

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第374號

原告 楊登捷

訴訟代理人 江曉俊律師

黃光賢律師

被告 陳怡靜

柳明金

楊成忠

共同

訴訟代理人 洪崇遠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年7月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）430萬元，及被告陳怡靜、
楊成忠自民國114年2月21日起、被告柳明金自114年2月22日
起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告柳明金應給付原告9萬元，及自114年2月22日起至清償
日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔90%、由被告柳明金負擔2%，其餘由原
告負擔。

五、本判決第1項如原告以90萬元為被告預供擔保，得假執行。
但如被告以430萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項如原告以2萬元為被告柳明金預供擔保，得假執
行。但如被告柳明金以9萬元為原告預供擔保，得免為假執
行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張

01 (一) 原告於113年5月1日向被告購買桃園市○○區○○段000地
02 號土地（下稱系爭土地），約定需作為露營地使用，並得
03 通行同段751、752地號土地（下稱供役土地），買賣價金
04 430萬元（下稱系爭契約）。系爭土地已於113年7月11日
05 移轉登記予原告，原告並已於113年7月18日交付全部買賣
06 價金。嗣被告柳明金於113年9月11日稱需再付60萬始可通
07 行供役土地。且原告復於113年12月26日收受桃園市政府
08 通知，稱不得於757號土地上設置露營地、751號土地上設
09 置道路，可見被告詐欺原告使原告購買系爭土地。

10 (二) 原告乃於113年12月27日以存證信函解除系爭契約。並再
11 以起訴狀繕本送達，為解除系爭契約、撤銷受詐欺之意思
12 表示。系爭契約解除或撤銷後，被告應返還買賣價金430
13 萬元，且原告已支出整地費用453,000元，被告受有不當
14 得利，應予返還。如認無法解除、撤銷，備位主張系爭土
15 地有瑕疵而減少價金250萬元。

16 (三) 又系爭土地為原住民保留地，實際為訴外人劉楓彬及其他
17 合夥人所購買，原告僅係因具原住民身分，而依原告與劉
18 楓彬間借名登記契約擔任出名人，依最高法院見解，系爭
19 買賣契約應屬無效，被告應返還買賣價金。爰依民法第35
20 9條、259條、92條第1項、179條之規定提起本件訴訟，請
21 求法院擇一為勝訴判決等語。先位聲明：「1.被告應給付
22 原告4,753,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執
24 行。」備位聲明：「1.被告應給付原告250萬元，及自起
25 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
26 息。2.願供擔保請准宣告假執行。」

27 二、被告答辯

28 (一) 兩造並無約定系爭土地要做為露營地使用。被告未向原告
29 保證通行無問題，僅係表示現況。原告係為了將現有道路
30 變更為產業道路，始須另行取得同意，被告亦有告知可能
31 多花錢，並無詐欺原告。供役土地上之被告親友雖現為農

01 育權人，然依法隨時可登記為所有權人並同意原告通行供
02 役土地。原告備位請求減少價金部分無計算依據。

03 (二) 又原告未證明就系爭土地並無出資，且縱使原告無出資，
04 然原告與劉楓彬間合夥關係為何，並不可知，無從認定原
05 告與劉楓彬間存有借名登記關係而始系爭契約無效。

06 (三) 整地費用中之9萬元不爭執，其餘部分原告未能證明係就
07 系爭土地所支出之整地費用等語。並聲明：「1.原告之訴
08 駁回。2.願供擔保請准宣告免假執行。」

09 三、不爭執事項（見本院卷第292頁第16至24行）

10 (一) 原告於113年5月1日與被告就系爭土地，簽立原告起訴狀
11 附件10之買賣契約（即系爭契約）。

12 (二) 原告已交付430萬元予被告。

13 (三) 被告於113年7月11日將系爭土地移轉登記予原告所有。

14 (四) 原告於113年12月27日寄發起訴狀附件13所示之存證信函
15 予被告，於113年12月30日送達被告陳怡靜、柳明金（筆
16 錄誤載為被告柳明金之配偶邱春香）；於113年12月31日
17 送達被告楊成忠。

18 四、本院得心證之理由

19 (一) 系爭契約及系爭土地之所有權移轉登記行為是否無效？

20 1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
21 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
22 已不存在者，亦同。」次按非原住民乙欲購買原住民甲所
23 有原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第
24 37條第2項、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規
25 定，乃與原住民丙成立借名登記契約，以丙名義與甲簽訂
26 買賣契約，甲以該地為乙設定地上權後，將所有權移轉登
27 記予丙。乙丙間之借名登記契約、甲丙間之買賣契約、甲
28 為乙設定地上權及將所有權移轉登記予丙之行為，無異實
29 現非原住民乙取得原住民保留地所有權之效果，自違反上
30 開禁止規定，依民法第71條本文規定，應屬無效（最高法
31 院108年度台上大字第1636號裁定意旨參照）。

