臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第52號

上　訴　人　徐榮基
訴訟代理人　劉昆鑫律師
　　湯文章律師(民國108年12月26日解除委任)
被上訴人　A女　(年籍詳卷)
訴訟代理人　籃健銘律師
　　林韋翰律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國108年7月17日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第174號第一審判決提起上訴，本院於民國108年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地於民國107年3月9日以贈與為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為上訴人所有。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因職務或業務知悉或持有性侵害被害人姓名、出生年月日、住居所及其他足資識別其身分之資料者，除法律另有規定外，應予保密；行政機關、司法機關及軍法機關所製作必須公示之文書，不得揭露被害人之姓名、出生年月日、住居所及其他足資識別被害人身分之資訊，性侵害犯罪防治法第12條定有明文。查，本件被上訴人A女(真實年籍詳卷)抗辯上訴人係為賠償強制性交伊所生損害而贈與花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地。而上訴人涉嫌強制性交被上訴人案件，業經臺灣花蓮地方檢察署(下稱花蓮地檢署)檢察官提起公訴，現由臺灣花蓮地方法院(下稱花蓮地院)審理中。被上訴人為上開妨害性自主案件之被害人，依上開規定，爰不揭露被上訴人之姓名及其他足資識別其身分之資訊。合先敘明

。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。惟被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法255條第1項本文、第2項定有明文。又當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，同法第446條第1項本文固有規定，惟他造如無異議而為本案之言詞辯論，依同法第463條準用第255條第2項之規定，仍應視為同意變更(最高法院43年台上字第363號民事判例參照)。查，上訴人起訴聲明原包括：「被上訴人應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地所為之贈與債權行為及所為之所有權移轉物權登記行為均應撤銷」，上訴後則減縮該部分聲明，被上訴人無異議而為本案言論辯論，依前揭說明，應視為同意變更。

貳、實體事項

一、上訴人主張略以：

(一)上訴人原為坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地（重測前為花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○號、第0000-0號，下稱系爭地）之所有權人，已於民國106年8月18日向財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處(下稱國產署花蓮辦事處）申請承租鄰地即同地段000地號國有耕地(下稱000號國有地)，然遲無消息。被上訴人獲知後，對上訴人佯稱其熟識高層人士，可快速完成承租。上訴人不疑有他，遂於106年12月間委託被上訴人代為辦理申租上開國有地相關事宜，並於107年1月中旬將系爭地所有權狀、印鑑證明及印鑑章等所需文件郵寄給被上訴人。詎被上訴人取得上開資料後，未經上訴人同意及授權，擅自將上開資料交由何純瑩地政士代辦，將系爭地於107年3月9日以贈與為原因，過戶至被上訴人名下。上訴人嗣於107年4月上旬接獲國產署花蓮辦事處以其已非系爭地所有人為由，否准其承租000號國有地之申請，始知上情。系爭地之贈與及所有權移轉登記行為，因被上訴人無權代理或因違反自己代理，均屬無效。爰依民法第184條第1

項前段、第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語，而聲明：被上訴人應將系爭地所為之贈與債權行為及於107年3月9日以贈與為原因所為之所有權移轉登記(下稱系爭移轉登記)，予以塗銷，並回復登記為上訴人所有。

二、被上訴人則以：

上訴人因於107年12月間對被上訴人為妨害性自主之侵權行為，基於賠償之意思，將系爭地贈與被上訴人，並提供過戶所需文件，授權被上訴人辦理系爭移轉登記，且於辦理過程中，何純瑩地政士也向上訴人說明過戶相關程序，故上訴人對於系爭地將過戶給被上訴人一事始終知情且同意。被上訴人辦理系爭移轉登記，既經上訴人同意及授權，即非無權代理或越權代理。又被上訴人僅協助上訴人辦理過戶，並未代理上訴人為意思表示，屬上訴人之使者、手足延伸，非屬自己代理。縱有自己代理之疑慮(被上訴人否認)，亦因得上訴人本人承諾及為履行性侵損害賠償債務而屬有效等語，而聲明：上訴人之訴駁回。

三、本件經原審判決上訴人之訴駁回。上訴人不服原審判決提起上訴，聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應塗銷系爭移轉登記，並回復登記為上訴人所有。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第138頁至第140頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

