臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第12號

原　　告　許益民
兼特別
代理人　王永花
共　　同
訴訟代理人　鄭智文律師
　　吳文哲律師
被　　告　貿德汽車有限公司
兼法定
代理人　廖榮國
被　　告　洪儷真
被　　告　鐘利娜
訴訟代理人　盧樂遠
被　　告　洪淑麗
訴訟代理人　江銘栗律師
被　　告　詹閔中
訴訟代理人　楊錫楨律師
複代理人　呂家瑤律師
被　　告　林天生
被　　告　李連正
訴訟代理人　楊振芳律師
複代理人　楊承翰
被　　告　巨林開發有限公司
法定代理人　陳庭以
被　　告　僑馥建築經理股份有限公司
法定代理人　彭慶
訴訟代理人　李書儀

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國109年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告洪儷真、林天生經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告王永花、許益民之聲請，由其等一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告王永花、許益民主張：

（一）原告王永花為印尼籍人，不識我國文字，而原告許益民是原告王永花之次子，為第一類（神經系統構造及精神、心智功能）重度身心障礙者。又原告王永花、許益民原共有彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地之所有權（下稱系爭112土地），各具應有部分198067分之98067 、198067分之100000，且原告王永花原亦單獨具彰化縣○○鄉○○段○○○○ ○號土地（下稱系爭113-1 土地）及彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（面積：976.89平方公尺；下稱系爭330土地）之所有權。

（二）被告廖榮國、貿德汽車有限公司（下稱貿德公司）、洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹閔中、林天生、李連正、巨林開發有限公司（下稱巨林公司）、僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）（下稱被告廖榮國等10人）明知其等與原告王永花、許益民並無任何法律關係存在而可得請求原告王永花、許益民移轉系爭112 、113-1 、330 土地之所有權，詎被告廖榮國等10人卻於民國107 年2 月2 日、107 年6 月15日、107 年6 月28日、107 年8 月30日、107 年11月6 日、108 年6 月6 日、108 年9 月23日、108 年9 月24日，未經原告王永花、許益民之同意，以買賣或信託為登記原因，依序輾轉登記為系爭112 、113-1 、330 土地之所有權人，且被告僑馥公司於108 年10月23日復將系爭330 土地辦理分割登記，已侵害原告王永花、許益民於系爭112 、113-1 、330 土地之所有權；另倘法院認

原告王永花、許益民與被告廖榮國等10人間就系爭112、113-1、330土地有買賣契約或其他契約存在，原告王永花、許益民亦依民法第92條、第93條之規定，以民事起訴補正狀繕本之送達撤銷該等契約及與被告廖榮國、貿德公司間之土地所有權買賣移轉契約書之意思表示。因此，原告王永花、許益民茲依民法第179條、第184條第1項、第185條、第28條、第767條第1項中段、公司法第23條第2項之規定，擇一請求被告廖榮國等10人塗銷系爭112、113-1、330土地之所有權及分割登記，並回復為原告王永花、許益民所有。

（三）若法院認被告洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹閔中、林天生、李連正、巨林公司、僑馥公司屬善意第三人而善意取得系爭112、113-1、330土地之所有權，因被告廖榮國、貿德公司出賣、移轉系爭112、113-1、330土地所有權予被告洪儷真、鐘利娜、林天生，已使原告王永花、許益民受有喪失系爭112、113-1、330土地所有權之損害，故原告王永花、許益民茲依民法第179條、第181條、第184條第1項、第28條、公司法第23條第2項之規定，擇一請求被告廖榮國返還、賠償新臺幣（下同）166萬7,139元、629萬6,800元予原告王永花、請求被告廖榮國返還、賠償170萬元予原告許益民，及請求被告廖榮國、貿德公司連帶返還、賠償527萬5,206元予原告王永花。

（四）系爭112、113-1、330土地最後交易價格合計為3,187萬元，因此，縱認原告王永花對張國松、辜信雄、彰化縣溪湖鎮農會之債務合計為1,530萬元，而有由原告王永花、許益民將系爭112、113-1、330土地移轉登記予被告廖榮國、貿德公司、張國松之必要，何以原告王永花、許益民未取得逾1,530萬元之款項？又依所得稅法第4條之4、第4條之5、第14條之4至第14條之8，短期內移轉土地之房地合一稅稅率因可高達百分之35、45，而已致不動產市場交易量萎縮，然坐落鄉村地區之系爭112、113

-1、330 土地卻在短期間內有多次移轉紀錄，顯與生活經驗不符。

（五）並聲明：

1、先位聲明：

（1）被告洪淑麗應將系爭112 土地於107 年8 月30日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告洪儷真、鐘利娜應將系爭112 土地於107 年6 月28日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告廖榮國應將系爭112 土地於107 年2 月2 日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷，並回復原告王永花、許益民為所有人。

（2）被告詹閔中應將系爭113-1 土地於107 年11月6 日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告洪儷真、鐘利娜應將系爭113-1 土地於107 年6 月28日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告廖榮國應將系爭113-1 土地於107 年2 月2 日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷，並回復原告王永花為所有人。

