臺灣高等法院民事判決

102年度重上字第537號

上　訴　人　芝柏企業股份有限公司
法定代理人　范玉貞
訴訟代理人　陳進興律師
　　錢紀安律師
被上訴人　祭祀公業吳江怡
法定代理人　吳富國
　　吳富春
　　吳玉志
　　吳富乾
　　吳富俊
　　吳富南
　　吳貴增
　　吳貴輝
　　吳貴順
訴訟代理人　林梅玉律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國102年6月6日臺灣桃園地方法院100年度重訴字第316號第一審判決提起上訴，本院於中華民國108年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按祭祀公業條例已於民國97年7月1日施行，祭祀公業依該條例第21條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業法人者，固有當事人能力，未登記為法人者，仍不失為非法人團體，亦有當事人能力。本件被上訴人祭祀公業吳江怡以其管理人吳富國、吳富乾、吳富俊、吳富春、吳富南、吳貴增、吳貴輝、吳貴順、吳玉志(下稱吳富國等9人)為其法定代理人，

自屬合法。雖上訴人辯稱吳富國等9人非被上訴人選出之合法管理人云云，惟查，吳貴銘等12人與被上訴人間有關塗銷地上權登記等事件中，因先就吳富國等9人有無被上訴人合法代理權有程序上爭執，乃終經本院101年度抗字第522號裁定認定吳富國等9人為被上訴人合法之管理人而廢棄第一審法院認定為不合法之管理人之裁定，吳貴銘等12人雖提起再抗告，惟嗣經最高法院裁定再抗告駁回確定在案，有最高法院102年度台抗字第75號民事裁定在卷可按(見原審卷第402至403頁)，是以上訴人以該案並未認定管理人是否合法，另實體部分仍在審理中，辯稱被上訴人之管理人即吳富國等9人非合法管理人云云，即無可採。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

被上訴人之法定代理人吳富國等9人及其祖先均為被上訴人之派下員，前於72年間，被上訴人之派下員即訴外人吳長欽、吳長竹、吳長榜、吳富耀、吳長學、吳長城、吳長登、吳長煥、吳長殿、吳富順、吳富豐、吳富華、吳富來、吳富業、吳富崇及吳富米共計16人(下稱吳長欽等16人)，明知被上訴人派下員眾多，即未經全體派下員過半數同意，製作不實之派下員名冊，僅列吳長欽等16人為全體派下員，並由該16人非法選任吳長欽為管理人，再由吳長欽向桃園縣龜山鄉公所（現為桃園市龜山區公所，下統稱龜山區公所）申報被上訴人之派下員只有16人並自任管理人，其後派下員之更迭亦僅以該16人及其繼承人為限，嗣經吳富國等人之努力，終得於99年3月10日向龜山區公所申辦吳貴斌等238人之繼承變動暨附記（更名、住址變更）登記之審查及公告，可知被上訴人之派下員至少有238人。而吳長欽等16人自75年間起，未經被上訴人全體派下員過半數及其應有部分合計過半數或應有部分合計逾三分之二之同意，逕以遠低於市價之價格，將被上訴人所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（重測前：南坎頂段南坎頂小段31、31-1地號；下稱分別稱地

號土地、合稱系爭土地）出售予上訴人，上訴人已知吳長欽未經被上訴人2分之1以上派下員授權，實為無權利之人，系爭土地經惡意移轉登記在上訴人名下，實屬無權處分，事後未經被上訴人承認而不生效力。退步言，縱認本件為無權代理行為，亦因被上訴人拒絕承認而不生效力，且無表見代理之適用。吳長欽等人與上訴人間就系爭土地買賣所為之債權行為及物權行為均對被上訴人不生效力，被上訴人仍為系爭土地之真正權利人，爰依民法第767條第1項規定，請求上訴人就系爭土地所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被上訴人所有等語。原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