(一)坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（即系爭地）登記所有人異動狀況如下（原審卷第28頁至第31頁、第36頁至第37頁）：

1.96年11月3日上訴人登記為所有權人。

2.107年3月9日以「贈與」為原因，移轉登記至被上訴人名下(即系爭移轉登記)。

(二)系爭移轉登記係由代理人何純瑩地政士代辦（原審卷第32頁至第33頁），土地增值稅及贈與稅之通知情形如下：

1.土地增值稅

花蓮縣地方稅務局108年10月4日花稅土字第1080017593號函：本局於107年2月27日收受系爭土地移轉登記不課徵土地增值稅之申請，經審理後於同年3月6日以網路申報系統匯出土地增值不課徵證明書，由專業代理人領取，未再寄送核覆通知書（本院卷第95頁）。

2.贈與稅

財政部北區國稅局大溪稽徵所108年10月22日北區國稅大溪營字第1080643733號函：本所業於107年3月5日以掛號郵件將徐榮基君贈與稅免稅證明書(案號：Z0000000000000)寄交何純瑩地政士(本院卷第97頁)。

(三)000號國有地相關資訊如下：

1.曾以訴外人張機興之名義，於95年7月7日向國產署花蓮辦事處(原財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處)申請國有耕地改訂林地租約，並由上訴人代理張機興辦理確認承租地位置測量事宜(本院卷第67、69頁)。

2.上訴人於106年8月18日向國產署花蓮辦事處申請承租000號國有地，該處於107年4月3日以台財產北花三字第10742010020號函覆：因上訴人原所有之系爭地業於107年3月9日贈與他人，故上訴人已非000號國有地之鄰地所有人，不符修正前國有耕地放租實施辦法第6條第1項第2款之規定，爰註銷上訴人申租案，並依不當得利，通知上訴人繳納使用000號國有地之補償金（原審卷第47、63、66頁）。

五、經本院於108年11月20日與兩造整理並協議之爭點為（見本院卷第185頁至第186頁，並依本院論述之先後與妥適，而調整其順序、內容）：

(一)上訴人交付系爭地所有權狀正本、印鑑章及印鑑證明予被上訴人之授權範圍，是否包括授權被上訴人為系爭移轉登記？

(二)被上訴人所為系爭移轉登記，有無違反民法第106條第1項自己代理之禁止規定？

六、本院之判斷

(一)被上訴人就系爭地所為之系爭移轉登記行為乃無權代理，對

上訴人不生效力。

1.上訴人於107年4月26日具狀向花蓮地檢署指訴被上訴人涉嫌詐騙系爭地，經同署檢察官以107年度偵字第3161號為不起訴處分確定(下稱詐欺案)。被上訴人嗣於詐欺案偵辦過程，亦於107年10月15日對上訴人提出妨害性自主告訴，並經同署檢察官以108年度偵字第242號提起公訴(下稱性侵案)，現由花蓮地院審理中，有詐欺案不起訴處分書及性侵案起訴書可參(原審卷第227頁至第228頁、第229頁至第230頁)。然刑事案件所為事實之認定，於獨立民事訴訟之裁判時，本不受其拘束，法院於本案斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證，仍得為與刑事案件相異之認定。經本院依職權調閱花蓮地檢署詐欺案(即107年度偵字第3161號)及性侵案(即108年度偵字第242號)刑案卷證，業經兩造閱卷並表示意見在案，自可作為本案認定之憑據，合先敘明。

2.訴外人張機興於95年間申請000號國有地改訂林地租約，現場會勘測量時，係由上訴人代理。上訴人於96年11月3日登記為系爭地所有人，復於106年8月18日申租000號國有地，乃兩造所不爭執(見不爭執事項㈠1.、㈡)，足見上訴人有長年使用系爭地及欲申租000號國有地之事實。證人徐翠霙復於原審證稱：伊係於106年5、6月間賣水果給被上訴人時，因而結識被上訴人。之後，是被上訴人帶上訴人到伊果園，才認識上訴人。上訴人向伊買2箱水果，伊提到伊於105年間申租國有土地，106年間領到租約。上訴人詢問伊如何辦理，伊告知上訴人申租的過程及約需1年時間。被上訴人在旁即稱給其辦理只要2週就好，並自稱認識花蓮縣前縣長傅崑萁、林務局局長、國稅局局長等公務機關人員，伊當場說林務局局長、國稅局局長與承租國有土地無關。伊有向上訴人說如果不知道如何辦理，伊可以提供國產署之查詢電話。但上訴人嫌太麻煩，被上訴人又稱2週可以辦好，上訴人遂於106年年底，同意由被上訴人辦理。嗣上訴人於107年農曆春節前，到伊果園提到他把土地權狀寄給被上訴人，因為被上

