臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第697號

上　訴　人　黃曦奕
特別代理人　王芊樺
訴訟代理人　陳淑貞律師
複代 理 人　王耀國
上　訴　人　林淑娟
訴訟代理人　謝碧鳳律師
被上 訴 人　陳朝富
　　陳國昌
　　陳見煌
上三人共同
訴訟代理人　陳芃諭律師
　　陳振瑋律師
參　加　人　陳國永
　　勝昌陶瓷有限公司
上　一　人
法定代理人　陳國昌
參加人共同
訴訟代理人　陳振瑋律師
　　賴映淳律師

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106年7月26日臺灣新北地方法院105年度訴字第214號第一審判決提起上訴，本院於108 年1 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。
二、被上訴人在第一審之訴駁回。
三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：
一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起

見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1 項定有明文。查被上訴人陳朝富、陳國昌、陳見煌（下逕稱其姓名，合稱被上訴人）提起本件訴訟，係主張上訴人黃曦奕、林淑娟（下逕稱其姓名，合稱上訴人）間就坐落新北市○○區○○段○○○○○○○ ○號土地（下分稱00地號土地、000 地號土地，合稱系爭土地）所為買賣行為乃通謀虛偽意思表示，被上訴人已時效取得系爭土地之所有權，而依民法第184 條、第767 條等規定請求塗銷上訴人間就系爭土地所為所有權移轉登記。參加人所有之建物則坐落於系爭土地，林淑娟前曾起訴請求參加人拆屋還地，經原法院以105 年度重訴字第566 號、本院以105 年度重上字第672 號案件受理後，認林淑娟得請求參加人拆屋還地（下稱拆屋還地事件），林淑娟並據以聲請假執行等情，有本院上開判決及林淑娟之聲請假執行狀附卷可參（見本院卷一第127 至161 頁、卷三第5至11頁）。足見本件主要爭點涉及上訴人間就系爭土地所為之所有權移轉行為是否有效、林淑娟是否為系爭土地之所有權人，而本院就上開主要爭點所為判斷，攸關林淑娟得否基於系爭土地所有權人地位對參加人等占有人行使權利，被上訴人如受不利判斷，依判決之內容，參加人之私法上地位於法律上或事實上將致受不利益。是參加人主張其就本件訴訟為有法律上利害關係之第三人，得為輔助被上訴人而參加訴訟，自無不合，應准許其參加訴訟。

二、按當事人在第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法；但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447 條第1 項第3 款定有明文。查被上訴人於原審主張其為系爭土地之所有權人、合法占有人，有權依民法第184 條、第767 條、第962 條等規定排除上訴人之侵害並請求上訴人塗銷所有權移轉登記；上訴人則否認被上訴人之請求權存在，並於本院審理中依民法第963 條、第197 條為時效抗辯（見本院卷二第439 至442 、466 至467 頁），核屬對於第一審已提出之防禦方法為補充，合於上開規定

