

臺灣宜蘭地方法院民事判決

106年度訴字第51號

原告 陳青青
陳偉智
陳聖玉
陳聖佳

共同

訴訟代理人 陳穩如律師

被告 林秀芳
林文琛
林文錫
林文信
林文州
林家靖

共同

訴訟代理人 吳振東律師

被告 林珊彤
兼訴訟
代理人 林一珠

(上七人為林榮祥之繼承人，下稱林文琛等七人)

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國108年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林文琛等七人應連帶給付原告新臺幣(下同)222萬5,514元，及自106年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用8萬0,842元由林文琛等七人連帶負擔1/2即4萬0,421元，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以74萬2,000元為林文琛等七人供擔保後，得假執行。但林文琛等七人如以222萬5,514元為原告擔保，得免為假執行。

01 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、林珊彤、林一珠經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，依
05 原告聲請為一造辯論判決。

06 二、原告本件起訴後，林榮祥於106年8月20日死亡，已由法定繼
07 承人即林文琛等七人依法承受訴訟。

08 貳、實體方面：

09 一、原告起訴意旨：

10 (一)、原告之父即訴外人陳桂銘與林文琛等七人之被繼承人林榮祥

11 (下稱林榮祥)於70年至77年間，共同合資購買宜蘭縣○○

12 鎮○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地(下合稱系

13 土地，如指個別地號則以該地號表示)，因俱屬農地，受限

14 於當時農業發展條例第11條有關私人取得農地之限制及土地

15 法第30條有關私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者

16 為限之規定，基於連襟信任關係，而約定借名登記為林榮祥

17 名義(陳桂銘、林榮祥間前開借名契約下稱系爭借名關係)

18 。陳桂銘過世之前，兩人未曾合意處分系爭土地。陳桂銘於

19 104年10月13日離世，其財產之權利義務由原告依法繼承。

20 原告於105年3月4日申請系爭土地謄本後，發現系爭土地所有

21 權人已變更為加鉅精密工業股份有限公司(下稱加鉅公司)

22 ，迭經原告多次聯繫，林榮祥始表示已以每坪5萬元出售，

23 同意給付原告1,200萬元，但僅匯給原告1,000萬元。經原告

24 依內政部不動產交易實價系統所查詢，資料顯示系爭土地係

25 以1坪6萬元計算交易，價金合計3,451萬6800元，經扣除售

26 地費用572萬8,439元後，被告應再給付原告439萬4,181元。

27 迭經催討，均置不理，再以105年4月19日宜蘭渭水路郵局第

28 86號存證信函，催告林榮祥返還短缺之價金，亦未獲回應。

29 (二)、被告林秀芳(下稱林秀芳)與林榮祥自10幾年前開始同居，

30 以林榮祥代理人身分決定並處理事務。林榮祥與陳桂銘間之

31 系爭土地共有關係與借名登記之資產歸屬，林秀芳全然知悉

，於協商過程亦數次承諾不會出賣及侵吞原告之土地。而林秀芳竟意圖為自己不法之所有，主導並實行盜賣系爭共有土地案之犯行，擔任該土地出賣人代表人角色，所有交易資料、稅賦單據明細均由其處理與管理，洽商過程亦積極表達意見。原告曾數次要求其出示買賣契約與交易單據，林秀芳僅提供土地增值稅單及其親手書寫之交易必要費用支出款項，不願出示買賣契約及提供實際交易金額，並處理從林榮祥帳戶轉匯1000萬元事宜，可證明林秀芳有與林榮祥共同侵占應分配給原告款項之行為，故原告依民法第184條之規定請求林秀芳與林榮祥負連帶賠償責任。並併依民法第179條、第183條，於林榮祥如確有將應分配與原告等人財產贈與林秀芳之情形，則林秀芳應依上揭法條之規定，將應分配原告之價金返還與原告。