訴人說影本不行。伊跟上訴人說怎麼這麼老實把所有權狀、印鑑證明都給別人，程序上毋需如此，上訴人稱這樣辦理比較快、被上訴人不會騙人。伊嗣後也有詢問被上訴人，被上訴人稱有在幫忙上訴人辦理承租國有土地，並稱約2週可以辦好等語（原審卷第155頁反面至第157頁反面）。證人徐翠霙為水果商，兩造均僅為其零售客群，查無仇恨或利害關係，立場中立，應無甘冒偽證罪之風險而為不實陳述，證詞應屬可信。此外，上訴人長期使用系爭地，已於000號國有地種植檳榔、樟木等經濟樹種，有國產署花蓮辦事處國有土地補償金繳納通知書可參(原審卷第63頁)。則上訴人於106年8月間申請承租相鄰之000號國有地，遲未獲回覆，欲走旁門以期加速且順利承租，實無違常。上訴人為00年次，有其身分證影本為證(原審卷第40頁)，迄106年年底已00歲，以其年齡世代，對政府部門廉潔度信賴性低，欠缺行政機關乃依法行政之概念，較易輕信透過政府高層關係確可加速完成申辦事件。是以，上訴人主張其相信被上訴人所言，因而委請被上訴人辦理000號國有地承租事宜並交付系爭地權狀正本、印鑑章及印鑑證明等資料，即非無憑，應可採信。

3.政府機關受理人民各項申請，內部規則繁簡不一，無從期待全為人民所得查悉、明瞭，因申請文件欠缺而通知補正之情形，所在多有。上訴人雖於106年8月16日已申請承租000號國有地，然未獲國產署花蓮辦事處之回覆，對於主管機關遲未回應之原因，究為缺件或條件不符等，無從確切知悉。且上訴人既信被上訴人所言，欲走旁門加速順利完成承租，對被上訴人所稱尚需土地權狀正本、印鑑章及印鑑證明等資料辦理，自不疑有他。故被上訴人辯稱上訴人前有申租國有地經驗，應知悉申租國有地毋需提供土地權狀正本、印鑑章及印鑑證明等資料等語，應不可採。

4.上訴人主張：伊有接到何純瑩地政士的電話，但伊在電話中聽不清楚她的意思，誤以為是要替伊辦理國有地承租等語。被上訴人辯以證人何純瑩已告知上訴人係因辦理過戶而需要

權狀正本、印鑑證明等資料，足認上訴人確有同意並授權系爭地過戶至被上訴人名下等語。然而，地政士法第18條規定：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。」同法第26條：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。」查，證人何純瑩雖於原審證稱：伊於承辦系爭移轉登記前不認識兩造，被上訴人係由訴外人即養豬場老闆陳展祥（音同）介紹至伊事務所辦理系爭移轉登記。被上訴人第一次是與陳展祥到伊事務所，拿權狀影本、上訴人身分證影本委任伊辦理過戶，說上訴人是她的舅舅，不想要系爭地了，叫被上訴人趕快辦一辦。伊向被上訴人說不能用影本，被上訴人即稱這樣很複雜，當場撥打電話給上訴人，請伊向上訴人說明過戶相關程序，必須提出身分證影本、印鑑證明、印鑑章及所有權狀正本。伊在電話中沒有問上訴人為何要辦理過戶，但有告知過戶一定要備齊上開文件才行，也有詳細告知上訴人要如何申請印鑑證明及印鑑章，因地政事務所就新式證明書需告知申請目的，伊要求提供不限定用途或不動產登記之印鑑證明，才能辦理不動產過戶。伊有跟上訴人說要有土地權狀正本才能辦理過戶，但伊不知道上訴人是否了解這個意思。過幾天，即約107年1月左右，被上訴人將所有必備之文件拿去伊那邊辦理系爭移轉登記。在辦理系爭移轉登記期間，伊沒有見過上訴人本人等語（原審卷第151頁反面至第154頁）；於詐欺案亦證稱：第一次是被上訴人來找伊，說上訴人是她的舅舅，因年紀大了，不想要系爭地，所以叫被上訴人來辦理過戶。因被上訴人帶的資料不全，伊馬上打電話向上訴人說明要印鑑證明及權狀正本，但是標的沒有說的很清楚，是說辦理所有權移轉，不確定有無說「贈與」，但有很清楚跟上訴人說是辦理所有權移轉登記。伊沒有問上訴人是不是被上訴人的舅舅等語(108年度偵字第242號卷《下