01 2.查系爭土地為原住民保留地，證人劉楓彬並於系爭土地上
02 設定1,000萬元之最高限額抵押權，有土地登記謄本在卷
03 可參（見本院卷第75頁）。次查證人劉楓彬證稱：其與原
04 告是合夥關係，因為原告有原住民身分，所以系爭土地登
05 記在原告名下，原告就系爭土地沒有出資，除了出名外原
06 告沒有負擔其他責任，我會用抵押的方式來平衡我們的合
07 作關係等語（見本院卷第302頁第3至15行）。證人劉楓彬
08 雖證稱兩造間為合夥關係，然依其證述，原告除出名外，
09 並不負擔任何出資或責任。且查兩造間對話紀錄，系爭土
10 地之購買磋商過程、購買後土地利用爭議，均係由證人劉
11 楓彬與被告陳怡靜溝通（見本院卷第22至43頁），益徵原
12 告並非實際購買系爭土地之人，應認原告實際上僅係出名
13 人，實質取得系爭土地所有權之人為證人劉楓彬。

14 3.而查證人劉楓彬不具原住民身分，有戶籍資料在卷可參
15 （見本院個資卷）。是依上開說明證人劉楓彬不具原住民
16 身分利用原告為出名人而使非原住民實際取得系爭土地之
17 所有權，違反山坡地保育利用條例第37條第2項、原住民
18 保留地開發管理辦法第18條第1項規定之禁止規定，是原
19 告與證人劉楓彬間之借名登記契約、系爭契約及系爭土地
20 之所有權移轉登記予原告之行為，均屬無效。

21 4.被告雖辯稱證人劉楓彬沒有提出證據證明原告沒有支出云
22 云。然證人劉楓彬已就原告未出資乙情證述明確，如被告
23 欲推翻證人證述，自應提出反證，而非再令原告提出未出
24 資之證明，是被告此部分所辯，顯不可採。

25 5.系爭契約既屬無效，則被告受領買賣價金430萬元之法律
26 上原因即不存在，原告自得依上開規定，請求被告返還不
27 當得利430萬元。

28 （二）原告得否請求被告返還整地費用453,000元？

29 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
30 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係
31 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不

01 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
02 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
03 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參
04 照）。

05 2.本件被告不爭執原告請求中之9萬元，係就系爭土地之除
06 草費用。而系爭土地之所有權移轉登記行為，依上開大法
07 庭裁定意旨亦屬無效。是系爭土地之原所有權人即受有無
08 須支出除草費用之不當得利。而查系爭土地原所有權人為
09 被告柳明金，有異動索引在卷可參（見本院卷第77頁），
10 是被告柳明金就該9萬元即受有不當得利，應予返還。

11 3.原告雖另請求被告陳怡靜、楊成忠返還不當得利，然被告
12 陳怡靜、楊成忠於被告柳明金為所有權人時，僅為抵押權
13 人，有上開異動索引在卷可參。被告陳怡靜、楊成忠既僅
14 為抵押權人，自不因原告就系爭土地支出除草費用而受有
15 利益，是原告此部分請求，應屬無據。

16 4.原告就其餘整地費用363,000元部分，固提出免用發票收
17 據為證（見本院卷第50至48頁）。然查該收據中部分記載
18 「山上道路除草」（見本院卷第54、55頁），其餘則僅記
19 載塑膠網、塑膠釘、蓋鋤草布費用，而未記載係針對何處
20 土地所施作（見本院卷第50至54、56頁），是已難逕認為
21 係就系爭土地所為支出。

22 5.且證人劉楓彬證稱：為了要整理系爭土地，必須要連同前
23 方道路一起整修等語（見本院卷第299頁第6行）。足見整
24 地費用係包含系爭土地以外之道路，並非均為系爭土地所
25 為支出。而原告主張系爭土地須經由供役土地通行，可見
26 所謂道路即係位於供役土地上。然查供役土地之地籍謄
27 本，可見被告均非所有權人（見本院卷第79至81頁）。則
28 縱使被告得因而更便利通行至系爭土地，亦僅屬反射利益
29 而已，被告自身財產、權利並未因而增加，難認被告有因
30 原告就供役土地為除草、整地，受有不當得利。是原告此
31 部分請求，尚屬無據。

01 五、遲延利息

- 02 (一) 末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢
03 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」
04 同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約
05 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229
06 條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得
07 請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
08 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
09 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」
10 (二) 查本件返還不當得利債務，其給付並無確定期限，而本件
11 起訴狀繕本係於114年2月20日送達被告陳怡靜、楊成忠，
12 於同年月21日送達被告柳明金，有本院送達證書附卷可證
13 (見本院卷第85至89頁)，是被告陳怡靜、楊成忠應自11
14 4年2月21日起、被告柳明金應自114年2月22日起負遲延責
15 任。

16 六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付430
17 萬元，及被告陳怡靜、楊成忠自114年2月21日起、被告柳明
18 金自114年2月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息；暨請求被告柳明金給付原告9萬元，及自114年2月22
20 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
21 予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

22 七、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝
23 訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
24 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予
25 駁回。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
27 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、85條第1項。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

30 民事第二庭 法 官 周仕弘

31 上判決正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
02 附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

05 書記官 張淑芬