（3）被告僑馥公司應將系爭330 土地於108 年10月23日以分割為登記原因辦理分割登記予以塗銷；被告僑馥公司應將系爭330 土地於108 年9 月24日以信託為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告巨林公司應將系爭330 土地於108 年9 月23日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告李連正應將系爭330 土地於108 年6 月6 日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告林天生應將系爭330 土地於107 年6 月15日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷；被告貿德公司應將系爭330 土地於107 年2 月2 日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予以塗銷，並回復原告王永花為所有人。

（4）願供現金或金融機構可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

2、備位聲明：

（1）被告廖榮國應分別給付166 萬7,139 元、170 萬元予原告

王永花、許益民，及自民事起訴補正狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（2）被告廖榮國應給付原告王永花629萬6,800元，及自民事起訴補正狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（3）被告廖榮國、貿德公司應連帶給付原告王永花527萬5,206元，及自民事起訴補正狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（4）願供現金或金融機構可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

二、被告廖榮國等10人方面：

（一）被告廖榮國、貿德公司抗辯：其等因信任鄰居何宗照，才同意何宗照將系爭112、113-1、330土地借名登記在其等名下，而系爭112、113-1、330土地如何登記在其等名下，又是如何移轉出去，其等均不了解；又其等並不認識原告王永花、許益民、被告洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹閔中、林天生、李連正、巨林公司、僑馥公司，亦無獲得任何利益等語。並聲明：原告王永花、許益民之訴駁回。

（二）被告洪儷真雖未於最後言詞辯論期日到場，惟其前與被告鐘利娜共同抗辯：

1、系爭112、113-1土地是被告洪儷真、鐘利娜以相當於市價之價格，向系爭112、113-1土地之所有權人廖榮國買受，再以相當於市價之價格，分別出賣給被告洪淑麗、詹閔中；被告洪儷真、鐘利娜對被告廖榮國取得系爭112、113-1土地之經過並不清楚，更不曾與原告王永花、許益民有過接觸，故原告主張依民法第92條、第93條撤銷被告洪儷真、鐘利娜與被告廖榮國、洪淑麗、詹閔中間之買賣契約，顯無理由。

2、被告廖榮國既為系爭112、113-1土地之登記所有權人，，並於107年6月28日將系爭112、113-1土地所有權出

賣移轉登記予被告洪儷真、鐘利娜，則被告洪儷真、鐘利娜自是依合法有效之法律行為而取得系爭112 、113-1 土地之所有權；又倘被告廖榮國有無權處分系爭112 、113-1 土地，則善意信賴登記之被告洪儷真、鐘利娜亦應受土地法第43條及民法第759 條之1 的保護，而善意取得系爭112 、113-1 土地之所有權，故被告洪儷真、鐘利娜嗣再將系爭112 、113-1 土地分別出賣予被告洪淑麗、詹閔中，自亦屬合法有效。

3、並聲明：原告王永花、許益民之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（三）被告洪淑麗抗辯：被告洪淑麗否認原告王永花、許益民所指有關被告洪淑麗之事實為真正，應由原告王永花、許益民舉證以實其說；再者，被告洪淑麗向被告洪儷真、鐘利娜買受系爭112 土地時，系爭112 土地之登記所有權人既為被告洪儷真、鐘利娜，則依土地法第43條、民法第759 條之1 ，無論原告王永花、許益民所稱與被告廖榮國間之糾紛是否為真正，均不影響善意信賴登記之被告洪淑麗取得系爭112 土地之所有權等語。並聲明：原告王永花、許益民之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（四）被告詹閔中抗辯：

1、原告王永花已於107 年2 月2 日將系爭113-1 土地之所有權出賣予被告廖榮國，並因此辦理土地移轉登記，但原告王永花卻未就所指稱被告廖榮國並無權可取得系爭113-1 土地所有權之事實提出任何證據證明；況原告王永花受有系爭113-1 土地所有權遭移轉之損害，是因張國松、被告廖榮國所致，與被告詹閔中無直接因果關係，故原告王永花依不當得利關係，請求被告詹閔中塗銷系爭113-1 土地之所有權移轉登記，並無理由。

2、原告王永花既主張被告詹閔中、廖榮國、洪儷真、鐘利娜有共同侵害其於系爭113-1 土地之所有權，自應由原告王

永花就侵權行為之要件負舉證責任；又被告詹閔中是以價金700萬元向被告洪儷真、鐘利娜購得系爭113-1土地之所有權，因此被告詹閔中買賣行為之債權、物權行為均存於與被告洪儷真、鐘利娜間，然原告王永花所受喪失系爭113-1土地所有權之侵害，是因被告廖榮國登記為所有權人所致，與被告詹閔中購得系爭113-1土地間並無因果關係存在；況被告詹閔中根本不知原告王永花，亦不認識被告廖榮國、洪儷真、鐘利娜，更不知被告廖榮國、洪儷真、鐘利娜是如何取得系爭113-1土地，被告詹閔中僅是單純信任土地登記之公示外觀而買受系爭113-1土地，並無侵權之故意、過失可言，故原告王永花主張被告詹閔中應負共同侵權連帶損害賠償之責，亦無理由。