稱偵卷》第36頁至第37頁)。又證人何純瑩代辦系爭移轉登記，同時檢附兩造身分證影本及上訴人印鑑證明，印鑑證明所載申請目的為「不限定用途」，有花蓮縣鳳林地政事務所107年6月25日鳳地登字第1070002915號函附之系爭移轉登記申請資料可參(原審卷第27、39、40頁)。基上，足知證人何純瑩明知被上訴人係以上訴人為其舅舅要贈與系爭地為由委辦過戶登記，然卻無視上訴人之姓氏與被上訴人母親姓氏不同，及被上訴人出生地在大陸地區廣東省，上訴人則在桃園縣，二人有無親戚關係顯屬有疑。而申請印鑑證明既需填寫申請目的，又為何不直接告知上訴人係為辦理不動產過戶，故上訴人印鑑證明之申請目的欄記載「不限定用途」，已難認上訴人係為辦理系爭移轉登記而申請印鑑證明。且不動產價值非微，得、喪及變更涉及之財產權益甚鉅，地政士受託辦理，自應謹慎小心，此乃地政士法第18條立法目的所在。惟證人何純瑩於辦理系爭移轉登記時，未親自會見上訴人本人以確認其真意，於電話中復未確認兩造關係，亦未明白告知系爭地係因「贈與」而辦理過戶等重要事項，則證人何純瑩是否有盡其業務上注意義務，已屬有疑。證人何純瑩亦坦稱上訴人事後曾到事務所質問其為何將系爭地過戶予被上訴人(偵卷第38頁)，堪認證人何純瑩辦理系爭移轉登記已受質疑而具爭議，存有應負損害賠償之風險，應屬利害關係人，是其證稱有明白告知上訴人要辦理過戶之詞，非無飾過掩瑕之可能，憑信性即屬有疑。況且，縱認其有告知，然上訴人因先前已委託被上訴人辦理申租國有地事宜，加上年事已高，突然接獲被上訴人電話，再由證人何純瑩於電話中短促告知，是否已明白系爭地權狀正本、印鑑證明及印鑑章等資料係為辦理系爭地過戶贈與被上訴人，實非無疑。從而，尚難以證人何純瑩之證述，即認上訴人交付系爭地權狀正本、印鑑章及印鑑證明等物，係同意、授權辦理系爭移轉登記。