系爭土地原為被上訴人所有，被上訴人於75年3月7日、76年12月18日分別以買賣為原因，將系爭土地之所有權移轉登記予上訴人，且當時被上訴人登記之派下員為吳長欽等16人，而時任管理人為吳長欽，吳長欽亦早已於72年間獲得全體派下員16人全員同意，授權吳長欽全權處理系爭土地買賣事宜，被上訴人對系爭土地於75年、76年間做成買賣並完成登記之行為。且吳長欽為管理人既經登記於土地登記簿之公示資料上，不論依土地法第43條或民法第759條之1之規定，均具有絕對之效力，上訴人信賴前開土地登記公示資料，而買受系爭土地並辦妥所有權移轉登記，其效力不受原登記物權之不實而受影響。縱認吳長欽係無權代理，依系爭土地移轉登記前之土地登記簿之內容，管理者自72年10月24日起係吳長欽；龜山區公所72年10月7日(72)桃龜鄉民字第23121號函暨所附被上訴人派下全員證明書證明斯時被上訴人全體派下員為吳長欽等16人；74年4月8日被上訴人大會會議紀錄有13名派下員出席；復有被上訴人派下員15人簽立被上訴人不動產處分同意書（下稱系爭同意書）等，加以上訴人非被上訴人之內部人，僅能以前開具公示性之資料，依社會通念及經驗法則，堪信系爭土地買賣顯已具備外觀上有使上訴人信被上

訴人以代理權授與吳長欽之行為，致誤認吳長欽為有權代理系爭土地之買賣及處分，而此等具公示性之資料均構成吳長欽斯時具有代理權出售及處分系爭土地之表見事實，且被上訴人之派下員亦均得查閱，縱使被上訴人派下全員之人數於99年間發生變動(參最高法院107年度台上字第577號判決)。然渠等均未於系爭土地買賣或移轉所有權時，為反對之表示，自屬「知」他人表示為其代理人，而不為反對之表示，係屬民法第169條之表見代理，依法被上訴人應對上訴人負授權人之責任。被上訴人於系爭土地買賣並完成移轉所有權登記後二十多年，均未爭執系爭土地處分行為之有效性，應已為民法第118條第1項或第170條第1項之默示承認，退萬步言，被上訴人現始忽而爭執系爭所有權移轉登記行為之效力，上訴人亦已應有民法第148條權利失效之適用，亦即被上訴人就系爭土地不得再對上訴人主張任何權利等語置辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：(見本院卷㈢第203至205頁)

㈠系爭土地原於民國前6年4月19日向臺北地方法院桃園登記所聲請之業主權保存登記申請書記載祭祀公業業主吳江怡申請業主權保存登記，該土地登記簿記載『業主吳江怡』，『管理人吳廷扶』，嗣曾先後於36年5月21日、46年10月21日、72年10月24日為管理人吳庭珍、吳庭隆及吳長欽之變更登記。嗣559地號土地及542地號土地之全部權利範圍分別於75年3月7日、76年12月18日以買賣為原因，登記移轉所有權予上訴人（見原審卷第77至78、101至104頁；本院卷㈢第147至157頁）。

㈡72年5月11日有被上訴人管理暨組織規下約（下稱系爭規約）規定，依該規定第四點：「本公業派下員，以經龜山鄉公所公告確定，核發派下員名冊內所列人員，為基本派下員。」第六點：「本公業設派下員大會，為最高權力機構，由全體派下員組成之。」第七點：「本公業設管理人一人，由派下員過半數之同意選任之。」第十三點：「本公業不動產之

處分，應依照土地法第三十四條之一規定辦理，並經派下員過半數之同意，授權管理人全權處理之。」等語（見原審卷第20至21頁）。

㈢吳長欽等16人於72年10月7日經龜山區公所核備並發給派下員證明後，於74年4月8日除吳長竹外之15人訂立系爭同意書，同意就系爭土地及重測前之同段31之8、31之9、32、32之1地號土地處分（見原審卷第202至207、431至433頁）。

