臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上易字第31號

上　訴　人
即被上訴人　吳貴鑾（即王祥德之繼承人）
　　王秀文（即王祥德之繼承人）
　　王秀如（即王祥德之繼承人）
　　王俊賢（即王祥德之繼承人）
共　　同
訴訟代理人　顧維政律師
被上訴人
即上訴人　林秋瑛
被上訴人　彭俊雄
共　　同
訴訟代理人　邱一偉律師（法扶律師）
複代理人　李憶楓

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國109年3月19日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第153號第一審判決提起上訴，本院於110年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人即被上訴人吳貴鑾等之被繼承人王祥德下列第二項之訴部分及命負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人彭俊雄應將坐落○○縣○○鄉○○段○○○○○號土地所有權應有部分二分之一移轉登記予王祥德生前指定之吳佩玲。

上訴人即被上訴人吳貴鑾等之其餘上訴駁回。

被上訴人即上訴人林秋瑛之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由林秋瑛、彭俊雄連帶負擔百分之八十五，餘由對造負擔。

事實及理由

甲、程序事項

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168條定有明文。又上開規定，於有訴訟代理人時不適

用之；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達他造，民事訴訟法第173條、第175條第1項、第176條亦分別定有明文。查上訴人即被上訴人王祥德於訴訟繫屬後之民國109年7月2日因病死亡，惟因王祥德於訴訟中有委任訴訟代理人，是本件訴訟程序並不當然停止，而其法定繼承人為其配偶吳貴鑾、其子女王秀文、王秀如、王俊賢等4人，業於109年7月10日具狀聲明承受訴訟，此有上訴人即被上訴人吳貴鑾等4人民事聲明承受訴訟狀（見本院卷一第237至241頁）附卷可參，核與前揭規定相符，應予准許。

乙、實體事項

壹、原審就上訴人即被上訴人王祥德（下直接以當事人姓名稱之）生前之請求為一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人即上訴人林秋瑛（下直接以當事人姓名稱之）應將坐落○○縣○○鄉○○段○○○○號（即重測前○○縣○○鄉○○段○○○○號）土地移轉登記予王祥德指定之吳佩玲，並駁回王祥德其餘之訴，兩造各就其等敗訴部分聲明不服，並先後提起上訴。

一、王祥德之承受訴訟人聲明部分：

㈠上訴聲明：

1.原判決不利於王祥德之承受訴訟人部分廢棄。

2.上開廢棄部分，林秋瑛應將坐落○○縣○○鄉○○段000地號（即重測前○○縣○○鄉○○段○○○○號）土地抵押權塗銷。

3.第一項廢棄部分，被上訴人彭俊雄（下直接以當事人姓名稱之）應將坐落○○縣○○鄉○○段○○○○○號（即重測前○○縣○○鄉○○段○○○○號）土地應有部分2分之1所有權移轉登記予王祥德生前指定之登記名義人吳佩玲。

4.第一、二審訴訟費用由林秋瑛、彭俊雄連帶負擔。

㈡答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由林秋瑛負擔。

二、王祥德之承受訴訟人除援用於原審所提之論述外，另於本院補充陳述意旨略以：

㈠系爭契約標的是土地買賣契約，林秋瑛與王祥德所簽立之不動產買賣契約書，雙方簽約之真意確實為「土地買賣」契約書：

1.由系爭契約書所載內容可知，林秋瑛於締約時確有交付其與彭俊雄母子2人之印鑑證明（見原審卷一第44至45頁）、土地所有權狀、身分證件影本等文件予王祥德，此與證人鄭明豐於原審證詞相符（見原審卷一第128頁），又上開文件均係辦理土地所有權移轉登記必備之文件，足證林秋瑛確實知悉兩造係簽立土地買賣契約。此外○○○鄉○○段○○○○○○○○號（即重測後○○段0000地號，下稱系爭0000-00地號）土地同屬系爭契約之買賣標的物之一，原為林秋瑛所有，亦有系爭0000-00地號土地異動索引清楚記載：林秋瑛於93年3月2日申請權狀補發，嗣後於同年9月7日亦即雙方93年8月18日簽立系爭契約書之後，林秋瑛隨即依約完成移轉登記予王祥德指定之人（見原審卷一第78頁），且上開移轉登記迄今已超過15、16年之久，林秋瑛對此未曾有何反對之意思表示，更徵王祥德與林秋瑛締結系爭契約當時，買賣標的確為系爭土地，足徵雙方簽約之真意確實為「土地買賣」契約書。

2.再由證人彭仁義於本院110年1月13日之以下證述：伊於90年間就開始幫王祥德採收檳榔，現在仍有繼續，採收檳榔的土地範圍於93年開始有增加西寶那塊、增加的位置是王祥德帶伊過去的，他比界線告訴伊說是他買下來的，王祥德跟伊說是跟原住民買的，108年約4月份，伊同事那天用視訊打給伊說有個阿姨說他們偷割檳榔，伊罵她神經病，伊在那裏已經做了十幾年了，伊等通話時，對方就在她所說王祥德偷採檳榔的位置，伊看了摘下口罩的林秋瑛之後，稱有點像跟伊視訊的阿姨，93年後增加西寶那塊土地直到有人上去說伊等盜採檳榔是108年，93年伊受僱於王祥德一直到108年才有人說

土地是她的，當中期間沒有這樣的情形，93年伊受僱於王祥德一直到108年作業都很順利，這段時間都是伊等在收割，沒有人來爭吵過土地是他們的等語（見本院卷二第13至第18頁），稽諸證人彭仁義前開證詞可知，兩造於93年8月簽約完成買賣後，就由王祥德僱工在系爭土地上採收檳榔及栽種檳榔長達16年之久，上開期間都是王祥德在收割，並沒有人來爭吵土地是他們的，且在王祥德起訴之前，林秋瑛對此從未表示異議，而是在本件108年起訴之後，林秋瑛才開始對此爭執，在在可證，林秋瑛與王祥德所簽立之不動產買賣契約書，雙方簽約之真意確實是買賣系爭3筆土地之契約書，至為明確。

3.又林秋瑛於本院審理時不僅自承：「我國小肄業，唸到國小四年級。」（見本院卷一第182頁），亦於109年7月22日證稱：「（顧律師問：這份契約書上所有「林秋瑛」的簽名，是否為妳本人所簽？）證人林秋瑛答：對，『賣主』下方及『收到的款項』下方是我簽的。」、「證人林秋瑛答：…他說先簽『買賣』，姓翁的才會放棄，我才會聽（從）。」、「（顧律師問：簽約時有無拿到錢？拿到多少？）證人林秋瑛答：有，我才拿12萬元。」、「證人林秋瑛答：（證人庭呈不動產合約原本，經核與影本相符）我就是收到合約上的這個，更正為13萬5千元。」等語（見本院卷一第263、264及266頁），由證人林秋瑛上開證述可知，林秋瑛當時在簽立系爭買賣契約書時，就已經清楚知道伊所簽立是「買賣」契約書乙事。再者，由證人林秋瑛看到系爭契約書記載第二期金額後，能在當庭即時更正金額為13萬5千元乙事，更徵林秋瑛不僅識字，且識字能力已達清楚知悉系爭契約書上所載內容之程度，足證兩造簽訂系爭不動產買賣契約書之真意確實為「土地買賣」契約書無疑。從而，林秋瑛辯稱：「簽立契約時，確實不知系爭契約書是『不動產買賣契約書』，以為是檳榔採收權包租契約書，…對於所簽內容為何，確實不知情。」、「為了怕周千琴不願放棄檳榔採收權，…假裝

土地已經賣給王祥德而簽立系爭買賣契約書。」云云，均係臨訟編纂、憑空杜撰之詞，要難採信。

4.再者，依據林秋瑛與訴外人周千琴簽定之「檳榔買賣契約書」，其內容記載為：「第三點：期限：自中華民國87年10月1日起至中華民國113年7月30日止；第四點：買賣總價：新臺幣（下同）壹佰貳拾萬元；第五點：付款方式：簽約日交付壹佰萬壹拾元正，抵押權辦妥即交付尾款壹拾萬元正；第六點：約定事項：…設定金額貳佰肆拾萬元正…」；再由原審調閱系爭0000-00地號土地登記公務用謄本之內容（見原審卷一第61頁），周千琴抵押權所擔保之債權金額為240萬元，清償日期為113年7月30日，核與上開「檳榔買賣契約書」所記載之設定金額、檳榔採收期限等事項，均完全一致，且該契約書記載林秋瑛分別於90年5月7日收受110萬元、同年月22日收受10萬元，共計120萬元，均有林秋瑛之簽名及所捺指印可稽。承上可知，林秋瑛空言稱：「系爭土地上的檳榔採收權原先以5年共計新台幣100萬元的代價讓訴外人周千琴承包」云云，明顯背離事實，亦與本件相關卷證內容不符，實無可信之理。