(三)、林榮祥與林秀芳將系爭土地擅自出售，並於105年2月25日完成買賣過戶登記，既林榮祥、林秀芳不爭執原告有系爭土地應有部分1/2之權利，但仍意圖自系爭土地之買賣交易中套取不法利益，是以，於陳桂銘死亡後，林榮祥與陳桂銘之借名契約因陳桂銘之死亡而終止，林榮祥原負有返還系爭土地應有部分1/2予原告之義務。然林榮祥、林秀芳竟意圖侵占入己，致原告受有同額之損害，故原告請求林榮祥及林秀芳被告連帶賠償439萬4,181元。另林榮祥、林秀芳人擅自出售原告就系爭土地應有部分，既經原告承認，林榮祥、林秀芳與原告間即應適用民法委任之規定，渠等居於受任人之地位，將屬於原告權利之系爭土地應有部分出售，其所得利益於扣除相關費用後之1,439萬4,181元，自應給付予原告。既林榮祥已死亡，其繼承人即林文琛等七人、林秀芳人應將出售原告系爭土地應有部分之所得利益439萬4,181元返還原告。爰依民法第179、183、184、541條之規定及繼承法律關係請求被告應連帶給付原告439萬4,181元。並聲明：(1)、被告應連帶給付原告439萬4,181元（減縮後），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。(2)、願供擔保

、請准宣告假執行。

二、被告方面

(一)、被告林文琛、林文錫、林文信、林文州、林家靖、林秀芳請求原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，被告願供擔保請免為假執行宣告。則答辯以：

- 1、林榮祥與陳桂銘為連襟關係，二人先後於70年1月19日及73年3月22日合資買受655、659地號土地（即重測前拔雅林段拔雅林小段289-24、289-39地號）；其中659地號土地於83年6月27日及9月6日先後分割增加同段660、661（即重測前拔雅林段拔雅林小段289-117、289-118地號）地號（以下均以重測後地號表示），該660、661地號土地嗣並輾轉出賣與訴外人吳清福。因該二筆土地所有權登記在林榮祥名下，林榮祥於出賣後已將價金之半數分配與陳桂銘。於未出售之前，林榮祥曾多次向陳桂銘表示，請陳桂銘將該二筆土地應有部分1/2一申辦所有權返還登記，但遭陳桂銘以會影響其老人年金領取資格而拒絕之。又657、658地號土地（即重測前拔雅林段拔雅林小段289-28、289-29地號），係林榮祥分別於77年3月10日及同年3月26日獨資向他人買受，並先後於77年3月31日及4月20日辦竣所有權移轉登記者。是林榮祥與陳桂銘合資買受之土地為655、659地號，未包括林榮祥獨資買受之657、658地號土地。
- 2、陳桂銘知悉655、659地號土地為工業用地，其買受人之條件受有限制，該二筆土地實際為其與林榮祥所共有，但歷年之地價稅俱由林榮祥繳納，陳桂銘從未分攤之。該二筆土地面臨○○○鎮○○路○○○巷道（僅供悅氏礦泉水公司之堆高機進出，其入口寬度僅能供小貨車出入），需與林榮祥獨資買受之面臨8公尺寬吉祥路之同段657、658地號土地合併出售，始能賣得較佳價格，陳桂銘曾表示該二筆共有土地之出售事宜由林榮祥作主即可等語。嗣林榮祥於104年12月中旬出具委託授權書，將該系爭土地委託訴外人陳榮木仲介出售。105年1月初，訴外人加鉅公司之負責人吳登賢經由陳榮木之居

間介紹，與林榮祥洽商系爭土地之買賣事宜。陳榮木向雙方分析並稱系爭土地合併出售與加鉅公司，始能有均價每坪6萬元之機會。因林榮祥提出其單獨所有臨路的657、658地號土地賣得價金要實得1050萬元，否則何人願以每坪6萬元高價買受未臨道路之655、659地號土地，而主張雙方先以此金額作為出售該二筆土地之總價，餘款始屬657、658地號土地之出售價金等語。經計算後，未臨路之655、659地號土地每坪近5萬元，尚稱合理，爰同意將系爭土地一併出賣與加鉅公司。