㈣上訴人提出被證十六不動產買賣契約書影本記載，就542地號土地簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），買賣總價款為新臺幣(下同)1,887,640元，並於系爭契約書第十條約定：「（一）本買賣若乙方（即被上訴人）派下員無法全部蓋章過戶時，而非歸責於管理人者，甲方（即上訴人）同意撤銷買賣，乙方所收受甲方之價款無息退還甲方。」等語（見原審卷第434至437頁）。

㈤前訴外人吳富華、吳富順、吳富業、吳宏澤、吳浚廷、吳富發及吳富乾（下稱吳富華等7人），以訴外人吳貴旺等202人為被告，請求確認其等派下權不存在，嗣對已歿之吳貴乾等11人撤回起訴。原審101年度重訴字第372號判決認被上訴人係由訴外人吳熾昌之子即八大房吳宏春、吳宏安、吳宏康、吳宏祿、吳宏勳、吳宏展、吳宏奎及吳宏文所設立，而訴外人吳貴旺等189人又均為該八大房之後裔，除其中吳貴斌、吳貴欽、吳玉創、吳富來、吳富華已於該案審理中認諾外，其餘184人本於血緣關係主張具有被上訴人派下權，為有理由。惟該判決多誤載一被告吳富國，並漏未對吳富源、吳玉輝及吳長鵬判決，經原審該號裁定更正錯誤及補充判決確認吳富源、吳玉輝及吳長鵬被上訴人派下權不存在，為無理由。嗣經吳富華等7人上訴對於吳貴旺等172人上訴（撤回對已歿之吳富近等11人及在監服刑之吳富權之上訴），由本院103年度重上字第970號判決駁回其上訴，再經吳富華等7人上訴，經最高法院107年度台上字第577號判決駁回其上訴確定（見本院卷㈠第219至232、251至263頁）。

四、得心證之理由：

被上訴人主張吳長欽處分系爭土地，未經全體派下員全員之過半數及其應有部分合計過半數或應有部分合計逾2/3之同意，即屬無權處分，被上訴人拒絕承認，依法對被上訴人不生效力；縱係屬無權代理，亦經被上訴人拒絕承認而不生效力，上訴人應塗銷系爭土地所有權之登記，並回復予被上訴人所有等語。惟為上訴人所否認，並以上開辯詞置辯。經查：

㈠按無權處分，乃無權利人以自己名義就他人權利標的物所為之處分。惟查，系爭買賣契約簽訂及系爭土地移轉登記係管理人吳長欽以祭祀公業名義為之，有系爭買賣契約書在卷可稽(見原審卷第434至436頁)，並非以吳長欽個人名義，非屬無權利人處分他人不動產之情，自與無權處分樣態有間，被上訴人主張本件為無權處分云云，即屬無據。

㈡又按無權代理係行為人未經本人授與代理權而以本人名義所為之代理行為，或雖經本人授與代理權而逾越代理權限所為之代理行為。而祭祀公業有管理人之設置，則該管理人之選任契約，性質上屬於類似委任之無名契約，乃著重在派下員或選任者與管理人間之關係，固與法定代理有別(按：即管理人非祭祀公業之法定代理人，此指在祭祀公業條例於97年7月1日施行前)。惟按關於祭祀公業財產之處分，依70年4月3日內政部（74）台內地字第11987號函訂定發布祭祀公業土地清理要點第9條：「祭祀公業土地之處分或設定負擔，得依其規約或經過半數之派下員同意，授權管理人為之。項規定辦理但規約另有規定者，不在此限。」，嗣該要點經修訂後而於75年11月18日經內政部（75）台內地字第450323號函修正發布祭祀公業土地清理要點第19條：「祭祀公業土地之處分或設定負擔，得依土地法第三十四條之一第五項規定辦理。但規約另有規定者，不在此限。」（該要點於97年7月1日廢止)；土地法第34條之1第1項、第5項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動

產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。於公同共有準用之。」。可知處分祭祀公業土地，在97年以前除尊重祭祀公業派下員所訂立之規約另有規定外，原則上應依土地法第34條之1規定辦理。是以祭祀公業管理人如未經規約或土地法第34條之1第5項、第1項規定經派下員一定比例同意授權，而以祭祀公業名義對外代表為不動產處分之行為，仍應類推適用無權代理之規定。再按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項亦定有明文。