5.此外，倘若如林秋瑛所辯：「王祥德表示願以80萬元承包檳榔收割權」云云，惟系爭不動產買賣契約書既已清楚記載契約金額為65萬元，此與林秋瑛所說的80萬元，二者明顯不符，已有疑義；又林秋瑛雖多次主張伊「經濟困難」，然林秋瑛自93年間簽約後迄至今日，竟從未向王祥德主張尚有15萬元差額尚未給付之情事，顯亦悖於一般常情及經驗法則，要難信憑。

6.綜合以上事證，足證雙方簽約之真意確實為「土地買賣」契約，是林秋瑛所辯，兩造間之真意是在出售周千琴採收權結束後之檳榔採收權，而非出售土地云云，應屬臨訟虛構之詞，要無可採。為此，請求將林秋瑛之上訴駁回。

㈡王祥德確已依約給付各期款項，理由如下：

1.系爭不動產買賣契約書記載：買賣價款為65萬元，第一期價

金為50萬元、第二期價金為13萬5千元、第三期價金為1萬5千元（見原審卷一第39至41頁），惟林秋瑛於原審主張：「王祥德尚有第三期價金1.5萬元至今迄未給付，就代償林秋瑛所欠訴外人周千琴抵押權及檳榔承包權等債務，…王祥德竟只代償該項債務約30萬元，而尚有20萬元之譜，迄未將該等餘款交給林秋瑛…」云云，由上可知，林秋瑛於原審即已自承已收受第二期價金13.5萬元無訛，亦可由林秋瑛於本院109年7月22日準備程序期日證稱：「證人林秋瑛答：（證人庭呈不動產合約原本，經核與影本相符）我就是收到合約上的這個，更正為13萬5千元。」等語；又第三期價金1.5萬元，則由系爭不動產買賣契約書上清楚記載「全數支付完成」，並有林秋瑛親筆簽名並捺指印可憑（見原審卷一第117頁），可證第三期價金1.5萬元業已由林秋瑛收受無訛…。從而可知，林秋瑛於本件審理時改口稱：「林秋瑛沒有取得任何利益，平白無故就把土地讓與給王祥德。」、「林秋瑛在簽立系爭契約書時，王祥德根本未支付50萬元。」云云，顯然主張前後矛盾，亦與卷證資料不合，堪認林秋瑛上開主張應係憑空杜撰，要難採信。

2.次查證人周千琴、翁林淵於原審均證稱：「證人鄭明豐有給我錢。」、「因為證人鄭明豐已經支付錢給我們了，所以林秋瑛沒有欠我們錢。」等語（見原審卷一第131、132頁），可知王祥德業已依約給付第一期價金50萬元，當時王祥德係以開立支票50萬元方式給付（發票日為93年8月18日即簽約當日），支票上亦有林秋瑛親筆簽名（見本院卷一第363頁），可證簽約當時王祥德業已支付50萬元，再於翌日即同年月19日由鄭明豐交付給周千琴，故周千琴收受後才會簽立讓渡書（日期亦為93年8月19日；見原審卷一第108頁），準此，上開50萬支票上既有林秋瑛親筆簽名，即可證明王祥德確已完全依約履行，並已代為清償債務及給付價金，並無任何債務不履行情事。從而，林秋瑛、彭俊雄2人自有將系爭土地過戶給王祥德之契約責任。

㈢彭俊雄確有簽立授權書並委任林秋瑛代理出售系爭土地，理由如下：

1.依最高法院98年度台上字第2035號民事判決要旨：「按應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事實為必要。」，暨最高法院108年度台上字第1758號民事判決意旨：「次按法院就兩造爭議之待證事實真偽，應斟酌全辯論意旨及調查證據結果，以為認定。所謂全辯論意旨，舉凡辯論主義範圍內，言詞辯論中影響法院心證之一切訴訟資料均屬之。且應綜合全部證據之價值為判斷，以形成心證，而非單獨分離各個證據評價之。又認定當事人爭執事實所憑之證據，不以直接證據為限。如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可。」。

2.由彭俊雄之印鑑證明可知，彭俊雄於93年8月11日（亦即93年8月18日簽立系爭契約前夕）申請印鑑證明（印鑑證明須由彭俊雄本人申辦），而彭俊雄申請該印鑑證明之時間，與系爭不動產買賣契約簽訂之時間，僅僅相隔一星期，況且印鑑證明、印鑑章、身分證影本等文件，均係辦理不動產所有權移轉登記必備之文件，此為公眾周知之事實，倘若彭俊雄不知林秋瑛要出售系爭000地號土地，則彭俊雄又何必在簽約前一個星期前往申請變更印鑑證明後再申請印鑑證明紙本之理？此外，印鑑證明必須由彭俊雄本人申請，林秋瑛無從取得，倘若林秋瑛沒有得到彭俊雄同意並交付印鑑證明，則林秋瑛又豈能在簽約當時能將彭俊雄之印鑑證明交給王祥德，由此可知，彭俊雄辯稱：不知林秋瑛要代為出售系爭000地號土地或否認切結書為伊所簽立云云，顯與常情有違，要

無可信之理。

3.彭俊雄復又辯稱：系爭契約未記載日期，付款日期前二欄位均是93年8月18日，可知系爭契約書應係於93年8月18日書立，切結書則是93年8月19日，較93年8月18日晚，因此林秋瑛在簽署系爭契約時並未提出切結書，沒有表見代理的適用云云，惟查：

⑴由簽約時林秋瑛所提出林秋瑛、彭俊雄2人之印鑑證明及身分證影本乙情，足以令王祥德及證人鄭明豐均認為林秋瑛係有權代理彭俊雄出售土地，彭俊雄的印鑑證明必須由彭俊雄本人申請，林秋瑛無從取得，倘若林秋瑛沒有得到彭俊雄同意而取得印鑑證明，則林秋瑛又豈能在簽約當時得將彭俊雄的印鑑證明交付給王祥德（證人林秋瑛於109年7月22日證稱：我沒有代替彭俊雄去申請。）？此外，由系爭不動產買賣契約書第10條：特約事項記載：系爭000地號耕作權利人彭俊雄因檢附印鑑證明、戶籍資料、印鑑章，以便辦理土地承領所有權及過戶登記事項，無誤。其上有林秋瑛之指印，倘若彭俊雄不知林秋瑛要出售系爭000地號土地，則彭俊雄又豈會在簽約前一個星期去申請印鑑證明？進而將印鑑證明、印鑑章、身份證影本等文件一併交付予林秋瑛之可能？由上可知，彭俊雄之主張，明顯背離事理常情，要難取信。

⑵再由系爭買賣契約書記載：第三期尾款的付款日期為93年8月19日，此與彭俊雄出具之切結書日期相同，且簽約當日彭俊雄亦在現場，倘若切結書（即授權書）非彭俊雄所簽立，則彭俊雄又豈會容許林秋瑛將其切結書、印鑑證明、印鑑章及身分證影本等文件一併交付王祥德？此外，印鑑證明必須由彭俊雄本人申請才能取得，則必然是彭俊雄在申請取得後，再交給林秋瑛持往與王祥德簽約，否則，林秋瑛又豈能跟王祥德完成簽立系爭契約之理？故綜合上開諸多事證，依前揭最高法院98年度台上字第2035號民事判決要旨，上情符合論理及經驗法則下得以推認彭俊雄確有簽立切結書（即授權書）之事實，應屬合法有據。

4.復由證人彭仁義上開證述內容，系爭土地在93年8月兩造完成買賣後，均由王祥德僱工在系爭土地上採收檳榔及栽種檳榔長達16年之久，在此期間中作業都很順利，也都是王祥德在收割，沒有人來爭吵土地是他們的；復觀本件在王祥德起訴之前，林秋瑛及彭俊雄，從未出面阻止或爭執，加上彭俊雄在簽約前也去申請印鑑證明等諸多情節，在在可證，彭俊雄確實有委任林秋瑛出賣土地。

