最高法院民事判決

110年度台上字第2856號

上　　訴　　人　陳胤文
訴訟代理人　陳勵新律師
被上訴人　海豚房屋仲介有限公司
兼法定代理人　林煥斌
被上訴人　吳淑卿
　　李麗雲
　　林見國

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國110年2月23日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第277號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：被上訴人吳淑卿、林見國及海豚房屋仲介有限公司（下稱海豚公司）法定代理人林煥斌均明知坐落臺北市○○區○○段0小段第00000000地號土地應有部分各1萬分之2,310（下稱系爭土地）為伊所有，未授權他人出售，竟夥同伊父親即訴外人陳義雄於民國88年10月5日盜用伊印鑑章，由海豚公司將系爭土地及其上陳義雄所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○號1樓房屋（下稱系爭房屋）以新臺幣（下同）1,265萬元仲介出售予林見國，於88年11月19日辦畢所有權移轉登記（下稱第一次移轉登記）；林見國再以1,780萬元將系爭房地出售予明知上開盜賣行為之被上訴人李麗雲，於97年1月29日辦畢所有權移轉登記（下稱第二次移轉登記）。林煥斌、林見國、李麗雲縱非故意，亦疏於注意伊未出具授權書而買賣系爭土地，不法侵害伊財產權。伊於104年始知悉上情。林見國、李麗雲應依序將系爭土地第一、二次移轉登記塗銷，如未能塗銷，被上訴人應連帶賠償伊所受損害等情，並於原審減縮應受判決事項之聲明，先位依民法第184條第1項前段、第185條、第767條第1、2項規定，求為命林見國、李麗雲依序塗銷系爭土地第一次、第二次移轉登記之判決；

備位依民法第184條第1項前段、第185條規定，求為命吳淑卿、李麗雲連帶給付伊1,500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，海豚公司、林煥斌於235萬元之範圍內與吳淑卿、李麗雲連帶給付之判決。嗣於原審就備位之訴為訴之追加，求為命林見國就吳淑卿、李麗雲給付之1,500萬元本息為連帶給付之判決。

被上訴人吳淑卿則以：伊未參與系爭土地之買賣，亦未登記取得系爭土地，對上訴人無侵權行為；被上訴人海豚公司、林煥斌、林見國則以：陳義雄於簽約當日攜帶系爭土地房屋權狀及上訴人身分證、印鑑章、印鑑證明等相關文件，足認已獲上訴人授權出售系爭土地，且上訴人前依同一事實起訴請求海豚公司及林煥斌連帶給付侵權行為之損害賠償1,265萬元，經另案判決其敗訴確定；被上訴人李麗雲則以：伊於97年間經訴外人太平洋房屋仲介股份有限公司仲介，與林見國就系爭房地訂立買賣契約，並登記為系爭土地所有權人，依土地法第43條規定，已善意取得系爭土地所有權；被上訴人並均以：上訴人主張之侵權行為發生於00年間，至106年5月21日始提起本件訴訟，其請求權已罹於消滅時效各等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：民法第767條規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。故非所有人即無此項物上請求權。系爭土地及房屋原依序登記為上訴人、陳義雄所有，陳義雄於88年10月間委託海豚公司銷售系爭房地，經海豚公司仲介以1,265萬元出售予林見國，於同年11月19日辦畢第一次移轉登記，林見國於97年1月29日出售並辦理第二次移轉登記予李麗雲。上訴人既非系爭土地現登記之所有權人，其依民法第767條第1、2項規定，請求林見國、李麗雲依序塗銷系爭土地第一、二次移轉登記，自屬無據。次按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同。時效完成後，債

務人得拒絕給付。民法第197條第1項、第144條第1項分別定有明文。上訴人雖主張其於104 年間始知悉被上訴人侵權行為事實，惟系爭土地所有權係於88年11月19日移轉登記予林見國，可認迄上訴人本件起訴之106年5月21日止，已逾10年之消滅時效，上訴人縱知悉在後，不影響其侵權行為請求權已罹於時效消滅之結果。上訴人依民法第184條第1項前段、第185 條規定，請求林見國、李麗雲依序塗銷系爭土地第一、二次移轉登記，及請求被上訴人連帶賠償其所受損害，亦屬無據。故上訴人先位依民法第 767條第1、2項、第184條第1項前段、第185 條規定，請求林見國、李麗雲依序塗銷系爭土地第一、二次移轉登記；備位依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求吳淑卿及李麗雲連帶給付1,500萬元本息，海豚公司、林煥斌於235 萬元之範圍內與吳淑卿、李麗雲連帶給付，暨就備位之訴為訴之追加，請求林見國與吳淑卿、李麗雲連帶給付1,500 萬元本息，均無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按土地之登記原因無效或得撤銷時，在善意第三人取得該土地之權利前，真正權利人對於登記名義人非不得請求其塗銷登記。上訴人於事實審主張：伊所有系爭土地遭被上訴人共同違法盜賣，其買賣契約及移轉登記均屬無效，伊得依民法第767 條規定，請求林見國、李麗雲塗銷系爭土地第一、二次移轉登記等語（見第一審卷第267頁、第282頁、第283頁，原審卷㈠第265 頁、第297頁、第341頁以下，原審卷㈡第115 頁以下、第223頁）。攸關林見國、李麗雲是否善意取得系爭土地所有權，上訴人得否本於物上請求權請求渠等塗銷系爭土地第一、二次移轉登記，自應究明。原審見未及此，遽謂上訴人並非系爭土地現登記之所有權人，其不得依民法第767 條規定，請求林見國、李麗雲依序塗銷第一、二次移轉登記，爰為上訴人先位之訴敗訴之判決，尚有可議。上訴人先位之訴是否有理由，既尚待事實審調查審認，其備位之訴（含追加之訴）自應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第

478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　11　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　蕭　胤　瑛

法官　方　彬　彬

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　18　　日