3、縱被告廖榮國、洪儷真、鐘利娜為無權處分人，因被告詹閔中已善意信賴土地登記之公示外觀而完成系爭113-1土地之所有權移轉登記，自得依土地法第43條、民法第759條之1，善意取得系爭113-1土地之所有權，故原告王永花即非系爭113-1土地之所有權人，自不得依民法第767條第1項中段請求返還系爭113-1土地。又原告王永花若主張被告詹閔中非善意，亦應由原告王永花就被告詹閔中非善意之事實負舉證責任。

4、由臺灣臺中地方檢察署檢察官（下稱檢察官）107年度偵字第31711號（下稱另案）偵查卷宗可知，原告王永花之所以將系爭113-1土地移轉登記予被告廖榮國，是肇因於原告王永花與張國松間之借款糾紛，且原告王永花於107年對張國松提出詐欺告訴後，業經檢察官處以不起訴處分確定。又另案不起訴處分書亦認定原告王永花當時是以「買賣」之意思，而簽立系爭113-1土地之土地買賣登記申請書及協議書，並無遭張國松以「設定抵押」欺瞞而簽立契約之情，可見原告王永花移轉登記系爭113-1土地是出於自由意志所為。

5、原告王永花實際上並非系爭112、113-1、330土地之出

賣人，實際之出賣人應為張國松，而原告王永花僅是因與張國松定有協議書而負有過戶給張國松所指定之第三人義務，故原告王永花才未取得逾借款債務1,530萬元之款項；再者，系爭112、113-1、330土地由被告廖榮國、貿德公司取得後，均至少轉賣2手以上，一買一賣間價格逐漸提升是市場機制所造成之結果，因此，系爭112、113-1、330土地於原告王永花、張國松在107年簽訂協議書時是否為價值3,187萬元，並非無疑。況縱使系爭112、113-1、330土地之價值與原告王永花所負債務之金額顯不相當，亦為原告王永花個人之決定，不足證明原告王永花有何意思不自由之情狀，且不動產之價值、交易頻率繫諸於供需之市場機制，倘僅以交易頻率之高低認定不動產交易過程中有意思不自由之情況，亦將大大減損不動產登記外觀之公示、公信性，無益於交易安全之公益。

6、並聲明：原告王永花之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（五）被告李連正抗辯：原告王永花以被詐欺、脅迫為由，而欲撤銷原告王永花與被告貿德公司間就系爭330土地出買之意思表示，並無理由；又被告李連正並不認識原告王永花、被告廖榮國、貿德公司，被告李連正是於108年5月25日以價金2,050萬元及加計搬遷費100萬元，共計2,150萬元，向被告林天生買受系爭330土地，並於108年6月6日以買賣為登記原因，取得系爭330土地之所有權，則依土地法第43條，原告王永花訴請塗銷系爭330土地之所有權移轉登記，自不應准許等語。並聲明：原告王永花之訴駁回。

（六）被告巨林公司抗辯：

1、被告巨林公司與原告王永花間並無任何買賣契約或其他契約存在，被告巨林公司亦不認識原告王永花。被告巨林公司是因信賴土地登記之絕對效力，而於108年9月4日與被告李連正簽訂土地買賣契約書，約定以2,150萬元購買

系爭330土地，並於108年9月23日完成系爭330土地之所有權移轉登記，與原告王永花無任何關係。嗣被告巨林公司為開發系爭330土地，遂與被告僑馥公司簽訂信託契約書暨信託受益權轉讓契約書，將系爭330土地及起造人名義等信託予被告僑馥公司，用以擔保開發系爭330土地興建房屋得以順利履約，亦與原告王永花無任何關係。被告巨林公司實不知原告王永花起訴主張要撤銷之意思表示究竟為何？被告王永花出售系爭330土地與被告巨林公司又有何關係？原告就主張之事實，除應具體特定之外，並應先盡舉證責任，否則被告巨林公司無從答辯。

2、被告巨林公司是因與被告李連正間之買賣關係而取得系爭330土地之所有權，並無不當得利；又被告巨林公司否認對原告王永花有何侵權行為，原告王永花僅空言指摘，並未能提出任何證據以實其說；另原告王永花現並非系爭330土地之所有人，自無從依民法第767條主張，故原告王永花所訴，顯無理由。

3、並聲明：原告王永花之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（七）被告僑馥公司抗辯：被告巨林公司為系爭330土地開發案能順利興建房屋，遂於108年9月20日與被告僑馥公司、中租迪和股份有限公司簽訂信託契約書暨信託受益權轉讓契約書，約定將系爭330土地、興建資金及建照起造人名義等信託予被告僑馥公司，並於108年9月24日將系爭330土地之所有權辦理信託登記予被告僑馥公司，足見被告僑馥公司是基於與被告巨林公司間之信託關係而取得系爭330土地之所有權，核屬有法律上原因。又被告僑馥公司是因辦理通常業務而基於信託關係善意取得系爭330土地之所有權，與原告王永花並無任何接觸及法律關係存在，對於被告貿德公司、林天生、李連正、巨林公司如何取得系爭330土地之事實及法律關係亦一無所悉，而原告王永花復未就被告僑馥公司有侵權行為及妨害所有權之事實明

