臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度原重上更二字第1號

上　訴　人　高美月
訴訟代理人　魏辰州律師（法扶律師）
被 上訴 人　鄭秉聖
訴訟代理人　簡燦賢律師
　　林怡君律師

上列當事人間請求塗銷土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國103年12月4日臺灣花蓮地方法院103年度原訴字第4號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於110年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

確認上訴人與被上訴人就坐落花蓮縣○○鄉道○○段○○○○○○○○○○號土地（合併、分割後為同地段0000、0000-0地號）所有權全部之買賣契約法律關係及移轉所有權之物權法律關係不存在。

被上訴人應將坐落花蓮縣○○鄉道○○段○○○○○○○○○○○號土地（合併、分割後為同地段0000、0000-0地號）所有權全部，於97年6月27日經花蓮縣花蓮地政事務所收件字號97年花資登字第000000號以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、上訴人就坐落花蓮縣○○鄉道○○段○○○○○○○○○○○號土地（重測○○○鄉○○段0000、0000地號，嗣又合併、分割後為00000000、0000-0地號，下稱系爭土地）於原審之先位主張依民法第92條撤銷買賣意思表示，並依侵權行為法律關係請求塗銷移轉登記；備位主張確認買賣之債權契約及物權移轉契約不存在及依民法第179條、第767條請求塗銷移轉登記，經原判決上訴人均敗訴，上訴人於前審審理時撤回先位

上訴聲明，僅就備位部分提起上訴（見原上字卷第143頁），是本院審理範圍僅就備位之訴為之，先予敘明。

二、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。所謂訴訟無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係之要件，及不影響本件當事人適格之認定（最高法院44年台上字第1039號裁判意旨參照）。本件上訴人起訴主張其與被上訴人間無任何買賣契約及移轉所有權登記之物權法律關係，訴請被上訴人鄭秉聖塗銷系爭土地所有權移轉登記，嗣被上訴人於訴訟繫屬中將系爭土地所有權移轉登記予第三人趙淑韻等人共有，有趙淑韻陳報狀暨系爭土地登記謄本可參，依前揭說明，被上訴人就關於訴訟標的法律關係之要件不生影響。

三、末按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條前段定有明文。而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號裁判要旨參照）。本件上訴人主張其與被上訴人間並無買賣契約及物權契約之意思表示合致，自無任何買賣契約及移轉所有權之物權法律關係存在，惟被上訴人否認之，則就系爭土地之買賣契約及移轉所有權之物權法律關係之存否確屬不明確，致上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，上訴人起訴求為確認系爭不動產買賣契約及移轉所有權之物權法律關係不存在，應認有即受確認判決之法律上利益，其提起本件確認之訴，核無不合。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

㈠伊女高毓真以申請補發權狀為由，於民國97年3月25日代伊向花蓮縣秀林鄉戶政事務所申領印鑑證明，並趁伊於同年5月19日住院開刀之際，向花蓮縣花蓮地政事務所申請補發伊

所有系爭土地所有權狀，在未經伊同意或授權下，擅於97年6月27日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人所有，然伊並未出賣系爭土地及取得分文價金，伊於102年12月26日始知上情。又兩造間就系爭土地並無買賣契約及移轉所有權物權行為之意思表示合致，自無各該法律關係存在，然為被上訴人否認，使伊在私法上之地位有受侵害之危險，當得以確認判決除去。此外，被上訴人受有系爭土地所有權移轉登記利益，顯無法律上之原因，致伊受有損害，並侵害伊對系爭土地之所有權，伊亦得依民法第179條及第767條規定，請求被上訴人塗銷系爭土地所有權移轉登記等情，求為確認兩造間就系爭土地之買賣契約及所有權移轉之物權法律關係不存在，暨被上訴人應塗銷系爭所有權移轉登記。