3、林榮祥收到系爭土地買賣價金尾款後，即電告知原告並取得原告之匯款帳戶，可見林榮祥縱係出售共有之系爭655、659地號土地後，始徵求原告是否同意出售之，但原告如不同意出售該土地，又何需將原告之帳戶提供給林榮祥，同意林榮祥匯入該共有土地出售所應受分配之價金1,000萬元，是被告殊無原告所指背信或侵占罪之犯行可言。又林秀芳係林榮祥之同居人，平日負責照護行動不便之林榮祥，及處理林榮祥交辦之各項事務，其受林榮祥之指示，代林榮祥將前述分配款1,000萬元匯給原告，並無共同背信之意，是林秀芳之前述代理匯款行為，自非原告所主張與林榮祥共同侵占分配價金之犯行。

4、林榮祥與陳桂銘共有系爭655、659地號土地出售後之價金為2,401萬6,800元，經扣除所支出該二筆土地15年地價稅6萬1,992元、土地增值稅382萬3,246元、鑑界費8,000元、代書費4,000元、整地費5萬元、仲介費60萬420元，剩餘1,946萬9,142元，林榮祥與原告各應受分配之金額為973萬4,571元，林榮祥已於105年3月8日匯入原告陳偉智上開銀行帳戶1,000萬元。足見林榮祥實際給付原告之應受分配價金，已逾其應付之金額。

三、被告林珊彤、林一珠未於最後言詞辯論期日到場，據其等到庭時陳述以引用前開被告之答辯。

四、兩造不爭執事項：

01 (一)、655、659地號土地為原告之被繼承人陳桂銘與被告之被繼承
02 人林榮祥合資購買，相關權利各有一半，約定以林榮祥為所
03 有權登記名義人。

04 (二)、659地號土地後分割出同段660、661地號。

05 (三)、系爭土地均已由林榮祥出售予他人，其就有借名關係部分之
06 出售行為均係基於陳桂銘之事前委任，或業由原告即陳桂銘
07 全體繼承人事後承認。

08 (四)、系爭土地土地出售價金總計3,451萬6,800元，總費用572萬
09 8,439元，林榮祥已給付原告1,000萬元。

10 五、本件之爭點為：(一)、657、658地號土地是否在系爭借名關係
11 範圍內？(二)、原告主張尚有應受分配之系爭土地出售款項，
12 而請求林榮祥之繼承人應依繼承、委任、無因管理、侵權行
13 為之法律關係負連帶給付是否有理由？又其金額為若干？

14 (三)、原告主張被告林秀芳應就林榮祥未經同意出售系爭土地
15 ，及侵占應付未付原告應分配金額之行為負共同侵權責任之
16 請求是否有理由？茲認定如下：

17 (一)、657、658地號土地並無在系爭借名關係範圍內：

18 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
19 事訴訟法第277條前段著有明文。若負舉證責任之人先不能
20 舉證，以證實自己主張之事實之真實，則他造就其抗辯事實
21 即令不能舉證，或所舉證據尚有疵累，法院亦不得為負舉證
22 責任之人有利之認定，有最高法院17年上字第917號判例可
23 資參照。本件原告主張系爭借名關係應包括657、658地號土
24 地，為被告所否認，依前述說明，自應由原告則應就此部分
25 事實負舉證責任。原告就此固提出原告偕同訴外人陳耀基與
26 林榮祥於105年2月16日、同年3月4日之商談錄音譯文文書為
27 證，惟該等證據僅能證明兩造曾就系爭借名土地之買賣價金
28 分配為討論之事實，尚不足證明系爭借名關係範圍包含657
29 、658地號土地在內。而被告抗辯657、658地號土地，係林
30 榮祥單獨向訴外人李載勛買受，非與陳桂銘合資買受，並提
31 出657、658土地登記謄本、不動產買賣契約書、增值稅繳款

書及收據（見本院卷第92頁至102頁）等文件為證，原告不爭執前開書證之真正。而上開書證均無任何有關陳桂銘參與或出資之資料，原告復未提出其他證據證實其主張，自難為有利於原告之認定，應認被告所為657、658地號土地非系爭借名關係範圍之抗辯，足以採信為真。原告得請求分配買賣價金者，應限於655、659地號土地部分。