確闡述並舉證，僅泛稱「被告與其等間無任何法律關係得請求其等移轉土地所有權」，即主張依不當得利、侵權行為及物上請求權等法律關係，請求被告僑馥公司塗銷系爭330土地之信託登記，顯屬無理等語。並聲明：原告王永花之訴及假執行之聲請均駁回。

（八）被告林天生未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷一第488、489頁）：

（一）就系爭112土地：原告王永花、許益民於104年8月11日以分割繼承為登記原因辦理所有權移轉登記，取得所有權；嗣原告王永花、許益民於107年2月2日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告廖榮國；被告廖榮國於107年6月28日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告洪儷真、鐘利娜；被告洪儷真、鐘利娜於107年8月30日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告洪淑麗。

（二）就系爭113-1土地：原告王永花於104年8月11日以分割繼承為登記原因辦理所有權移轉登記，取得所有權；原告王永花於107年2月2日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告廖榮國；被告廖榮國於107年6月28日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告洪儷真、鐘利娜；被告洪儷真、鐘利娜於107年11月6日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告詹閔中。

（三）就系爭330土地：原告王永花於104年8月11日以分割繼承為登記原因辦理所有權移轉登記，取得所有權；原告王永花於107年2月2日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告貿德公司；被告貿德公司於107年6月15日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告林天生；被告林天生於000年0月0日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告李連正；被告李連正於108年9月23日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告巨林公

司；被告巨林公司於108年9月24日以信託為登記原因，辦理所有權移轉登記予以被告僑馥公司。

（四）原告王永花、許益民與被告洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹閔中、林天生、李連正、巨林公司、僑馥公司間，並未成立買賣契約或其他契約。

四、兩造之爭點（見本院卷一第489頁）：

（一）原告王永花、許益民請求被告廖榮國等10人將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉及分割登記予以塗銷，並回復為原告王永花、許益民所有，有無理由？

（二）原告王永花、許益民分別請求被告廖榮國給付166萬7,139元、170萬元、629萬6,800元，有無理由？

（三）原告王永花請求被告廖榮國、貿德公司連帶給付527萬5,206元，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）原告王永花、許益民於提起本件訴訟之時，完全未提及原告王永花與張國松之借款關係及曾以系爭112、113-1、330土地作為借款擔保一事（見本院卷一第13至21、255至263頁），而是經本院受理本件訴訟後，認系爭112、113-1、330土地殊無可能於107年2月2日憑空自原告王永花、許益民移轉至被告廖榮國、貿德公司名下，且原告王永花、許益民亦不可能於107年2月2日後等待近約1年10月即108年11月20日（見本院卷一第13頁）始就系爭112、113-1、330土地採取本件救濟程序，故本院乃透過司法院建置系統查詢，才得知原告王永花前已就系爭112、113-1、330土地向檢察官對張國松提出詐欺告訴，並經檢察官於107年11月15日以107年度偵字第00000號為不起訴處分確定，有另案不起訴處分書在卷可稽（見本院卷一第331至335頁），本院因而始能得知系爭112、113-1、330土地由原告王永花、許益民移轉之緣由。因此，本院認原告王永花、許益民於提起本件訴訟之時就有刻意隱瞞案情而具不誠實之行為，先予敘明。

（二）原告王永花、許益民移轉系爭112 、113-1 、330 土地所有權之緣由為何？

1、原告王永花前於106 年3 月間因向彰化縣溪湖鎮農會借款310 萬元，遂由其於106 年3 月10日提供其所有之系爭113-1 土地設定擔保債權總金額455 萬元之最高限額抵押權予彰化縣溪湖鎮農會，且原告王永花、許益民於106 年6 月22日因向辜信雄、施志原及李雅雯借款510 萬元，遂由其等於106 年9 月30日提供其等所有之系爭112 、113-1 、330 土地設定擔保債權總金額765 萬元之最高限額抵押權予辜信雄、施志原及李雅雯等節，業經原告王永花於另案自承屬實（見107 他5516卷第23、172 頁、第23頁背面），並有借款契約書、彰化縣溪湖地政事務所他項權利證明書、彰化縣北斗地政事務所他項權利證明書附卷可參（見107 他5516卷第78至80、86、173 、174 頁），應屬真實。且由土地登記申請書、借據、放款支付計算書觀之（見107 他5516卷第62至66頁；本院卷一第455 至457 頁），被告廖榮國於107 年2 月2 日以其名義向臺灣土地銀行借款，並持系爭112 、113-1 土地設定最高限額抵押權後，最終由臺灣土地銀行匯入彰化縣溪湖鎮農會為原告清償借款債務之金額為350 萬6,712 元，顯較原借款債務310 萬元為多，可見原告王永花於向彰化縣溪湖鎮農會借款310 萬元時，有約定借款之利息、違約金；而依借款契約書所載：「利息按每萬元每日九元計、每月為壹期，遲延利息百分之二十，違約金以每逾一日每萬元十元計算（為懲罰性違約金）」（見107 他5516卷第173 頁），亦足認原告王永花、許益民於106 年6 月22日向辜信雄、施志原及李雅雯借款510 萬元時，同有約定借款之利息、違約金。