㈡又依現行法規定，不具備原住民身分之人，依法不得取得原住民保留地，系爭土地為原住民保留地，實際係由高毓真出售予不具原住民身分之李宜樺，並由李宜樺指定登記在具原住民身分之被上訴人名下，故李宜樺以此迂迴方式規避法律禁止規定，已違反法律禁止規定，應屬無效。且被上訴人於本院前審自承高毓真以系爭土地抵償對李宜樺所負新臺幣（下同）250萬元債務，再以買賣方式，將系爭土地所有權移轉登記在被上訴人名下，至於抵債約定所生之買賣契約，出賣人為高毓真，買受人為李宜樺，伊僅係受李宜樺委任為系爭土地登記名義人，兩造間並無買賣之債權債務關係存在等情，足認兩造間就系爭土地之買賣契約債權行為及所有權移轉之物權行為並未意思表示合致之事實，被上訴人已為自認，則法院及兩造均應受上開被上訴人自認事實所拘束。其次，李宜樺在與上訴人之對話過程中自承其就系爭土地之買賣及所有權移轉登記事宜，僅詢問高毓真而從未詢問系爭土地所有權人即上訴人，是李宜樺於系爭土地買賣、移轉登記予被上訴人前亦從未直接與上訴人洽談相關事宜。況高毓真與李宜樺間是否確有上揭債權債務關係，已屬有疑。縱認高毓

真與李宜樺間之上開債權債務關係屬實，然李宜樺前於97年4月15日以公證書為執行名義聲請對高毓真所有之花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱000地號土地）為強制執行，李宜樺因此受償141萬元，僅餘981,886元未受清償，亦為被上訴人所自承，且000地號土地當時之公告現值為2,151,400元，彼時已可預見高毓真對於李宜樺之債務將因該強制執行之結果獲得絕大部分之清償，則上訴人豈可能將系爭土地全數移轉登記予李宜樺指定之被上訴人用以抵償高毓真與李宜樺間之剩餘債務。此外，由李宜樺之錄音譯文亦足認上訴人僅知有因系爭土地權狀遺失而申請補發乙事，並未同意授權高毓真代為出售、移轉系爭土地所有權予李宜樺或其指定之人，而本件系爭土地移轉登記之過程，亦非由上訴人本人親自接洽，系爭土地及465地號土地亦僅作擔保高毓真與李宜樺間之債權債務關係，並無由李宜樺終局保有所有權之意思。

㈢本件無從單憑高毓真持有系爭土地之權狀、印鑑等物，即遽認外觀上已足使第三人信賴高毓真有代為處分系爭土地之代理權存在，又李宜樺與上訴人熟識多年，其住處距離上訴人之住處甚近，依常情而言，李宜樺就高毓真以上訴人所有之高價土地抵償債務之重要交易行為，可輕易向上訴人求證高毓真是否獲得上訴人授權辦理系爭土地所有權移轉登記，然李宜樺竟未經查證即輕率相信高毓真片面之詞，而遽認其有權代理上訴人辦理系爭土地移轉登記事宜，顯然悖於常情。縱認李宜樺係因其疏失未查證而遽信高毓真有權代理，然李宜樺就係無權代理乙節，至少亦屬可得而知，而因過失不知，是依民法第169條但書規定，上訴人亦毋庸對第三人負授權之責等語。

二、被上訴人則以：

㈠高毓真因積欠李宜樺250萬元，遂徵得上訴人同意，以系爭土地連同高毓真所有之000地號土地一併抵償該債務。因系爭土地為原住民保留地，李宜樺不具原住民身分，乃委任伊

登記為系爭土地之登記名義人，以買賣為原因移轉登記為伊所有，此均為上訴人所知悉且同意，始會配合並授意高毓真申請補發所有權狀，進而備齊所有相關文件辦理移轉登記。又上訴人即使未同意高毓真處分系爭土地，亦應負表見代理之授權人責任。