(二)、林榮祥就確尚有應受分配予原告之土地出售款項，原告依繼承、委任之法律關係請求林文琛等七人給付為有理由：

1、本件爭執系爭土地已由林榮祥出賣給加鉅公司，原告主張與林榮祥存在系爭借名關係之655、659地號土地係以每坪6萬元出售；被告則抗辯以系爭土地雖賣出3,451萬6,800元，因657、658地號土地臨吉祥路可賣得較高價金即1,050萬元，餘款2,401萬6,800元始屬林榮祥與陳桂銘共有之655、659地號土地之出售款，故655、659地號土地係以每坪4萬9,636元出售等語。查，經證人即系爭土地買賣之仲介陳榮木到庭結證以：「（提示被證七授權書，問：這張是何時簽的？）12月底簽的。就是授權書上授權期間104年12月29日。」、「（提示被證八，問：這張何時簽的？為何簽兩張？）這張比較早，兩張價錢不同。最先是林榮祥和我先講657、658這兩筆土地，這兩塊地比較貴，因為這兩筆土地上建有倉庫且已申設電錶，後來買方吳登賢出現，就和其他兩筆一起談價格，後來是以每坪6萬元成交。另外兩筆也就是655、659原來跟他簽時是談5萬，後來是所有土地一起，每坪均價6萬，所以才再寫後面那張授權書。」、「（問：當時這地區行情價多少是否知悉？）行情價很難說，以當時情形該地區均價六萬元算好了。」、「（提示被證八問：當時林榮祥和你約定價格的背景是怎麼樣？為何657、658這兩筆要賣1050萬元？）因為其上有鐵皮屋及申設電錶，我有向他表示這個價格誰來買，但是賣方出價有簽就是有這個機會。」、「（問：林榮祥當時表示這兩筆土地要開這個價格是否表示這兩筆土地都是在路邊的關係？）有三筆土地都在路邊，這兩筆他說有

前面的原因所以開這個價。」、「（問：這張授權書上如果分成657、658，和655、659分開賣，會不會657、658比較高價？）如果土地上沒有那些倉庫和電錶，應該是不會有比較好的價格。」等語（見本院卷第226頁反面、第227頁正、反面）；證人即系爭土地之買主吳登賢則結以：「（問：加鉅公司購買系爭土地價格為何？）總價3,451萬6,800元...。」、「（問：你買這些土地有無不同地號不同價格情形？）沒有，全部都是一樣價格每坪6萬。」、「（問：土地上有鐵皮屋和電錶的部分價值會不會比較高？）沒有特別談，那時候土地在漲價，我們覺得值得買。」等語。是由上開證人證述可知，於系爭土地買賣時係以均價6萬元成交，並無分別以657、659地號土地係1,050萬元出售情事，僅是林榮祥簽立被證八104年12月1日授權書予陳榮木當時希以此價格出售657、658地號土地，亦即僅為陳榮木個人認定之價值，非可逕為最後出售後分配價金之計算依據。至被告辯稱657、658地號土地，因面臨道路且其上建有鐵皮屋，設有門牌及電表等，故認其價值較高乙節，經本院依被告聲請委請鑑定上為不動產估價師事務所就系爭土地104年12月至105年間交易價值為鑑定結果（見外放不動產估價報告書），系爭土地一併出售之價值為3,442萬1,000元，而如分655、659地號及657、658地號兩批出售，其價格分別為2,863萬3,000元、471萬4,000元，合計僅3,334萬7000元，可見一併出售價格較高；且就單價言，655、659二筆土地為類雙面臨路，一併出售每坪5萬9,175元，尚高於657、658二筆土地單面臨路一併出售之每坪5萬1,575元，是被告抗辯657、658地號土地因臨路且其上建有鐵皮屋，設有門牌及電表等，故其價值較高云云，顯不足取。應以原告所為應以全部出售均價每坪6萬元計算655、659地號土地應分配價金應以每坪6萬元售價出售之主張為可採。