2、原告王永花及其友人陳玉珊於106 年11、12月間，曾共同向張國松借款310 萬元一節，業經原告王永花於另案陳稱明確（見107 他5516卷第1 頁、第21頁背面），核與證人張國松、證人即張國松之業務何宗照於另案之陳述相符（

見107 他5516卷第21頁背面、第22頁），同堪認定。

3、原告王永花、許益民於107 年1 月23日，在陳玉珊之陪同下，前往廣大代書事務所與張國松、何宗照見面，並交付其等之印章、印鑑證明、國民身分證、系爭112 、113-1 、330 土地之所有權狀予張國松，且當時趙傳德亦在場一節，業經證人陳玉珊於另案證稱：其有於前揭時間帶原告王永花、許益民至前揭事務所，之後張國松即叫原告王永花交付印章、權狀、印鑑證明等物，當時在場還有何宗照、代書等語（見107 他5516卷第22頁背面、第23頁、第141 頁背面、第142 頁背面），核與證人何宗照於另案證稱：其、原告王永花、許益民、陳玉珊、張國松、趙傳德有於前揭時間，在前揭事務所等語（見107 他5516卷第22、23頁），及證人趙傳德於另案證稱：其在前揭時間、事務所，有見到原告王永花、許益民、陳玉珊、張國松、何宗照等語相符（見107 他5516卷第141 頁），而原告王永花於另案亦陳稱：其在前揭時間、事務所，有交付印章、權狀、身分證、印鑑證明等物給張國松，當時陳玉珊、何宗照、代書亦在場等語（見107 他5516卷第21頁背面、第22頁、第23頁背面），應亦屬真實。

4、證人何宗照於另案已證稱：原告王永花除積欠張國松借款債務外，亦有積欠其他債權人借款債務未清償，張國松怕倘未處理系爭112 、113-1 、330 土地上之擔保債權，將會影響張國松個人之借款債權，原告王永花、許益民、張國松遂於107 年1 月23日，在廣大代書事務所，談妥將系爭112 、113-1 、330 土地出賣給張國松，由張國松承擔原告王永花、許益民之所有債務，且亦有約定若原告王永花在1 年內能如期繳息及清償債務，可以將系爭112 、113-1 、330 土地買回，當時在場之趙傳德有向原告王永花確認簽約目的是為買賣系爭112 、113-1 、330 土地等語（見107 他5516卷第22、23頁），核與證人趙傳德於另案證稱：其知悉土地登記流程，所以何宗照有找其，說要清

償彰化縣溪湖鎮農會、辜信雄、施志原及李雅雯之借款債務、塗銷系爭112 、113-1 、330 土地上之抵押權、以系爭112 、113-1 、330 土地向臺灣土地銀行貸款，所以其就在107 年1 月23日，在廣大代書事務所，確認原告王永花所蓋用之印章位置是否正確，並有告知原告王永花今日的目的是為將系爭112 、113-1 、330 土地移轉過戶，而陳玉珊當時亦有將系爭112 、113-1 、330 土地過戶一事向原告王永花解釋等語大致相符（見107 他5516卷第141 頁、第141 頁背面），而證人陳玉珊於另案亦證稱：因張國松得知系爭112 、113-1 、330 土地上有抵押權，就表示要將該等抵押權處理掉，再用系爭112 、113-1 、330 土地向銀行貸款，其遂於107 年1 月23日帶原告王永花、許益民至廣大代書事務所等語（見107 他5516卷第22頁背面、第23頁、第141 頁背面、第142 頁背面）；再者，原告王永花與張國松所簽訂之協議書上亦已記載：「本人王永花……因積欠債權人張國松310 萬元…另有民間借款…農會借款…今自願將上開土地（按：即包含系爭112 、113-1 、330 土地在內之土地）『過戶』給債權人指定第三人登記無誤，並委託張國松代為處理民間及農會欠款，雙方約定王永花如一年內清償所有借款及利息可贖回上開土地，期間如借（按：應為「藉」之誤載）故拖欠利息，即放棄所有土地無誤。」（見107 他5516卷第28頁；按：原告王永花於另案已自承其有在協議書上親自簽名《見107 他5516卷第23頁》），可見原告王永花、許益民為處理積欠彰化縣溪湖鎮農會之借款債務310 萬元、辜信雄、施志原及李雅雯之借款債務510 萬元、利息、違約金及最高限額抵押權，遂於107 年1 月23日，在廣大代書事務所，與張國松約定由張國松負責清償其等所積欠之彰化縣溪湖鎮農會借款債務310 萬元、辜信雄、施志原及李雅雯之借款債務510 萬元、利息、違約金及塗銷前揭抵押權，其等即將系爭112 、113-1 、330 土地之所有權移轉登記給張國