㈡上訴人於原審一方面主張係遭受詐欺之意思表示而為移轉登記系爭土地，尚非不知系爭土地移轉之情，嗣復主張高毓真竊取其印鑑章、領取印鑑證明、申請所有權狀而為移轉登記，並稱其並不知系爭土地移轉之事實，則上訴人究係受詐欺而為意思表示，抑或遭盜取印章等而為移轉登記，亦即上訴人於事前知情與否，其先後主張有所歧異。被上訴人主張系爭土地之買賣及移轉所有權予被上訴人，均為上訴人知悉且同意下為之，當屬事實，否則上訴人何以多年來未曾提出訴訟以維權利。

㈢又依高毓真於本院前審之證述可知，上訴人與高毓真係母女關係乃屬至親，又一起同住，上訴人之房契、土地所有權狀均由高毓真保管，上訴人有同意請領印鑑證明，系爭土地高毓真有處理權，並有告知李宜樺移轉該土地所有權沒有問題；李宜樺於本院前審則稱補發系爭土地權狀就是要將土地移轉，當時上訴人及高毓真均有同意；上訴人則於原審自認有同意高毓真領取印鑑證明以辦理土地所有權狀。從而，高毓真持有上訴人之印鑑章、印鑑證明、所有權狀等係為抵債而來，被上訴人甚至詢問高毓真是否有問題，而高毓真回答「沒有問題」等語，足認高毓真縱未得上訴人同意處分系爭土地，然上訴人應負表現代理授權人之責任，且亦無證據證明李宜樺具有民法第169條但書所載之情形，是被上訴人主張高毓真縱未得上訴人同意處分系爭土地，然上訴人仍須負表現代理授權人之責。又即使高毓真與李宜樺沒有真正使李宜樺一方終局取得系爭土地之意思，系爭土地亦僅作為擔保渠等間之債權債務關係，並無由李宜樺終於保有所有權之意思，至此亦可成立讓與擔保契約，而讓與擔保契約仍有可能表

見代理，亦即高毓真可能因與上訴人為母女關係，且持有相關移轉登記之資料，是上訴人須負授權人責任。準此，於李宜樺未完全受償前，李宜樺並無返還予上訴人之義務，上訴人之請求自無理由。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴後撤回先位主張之上訴，就備位部分則上訴聲明：㈠原判決除確定部分外廢棄。㈡請求確認上訴人與被上訴人就系爭土地所有權全部之買賣契約法律關係及移轉所有權之物權法律關係不存在。㈢被上訴人應將系爭土地所有權全部，於97年6月27日經花蓮地政事務所收件字號97年花資登字第142080號以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷。

四、本件系爭土地係因高毓真積欠李宜樺債務250萬元，乃由彼等合議將系爭土地與000地號土地一併過戶李宜樺以處理2人間之債務，惟因系爭土地為原住民保留地，李宜樺不具原住民身分，乃由李宜樺商請被上訴人擔任登記名義人，將系爭土地以買賣為原因移轉登記為其所有。又李宜樺於97年4月間聲請就高毓真所有之000地號土地強制執行時（原審法院97年度執字第5828號），因高毓真已將該土地出售予第三人，並收取60萬元之買賣價金，其對第三人有給付不能之違約問題，高毓真乃要求李宜樺以投標應買之方式取得該地所有權，李宜樺乃以被上訴人名義以141萬元得標，事後再藉由分配程序領回該款，故李宜樺實際上係以對高毓真有250萬元債權而主張取得000地號土地及系爭土地之所有權，系爭土地並於97年6月27日以買賣為原因，移轉登記為被上訴人所有等情，為兩造所不爭，並有土地登記第二類謄本、花蓮縣花蓮地政事務所103年3月19日花地所登字第1030002796號函所附土地登記申請書等資料附卷可稽，此部分之事實自堪定。