5.上訴人主張其係收到國產署花蓮辦事處駁回承租申請函文，才知受騙。被上訴人辯以係因上訴人事後反悔才提告。查，

國產署花蓮辦事處於107年4月3日以台財產北花三字第10742010020號函知上訴人：因上訴人原所有之系爭地業於107年3月9日贈與他人，故上訴人已非000號國有地之鄰地所有人，不符修正前國有耕地放租實施辦法第6條第1項第2款之規定，爰註銷上訴人申租案乙節，為兩造所不爭執(見不爭執事項㈢2.)。上訴人於107年4月26日同時提起本案民事訴訟及刑事詐欺告訴，有本案起訴狀之原審法院收文章及詐欺案告訴狀之花蓮地檢署收文章可參(原審卷第7頁，詐欺案之花蓮地檢署107年度他字第693號卷第3頁)。參以證人何純瑩於原審證稱：系爭地辦理好過戶後，被上訴人想要承租系爭地鄰近之國有土地，被上訴人請伊去辦理承租，因伊不清楚地號為何，即電詢國產署該國有土地是否有人承租，國產署即告知伊上訴人已經辦理承租作業，因此需要上訴人提出撤回申請書，被上訴人跟伊告知系爭地上有間房屋為其所有，然又提不出任何證明，資訊亦不完整，伊此時覺得怪怪的，故暫時未處理；幾天後被上訴人致電稱文件不能給任何人，當天上訴人跑去伊事務所，稱其遭被上訴人詐騙，過程中伊聽出來係國產署通知上訴人撤銷其承租國有土地之申請，後來伊打電話給被上訴人，請被上訴人到伊事務所談，結果兩造吵起來、打起來，伊就報警等語(原審卷第152頁反面)；於詐欺案亦證稱：有一天下午，被上訴人突然打電話給伊說，伊所保管之上訴人印鑑證明、土地所有權狀都不能交給人，約過了一小段時間，上訴人就跑來伊辦公室，質問為何系爭地會過戶給被上訴人，伊就約被上訴人到辦公室來談，上訴人就一直跟被上訴人說，為何要過戶系爭地，請被上訴人返還土地，被上訴人一直說錢要還上訴人，並說「徐先生，你自己知道你做了什麼事」。他們吵了約2小時，互有拉扯，伊有報警請警方來處理等語(偵卷第38頁)。而上訴人是以鄰地所有人身分申租000號國有地，應知倘系爭地過戶他人，其申請條件即不具備，對於國產署花蓮辦事處通知不能承租000號國有地，當屬意料之中。然於獲知喪失承租身分時，卻

憤而親往何純瑩事務所，訴說遭被上訴人詐騙，且不顧好不容易以贈地才平息之性侵事件被揭發之風險，頻頻質問被上訴人為何過戶系爭地，眾目睽睽下，在何純瑩事務所與被上訴人激動拉扯，大吵2小時致證人何純瑩報警，驚動警方。是從上訴人接獲國產署花蓮辦事處上開函文，憤而至何純瑩事務所質問，並與被上訴人發生肢動衝突及提起本案民事訴訟、詐欺告訴之態度與事件發生之密接性，堪認上訴人主張係接到國產署花蓮辦事處上開函文方知系爭地過戶予被上訴人，應屬可信。至證人何純瑩於原審雖證稱：過戶申報增值稅時，地方稅務局一定會在過戶前核覆通知給兩造，所以上訴人一定知道系爭地過戶予被上訴人等語(原審卷第153頁反面至第154頁)。惟系爭地過戶予被上訴人時，土地增值稅及贈與稅通知，均僅送達證人何純瑩，並未通知上訴人，乃兩造所是認(見不爭執事項㈡)，故證人何純瑩此部分證述，與事實相違，不足採信，併予敘明。

6.上訴人主張系爭地權狀正本、印鑑章及印鑑證明等資料是其於107年1月15日郵寄給被上訴人，並提出郵局掛號函件執據為憑(本院卷第59頁)。被上訴人辯以上開資料是上訴人親自交給伊，李秀英夫婦有看到，不是用寄的等語。查：證人何純瑩證稱：伊與上訴人通電話後約1週，被上訴人就將系爭地之權狀正本、印鑑章及印鑑證明交給伊(偵卷第37頁)。而上訴人係於107年1月10日申請印鑑登記，於同年月15日申請印鑑證明，有花蓮縣鳳林地政事務所107年6月25日鳳地登字第1070002915號函附之上訴人印鑑證明可參(原審卷第39頁)。又上訴人於107年1月15日確有寄送掛號郵件予被上訴人，並經被上訴人於107年1月17日親自收受，有花蓮郵局108年12月17日花郵字第1081000123號函附之掛號郵件查詢單及回執簽收證明、桃園郵局108年12月18日桃營字第1081801259號函附之郵件資料可佐(本院卷第235頁至第237頁、第259頁至第261頁)。可知，從上訴人申辦印鑑登記(107年1月10日)至被上訴人收受郵件(107年1月17日)，適為1週，核與證人

何純瑩證述其與上訴人通話後約1週，被上訴人就將權狀正本等資料拿給伊等語，及被上訴人於性侵案警詢稱：上訴人是「107年1月中旬」拿權狀給伊之時間(警卷第15頁)，均相符合，足認上訴人主張系爭地權狀正本、印鑑章及證明均係郵寄予被上訴人，應值可信。被上訴人所辯上開資料是上訴人親自交給伊，不是用寄的，掛號郵件未載內容物，不足證明上訴人所言屬實云云，並不可採。