5.綜上事證，並結合經驗及論理法則，已足推認彭俊雄確有授與代理權予林秋瑛及簽立授權書並交付林秋瑛之事實，殊不容彭俊雄再藉詞否認。

㈣林秋瑛確實有將彭俊雄之印鑑證明、印鑑章交付予王祥德，理由如下：

1.依據○○縣○○鄉戶政事務所之「印鑑變更登記申請書」清楚記載：申請人為彭俊雄本人，變更原因：遺失，申請日期為93年8月11日，上開申請書與林秋瑛於簽立系爭契約時所交付之彭俊雄印鑑證明（見原審卷一第45頁）的日期相同，均為93年8月11日；由此可證，林秋瑛締約時交付上開彭俊雄印鑑證明，確係由彭俊雄本人親自申請後再交付其母林秋瑛。換言之，倘若彭俊雄對於其母林秋瑛要出售系爭000地號土地之事完全不知悉，也未曾聽聞（僅假設語，王祥德否認之），則彭俊雄又為何在簽立系爭契約前一個星期，還大費周章的去申辦印鑑變更登記及申請印鑑證明，再交付給林秋瑛之理？又倘若彭俊雄申請印鑑證明是另作他用，則彭俊雄又為何在本院109年7月22日審理時謊稱：不是伊去申請的云云？（見本院卷一第260頁）。在在可證，彭俊雄申請印鑑變更及印鑑證明並交付給林秋瑛，其目的就是授權林秋瑛在數日之後（即93年8月18日簽約）代理伊簽約出售其所有之系爭000地號土地，是林秋瑛出售彭俊雄所有之系爭000地號土地，實係有權代理，故彭俊雄確為系爭契約之當事人，應屬明確。

2.林秋瑛於109年7月22日證稱：「證人林秋瑛答：彭俊雄的印

鑑證明一定要經過我這邊。」（見本院卷一第265頁）、「（邱律師問：妳有無去幫彭俊雄辦理印鑑證明？）證人林秋瑛答：沒有，他成年了，他可以去辦。」（見本院卷一第267頁）、「（審判長問：彭俊雄的93年8月11日申請的印鑑證明是誰去申請的？）證人林秋瑛答：我沒有代替彭俊雄去申請。」（見本院卷一第270頁），由林秋瑛上開證述可知，簽約當時，林秋瑛確實有交付彭俊雄之印鑑證明給王祥德，再從「印鑑變更登記申請書」係由彭俊雄本人為申請人（見本院卷一第311頁）這一點，佐以林秋瑛證稱並未代替彭俊雄申請印鑑證明乙情，足證林秋瑛簽約時出具彭俊雄之印鑑證明，確係彭俊雄為委託林秋瑛代理出售系爭000地號土地，方由彭俊雄本人去申請印鑑變更及印鑑證明後，再交付給其母林秋瑛的。準此，林秋瑛出售彭俊雄所有之系爭000地號土地係屬有權代理，應屬無疑。

3.尤有甚者，由「印鑑變更登記申請」須由本人辦理乙節，可將【切結書與彭俊雄印鑑變登記申請書】此二份文件上之簽名『彭俊雄』三字，即便以肉眼相互比對，也可輕易辨識二者筆跡係出自同一人之手，堪認切結書上之簽名，確實是由彭俊雄簽名後再交付給林秋瑛，是林秋瑛出售彭俊雄所有之系爭000地號土地確係有權代理，則上開出售系爭000地號土地之法律行為對彭俊雄自生效力，彭俊雄為系爭契約之當事人，應屬有據。故渠等辯稱：「彭俊雄對於王祥德主張林秋瑛有要出售系爭000地號亦完全不知悉。」云云，顯與上開諸多事證不符，要無可信。

4.況再依據證人鄭明豐於本院110年5月12日具結證述之內容，足證彭俊雄本人確實有在系爭切結書上簽名及按捺指印，以此授與代理權予其母林秋瑛，俾代理其簽訂系爭不動產買賣契約，而鄭明豐於本案之身分為介紹人，至多僅收取3至5萬元之介紹費，實無必要甘冒偽證罪之風險作偽證，是其證述內容可堪採信。另由證人周千琴、證人翁林淵於原審之證述可知，該檳榔買賣契約書實係林秋瑛同意並有權代理彭俊雄

與證人周千琴所簽訂之契約，並同意證人周千琴在契約期限內，有權在林秋瑛之○○段000地號、0000-00地號及彭俊雄之○○段000地號等3筆土地上，自由採收檳榔之權利，上情除可由證人周千琴出具伊與王祥德間之讓渡書（見原審卷一第108頁）上清楚載明：「茲本人讓渡向林秋瑛、彭俊雄承包○○段000、0000-00、000號等三筆土地上之作物檳榔、一切權利讓渡給王祥德先生無誤（含合約書即抵押權）。」等文字可證外【按：證人周千琴為上開契約當事人，又已經支付林秋瑛高達120萬元契約款項，必然清楚知悉伊於上開契約之權利義務內容，包括契約當事人實質上為何人，以及契約標的為何，亦即伊有權對哪幾筆地號土地有採收檳榔權利等事項應知之甚詳】；亦可由證人周千琴、翁林淵均一致證稱：伊有在系爭3筆土地上割了好幾年的檳榔等語，加以佐實。

5.倘若林秋瑛是無權代理彭俊雄訂立上開檳榔買賣契約書，則彭俊雄又豈有任由證人翁林淵在其○○段000地號土地上割了好幾年檳榔，卻從未反對之可能？可知系爭3筆土地權利雖分屬林秋瑛與彭俊雄，然歷年來，均統一由林秋瑛有權代理其子彭俊雄對外訂約，而上開檳榔買賣契約書正足以證明渠等2人對外訂約之慣行模式。而本件系爭不動產買賣契約亦與上開林秋瑛、彭俊雄2人與證人周千琴間訂立之檳榔買賣契約書之模式相同，甚至在本件訂約時，彭俊雄本人亦在簽約現場，而林秋瑛更有提出彭俊雄委任伊代理訂約出售其系爭000地號土地應有部分1/2之切結書乙紙，堪信林秋瑛出售彭俊雄所有系爭000地號土地應有部分1/2係為有權代理。

㈤退步言之，縱認彭俊雄是否曾有授權林秋瑛代理出售系爭000地號土地仍屬真偽不明，然由彭俊雄當日既在簽約現場親自見聞整個訂約過程，除有出具伊身分證影本及印鑑證明（見原審卷一第45頁）給王祥德之客觀事實外，對於林秋瑛為證明伊為彭俊雄之代理人所提出之切結書（見原審卷一第43頁），其上記載：「本人切結由林秋瑛出賣○○鄉000號于

王祥德無誤，並由林秋瑛代理簽訂買賣合約書，及交附相關移轉事項。（含地上一切作物檳榔），立切結書人：彭俊雄，中華民國93年8月19日。」之系爭切結書，彭俊雄仍不為反對表示；甚至對於當日兩造簽訂之系爭不動產買賣契約第十條特約事項第一項記載之：「一〇〇〇鄉〇〇段〇〇〇〇號權利人（耕作權利人）彭俊雄因檢附印鑑證明書、地籍資料、印鑑章，以便辦理土地承領所有權及過戶登記事項，無誤。」等內容，彭俊雄亦無任何反對之表示，參照民法第169條及前揭最高法院判決要旨，彭俊雄自應對王祥德負授權人之責任至明。詎原判決未察，誤認林秋瑛出售系爭000地號土地為無權代理，對彭俊雄不生效力，彭俊雄非系爭契約之當事人云云，原判決就此部分應有認事用法、取捨證據等違誤之處，請求就此部分廢棄原判。

㈥末查，原判決認：「王祥德依系爭契約第4條第4項之約定，主張林秋瑛應依約將系爭000地號土地上之第1順位抵押權塗銷云云。然查系爭000地號土地上乃經訴外人陳心瑜設定有300,000元之最高限額抵押權等情，有土地登記公務用謄本1份附卷可稽（見原審卷一第58頁），堪認上開土地之抵押權人並非林秋瑛，而係陳心瑜。而王祥德本件係基於其與林秋瑛間之債權契約為主張，基於債之相對性原則，自無從對抗享有物權之抵押權人陳心瑜。」云云，因而駁回王祥德此部分之請求，惟原判決有以下認定事實錯誤及適用法規不當之違誤，其理由分述如下：

1.原判決既認定王祥德與林秋瑛間所締結之系爭不動產買賣契約，其買賣標的非僅檳榔採收權而已，而係包括土地所有權之買賣（參原判決第8頁第2行以下），且王祥德已完全依約代為清償債務及給付價金，並無若何債務不履行之情事（參原判決第9頁第7行以下），準此，王祥德主張林秋瑛應將系爭000地號土地所有權移轉登記為王祥德所有，乃依系爭買賣契約所為請求，即屬有據。此處原判決所為之認定，堪屬的論。