五、本院判斷：

㈠查被上訴人於本院前審陳明：上訴人之女高毓真以系爭土地抵償其對李宜樺所負250萬元債務，以買賣方式，將系爭土

地所有權移轉登記予李宜樺所指定具有原住民身分之被上訴人名下，關於抵債約定所生之買賣契約，出賣人為高毓真，買受人為李宜樺，伊僅係受李宜樺委任為系爭土地登記名義人，兩造間並無買賣之債權債務關係存在等語（見本院前審原上字第1號卷第45、133、188頁），為被上訴人所自認。是上訴人主張兩造間就系爭土地並無成立買賣契約存在，即屬可採。

㈡按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限，民法第71條定有明文。法規依其適用的強制性與否，可分為強行規定及任意性規定，強行規定乃是不論當事人意思如何，均應適用的法規，任意性規定則是當事人得以自己意思排除適用的法規。強行規定又可再分為強制規定及禁止規定。命令當事人應為一定的行為者，稱為強制規定，亦即應為某種行為之規定。命令當事人不得為一定的行為者，稱為禁止規定，亦即禁止為某種行為的規定。又國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫徹政府政策，在不違反憲法第23條之比例原則下所制定之行政法規，其規範內容若在禁止當事人（包括政府機關及人民）為一定行為，而屬於民法第71條前段所稱之「禁止規定」者。倘權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，暨當事人間之誠信及公平，如認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，而非否認該行為之私法效力者，性質上應僅屬取締規定，反之，則屬效力規定（最高法院103年度台上字第1620號、第976號判決意旨參照）。

㈢次按當事人為迴避強行或禁止規定之適用，以迂迴方法達成該強行或禁止法規所不容許之相同效果，乃學說上所稱之脫法行為，倘其所迴避之強行法規，係禁止當事人企圖實現一定事實上之效果，而其行為實質達成該效果，違反法律規定之意旨者，即非法之所許，自屬無效（最高法院93年度台上

字第2159號、94年度台上字第145號、87年度台上字第2834號、102年台上字第1088號判決意旨參照）。

㈣復按原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限，原住民保留地開發管理辦法第18條第1項定有明文。又94年2月5日公布施行之「原住民族基本法」第1條規定：「為保障原住民族基本權利，促進原住民族生存發展，建立共存共榮之族群關係，特制訂本法。」第2條第5款規定：「原住民族土地：係指原住民族傳統領域土地及既有原住民保留地。」第20條並明定：「政府承認原住民族土地及自然資源權利。」、「政府為辦理原住民族土地之調查及處理，應設置原住民族土地調查及處理委員會；其組織及相關事務，另以法律定之。」、「原住民族或原住民所有、使用之土地、海域，其回復、取得、處分、計畫、管理及利用等事項，另以法律定之。」依其立法意旨係以：「一、依原住民族定義得知國家建立之前原住民族即已存在，是以國際間各國均尊重原住民族既有領域管轄權，並對於依附在領域管轄權所衍生的原住民族土地及自然資源權利也均予以承認，爰明訂第一項。二、依朝野協商結論明訂第二項。三、另由於原住民或原住民族使用之土地、海域，其回復、取得、處分、計畫、管理及利用等事項，牽涉專精繁複之規範，且關係原住民權益甚鉅，亟需另以專法加以規定，爰明定第二項。」亦即該法制定之目的在於落實憲法增修條文第10條第12項之規定，並站在尊重多元文化及實質平等實現之原則，保障原住民族基本權利，促進原住民生存發展，而建構該法。最高法院105年度台上字第196號判決意旨亦認：「原住民族之傳統習俗，有其歷史淵源與文化特色，為促進各族群間公平、永續發展，允以多元主義之觀點、文化相對之角度，以建立共存共榮之族群關係，尤其在原住民族傳統領域土地，依其傳統習俗之行為，在合理之範圍，予以適當之尊重，以保障原住民族之基本權利，此為原住民族基本法之立法意旨。」。從而依原住民族基本法之