2、系爭借名關係存在之655、659地號土地，業以每坪6萬出售，以二筆土地合計1599.59平方公尺即483.88坪（小數點以

下，四捨五入）計算，所得價金應為2,903萬2,800元，扣除兩造不爭執出售土地相關費用即土地增值稅計382萬3,246元（655地號196萬1,400元、659地號186萬1,846元）、鑑定費8,000元、代書費用4,000元、整地費84,114元、仲介費60萬420元、90至105年間地價稅6萬1,992元，總計458萬1,772元後，原告應分得部分為其一半即1,222萬5,514元【計算式：29,032,800-4,581,772） $\times 1/2=12,225,514$ 】，再扣除原告自認林榮祥已給付之1,000萬元後，原告尚得向被告請求222萬5,514元。

(三)、原告主張林秀芳應與林榮祥負共同侵權行為責任無理由：

1、查，據證人陳榮木證以：「（問：這件接洽時有無和林秀芳小姐談？）沒有，以林榮祥個性不可能和別人一起談。」、「（問：土地買賣款誰收？）買方找到的是臺北代書，到林榮祥家裡簽約，買方付的款項都由林榮祥收走。買方付款頭期款現金也在他家付，後面的不清楚。」、「（問：本件土地買賣林秀芳有無幫忙處理什麼事情？）我和林榮祥接洽時是沒有。」等語（見本院卷第227頁），及證人吳登賢證稱「（問：買賣過程中，除了林榮祥外，有無和林秀芳接洽？）只有在簽約時才認識林秀芳。因為林榮祥中風，林秀芳只是在旁邊扶他一下而已。仲介我只認識劉春明先生，其他都是在買賣簽約時才認識。」等語（見本院卷第228頁）。足見林秀芳並無實際參與系爭土地買賣情形，且原告對林榮祥、林秀芳提起背信、侵占等案件，亦經臺灣宜蘭地方檢察署檢察官以106年度偵字第2408號為不起訴處分，認系爭土地之出售係林榮祥所為，與林秀芳無涉，難僅因林榮祥決定出售系爭土地後，由林秀芳協助處理整地、鑑界、匯款等事宜，以及原告找林榮祥協商時，林秀芳在場出言協助林榮祥等情形，即遽認林秀芳與林榮祥就未經原告同意出售系爭土地，及侵占應付未付原告應分配金額之行為應負共同侵權責任。況本件原告亦已自認本件林榮祥出售系爭土地之行為，係經其被繼承人陳桂銘同意，或原告事後承認，則林榮祥自

無何背信或侵占犯行可言，林秀芳亦無何可謂與林榮祥為共同侵權行為之情。是原告此部分主張，不可採憑至明。

2、原告復主張林秀芳之帳戶有林榮祥於105年4月19日匯款900萬元之紀錄，故林秀芳為本件不當得利受益者，應負返還責任等語。查，林秀芳與林榮祥並無共同對原告涉有背信或侵占犯行，已如前述；且林秀芳之帳戶縱有林榮祥之匯款，亦無證據證明與系爭土地之價金有關，自難認林秀芳應依不當得利之法律規定，對原告負返還利益之責。是原告此部分主張，亦不可採。

六、綜上所述，原告依借名登記、委任及繼承之法律關係，請求被告林文琛等七人連帶給付222萬5,514元，及自如主文所示之起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按法定利率即年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；超逾之金額及對林秀芳之請求，則無理由，應予駁回。

七、就原告勝訴部分，兩造陳明均願供擔保請求宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴部分，假執行之聲請應併同其訴駁回之。另由本院依職權宣告訴訟費用之負擔方法如主文所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法並所提證據，經斟酌後認均不足影響判決結果，爰不逐一論列，併此敘明。

中華民國 108 年 3 月 28 日
臺灣宜蘭地方法院民事庭
法官 張軒豪

正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 3 月 28 日
書記官 林憶蓉

附訴訟費用計算式：（單位：新臺幣元）

第一審訴訟費用42,560元+證人旅費1,282元（由原告預墊）+不動產鑑定費37,000元=80,842元