2.王祥德既已完全依約履行，依照系爭不動產買賣契約第4條第4項及第8條（擔保責任）：「賣方（即林秋瑛等）保證本買賣標的產權清楚，並無一物數賣或他人占用、第三人得主張先買權、租賃關係、他項權利等情事。如有任一情事，賣方應於交付完稅款日之前負責理清。」等約定，林秋瑛自應依約向抵押權人陳心瑜清償債務並將系爭000地號土地上之抵押權辦理塗銷登記。詎原判決不僅疏漏引用系爭買賣契約第8條（擔保責任）之約定內容外，更誤解王祥德之主張非在對抗抵押權人陳心瑜，而是在請求林秋瑛應依約履行向抵押權人清償債務，並將系爭000地號土地上之抵押權辦理塗銷登記之契約義務，難謂原判決無認定事實錯誤及適用法規不當之違誤。

3.按民事訴訟法第199條規定：「審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完全之辯論。審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。陪席法官經告明審判長後，得向當事人發問或曉諭。」；第按，最高法院43年度台上字第12號判例要旨：「民事訴訟法第一百九十九條第二項規定，審判長應向當事人發問或曉諭，令其陳述事實、聲明證據，或為其他必要之聲明及陳述，其所聲明及陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之云云，此為審判長（或獨任推事）因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務，故審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，而基此所為之判決，亦屬違背法令。」

4.倘若原判決係因王祥德於原審訴之聲明為「林秋瑛應將○○縣○○鄉○○段○○○○號（重測後○○段000地號）土地抵押權塗銷。」，以基於債之相對性原則，王祥德無從對抗享有物權之抵押權人陳心瑜為由而駁回王祥德此部分之請求，則原判決即已違背闡明義務，依前揭最高法院43年度台上字第12號判例要旨，原判決之訴訟程序即有重大瑕疵，基此所為

之判決亦屬違背法令，理由如下：

⑴查王祥德於原審即已表明本件之請求權基礎為系爭不動產買賣契約及民法買賣關係（見原審卷一第28頁反面），顯然係請求林秋瑛應依約履行向抵押權人清償債務並將系爭000地號土地上之抵押權辦理塗銷登記之契約義務，而非訴請抵押權人陳心瑜塗銷登記，故王祥德自無違反債之相對性原則，更無對抗抵押權人陳心瑜之問題。

⑵此外，倘若原審認王祥德該項聲明及陳述有不明瞭或不完足之處，原審自應依法命王祥德敘明或補充，此為原審之闡明權，同時為其義務。然遍查全卷，均未見原審對王祥德此項聲明或陳述有任何發問或曉諭，更未令王祥德為何等敘明或補充，甚至在林秋瑛、彭俊雄捨棄傳喚證人即抵押權人陳心瑜亦是如此（見原審卷一第98頁），依前揭最高法院判例要旨，原判決顯因違背闡明義務而屬違背法令至明。

三、林秋瑛聲明部分：

㈠上訴聲明：

1.原判決不利於林秋瑛部分廢棄。

2.前項廢棄部分，王祥德在第一審之訴駁回。

3.第一、二審訴訟費用由王祥德之承受訴訟人負擔。

㈡答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由王祥德之承受訴訟人負擔。

四、彭俊雄聲明部分：

㈠答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由王祥德之承受訴訟人負擔。

五、林秋瑛、彭俊雄除援用於原審所提之論述外，另於本院補充陳述意旨略以：

㈠林秋瑛並未有與王祥德簽立不動產買賣契約之真意，該契約之目的只是為了讓王祥德可以去和周千琴處理檳榔採收權的問題：

1.林秋瑛因丈夫過世，家中需錢恐急，經朋友介紹認識王祥德，王祥德向伊表示願以80萬元承包檳榔收割權10年，但因系爭土地上周千琴之採收權尚未結束，因此雙方約定由王祥德去處理周千琴剩下時間的採收權。兩造間之真意是在出售周千琴採收權結束後之檳榔採收權，而非出售土地。

2.王祥德向林秋瑛稱，為了怕周千琴不願放棄檳榔採收權，最好的方式是假裝土地已經賣給王祥德，林秋瑛信以為真，為了配合王祥德而簽立系爭買賣契約書，此等事實有林秋瑛於本院之證詞可證。

3.復依周千琴、翁林淵所述，王祥德所支付之60萬或65萬元是要向周千琴購買「周千琴對於系爭土地剩下時間的採收權」。因這65萬元早在林秋瑛與周千琴簽約時就已經收取，即使林秋瑛不做任何動作，也無須將此65萬元還給周千琴、翁林淵。而林秋瑛與王祥德兩造間之契約記載，金額同樣為65萬元，倘若約定是以王祥德向周千琴清償65萬之方式支付「買賣價金」，則等於是林秋瑛沒有取得任何利益，平白無故就把土地讓與給王祥德，林秋瑛豈有如此做法的道理？況系爭買賣契約之價金為65萬元，依據付款約定，其中一期價金50萬應交付予周千琴，倘土地確實以65萬元售予王祥德，扣除交付予周千琴之價金50萬後，林秋瑛出售土地實際所得款項僅15萬元，殊難想像林秋瑛會為了區區15萬元的利益而出售土地。因此可見林秋瑛雖與王祥德簽立名稱為買賣契約之契約書，但林秋瑛並無「出售」系爭土地之真意，就該買賣契約而言，林秋瑛與王祥德之間是一種通謀虛偽意思表示，該契約無效。

4.又93年8月18日林秋瑛並未收到50萬元，卻在系爭契約書上簽名，可見林秋瑛所述，該契約書的目的是為了去騙周千琴等語，堪信為真實。蓋以，系爭契約第3條付款約定欄位上「付款日期」第一欄位是「93.8.18」，客觀上應表示林秋瑛已經收到「50萬元」（或者是王祥德已經去支付「周千琴50萬元」），但是核對周千琴所簽立之「讓渡書」上的日期

為「93年8月19日」，較93.8.18為晚，顯見林秋瑛在簽立系爭契約書時，王祥德根本未支付50萬元，但林秋瑛卻仍在該欄位下方簽名。可見林秋瑛在簽系爭契約書上簽名時，確實並無出售系爭土地的意思。

5.況且，系爭000地號土地是彭俊雄與彭玉秀共有，如果要出售彭俊雄的應有部分，還有共有人的優先購買權要處理。中間人鄭明豐為經營土地買賣業務之專業人士，如果林秋瑛真有要出售土地之意思，則系爭買賣契約中一定會規範到對於優先購賣權人通知，以及如果優先購買權人應買則本約無效的問題。

6.因此，關於系爭買賣契約書，雙方之真意是在作一份假契約去騙周千琴，讓周千琴願意讓渡檳榔採收權給王祥德。林秋瑛並無出售系爭土地的真意。只是因為雙方簽約後，王祥德即避不見面，中間人鄭明豐也找不到人，林秋瑛不知該如何主張自己之權利，才會未有其他積極維權的動作。而在系爭契約簽立後，因林秋瑛本有讓王祥德取得後續檳榔採收權之意，因此並未去積極關心究竟是王祥德或周千琴去採收檳榔，不能因此遽認林秋瑛有同意將土地出售予王祥德之意。

7.末查，系爭土地上種植檳榔數千株，單純年採收利益就達數十萬元，林秋瑛豈有可能僅以65萬元之價格出售？更何況就算依系爭契約所載，林秋瑛實際取得者也只有十餘萬元，故絕無可能以此金額將甚有價值之土地出售予王祥德。原判決未及見此，實有違誤。

㈡彭俊雄並未簽立系爭切結書，系爭買賣契約對彭俊雄並未生效：

1.彭俊雄並未提出同意林秋瑛出售系爭000地號土地之切結書，對於王祥德主張林秋瑛有要出售系爭000地號土地之事，亦完全不知悉，也未曾聽聞。系爭切結書上之「彭俊雄」簽名及「指紋」，均非彭俊雄所為。

2.在93年8月間，彭俊雄根本不是系爭000地號土地的所有權人，彭俊雄所擁有的只不過是「耕作權」而已。彭俊雄取得系

爭000地號土地的所有權是在107年7月6日，因此絕不可能在93年間就委託林秋瑛出售系爭000地號土地的所有權。

3.系爭切結書並非林秋瑛或彭俊雄提出，切結書上之文字亦非林秋瑛或彭俊雄所書寫。

4.鄭明豐於原審稱：「這份切結書，就是林秋瑛提出的…另我也不知道該切結書文字為何人所書寫。」云云（原審卷一第128頁第5行）。惟經比對系爭「切結書」與「讓渡書」（原審卷一第108頁）上之文字，兩份文件上「林秋瑛」3字之運筆、勾勒、轉折均甚相似；另外兩份文件上檳榔之「榔」字的右邊，邑部均寫成「月」字。因此足見兩份文件是出自同一人之手，甚至都是出自「鄭明豐」之手。