規範目的及精神，政府承認原住民族土地，尊重領域管轄權，及依附在領域管轄權之權利。

㈤是以，原住民保留地開發管理辦法第18條第1項之規範目的及條文結構，原住民取得原住民保留地所有權後，其移轉均受到限制，而為落實原住民保留地僅限於原住民承受原則（一般稱之為原地原用原則），所有權如有移轉，身分上僅限於具有原住民身分者，始得移轉成為所有權人，反面解釋，非原住民即不得移轉登記為原住民保留地之所有權人，核其規範結構，係屬禁止規定，且倘前開規定僅屬取締規定，而不賦予無效之法律效果，前開規定顯然形同具文，無法達到原住民保留地僅限於原住民承受之立法目的。且前開規定之立法目的，既在保障原住民權益，使具有原住民身分者，始能取得原住民保留地之所有權，就其所有權之移轉，規定其承受人以原住民為限，避免他人脫法取巧，使原住民流離失所，而屬效力規定，如有違反，依民法第71條規定，應屬無效。若當事人為迴避前開禁止規定之適用，以迂迴方法達成禁止法規所不容許之效果，即實質上將原住民保留地所有權移轉給非原住民，乃屬脫法行為，亦屬無效。

㈥經查，系爭土地為原住民保留地，由不具原住民身分之買受人李宜樺指定登記予具原住民身分之被上訴人，為兩造所不爭。且依上訴人所提之與被上訴人間錄音譯文可知，被上訴人就何以系爭土地係登記在其名下之原因，均稱應詢其阿姨即李宜樺等語（參原審卷第100頁），足見李宜樺指定之目的僅在借用其名義，以作成徒具形式而無實質之利他契約，並無使被上訴人真正取得系爭土地之意，顯係以迂迴方法逃避上揭原住民保留地開發管理辦法第18條第1項禁止規定之適用，此種脫法行為自屬無效。是本件系爭土地之買賣契約、之移轉所有權之物權契約、借名登記契約均因違反法律禁止規定而無效。從而，上訴人請求確認兩造間就系爭土地所有權全部之買賣契約法律關係及移轉所有權之物權法律關係不存在，並依民法第179條規定，訴請塗銷系爭土地所有權

全部，於97年6月27日經花蓮地政事務所收件字號97年花資登字第142080號以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，即有理由，應予准許。至解釋及適用法律本屬法院職權，不受當事人主張之拘束，被上訴人抗辯上訴人於本院審理時始提出法律行為無效之主張，屬逾時提出攻擊方法等語，並不影響本院之判斷，併此敘明。

六、綜上所述，本件有關原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定，原住民取得原住民保留地所有權後，其移轉均受到限制，非原住民即不得移轉登記為原住民保留地之所有權人，係屬法律禁止規定，如有違反，依民法第71條規定，應屬無效。若當事人為迴避前開禁止規定之適用，以迂迴方法達成禁止法規所不容許之效果，即實質上將原住民保留地所有權移轉給非原住民，乃屬脫法行為，亦屬無效。系爭土地為原住民保留地，而係不具原住民身分之買受人李宜樺指定登記予具原住民身分之被上訴人，而李宜樺指定之目的僅在借用其名義，並無使被上訴人真正取得系爭土地之意，顯係以迂迴方法逃避上揭原住民保留地開發管理辦法第18條第1項禁止規定之適用，自屬脫法行而無效。是兩造間並無買賣之債權契約存在，而系爭土地買賣契約及所有權移轉之物權契約、借名登記契約則均因違反法律禁止規定而無效。從而，上訴人請求確認兩造間就系爭土地所有權全部之買賣契約法律關係及移轉所有權之物權法律關係不存在，並依民法第179條規定，訴請塗銷系爭土地所有權全部，於97年6月27日經花蓮地政事務所收件字號97年花資登字第142080號以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記，即有理由，應予准許。原審判決駁回上訴人之訴，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二項、第三項所示。

七、本件事證已臻明確，則本件未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明

。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　16　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　顏維助

法　官　林恒祺

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　蔣若芸

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。