1.查迄今仍未經被上訴人派下員廢止之系爭規約第13條規定：「本公業不動產之處分，應依照土地法第三十四條之一規定辦理，並經派下員過半數之同意，授權管理人處理之。」，可知就其所有之不動產如為處分，應依土地法第34條之1規定，經派下員及其潛在應有部分過半數之同意，授權管理人處理之，方屬有效。

2.又查吳長欽等16人於72年10月7日經龜山區公所核備並發給派下員證明後，於74年4月8日除吳長竹外之15人訂立系爭同意書，同意就系爭土地及重測前之同段31之8、31之9、32、32之1地號土地處分；又被上訴人曾先後於36年5月21日、46年10月21日、72年10月24日為管理人吳庭珍、吳庭隆及吳長欽之變更登記。嗣559地號土地及542地號土地之全部權利範圍分別於75年3月7日、76年12月18日以買賣為原因，登記移轉所有權予上訴人之事實，固為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈢）。又系爭買賣契約簽訂及系爭土地移轉登記係管理人吳長欽以祭祀公業名義為之，已如前述，是上開處分行為是否有效，應以管理人吳長欽是否有經被上訴人派下員依土地法第34條之1第5項、第1項規定比例同意。惟查，依被上訴人於99年向龜山區公所申辦之派下員繼承變動暨附記登記並核發證明一案所提出之派下現員名冊、派下員系統表等(見原審卷第32至63頁)，

可知被上訴人之派下員於前揭吳長欽代理被上訴人處分系爭土地之時，被上訴人之全體派下員並非僅有16人，而係多達230人（以99年3月8日所申報之全體派下員共238人計，扣除系爭土地處分後始出生之派下員如吳樹明、吳樹昱、吳軍林、吳鼎昌、吳志偉、吳志賢、吳貴仁、吳貴智，至少尚有230人）。雖吳富華等7人以上開吳貴旺等202人為被告，請求確認其等派下權不存在，嗣對已歿之吳貴乾等11人撤回起訴。原審101年度重訴字第372號判決認被上訴人係由訴外人吳熾昌之子即八大房吳宏春、吳宏安、吳宏康、吳宏祿、吳宏勳、吳宏展、吳宏奎及吳宏文所設立，而訴外人吳貴旺等189人又均為該八大房之後裔，除其中吳貴斌、吳貴欽、吳玉創、吳富來、吳富華已於該案審理中認諾外，其餘184人本於血緣關係主張具有被上訴人派下權，為有理由。惟該判決多誤載一被告吳富國，並漏未對吳富源、吳玉輝及吳長鵬判決，經原審該號裁定更正錯誤及補充判決確認吳富源、吳玉輝及吳長鵬被上訴人派下權不存在，為無理由。嗣經吳富華等7人上訴對於吳貴旺等172人上訴（撤回對已歿之吳富近等11人及在監服刑之吳富權之上訴），由本院103年度重上字第970號判決駁回其上訴，再經吳富華等7人上訴，經最高法院107年度台上字第577號判決駁回其上訴確定等情，業為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），益證被上訴人派下員至少有200人以上，則吳長欽等16人於前揭時間逕以該16人作為被上訴人之全體派下員，而自行選任吳長欽為被上訴人之管理人，並同意吳長欽代理被上訴人處分系爭土地，顯然未經全體派下員及其潛在應有部分過半數之同意，自非適法，是吳長欽代理被上訴人所為之系爭土地處分，揆諸前開說明，應屬無權代理，而該代理行為嗣經被上訴人明示拒絕承認，依民法第170條第1項規定，自未對被上訴人發生效力。