5.又查鄭明豐於原審自陳：「是由我去找周千琴處理，問她是否願意解除檳榔權契約？」、「（問：這份讓渡書是否是周千琴簽名出具的？）是的。」因此，既然周千琴所書立的「讓渡書」應該是由鄭明豐帶去給周千琴簽名，則鄭明豐不可能不知道讓渡書上的文字是由何人書寫，也不會不知道「切結書」上的文字是由何人書寫。因此，鄭明豐所稱不知切結書上的文字何人書寫，以及「這份切結書，就是林秋瑛提出的」云云，均非事實。另鄭明豐於本院作證時證稱，伊與王祥德是朋友，透過他人介紹而認識林秋瑛，鄭明豐之證述是否客觀、可信尚非無疑，而鄭明豐於原審作證時只針對彭俊雄是否在場做回想，對於切結書是何人提出卻又清楚回答是林秋瑛，從語氣聽來並非事後回憶才想起，若是由自己所書寫，當時不會說伊不知道切結書文字是何人書寫，況上次作證時距離案發時間較近卻都記錯，難認之後會越來越清楚，此與記憶常態不符。鄭明豐雖辯稱，於原審作證時係人生最混亂之時，沒有心思將事情想清楚云云，惟倘若系爭切結書係鄭明豐於簽訂契約後拿給彭俊雄簽名，為何當時不直接拿契約書給彭俊雄親簽？只要彭俊雄本人於契約書簽名，契約效力則毫無疑問，詎鄭明豐竟捨本逐末將系爭切結書交由彭俊雄簽名，足見鄭明豐於本院證述：「我拿去給彭俊雄簽的

」並非事實。

6.系爭契約末尾雖未記載日期，但從契約第三條付款約定欄位上「付款日期」前二欄位均是「93.8.18」可知，系爭契約應是在93.8.18當日或是更早時間書立。但查系爭切結書上之日期為「93年8月19日」，較93.8.18為晚，因此林秋瑛在簽系爭契約時，並未曾提出系爭切結書，因此也沒有所謂「表見代理」的適用，應可認定。迄目前為止，均無法證明文件是彭俊雄所簽，故原判決就彭俊雄部分的認定並無錯誤，應予維持。

貳、依民事訴訟法第463條準用第270條之1第1項第3款規定，本院於109年10月14日續行準備程序時，協議簡化爭點，整理兩造不爭執事項及爭點如下（見本院卷一第420至422頁）：

一、不爭執事項：

㈠林秋瑛係彭俊雄之親生母親。

㈡林秋瑛與證人周千琴於90年5月7日簽訂檳榔買賣契約書。

㈢林秋瑛與已歿之王祥德於93年8月18日簽立系爭不動產買賣契約書，其中第10條：特約事項客觀的文字記載內容略為：○○○鄉○○段○○○○號權利人（耕作權利人）彭俊雄因（應係應之誤）檢附印鑑證明、戶籍資料、印鑑章，以便辦理土地承領所有權及過戶登記事項，無誤。

2.上開三筆土地所種植之一切檳榔及地上物一併買賣。

3.○○段000地號若能辦理移轉登記，賣方需無條件協助辦理所有權移轉。

4.上開三筆土地之檳榔，不得再承包予第三人，若產生糾紛，賣方應負法律責任。

5.見證人是鄭明豐。

㈣系爭不動產買賣契約共有3筆土地，其中系爭○○段0000-00地號，已於簽約後完成移轉登記予王祥德指定之登記名義人吳佩玲；系爭○○段000地號於93年間簽約時被第三人強制執行查封中；系爭○○段000地號於93年間簽約時，彭俊雄登記為耕作權人，其耕作權期間尚未屆滿。

㈤90年5月7日檳榔買賣契約書：立買賣契約人周千琴（以下簡稱甲方），出賣人林秋瑛（以下簡稱乙方），茲因乙方所有右列檳榔同意賣與甲方，經雙方議定契約條件如下：

1.檳榔座落：○○縣○○鄉○○段

2.數量：檳榔約伍仟棵左右。

3.期限：自中華民國87年10月1日起至中華民國113年7月30日止。

4.買賣總價：新臺幣壹佰貳拾萬元正。

5.付款方式：簽約日交付壹佰壹拾萬元正。抵押權辦妥即交付尾款新臺幣壹拾萬元正。

6.約定事項：為保障甲方權益，乙方同意以該土地為擔保，設定抵押權，他日乙方如有反悔，願負甲方全部損失。設定金額新臺幣貳佰肆拾萬元正，民國93年前由乙方負責砍草。

7.乙方如未照契約所定或不買賣時，需加倍甲方所付之金額退還。

8.如甲方違約時，所付之金額由乙方沒收，甲方不得異議。

9.本契約書壹式貳份，甲、乙雙方各執壹份為據。

㈥93年8月19日讓渡書：茲本人讓渡向林秋瑛、彭俊雄承包○○段000、0000-00、000地號等三筆土地上之作物檳榔，一切權利，讓渡給王祥德先生無誤（含合約書及抵押權）；讓渡人：周千琴。

二、爭執事項：

㈠系爭契約標的是土地還是檳榔採收權？

㈡林秋瑛與王祥德所簽訂之不動產買賣契約書，雙方簽約真意如何？

㈢王祥德是否已依約給付各期款項？

㈣彭俊雄是否有簽立授權書？

㈤林秋瑛是否有交付彭俊雄之印鑑證明等文件予王祥德？

參、本院所得之心證：

一、王祥德生前與林秋瑛間締結者是否為土地買賣契約？抑或僅為檳榔採收權？雙方簽約之真意如何？王祥德是否已依約給

付各期款項？

㈠王祥德主張其與林秋瑛締結系爭契約係以買賣系爭土地為標的，然為林秋瑛所否認，辯稱系爭契約之買賣標的僅為讓與系爭土地上之檳榔採收權，且王祥德並未依約履行云云。而林秋瑛既不否認系爭契約上所載「林秋瑛」簽名為其所簽署（見原審卷一第29頁至第29頁背面），則本件即應審究王祥德與林秋瑛締結系爭契約時，其買賣之標的為何、雙方簽約之真意如何及王祥德是否已依約履行義務。

㈡就系爭契約之締結及履約過程，分別據下列證人於原審到庭證述：

1.證人鄭明豐到庭具結證稱：伊有看過系爭契約，上面的「見證人」簽名是伊親簽，當時是在王祥德家中，…時間大概是在90幾年的時候。當時是林秋瑛透過銅門1位部落裡面的人，應該是林秋瑛的朋友，該人告知伊稱林秋瑛缺錢，要賣系爭土地，伊與王祥德是同鄉，本來就認識，王祥德承包檳榔生意，伊就告知王祥德要不要買這塊土地，王祥德就同意。系爭契約共有3筆土地，能移轉的就先移轉，其中1筆耕作權尚未期滿（按係指系爭000地號土地），另1筆被第三人強制執行查封中（按係指系爭000地號土地），就要等耕作權期滿及執行撤封後才能移轉，應該係林秋瑛所有的土地（按係指系爭0000-00地號土地）先移轉，上開耕作權及執行中土地尚未移轉。系爭土地為原住民保留地，因王祥德沒有原住民身分，伊的前妻黃慧敏是原住民，所以就先登記在伊前妻名下，此部分是在簽約的當下就已經談好，林秋瑛與彭俊雄也同意，所以才出示土地權狀及印鑑證明辦理過戶，簽約當天林秋瑛與彭俊雄有交付土地權狀、印鑑證明、身分證影本等辦理土地移轉所需的文件。而系爭契約之買賣標的為土地加檳榔，又系爭契約締約時，林秋瑛沒有說其不識字，蓋如果有疑問的話，當下就不會將剩餘款項拿走，也不會由王祥德處理檳榔承包契約。而原為林秋瑛所有之系爭0000-00地號土地於93年9月7日移轉予王祥德指定之登記名義人所有，

迄今15年沒有聽聞林秋瑛請求王祥德返還土地。系爭契約第10條特約事項第2項記載與證人翁林淵間之檳榔權事項，詳情為是由伊去找周千琴處理，問周千琴是否願意解除檳榔權契約，因為伊記得承包期限為25年或30年，嗣後周千琴即出具原審卷一第108頁之讓渡書。而周千琴與林秋瑛間之承包檳榔買賣契約書（見原審卷一第109頁至第110頁）之金額與系爭土地買賣之價額65萬元有相當差距，係因當下林秋瑛透過其朋友來的時候是在93年，承包契約書是87年開始，當時翁林淵才採收3年，尚有20幾年要採收。林秋瑛是急於還地下錢莊款項才賣土地。王祥德與伊換算林秋瑛出售系爭土地也拿了120萬元。王祥德是為了檳榔購地，而非為了購地而購地等語（見原審卷一第126頁背面至第129頁背面）。