7.上訴人主張兩造曾合意性交，其沒有強制性交被上訴人。被上訴人則辯以上訴人曾於106年12月中旬，在伊住處客廳，強制性交伊得逞，事後答應以贈與系爭地作為賠償。查：

⑴被上訴人於性侵案指訴如下：

①警詢：上訴人於106年12月中旬某日，開車在花蓮縣○○○○村附近尋找工人，伊就與其他2人跟著上訴人上山工作。那天工作完，上訴人送伊回家，就說他沒地方可去且外面下雨，要借住一晚，伊就答應讓上訴人睡在客廳的床。伊於隔天凌晨5、6點起床去客廳拿東西要去工作時，上訴人從背後雙手環抱伊，全身沒有穿衣服，伊力氣不夠，無法掙脫。上訴人接著用一手抱著，一手脫伊褲子、伊開始尖叫，上訴人就將伊衣服撕破，把伊壓在地上，手一直摸伊胸部，然後就把生殖器插入伊下體內。因為伊當時大聲尖叫，伊先生(年籍詳卷，下稱B男)走到客廳外面看到，就罵上訴人畜生，上訴人就在客廳拿了一把刀抵在伊背後，叫B男不要過來，B男回頭去拿一把砍草刀，後來外面有一位小姐(李秀英)帶狗散步經過，聽到很大聲，就進來伊家裡，看到上訴人全身脫光，上訴人就很慌張抱著衣服跑出去，伊就在那邊哭。於掙扎過程中，伊膝蓋有受傷等語(花蓮縣警察局鳳林分局鳳警偵字第1070013830號卷《下稱警卷》第11頁至第13頁)。

②偵訊：伊只有受僱上訴人一次，做工那天晚上，上訴人住伊住處，隔天早上5點多，對伊強制性交等語(偵卷第

20頁至第21頁)。

⑵被上訴人指訴之評價

①案發地即被上訴人住處為一平房，由廚房、房間及客廳3個隔間組成，各自獨立，室內互不相通，各有一門扇對外，有警繪現場圖及現場照片可參(偵卷第95頁至第113頁)。觀之現場照片，被上訴人所指案發客廳，對外為一鐵捲門，開閉方式需上下拉動，不若一般前後推拉之側開門便利。被上訴人陳述其係起床後，進入客廳要拿東西工作，依使用習慣，應不會立即將鐵捲門拉下，此觀證人李秀英證述其路過看到上訴人在客廳全身赤裸亦明。其次，被上訴人之配偶B男為00年次，案發時已00歲高齡，然被上訴人稱：B男案發前身體狀況都很好，可以行走，自107年2月起，才需要大聲講話等語(偵卷第56頁至第57頁)。綜觀被上訴人指訴，本案係發生於上訴人與被上訴人相識第二天，案發時，天色漸明，案發地鐵捲門未關閉，處於開放狀態，任何路過之人皆可輕易發現，被上訴人之配偶B男身體狀況可自行走動且無重聽。則上訴人面對幾乎陌生、毫無把握如何反擊之被上訴人，復選擇曝露性甚高之時間、地點以實施重大犯罪，是否可能，已非無疑。

②被上訴人指稱：B男是在外面看到，罵上訴人是畜生，客廳有雜物，上訴人就拿了一把刀抵住伊背後，叫B男不要過來等語(警卷第12頁)。惟B男已屆00歲高齡，目擊時手無寸鐵，人在室外並未迫近，衡情上訴人立即逃逸應無困難，實無費時從雜物堆找尋刀械，再抵住被上訴人稱「不要過來」之必要。被上訴人之指訴情節，實屬有疑。

③B男於108年3月5日偵查應訊時，未有通譯在場，均由被上訴人協助轉述，有上開偵訊筆錄可參(偵卷第22頁)，則該次陳述內容，與B男真意是否相符，無從確認，尚難採信。嗣檢察官委請通譯協助，於108年5月13日再次

訊問B男，經檢察官問以：你看到誰強姦誰？B男則稱：那個男人在那裡種地，見過二次面，不是被上訴人的老闆，是在那邊做工的等語(偵卷第61頁至第63頁)。被上訴人既稱案發日是其認識並受僱上訴人之翌日，則上訴人於案發時應係第一次至被上訴人住處，衡情B男應不致已見過二次面。是B男對於何人與被上訴人發生性行為之描述，顯與被上訴人所言歧異，非但無法補強被上訴人之指訴，反而削弱其指訴之真實性。