3.雖上訴人辯稱縱被上訴人派下全員人數於99年間發生變動，然依龜山區公所核發證明斯時之被上訴人派下員全體為

吳長欽等16人，核備之系爭規約載明派下全員為吳長欽等16人，74年4月8日派下員大會會議紀錄有13名派下員出席，有吳長欽等16人中之15人簽立系爭同意書，依社會通念及經驗法則，確信吳長欽斯時為有權代理；況該等公示性之書面資料，被上訴人之派下員均得查閱，自該當知悉表見代理之構成要件，故亦構成吳長欽斯時具有代理被上訴人出售及處分系爭土地之權限之表見事實，該當民法第169條前段之表見代理或被上訴人長年未爭執系爭土地處分行為有效性之事實，亦已該當民法第170條第1項默示承認之要件云云。然：

⑴按民政機關核發之派下員全員證明書，係應當事人之聲請而發給，無確定私權之效力。未登記之派下員並不當然喪失其派下員資格。派下證明固為祭祀公業申請辦理登記事宜必須具備之文件，但論其性質，不過係行政機關提供登記機關之一種參考資料而已，並無法律上效力（祭祀公業土地清理要點第8條參照）。是以龜山區公所所為前開備查僅具有行政管理之作用而已，並無確定私權之效力，不足以作為認定實體上權利有無之依據，此參龜山區公所72年6月7日桃龜鄉民字第11730號函：「二、派下證明係行政慣例所為便民工作，無確定私權之法律效果，嗣後倘有任何糾紛係屬私權範圍應由當事人訴請民事管轄法院審理，本所公告係依申報人代為公告，內容如有不實情事擬由申報人負責。」等語亦明（見原審卷第404頁），故被上訴人於72年雖經向民政機關登記者僅有派下員16人，惟實際派下員應至少有200人以上斯時未及登記，已如前述，則吳長欽代理被上訴人處分系爭土地，不得僅依已登記派下員16人過半數同意及授權，仍應包括未登記派下員200人以上合計過半數同意及授權始為有效，故吳長欽所為系爭土地之處分，仍屬無權代理，不因原先核發證明及以此為基礎而製作之規約及系爭同意書、會議紀錄而影響。

⑵又按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民法第169條固定有明文。惟查，系爭同意書既僅有15人同意，已如前述，可證吳長欽至多僅為吳長欽等16人之代理人，並未及於其他派下員，顯然非屬被上訴人所為之行為，被上訴人已無由以自己之行為表示而以代理權授與他人之情事可言，進而吳長欽必無向上訴人表示其為上開16人以外之派下員之代理人之可能，其他派下員200餘人自無任何得以代理權授予吳長欽之外觀行為對上訴人表示或在吳長欽表示其為代理人時而為表示之機會，亦難認被上訴人在外觀上足以認定有表見代理之事實存在，又系爭買賣契約訂立時，被上訴人實際派下員人數至少有200名以上，而參與決議處分系爭土地之派下員大會之派下員人數僅為15人，則逾半數派下員均未出席該次會議，自無所謂以自己之行為表示以代理權授與他人(即當時之管理人吳長欽)可言。

⑶至於上開核備派下員即吳長欽等16人，雖經公告，且當時無人異議在案，然查，民政機關核發派下員證明書，原無確定私權之效力，已如前述，是縱然其他派下員未在期限異議，並無法據以認定其他派下員已默認被上訴人之派下員僅有吳長欽等16人。況提起上開不爭執事項㈤之訴訟之原告包括出具系爭同意書之15人中之3人即吳富華、吳富業、吳富順，其等亦至101年始提起上開訴訟否認被上訴人之99年申報核發證明大部分派下員身分，可見原為派下員之吳富華、吳富業、吳富順對99年核證之派下員亦未即時異議，益證尚難以吳長欽等16人業經公告且無人異議，即認其他派下員得經查閱而明知，並承認或默認吳長欽無權代理簽訂買賣及移轉登記之效力。