松所指定之人；而依前所述，原告王永花、許益民已於107年2月2日將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉登記給被告廖榮國、貿德公司（見本院卷一第488、489頁），亦足見被告廖榮國、貿德公司即為張國松所指定之人，至原告王永花、許益民主張：其等不知要移轉系爭112、113-1、330土地之所有權等語（見本院卷一第447頁），不足採信。

5、張國松於107年1月23日後，確已為原告王永花、許益民清償其等所積欠之彰化縣溪湖鎮農會借款債務310萬元、辜信雄、施志原及李雅雯之借款債務510萬元及該等債務之利息、違約金，且該等債務之最高限額抵押權亦已分別於107年2月12日、107年2月8日因清償而塗銷等情，業經證人陳玉珊、張國松、何宗照、辜信雄、戴培成於另案證稱明確（見107他5516卷第140頁背面、第169頁背面、第170、172頁），並有土地登記申請書、放款支付計畫書存卷可憑（見107他5516卷第67至86頁；本院卷一第457頁），可見張國松已履行其於107年1月23日與原告王永花、許益民所約定之義務，並依民法第312條之規定及協議書之記載（見107他5516卷第28頁），取得彰化縣溪湖鎮農會、辜信雄、施志原及李雅雯對原告王永花、許益民之借款債權310萬元、510萬元及利息債權、違約金債權。

（二）原告王永花、許益民請求被告廖榮國等10人將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉及分割登記予以塗銷，並回復為原告王永花、許益民所有，有無理由？原告王永花、許益民分別請求被告廖榮國給付166萬7,139元、170萬元、629萬6,800元，有無理由？原告王永花請求被告廖榮國、貿德公司連帶給付527萬5,206元，有無理由？

1、按債務人以供擔保之目的，將標的物之所有權移轉於債權人，為信託的讓與擔保，債權人於債務人不履行債務時，於法得就標的物優先受償，或將該標的物變賣或估價，而

就該價金受清償。此際，訂立契約，約定以該標的物抵償債務，自亦非法之所不許（最高法院70年台上字第104號判決、71年度台上字第2043號判決意旨參照）。又信託的讓與擔保，在對外關係，受讓人就供擔保之物雖已取得完全之所有權，但在內部關係，對於讓與人，仍僅得以擔保權人之資格，在擔保之目的範圍內行使其權利。以故，依擔保權之內容而言，讓與人之占有供擔保之物，在受讓人方面，尚不得主張其為無權占有（最高法院74年度台上字第2307號判決意旨參照）。

2、原告王永花、許益民、張國松於107年1月23日，在廣大代書事務所，約定由張國松負責清償原告王永花、許益民所積欠之彰化縣溪湖鎮農會借款債務310萬元、辜信雄、施志原及李雅雯之借款債務510萬元、利息、違約金及塗銷該等債務之最高限額抵押權，原告王永花、許益民即將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉登記給張國松所指定之人，嗣原告王永花、許益民乃依約將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉登記給張國松所指定之被告廖榮國、貿德公司，且張國松亦已依約為原告王永花、許益民清償該等債務、利息、違約金及塗銷前揭抵押權，張國松因而除原有對原告王永花之借款債權310萬元外，另對原告王永花、許益民取得借款債權310萬元、510萬元、利息債權、違約金債權等情，業如前述；而參以協議書所載：「本人王永花……因積欠債權人張國松310萬元…委託張國松代為處理民間及農會欠款，雙方約定王永花如1年內清償所有借款及利息可贖回上開土地，期間如借（按：應為「藉」之誤載）故拖欠利息，即放棄所有土地無誤。」（見107他5516卷第28頁），足見原告王永花、許益民與張國松約定將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉登記予張國松所指定之被告廖榮國、貿德公司之目的，是為擔保張國松對原告王永花、許益民之借款債權合計1,130萬元（即：310萬元＋310萬元＋510萬元＝

1,130 萬元）及利息、違約金，且於原告王永花、許益民未遵期給付借款債權之利息時，即以系爭112 、113-1 、330 土地之所有權抵償所積欠之借款債務合計1,130 萬元及利息、違約金。因此，原告王永花、許益民與張國松之上開約定，在法律性質上應屬於信託的讓與擔保契約。

3、依前所述，原告王永花、許益民依與張國松於107 年1 月23日之約定，將系爭112 、113-1 、330 土地之所有權移轉登記給張國松所指定之被告廖榮國、貿德公司，既屬信託的讓與擔保，則揆諸前揭意旨：