④證人李秀英於性侵害警詢證稱：案發那天是伊認識兩造的隔天早上6時許，伊牽狗去散步，聽到很大聲呼叫，就走進去看，看到被上訴人邊穿衣邊哭，上訴人則全身赤裸拿著衣服跑上車等語(警卷第25頁至第27頁)。被上訴人亦稱：案發當時，伊懷疑李秀英與上訴人是一夥的等語(偵卷第21頁)。可見被上訴人與證人李秀英均同稱案發時其2人僅相識一、二日。惟查，被上訴人於85年間因與B男結婚來台，於94年遷入案發時戶籍地；證人李秀英則於97年遷入案發時戶籍地，二人之出生地均為大陸地區，有其等個人戶籍資料可參(限閱卷第5頁，警卷第33頁)。二人同為大陸地區配偶，遷入案發時戶籍地多年，案發地即被上訴人居處為李秀英散步溜狗得經之處，足知二人住居所相距應該非遠，是其等於案發時是否才剛相識，已有可疑。其次，證人李秀英除證稱目擊上情，另關於被上訴人指訴之上訴人於107年1月間拿系爭地權狀等資料給被上訴人、上訴人於107年4月17日恐嚇被上訴人、兩造於證人何純瑩事務所發生爭吵等重要事件，均為在場證人(警卷第27頁，偵卷第147頁至第148頁)。倘其二人並非熟識，何以證人李秀英屢屢於重要場合恰巧在場而成為本件及相關刑案之重要證人，故其二人有無刻意淡化、掩飾彼此熟識之事實，實非無疑。另依被上訴人指訴，上訴人係拿刀抵住其背後，B男見狀也持砍草刀對峙。此等刀光相見，極易引他人側目

之情節，證人李秀英竟稱：伊沒有注意B男在那裡，當時伊一手拉著狗，那會注意到這些(偵卷第71頁)，全然未予言及，得否補強被上訴人指訴，實屬有疑。尤其，被上訴人於警詢並未陳述上訴人交付系爭地權狀等資料時，何人在場，於108年3月5日偵訊時方稱證人李秀英夫婦均在場。檢察官於108年5月13日傳喚證人李秀英及其夫廖刀光明，二人雖均證稱：107年1月中旬，上訴人有在○○鄉山上工寮，將權狀、身分證影本、印章交給被上訴人等語(偵卷第147頁至第148頁)。惟觀之該偵訊筆錄，檢察官於開始偵訊時，除直接告以被上訴人所述經過，且未予隔離，二人當庭一搭一合，實已大幅減弱證人李秀英、廖刀光明該次證述之憑信性。又證人李秀英係證稱：伊有看到上訴人將權狀、身分證、印章交給被上訴人，上訴人說：「我強姦妳沒有錢給妳，這個權狀給妳，辦好就是妳的」等語(偵卷第148頁)。惟上訴人係以郵件方式將系爭地權狀、印鑑章及印鑑證明等資料寄送予被上訴人，業經本院認定如前，故證人李秀英、廖刀光明上開證述非但不實，且殊難想像何以上訴人會在有一位以上之第三人在場之情形下，坦承強姦、自曝犯行。是以，證人李秀英證詞既有上述瑕疵及不實，即難憑以補強被上訴人指訴之真實性。

⑤再者，被上訴人雖稱案發早上7點多，伊有前往○○派出所報警，一邊哭一邊講，伊說不知道上訴人的電話跟地址，員警就說那要怎麼抓他，伊就回去了等語。惟○○派出所員警陳文雄證稱：伊於106年12月11日早上7時許值班時，有一位年約00至00歲陸籍配偶來報案，說她受僱於一名年約00至00歲男子，從事農工，起初每日完工後即領工資，但不知為何已積欠5、6天工資，該婦人害怕被臺灣老闆騙工，所以請警方協助，並未說有遭人性侵情事等語(限閱卷第30頁)。被上訴人此部分陳述，與員警所言大相逕庭，是否屬實，已非無疑。實則，上