4.綜上，吳長欽以被上訴人之名義，代理被上訴人將系爭土

地以買賣為原因，移轉登記予上訴人，係屬無權代理，並經被上訴人拒絕承認，系爭買賣契約及移轉登記應不生效力。

㈡再按權利固得自由行使，義務本應隨時履行，惟權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此源於「誠信原則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」，究與消滅時效之規定未盡相同，審判法院當不得因已有消滅時效之規定即逕予拒斥其適用，且應依職權為必要之調查審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之真諦，並符合訴訟法同受有「誠信原則」規範之適用；權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特殊救濟方法，最高法院97年度台上字第950號、100年度台上字第445號判決意旨固著有明文。惟查，系爭買賣契約及移轉登記係因未經被上訴人全體派下員及潛在應有部分過半數之同意，管理人吳長欽為無權代理為上開行為而不生效力，而被上訴人大部分派下員遲至99年始申報龜山區公所核備在案等情，已如前述，被上訴人並隨即在100年9月9日對上訴人提起本件訴訟，亦有起訴狀上之原審法院收狀戳在卷可查(見原審卷第4頁)，可見被上訴人係因大

部分派下員在99年始列入被上訴人派下員，致於100年間才對上訴人合法提起訴訟，主張權利，在此之前，被上訴人無從行使權利，亦無事後承認之情，已難認被上訴人係於相當期間內故意或漠視地不行使權利。又吳長欽等16人雖經龜山區公所公告為被上訴人之派下員並無人異議在案，但無確定私權之效力，且本件為無權代理，並未事後承認，亦無表見代理之事實，亦如前述，被上訴人無從知悉上開買賣及登記行為，此外，被上訴人亦質疑吳長欽等16人有低價出售系爭土地之情，上訴人所營事業包括工業廠房開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業，有其公司變更登記表在卷可參(原審卷第88頁反面)，乃為一熟悉不動產開發之公司，應知祭祀公業乃自早存在，幾經繁衍，派下員必然眾多，是除民政機關公告內容外，應有能力在系爭買賣前，調查被上訴人之設立、派下員人數、祭祀情形，另依系爭同意書係記載出售包括系爭土地之不動產之價金作為被上訴人興建公業派下祖坟及重建祠堂之費用等語(見原審卷第431頁)，惟被上訴人已否認有上開運用情形(見本院卷㈡第202頁)，故被上訴人實際未受有利益，雖上訴人稱系爭土地與吳氏祖堂相連，上訴人在系爭土地蓋工廠，公然公開使用，被上訴人應已知悉等語，然上訴人在系爭土地上興建工廠之事實，縱因吳氏祖堂與之相鄰而可能為被上訴人之派下員所知悉，惟大部分派下員遲至99年間始列被上訴人之派下員，已難認渠等能因祭祀之便而得知，況派下員有亦可能認上訴人係無權占有，僅尚未主張權利而已，故不得因此即得推認上訴人係有權占有，是盱衡權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景等主、客觀等因素，且上訴人並未能舉證證明被上訴人因其行為造成特殊情況，足以使上訴人正當信任被上訴人已不欲行使權利，依一般社會通念，認被上訴人行使權利並無違反誠信原則。末參以上開二則最高法院判決意旨，係指當事人知情及登記文件已逾保存期限銷燬後始為起訴或有事前同意或事後承認之情事，始足使

義務人為正當信任而有特殊之權利失效原則適用之可能，顯與本件情形不同，自無法比附援引，是以上訴人舉上開最高法院判決意旨，辯稱被上訴人在系爭買賣契約簽立並辦理系爭土地所有權移轉登記後二十幾年後，始為爭執，應有民法第148條權利失效原則之適用云云，即無可取。

㈣末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查吳長欽代理被上訴人移轉系爭土地所有權予上訴人既屬無權代理，而該無權代理行為又未經被上訴人承認，依民法第170條第1項規定，該處分自不對被上訴人發生效力。則被上訴人仍應為系爭土地之所有權人，其本於所有權人之地位，請求上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被上訴人所有，自屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人應將系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被上訴人所有，為有理由，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　賴秀蘭

法　官　林佑珊

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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。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　　5　　月　　28　　日

書記官　劉美垣

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。