41,482元+18,340元=72,872元	莊國安：65/100	47,367元
				陳慧珊：30/100	21,862元
				莊寶堂：5/100	3,644元
蔡河彬	0-0	131	①97年12月27日起至98	莊國安：65/100	41,644元

01

	(4)		年12月31日止：131 $\text{m}^2 \times 2,160 \text{元} \times 4\% \times 1 \text{又} 5/365 = 11,473 \text{元}$ ②99年1月1日起至101 年12月31日止：131 $\text{m}^2 \times 2,320 \text{元} \times 4\% \times 3 \text{年} = 36,470 \text{元}$ ③102年1月1日起至102 年12月26日止：131 $\text{m}^2 \times 3,120 \text{元} \times 4\% \times 360/365 = 16,125 \text{元}$ 合計：11,473元+36,470 元+16,125元=64,068元		
				陳慧珊：30/100	19,220元
				莊寶堂：5/100	3,203元
吳昱輝、 吳鑫泳、 吳孟儒、 吳忠和、 吳東京、 吳春燕、 吳春蓉、 徐吳春 菊、吳春 蓮連帶給 付	0-0 (5)(6)	121+126=247	①97年12月27日起至98 年12月31日止：247 $\text{m}^2 \times 2,160 \text{元} \times 4\% \times 1 \text{又} 5/365 = 21,633 \text{元}$ ②99年1月1日起至101 年12月31日止：247 $\text{m}^2 \times 2,320 \text{元} \times 4\% \times 3 \text{年} = 68,765 \text{元}$ ③102年1月1日起至102 年12月26日止：247 $\text{m}^2 \times 3,120 \text{元} \times 4\% \times 360/365 = 30,403 \text{元}$ 合計：21,633元+68,765 元+30,403元=120,801元	莊國安：65/100	78,521元
				陳慧珊：30/100	36,240元
				莊寶堂：5/100	6,040元

02 原審判決附表三：自102年12月27日起至返還上開土地之日止，
 03 按月應給付被上訴人即原告之不當得利金額：
 04

被 告	占用 面積 複丈 成果 圖之 編號	占用面積 (m^2)	不當得利金額 (新臺幣，元以下四捨 五入)	原告之土地持分 即權利範圍	原告得請求 之不當得利 (新臺幣， 元以下四捨 五入)
吳燕璜	0-0	114	$114 \text{ m}^2 \times 3,120 \text{元} \times 4\%$	莊國安：65/100	771元

	(1)		1/12=1,186元	陳慧珊：30/100	356元
				莊寶堂：5/100	59元
吳守仁	0-0 (2)	132	132 m ² × 3,120元× 4%× 1/12=1,373元	莊國安：65/100	892元
				陳慧珊：30/100	412元
				莊寶堂：5/100	69元
吳煊寶	0-0 (3)	149	149 m ² × 3,120元× 4%× 1/12=1,550元	莊國安：65/100	1,008元
				陳慧珊：30/100	465元
				莊寶堂：5/100	78元
蔡河彬	0-0 (4)	131	131 m ² × 3,120元× 4%× 1/12=1,362元	莊國安：65/100	885元
				陳慧珊：30/100	409元
				莊寶堂：5/100	68元
吳昱輝、 吳鑫泳、 吳孟儒、 吳忠和、 吳東京、 吳春燕、 吳春蓉、 徐吳春 菊、吳春 蓮連帶給 付	0-0 (5)(6)	121+126= 247	247 m ² × 3,120元× 4%× 1/12=2,569元	莊國安：65/100	1,670元
				陳慧珊：30/100	771元
				莊寶堂：5/100	128元

02 原審判決附表四：遲延利息起算日

被告	起算日	備註
吳燕璜	103年3月10日	見原審卷一第32頁送達證書
吳守仁	103年3月10日	見原審卷一第33頁送達證書
吳煊寶	103年2月26日	見原審卷一第34頁送達證書
蔡河彬	103年10月16日	見原審卷一第173至173-1頁送達證書
吳昱輝、 吳鑫泳	104年10月16日	見原審卷一第174至176頁送達證書
吳孟儒、 吳忠和、 吳東京、	106年6月21日	見原審卷五第65至68頁掛號郵件回執

(續上頁)

01

吳春燕、 吳春蓉、 吳春蓮		
徐吳春菊	106年6月30日	見原審卷五第63頁掛號查詢單