2.證人周千琴到庭具結證稱：伊從事販賣檳榔工作，原審卷一第109頁至第110頁伊與林秋瑛間之檳榔買賣契約書伊有看過，上面林秋瑛簽名係其親簽的。當時林秋瑛之配偶生病缺錢，所以伊與翁林淵就到林秋瑛家裡面簽約，所以年限就比較長，為25年。伊確實在交易那天就交付110萬元，至於抵押權有無去設定，因太久而忘記了，尾款10萬元，伊記得都付清，嗣後伊前配偶翁林淵有依照上開契約約定去割檳榔，割了好幾年，詳細時間多久伊已經忘記。然伊等向林秋瑛承包的檳榔，林秋瑛都會包給好幾個人，就會不斷有人來找伊等，因有這樣的問題，後來光復那邊有1個代書來找伊等說林秋瑛要把土地賣掉，所以伊乾脆也把檳榔承包權賣掉。而原審卷一第108頁之伊與王祥德間讓渡書，即係伊前述證稱林秋瑛要賣土地時，伊同時將檳榔承包權賣掉。當時證人鄭明豐來找伊，說林秋瑛要將土地賣掉，因檳榔爭議很大，所以伊就將檳榔契約書等文件交給證人鄭明豐全權處理，當時上開讓渡書也是證人鄭明豐要伊簽的，王祥德也支付給伊60或65萬元，詳細金額伊已經不記得，也不記得是否已辦理塗銷抵押權登記。伊與林秋瑛間就抵押權債務已經解決而沒有債權債務關係存在，證人鄭明豐有給伊錢，只是還沒有辦理塗

銷抵押權登記等語（見原審卷一第130頁至第131頁）。

3.證人翁林淵亦到庭結稱：伊從事檳榔批發，採收檳榔後販賣之工作，外號為「翁老二」。原審卷一第109頁至第110頁周千琴與林秋瑛間之檳榔買賣契約書伊有看過，當時伊與周千琴為夫妻關係，伊去工作，對外多半以周千琴名義買賣，頭期款在簽約時支付110萬元，有去辦理抵押權設定，設定後再支付10萬元，一共僅割了2、3年而已。過程中，林秋瑛一物兩賣，很多買主來亂，很麻煩，之後就是證人鄭明豐說光復有人要買土地，伊等覺得很煩，所以就把割檳榔的權利一併賣掉。原審卷一第108頁之周千琴與王祥德間的讓渡書，係當時伊與周千琴商量說放棄系爭土地檳榔權算了，而且權利在周千琴身上，故由周千琴去處理此事，至於是否收款或塗銷抵押權登記，伊不知道。證人鄭明豐有說跟林秋瑛已經說好，伊等可以把割檳榔的權利轉讓給王祥德，王祥德會支付款項給伊等，其他事情伊等都不管。而因證人鄭明豐已經支付金錢給伊等，故林秋瑛已經沒有欠伊等錢等語（見原審卷一第131頁至第132頁背面）。

㈡本院為釐清兩造簽約之真意為何，更於110年1月13日另又傳喚下列證人到庭作證：

1.證人彭仁義到庭具結證稱：王祥德在世時有雇請伊採收檳榔，約自伊退伍後之89、90年間起開始做，迄今仍有持續，王祥德過世後伊受雇於王祥德之配偶與兒子，都有領薪資，工作內容除採收檳榔外，尚有幫忙栽種檳榔樹、灑肥、除草。93年間採收檳榔的土地範圍增加西寶那塊，增加的位置是王祥德帶伊過去看，並告訴伊該增加的範圍係由其所買下，王祥德僅說是跟原住民購買，會清楚記得是因為在伊工作的第3年或第4年增加的。伊知道林秋瑛所述之前王祥德有在000地號偷檳榔這件事，因為在約108年4月某日當天同事有用視訊方式打電話給伊，說有個阿姨年紀的人認為伊等偷割檳榔，伊罵她神經病，因為伊在那邊已經做十幾年了。王祥德不會跟伊講買那塊地多少錢，包括承包也不會講，沒有說買幾

塊地，就是一塊地，土地應該有快要3三甲，也沒有給伊看過土地契約書，全部都是聽王祥德講而已。標示圖釘部位是系爭土地000地號（重測後），右下角西寶區域伊有熟悉，即93年新增採收檳榔之土地，有一個三岔路上去整塊都是，方才描繪出的土地範圍都有檳榔樹，有一半比較稀少由伊自己補種，有一部分是原來就有，一塊土地約2,000顆檳榔樹，後來伊加種約快1,000棵，加起來大約2,000至3,000棵。93年增加西寶那塊土地，直到108年才發生有人說伊等盜採檳榔，期間均無這樣的情形，自93年起至108年檳榔採收作業都順利，都是伊等在收割檳榔，亦無人來爭吵過土地是他們的，曾有聽王祥德提起因這塊土地與他人有糾紛，亦即賣給王祥德又承包給別人去割檳榔，是老闆王祥德認識的，後來王祥德跟他們談好了，講好後一直是伊等作業到現在等語（見本院卷二第13-19頁）。

2.證人彭致為到庭具結證稱：該檳榔採收合約書是伊與彭俊雄就○○段0000地號（重測後）所簽立的檳榔採收合約，合約期間從109年至114年，伊個人從102年開始做檳榔，之前完全沒接觸過這塊地，109年是第一次接觸，簽約前由林秋瑛與伊接洽，她說彭俊雄是她兒子，簽約前林秋瑛有先告知伊她兒子有一塊檳榔園要找人承包，問伊要不要去現場看一下，伊看了之後在現場問金額、之前由何人承包、合約是否到期，林秋瑛告訴伊這塊地的合約已經到期，沒有人包，說伊可以採收，過兩三天簽約才拿現金給林秋瑛。簽約時林秋瑛的兒子有來，伊有問確定土地是不是他們的、是否要（給人）承包、金額，是在7-11簽約的，也有錄影存證。簽約前跟伊洽談的只有林秋瑛，林秋瑛有打給她兒子，伊跟她兒子通電話，她兒子跟林秋瑛的說法一樣，伊有要求彭俊雄到場簽名，因為林秋瑛說是兒子的，伊一定要確認。簽約當天林秋瑛擔任合約見證人，伊忘記林秋瑛簽名時有無說過不識字，但有說過看不懂很多字，簽完時伊有請她唸，確定沒問題才簽。林秋瑛有說最後備註部分不懂，伊解釋說跟她承包5年

內鬧雙包或土地賣給別人，須以一年幾倍價錢賠償。簽合約書時彭俊雄有到現場，立據人彭俊雄簽名蓋章都是他本人所為。簽約後到目前都沒有在0000地號土地上採收過檳榔，伊有請工人整理園子、灑肥料，都完成後王祥德的夫人打電話來說土地有糾紛，伊覺得莫名其妙，兩人各講各的等語（見本院卷二第20至23頁）。

㈣從上開證人證述中，情節大致相符，並無若何明顯矛盾或違背事理之處，應堪採信。又參以證人彭仁義證稱：「93年間採收檳榔的土地範圍增加西寶那塊，增加的位置是王祥德帶伊過去看，並告訴伊該增加的範圍係由其所買下，王祥德僅說是跟原住民購買，會清楚記得是因為在伊工作的第三年或第四年增加的。」、「王祥德不會跟伊講買那塊地多少錢，包括承包也不會講，沒有說買幾塊地，就是一塊地...」等語，核與系爭不動產買賣契約書第3條付款約定之付款日期及付款期別所載「93.8.18、第一期；93.8.18、第二期；93.8.19、第三期」之年份相符，且由彭仁義之證述可知，王祥德於告知員工時有明確區別「買地」及「承包」之用語；復與林秋瑛、周千琴於90年締結之「檳榔買賣契約書」及彭俊雄、彭致為於109年締結之「檳榔採收合約書」相較，系爭「不動產買賣」契約書之標題並非「檳榔採收」或「檳榔買賣」，亦未載明檳榔座落何處、數量幾棵及期限之起迄時間，契約屬性顯不相同，並與林秋瑛、彭俊雄就承包檳榔採收權之締約習慣不符，足證雙方簽約之真意非以承包檳榔收取權為目的，且參諸王祥德所提系爭契約之內容，已載明買賣標的為系爭土地，第10條特約事項第2項亦載明：「上開三筆土地所種植之一切檳榔及地上物一併買賣（由買方〈按即王祥德〉代為處理上開三筆土地與翁老二之承包檳榔權。…）」等語，依其文義，其記載系爭土地與檳榔、地上物一併買賣，在在顯示買賣之標的非僅檳榔採收權而已，而係包括土地所有權之買賣，此節亦與證人鄭明豐前揭證述，互核相符。況林秋瑛於締約時確實有交付印鑑證明、土地所有權