（1）在對外關係上：

①被告廖榮國、貿德公司就供擔保之系爭112 、113-1 、330 土地即已取得完全之所有權，而原告王永花、許益民就系爭112 、113-1 、330 土地已無所有權存在，因此，被告廖榮國、貿德公司於107 年6 月28日、107 年6 月15日以買賣為原因，將系爭112 、113-1 、330 土地之所有權移轉登記給被告洪儷真、鐘利娜、林天生，自屬有權處分系爭112 、113-1 、330 土地；而取得系爭112 、113-1 土地所有權之被告洪儷真、鐘利娜於107 年8 月30日、107 年11月6 日以買賣為原因，將系爭112 、113-1 土地之所有權移轉登記予被告洪淑麗、詹閔中，取得系爭330 土地所有權之被告林天生於000 年0 月0 日以買賣為原因，將系爭330 土地之所有權移轉登記予被告李連正，取得系爭330 土地所有權之被告李連正於108 年9 月23日以買賣為原因，將系爭330 土地之所有權移轉登記予被告巨林公司，取得系爭330 土地所有權之被告巨林公司於108 年9 月24日以信託為原因，將系爭330 土地之所有權移轉登記予被告僑馥公司，取得系爭330 土地所有權之被告僑馥公司於108 年10月23日將系爭330 土地辦理分割登記（見本院卷二第145 頁），自亦是本於自身之系爭112 、113-1 、330 土地之所有權而有權處分。

②原告王永花、許益民就被告洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹

閔中、林天生、李連正、巨林公司、僑馥公司而言，既非系爭112 、113-1 、330 土地之所有權人，且原告王永花、許益民亦未舉證證明其等有何詐欺、脅迫行為存在（見本院卷一第259 頁），則有權取得系爭112 、113-1 、330 土地所有權之被告洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹閔中、林天生、李連正、巨林公司、僑馥公司，自未造成原告王永花、許益民受有系爭112 、113-1 、330 土地所有權之損害，亦無不法侵害原告王永花、許益民於系爭112 、113-1 、330 土地之所有權。因此，原告王永花、許益民主張依民法第179 條、第184 條第1 項、第185 條、第28條、第767 年第1 項中段、公司法第23條第2 項之規定，請求被告洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹閔中、林天生、李連正、巨林公司、僑馥公司塗銷系爭112 、113-1 、330 土地之所有權移轉及分割登記，回復為其等所有，難認有據。

（2）在對內關係上：

①原告王永花、許益民並未舉證證明張國松、被告廖榮國、貿德公司有何詐欺、脅迫行為存在，而僅空言指稱（見本院卷一第259 頁），則受張國松指定之被告廖榮國、貿德公司自得就系爭112 、113-1 、330 土地以張國松之擔保權人資格，在擔保之目的範圍內行使權利，因此，系爭112 、113-1 、330 土地雖於107 年2 月2 日登記為被告廖榮國、貿德公司所有，原告王永花、許益民亦無從主張被告廖榮國、貿德公司有不法妨害其等所有權之行使，故在原告王永花、許益民對張國松清償借款債務合計1,130 萬元及利息、違約金前，原告王永花、許益民尚不得依民法第179 條、第184 條第1 項、第185 條、第28條、第767 年第1 項中段、公司法第23條第2 項之規定，請求被告廖榮國、貿德公司塗銷系爭112 、113-1 、330 土地之所有權登記登記而回復為其等所有。

②雖張國松、被告廖榮國、貿德公司於107 年1 月23日後之

1年內即107年6月28日、107年6月15日，就將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉登記給被告洪儷真、鐘利娜、林天生，但原告王永花、許益民並未提出事證佐證其等於107年1月23日後之1年內曾有遵期給付借款利息予張國松及已對張國松清償借款債務合計1,130萬元及利息、違約金完畢，則依原告王永花、許益民、張國松於107年1月23日之約定及協議書所載，應認原告王永花、許益民於107年6月28日、107年6月15日前應已因未遵期給付借款利息予張國松，而終局地喪失系爭112、113-1、330土地之所有權，並同意以系爭112、113-1、330土地之所有權抵償所積欠之借款債務合計1,130萬元及過去、現在、將來之利息、違約金。因此，張國松所指定之被告廖榮國、貿德公司既已於107年6月28日、107年6月15日前終局地取得系爭112、113-1、330土地之所有權，則被告廖榮國、貿德公司於107年6月28日、107年6月15日將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉登記給被告洪儷真、鐘利娜、林天生，自無造成原告王永花、許益民受有系爭112、113-1、330土地所有權之損害，亦無不法侵害原告王永花、許益民於系爭112、113-1、330土地之所有權，故原告王永花、許益民主張：因被告廖榮國、貿德公司使被告洪儷真、鐘利娜、洪淑麗、詹閔中、林天生、李連正、巨林公司、僑馥公司取得系爭112、113-1、330土地之所有權，已不法侵害其等於系爭112、113-1、330土地之所有權而受有損害，故依民法第179條、第181條、第184條第1項、第28條、公司法第23條第2項之規定，請求被告廖榮國給付166萬7,139元、170萬元、629萬6,800元及請求被告廖榮國、貿德公司連帶給付527萬5,206元等語（見本院卷一第260至262頁），並非有據。