訴人係先於107年4月26日提起本案及刑事詐欺告訴後，被上訴人方於107年10月15日提出性侵告訴，乃被上訴人所不爭執(本院卷第356頁)。況且，被上訴人指稱：案發後約1週，上訴人至伊住處下跪，請求原諒，並願意將一塊地賠償伊等語(警卷第15頁)。倘如被上訴人所言，案發時是首次替上訴人工作的隔日，上訴人既已性侵得逞且成功逃離案發地，在被上訴人不知悉其聯絡方式之情形下，又何需於1週後至被上訴人住處請求原諒，自投羅網且自曝身分。

⑥又證人何純瑩於原審證稱：系爭地辦理好過戶後，被上訴人想要承租系爭土地鄰近之國有土地，被上訴人請伊去辦理承租，因伊不清楚地號為何，即電詢國產署該國有土地是否有人承租，國產署即告知伊上訴人已經辦理承租作業，因此需要上訴人提出撤回申請書，被上訴人跟伊告知系爭地上有間房屋為其所有，然又提不出任何證明，資訊亦不完整，伊此時覺得怪怪的，故暫時未處理。幾天後被上訴人致電稱文件不能給任何人，當天上訴人跑去伊事務所，兩造發生拉址爭執，伊就報警處理等語(原審卷第152頁反面)。被上訴人於系爭移轉登記完成後，隨即委請證人何純瑩代辦承租000號國有地事宜，可推知被上訴人早已知悉得以系爭地所有人身分，申租鄰地000號國有地，非但證明上訴人所言其有委請被上訴人辦理承租000號國有地之主張並非無憑，且實難排除被上訴人提出性侵指訴係為圖取財產利益(系爭地所有權及承租000號國有地)之動機。

⑦基上，被上訴人之指訴存有瑕疵及虛偽性之疑慮，復無證據足資補強，尚難率予憑採。

⑶因此，被上訴人辯以係因上訴人對其為強制性交行為而同意以贈與系爭地作為賠償等詞，應不可採。

8.綜上，上訴人主張交付系爭地權狀正本、印鑑章及印鑑證明等資料係委託被上訴人辦理申租000地號國有地事宜，並非

同意、授權被上訴人辦理系爭移轉登記，應屬可採。則被上訴人擅持上開資料辦理系爭移轉登記，將系爭地過戶登記至自己名下，即屬無權代理，既經上訴人起訴否認，自對上訴人不生效力。至證人何純瑩證述其於電話中有告知上訴人要辦理過戶之詞，既存有前述疑義而不可採，復未明白告知上訴人系爭地係因「贈與」被上訴人而需辦理過戶之重要事項，難認上訴人已知悉系爭地係要贈與被上訴人而同意、授權證人何純瑩辦理系爭移轉登記，併予敘明。

(二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，亦為民法第767條第1項中段所明定。又不動產物權登記依土地法第43條之規定具有絕對效力，為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，倘第三人信賴登記而取得土地權利時，真正權利人即不得對之主張其權利。真正權利人如欠缺不動產物權登記之客觀權利表徵，當能對其所有權之行使造成妨害無疑。而登記名義人取得不動產物權登記，基於登記之絕對效力，對外自可以真正權利人自居而為處分，倘其取得不動產物權登記無法律上之原因，當屬不當得利所稱之「利益」。查，上訴人既未同意、授權被上訴人辦理系爭移轉登記，則被上訴人擅將系爭地過戶至自己名下，屬無權代理，對上訴人不生效力。被上訴人將系爭地所有權移轉至其名下，受有不當利益且妨害上訴人之所有權，則上訴人依民法第179條、第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系爭移轉登記，回復上訴人名義，即屬有據，應予准許。

七、綜上所述，上訴人主張其未同意、授權被上訴人辦理系爭移轉登記，則被上訴人擅將系爭地過戶至自己名下，屬無權代理，對其不生效力為可採，被上訴人抗辯上訴人係為賠償性侵伊所生損害而贈與系爭地，為無可取。從而，上訴人本於不當得利及所有權妨害除去請求權之法律關係，請求被上訴人塗銷系爭移轉登記，回復為上訴人名義為有理由，應予准

許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。又上訴人係請求依不當得利、所有權妨害除去請求權及侵權行為擇一判決(本院卷第355頁)，本院既准上訴人依不當得利及所有權妨害除去請求權之請求，自無庸再就侵權行為之請求為審酌。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　14　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　林信旭

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　14　　日

書記官　廖子絜