狀、身分證件影本等文件與王祥德，有王祥德所提對造之印鑑證明影本存卷可考（見原審卷一第44至45頁），亦經證人鄭明豐證述甚明，而上開文件均係辦理土地所有權移轉登記所必備，果係如林秋瑛、彭俊雄所抗辯系爭契約僅係為買賣檳榔收割權，林秋瑛何需交付上開文件予王祥德？更況系爭0000-00地號土地亦屬系爭契約之買賣標的之一，上開土地原為林秋瑛所有，業已輾轉登記於證人鄭明豐前配偶黃慧敏名下後，復移轉登記為王祥德指定之吳佩玲所有等情，業經原審認定在案，而上開土地移轉登記與系爭契約締結之時間密接，且移轉登記迄今，亦未見林秋瑛有反對之意思表示，更顯王祥德與林秋瑛締結系爭契約當時，約定之買賣標的確為系爭3筆土地無訛。另林秋瑛、彭俊雄辯稱：王祥德並未履行契約之義務即代為清償對周千琴之債務云云乙節，經查周千琴與林秋瑛間有關系爭土地上之檳榔收割買賣交易，前經渠等於90年5月7日締結檳榔買賣契約書，約定林秋瑛同意周千琴以120萬元之對價取得系爭土地上檳榔自87年10月1日起至113年7月30日之收割權利，並約定林秋瑛應同意周千琴就系爭土地設定抵押權等情，有檳榔買賣契約書影本附卷可稽（見原審卷一第109至110頁、第116頁），而證人周千琴、翁林淵均已證述渠等就上開檳榔買賣契約書曾依約給付林秋瑛款項，並由證人翁林淵收割檳榔數年，嗣後王祥德及證人鄭明豐與渠等接洽將收割檳榔權讓渡事宜，經王祥德及周千琴達成合意，於93年8月19日簽立讓渡書等情明確（見原審卷一第108頁），王祥德並經由證人鄭明豐交付價金予證人周千琴，證人周千琴、翁林淵與林秋瑛間已無若何債權債務關係，僅是尚未將抵押權塗銷而已，堪認王祥德業已代林秋瑛清償對證人周千琴、翁林淵之債務，而履行系爭契約之義務。且系爭契約最後一頁上面業已以書寫方式載明「全數支付完成」等語，並經林秋瑛簽名確認等情，有系爭契約影本及翻拍相片在卷可考（見原審卷一第8頁、第117頁），亦堪認林秋瑛完全知悉上情，且王祥德已依約代為清償債務及

給付價金，並無若何債務不履行之情事。則林秋瑛、彭俊雄前揭所辯，均與事實不符而非可採。

二、彭俊雄是否有簽立授權書？林秋瑛是否有交付彭俊雄之印鑑證明等文件予王祥德？

㈠當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現（最高法院96年度台上字第2830號、98年台上字第313號、102年度台上字第297號判決意旨參照）。王祥德既主張系爭切結書係由彭俊雄親簽，惟此為彭俊雄所否認，依前揭說明，自應由王祥德就系爭切結書「彭俊雄」之簽名為真正負舉證之責，待王祥德為適當之舉證後，彭俊雄如欲否認其主張則應提出相當之反證。

㈡王祥德主張彭俊雄前書立切結書，授權林秋瑛代理其出售系爭000地號土地之應有部分1/2，故林秋瑛為有權代理，彭俊雄亦屬契約當事人等情，業據其提出系爭不動產買賣契約書、切結書、印鑑證明影本為證（見原審卷一第39-43頁、第45頁）；原審復分別於108年6月12日、同年7月10日當庭命彭俊雄依系爭切結書上格式直式簽名20次，本院亦調取彭俊雄在○○地區農會開戶基本資料存款印鑑卡、開戶作業檢核表、身分證及健保卡影本、客戶基本資料檔新開戶登錄單、存摺存款帳戶資料、○○縣○○鄉戶政事務所辦理印鑑變更登記申請書原本後，再送內政部警政署刑事警察局鑑定，雖經該局以109年9月23日刑鑑字第0000000000號函文以「本案因無足夠彭俊雄於平日所書寫，與待鑑切結書相近時期、相同書寫方式之無爭議簽名字跡原本可供比對，就所送資料尚無法認定。」為由而退件（見本院卷一第405頁）。惟經本院以肉眼詳予觀察，系爭切結書上之「彭俊雄」簽名及所調得之上開全部文件「彭俊雄」簽名，多有連筆且筆畫省略，「

彭」字左上之「士」寫作「土」、「俊」之部首人部較「夋」為低、「雄」之「隹」較大且長，彭俊雄與彭致為簽立檳榔採收合約書之「彭俊雄」簽名，及110年4月4日彭俊雄當庭書寫檳榔二字時之簽名亦均有相同之特徵，堪信系爭切結書之立切結書人簽名應係彭俊雄本人所親簽。

㈢再者，本院於110年5月12日再次傳喚證人鄭明豐到庭作證敘明原委，經其明確具結證稱：伊先認識王祥德，伊跟王祥德是朋友，林秋瑛與其子彭俊雄是另一位朋友說他們要賣地，請伊協助處理才認識。伊有見過系爭不動產買賣契約書，此份契約係光復蔡明足代書所擬，契約書上伊於見證人欄位親自簽名，伊之前習慣用簡寫簽名。伊了解整個契約內容，包括第10條特約事項，當時兩造講好寫下來，是蔡明足代書幫忙寫的。此份契約是林秋瑛的朋友找伊說缺錢要賣地，伊找王祥德來買，契約日期應該是王祥德開立甲存支票的前一日或前兩日，在此買賣案中伊有從林秋瑛朋友那裏分一點介紹費，因時間太久伊不記得林秋瑛的朋友叫什麼名字，只記得伊都叫他小李。於原審作證時因時間過太久伊沒有記起來，最近收到傳票伊慢慢細想，簽約當時有伊、王祥德夫婦、林秋瑛、小李、蔡明足代書6人在場，林秋瑛兒子彭俊雄那天沒來，伊後來想到他沒有來。簽契約包括彭俊雄的土地，此部分是林秋瑛跟他們協商完以後，第二天去○○鄉公所拿契約給她兒子親簽，簽切結書，彭俊雄是當下買賣不動產契約標的的所有權人，由他母親代理出售合約書裡面的標的。買賣不動產契約第一期付款時間是93年8月18日，後面簽約日期沒有押，第二期也是93年8月18日，第三期尾款日期是93年8月19日，應該是前一天簽約，隔天補切結書，假設他（指彭俊雄）沒有簽買賣契約書，法定權利就沒有構成，這張切結書是伊所提出，伊拿去給彭俊雄簽，內容也是伊寫的，彭俊雄三個字是他本人簽名跟按捺指印。寫切結書的用意是當時土地還是耕作權，有給付印鑑證明，等待耕作權期滿領狀以後，所有權會再移轉，寫這張切結書是為彭俊雄母親代

理他出售，而且有見到印鑑證明與身分證影本，伊有跟他講上面寫切結書是何意，當時讓彭俊雄寫這份切結書，他也知道土地耕作權日後變所有權人後是要賣掉的，錢都付清，錢直接交給林秋瑛。伊的身分不只是見證人，也是介紹人，伊記得介紹費是3、5萬元，正確數字不記得，伊叫彭俊雄簽切結書時，彭俊雄沒有困惑或與伊爭執，伊看起來彭俊雄都是聽他媽媽的，都是他媽媽處理事情，他媽媽請他簽他就簽，當時彭俊雄了解簽署授權書有何作用。因為買賣標的涵蓋林秋瑛的，還有她兒子的，簽約當天林秋瑛當場把自己與兒子的證件都交付，印鑑證明及身分證影本。今日所述與原審證述不同，是因為時間過太久，伊從事房地產，案子那麼多，經過17、8年無法每一件都很了解，原審中伊有提到可能不知道是誰，要回想，但伊只作證一次就沒有再傳伊，在原審的意思是伊要回去想清楚，伊現在到二審作證是經回想後，有想到一些內容，才能在二審做較明確的答覆，並非與原審作證內容有落差，也並非虛假。伊跟王祥德雖然是朋友，然此案是商業買賣行為，無偏頗用意存在，當時林秋瑛已將檳榔承包給翁先生，她急於用錢透過小李要出售，伊當時認為有很多疑慮，王祥德是檳榔包商，其想法比較簡單，先取得檳榔採收權，後面再處理土地所有權，經過這幾年採收檳榔，也沒有（繼續）注意，因為伊事業不順跑路到台北，這幾年無法幫王祥德，伊才說你自行處理，前一次開庭作證是伊人生最亂的時間，沒有心思將事情想清楚，伊以人格保證當時情形真的是如此，並無偏袒任何一方等語（見本院卷二第229至235頁），陳詞當屬剴切翔實，足資作為判斷本件關鍵爭點之論據。