③原告王永花、許益民固主張：系爭112、113-1、330土地之所有權於移轉登記予被告廖榮國、貿德公司前，其等

並不知買受人為被告廖榮國、貿德公司，亦不知價金金額，故其等無就系爭112 、113-1 、330 土地之所有權與被告廖榮國、貿德公司成立買賣契約等語（見本院卷一第486 頁），然系爭112 、113-1 、330 土地之所有權之所以會登記在被告廖榮國、貿德公司名下，是基於原告王永花、許益民與張國松間之信託的讓與擔保契約，以達到擔保張國松對原告王永花、許益民之借款債權的目的，業如前述，故雖原告王永花、許益民與被告廖榮國、貿德公司間並無買賣契約存在，亦不足以認定被告廖榮國、貿德公司即是無法律上原因而不法取得系爭112 、113-1 、330 土地之所有權。因此，原告王永花、許益民上開主張，尚難為有利於其等之認定。

4、原告王永花、許益民雖主張：系爭112 、113-1 、330 土地之最後交易價格合計為3,187 萬元，因此，縱認原告王永花對張國松、辜信雄、彰化縣溪湖鎮農會之債務合計為1,530 萬元，而有由其等將系爭112 、113-1 、330 土地之所有權移轉登記予被告廖榮國、貿德公司、張國松之必要，何以其等未取得逾1,530 萬元之款項？又依所得稅法第4 條之4 、第4 條之5 、第14條之4 至第14條之8 ，短期內移轉土地之房地合一稅稅率可高達百分之35、45，而已致不動產市場交易量萎縮，然坐落鄉村地區之系爭112 、113-1 、330 土地卻在短期間內有多次移轉紀錄，顯與生活經驗不符等語（見本院卷一第433 至435 頁），惟查：

（1）系爭112 、113-1 、330 土地於被告洪儷真、鐘利娜及洪淑麗間、被告洪儷真、鐘利娜及詹閔中間、被告李連正及巨林公司間之買賣價金各為337 萬元、700 萬元、2,150 萬元，合計3,187 萬元一節，固有不動產買賣契約書、土地買賣合約書、土地買賣契約書在卷可稽（見本院卷二第13至41、105 至117 、241 至245 頁），然依前所述，原告王永花、許益民與張國松間所約定者既為信託的讓與擔

保契約，以擔保原告王永花、許益民對張國松之借款債務合計1,130萬元及利息、違約金，則原告王永花、許益民於將系爭112、113-1、330土地之所有權移轉登記於被告廖榮國、貿德公司時，本就不會取得逾借款債務合計1,130萬元及利息、違約金之款項；再者，縱認系爭112、113-1、330土地並未流抵，因原告王永花、許益民自107年1、2月起迄今既仍未清償積欠張國松之借款債務合計1,130萬元及利息、違約金，而一般民間貸放業者或高利貸所收取之利息、違約金復本就較金融機構為高，此可由借款契約書可見一斑（見107他5516卷第173、174頁），則以被告廖榮國、貿德公司名義將系爭112、113-1、330土地之所有權出賣予被告洪儷真、鐘利娜、林天生，並以所收取之價金抵付所積欠張國松之借款債務合計1,130萬元及利息、違約金後，是否仍有餘額，誠有疑問；況且，縱有餘額，與原告王永花、許益民有信託的讓與擔保契約者為張國松，而非被告廖榮國、貿德公司，自難排除餘額現為張國松所持有之可能性，故原告王永花、許益民依民法第179條之規定，請求被告廖榮國、貿德公司返還逾借款債務之餘額，並非可取。

（2）雖系爭112、113-1、330土地於2內年有2次以上輾轉移轉所有權之紀錄，但原告王永花、許益民既未舉證證明被告廖榮國等10人間有何不法侵害原屬其等所有之系爭112、113-1、330土地所有權之行為，亦無提出反證佐證被告廖榮國等10人取得系爭112、113-1、330土地之所有權確無法律上原因，則自難排除為市場供需法則所造成之輾轉移轉所有權結果，且縱因此須課徵房地合一稅，亦可能是因被告廖榮國等10人看好系爭112、113-1、330土地之未來利益而仍認有利可圖或因富有而根本無視稅額為負擔，故原告王永花、許益民上開主張：系爭112、113-1、330土地之交易過於熱絡，與常情不符，可見被告廖榮國等10人有不法妨害其等於系爭112、113-1、330

土地之有權等語，不足採信。

六、綜上所述，原告王永花、許益民依民法第179 條、第184 條第1 項、第185 條、第28條、第767 年第1 項中段、公司法第23條第2 項之規定，先位請求被告廖榮國等10人塗銷系爭112 、113-1 、330 土地之所有權移轉及分割登記，回復為其等所有，及依民法第179 條、第181 條、第184 條第1 項、第28條、公司法第23條第2 項之規定，備位請求被告廖榮國分別給付166 萬7,139 元、629 萬6,800 元、170 萬元予原告王永花、許益民，請求被告廖榮國、貿德公司連帶給付527 萬5,206 元予原告王永花，與均自民事起訴補正狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，均為無理由，應予駁回。至原告王永花、許益民假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　曾靖雯