㈣復稽之證人鄭明豐先後於原審及本院作證之證詞，其證述內容除就彭俊雄簽約當日是否在場及系爭切結書係由何人書立等問題所作之陳述稍有不同外，其餘均大致相符，足認鄭明豐於原審及本院之絕大部分證述內容應屬真實可信。又本院為究明關鍵實情，除再次傳喚證人鄭明豐，使其能回顧釐清

若干不一致、不清楚之陳述外，並分別於110年4月14日、同年5月12日先後命彭俊雄與鄭明豐當庭書寫檳榔2字，彭俊雄書寫檳榔為「梹榔」，而鄭明豐所書寫之「榔」字則係由「木」與「朗」所構成（見本院卷二第217頁及第237頁），即「榔」字的右邊「邑」均寫成「月」字，與系爭切結書內容所載之檳榔二字完全相符；再參以鄭明豐證稱：「這張切結書是伊所提出，伊拿去給彭俊雄簽，內容也是伊寫的，彭俊雄三個字是他本人簽名跟按捺指印。」等語，經此比對，益見系爭切結書內容係由鄭明豐書寫，並於93年8月19日交付予彭俊雄親自於立切結書人欄位簽名無訛。於今，王祥德既已就系爭切結書「彭俊雄」簽名真正為適當之舉證，彭俊雄如欲否認其主張，即不得不提出相當之反證。惟彭俊雄仍執前詞否認系爭切結書為其所簽立，空言指摘王祥德之主張為不當，亦無足採。

㈤彭俊雄復否認有委託林秋瑛出售系爭000地號土地所有權應有部分云云。然觀諸系爭不動產買賣契約第10條特約事項之客觀文字內容，載明○○○鄉○○段○○○○號權利人（耕作權利人）彭俊雄因（應）檢附印鑑證明、戶籍資料、印鑑章，以便辦理土地承領所有權及過戶登記事項。」等語，顯見不惟土地所有權移轉登記事項，辦理土地承領所有權事項亦需檢附印鑑證明、戶籍資料及印鑑章等文件，參以鄭明豐於本院證稱：「寫切結書的用意是，當時土地還是耕作權，有給付印鑑證明，等待耕作權期滿領狀以後，所有權會再移轉，寫這張切結書是為彭俊雄母親代理他出售，而且有見到印鑑證明與身分證影本，伊有跟他講上面寫切結書是何意，當時讓彭俊雄寫這份切結書，他也知道土地耕作權日後變所有權人時是要賣掉的，錢都付清，錢直接交給林秋瑛。」、「當時林秋瑛已將檳榔承包給翁先生，她急於用錢透過小李要出售。」等語，並佐以彭俊雄業已於98年3月8日因耕作權期間屆滿，遲至107年7月6日方登記取得系爭000地號土地所有權應有部分二分之一等情，有土地登記公務用謄本1紙在卷

可參（見原審卷一第59頁），則林秋瑛既因需錢孔急之窘境而出售名下土地，其並代理彭俊雄預先出售當時彭俊雄尚為耕作權人，距離耕作權期間屆滿得取得土地所有權僅剩5年之系爭000地號土地，亦稱合理，並不悖於常情；本院並依職權調閱彭俊雄之印鑑變更登記申請書（見本院卷一第367頁），彭俊雄於93年8月11日即簽立系爭買賣不動產契約前一週申請印鑑變更登記，申請人欄位「彭俊雄」之簽名亦符合如上開㈡所述之特徵，足認該印鑑證明為彭俊雄本人申請，並交付林秋瑛作為出售土地使用之文件，自不容其抵賴，可得而證林秋瑛係有權代理其子彭俊雄出面與王祥德簽約出售彭俊雄系爭000地號土地之應有部分甚明。

三、王祥德之承受訴訟人依系爭契約之法律關係，請求林秋瑛、彭俊雄移轉系爭土地所有權登記及請求林秋瑛塗銷抵押權登記，是否有理由？

㈠按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第345條第1項、第348條第1項定有明文。又按系爭契約第6條第3項約定：「本件產權登記買方得以書面指定第三人為登記名義人…」。次按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力；前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之，民法第103條亦有明文。經查王祥德主張林秋瑛應將系爭000地號土地所有權移轉登記為其所有，乃依系爭買賣契約所為請求，而原審業已認定系爭契約之買賣標的包括系爭土地及地上物（含檳榔等物），且王祥德業已依約履行其應負之義務等情，已如前述，則林秋瑛猶未履行移轉系爭000地號土地所有權之義務，王祥德請求林秋瑛依約履行之，即屬有據。而彭俊雄既於系爭切結書上親自簽名捺印，復交付印鑑證明、身分證影本等文件予林秋瑛，足認有授與代理權予林秋瑛，代理其出售系爭000地號土地所有權應有部分1/2，依前揭規定及說明，系爭不動產買賣契約直

接對彭俊雄發生效力，王祥德主張彭俊雄應將系爭000地號土地所有權應有部分1/2移轉登記為其所有，亦屬有據。又王祥德請求林秋瑛、彭俊雄移轉系爭000、000地號土地為其指定之訴外人吳佩玲所有，查前揭系爭契約第6條第3項，乃約定王祥德「得」以書面指定第三人為受讓人等語，細繹其前後文義，應係指給予買受人即王祥德單方指定受讓人之權利，且其方式得以書面或其他方式為之，則王祥德在本件中主張指定吳佩玲為受讓人，亦與前揭系爭契約之約定內容無違，也有理由。

㈡至於王祥德主張林秋瑛應依約將系爭000地號土地上之抵押權塗銷云云。然查系爭000地號土地乃經訴外人陳心瑜於108年2月27日設定有30萬元最高限額性質的第一順位抵押權等情，有土地登記公務用謄本1份附卷可稽（見原審卷一第58頁），顯悉上開土地之抵押權人並非林秋瑛，而係第三人陳心瑜。於今陳心瑜因地政機關之公示登記而享有抵押物權，雖林秋瑛與陳心瑜間之債權債務關係究何產生？林秋瑛實際欠債多少？是真是假？尚不得而知，然事涉訴外人陳心瑜之權益，均非王祥德單方面主張排除即得以竟其功，況訴外人陳心瑜並非本件之當事人，縱使本院依兩造約定給予准許塗銷抵押權之判決，效力亦無從追及訴外人陳心瑜，充其量亦僅係一訓示裁判而已，執行法院根本無法執行，毫無意義。是原審就此部分以本件係基於王祥德與林秋瑛間之債權契約為主張，基於債之相對性原則，自無從對抗享有物權之抵押權人陳心瑜，因而駁回王祥德此部分之請求，當有其論述之依據。王祥德之一、二審訴訟代理人顧律師以原審並未行使闡明權，程序有疵作為上訴之理由，但其顯然亦知如此之聲明無從獲准，然於二審進行一年多以來，亦未見其（專業法律人）針對此聲明有進一步之調整或補充，自難允准。

肆、綜上所述，王祥德依系爭契約之法律關係，據以請求林秋瑛、彭俊雄母子應各將所有之000地號土地全部、000地號土地所有權應有部分1/2移轉登記予王祥德生前指定之吳佩玲，

洵屬有據，應予准許。原審判命林秋瑛應將所有之000地號土地移轉登記予王祥德生前指定之吳佩玲，經核並無違誤。林秋瑛就此敗訴部分上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另王祥德就原審判決其敗訴部分全部上訴，其中有關彭俊雄應將000地號土地所有權應有部分1/2移轉登記予王祥德生前指定之吳佩玲之主張，原審認定既有如上之違誤，即屬無從維持，應予廢棄，改判如主文欄第二項所示；又關於王祥德請求林秋瑛塗銷抵押權部分，原審判決王祥德敗訴並無不當，應予維持，並駁回其此部分之上訴。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件王祥德之上訴部分有理由、部分無理由，林秋瑛之上訴，為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　23　　日

民事庭審判長法　官　張健河(主筆)

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　林明智