，應准其提出。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：伊等所有之建物坐落於系爭土地，系爭土地原為訴外人黃福生所有，因無人辦理繼承登記，而遭黃曦奕及訴外人許泗淮、許峻銘覬覦，共謀設計由黃曦奕擔任原告，具律師資格之許峻銘擔任其訴訟代理人，許泗淮則擔任被告，偽造不實資料，偽稱黃曦奕於民國23年間已過繼成為黃福生之過繼孫，向法院提起確認黃曦奕對於黃福生之繼承權存在訴訟，再持勝訴確定判決將系爭土地登記為黃曦奕所有，並由許峻銘出面將系爭土地出售予知悉上情之林淑娟；上訴人間係通謀虛偽買賣，應屬無效，林淑娟自不受善意信賴土地登記之保護，不能取得系爭土地所有權；上訴人所為已涉犯詐欺、使公務員登載不實等罪，而違反保護他人法律。又伊等之父親即訴外人陳青松已向黃福生之唯一財產管理人及繼承人黃南購買系爭土地，雖未完成過戶登記，惟黃南已將系爭土地之事實上管領力移轉予陳青松，堪認伊等係合法占有系爭土地；又黃福生於00年間即已過世，而國民政府於36年進行全臺土地登記時，竟將系爭土地登記為黃福生所有，登記程序亦有瑕疵，系爭土地應視為未登記之不動產，伊等合法占有系爭土地近60年，已時效取得系爭土地所有權，得基於系爭土地之所有權人、合法占有人地位排除上訴人之侵害，並請求損害賠償。爰依民事訴訟法第247 條第1 項提起本件確認之訴，並先主張時效取得系爭土地所有權，依民法第767 條、第184 條第1 項前、後段及第2 項、第185 條請求上訴人塗銷所有權移轉登記及繼承登記；如上開主張無理由，再依民法第962 條、第184 條第1 項前、後段及第2 項、第185 條為相同請求。並於原審聲明：㈠確認黃曦奕對黃福生之繼承權不存在。㈡林淑娟應塗銷系爭土地之所有權移轉登記，黃曦奕應塗銷系爭土地之繼承登記，並回復為黃福生所有。（原審為被上訴人勝訴之判決。上訴人不服，聲明上訴。）並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：林淑娟已登記為系爭土地之所有人，在依法塗銷此項登記前，自得本於所有人地位對占有系爭土地之被上訴人主張所有權，被上訴人所稱所有權及占有權利有受侵害之危險及不安狀態均不能透過本件確認判決而除去，顯無即受確認判決之法律上利益。又黃曦奕對黃福生之繼承權確實存在，系爭土地則已辦妥土地總登記，不得作為時效取得之標的，縱認黃福生於土地總登記時已死亡，亦屬繼承之問題，系爭土地既為已登記之不動產，被上訴人仍無法主張時效取得，無權基於所有權人、占有人地位請求排除侵害或損害賠償。且伊等間就系爭土地所為買賣並非通謀虛偽，林淑娟取得系爭土地應受善意信賴土地登記之保護。又縱認被上訴人得基於侵權行為法律關係或占有人地位請求排除侵害或請求損害賠償，被上訴人早於102 年8 月12日拆屋還地事件一審審理期間，主張伊等係非法取得系爭土地，迄至被上訴人104 年12月間提起本件訴訟，已逾2 年，是其占有人物上請求權、侵權行為損害賠償請求權均已罹於時效等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、參加人則輔助被上訴人為同上主張。

四、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷一第491至492頁），並有相關證據在卷足稽，堪信為真實：

㈠黃福生原登記為系爭土地之所有權人，其於25年3 月11日死亡，當時系爭土地仍登記於其名下（見原審卷一第138 頁，本院卷一第413至415頁）。

㈡黃曦奕生於00年0 月00日，父母為訴外人黃尚源、黃鄭快，黃曦奕未曾聲請辦理戶籍登記為黃福生之過房孫（見原審卷一第136頁）。

㈢許泗淮寄發永和郵局第143號存證信函予黃曦奕，並附昭和9 年9 月20日作成之賣渡證書，記載：有關新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地及系爭土地，為黃福生於昭和9 年9 月20日出賣予訴外人許新乎（許泗淮之祖父），惟未辦理移

轉登記，請求黃曦奕辦理土地所有權移轉登記予許泗淮等全體繼承人等語（見原審卷二第262至264頁）。

㈣黃曦奕對許泗淮提起確認繼承權存在之訴，原法院於102年3月29日以102年重家訴第8號判決確認黃曦奕對被繼承人黃福生之繼承權存在，該判決於同年4月25日確定（下稱確認繼承權存在事件。見原審卷二第94至99頁，並經本院調取該案卷宗核閱確認無誤）。

㈤黃曦奕以其為黃福生之繼承人，於102年5月21日申請登記為系爭土地所有權人，登記原因發生日期為25年3月11日，登記原因為繼承，登記日期為102年5月28日（見原審卷三第291至294頁）。

㈥黃曦奕於102年4月16日授權許峻銘全權代理處分系爭土地，林淑娟於同年6月17日與黃曦奕簽訂契約，以新臺幣（下同）1億1,100萬元之價格購買系爭土地，契約賣方被授權人為許峻銘，連帶保證人為許泗淮。林淑娟於同日給付簽約用印款1,100萬元，由許峻銘代收，再於同年7月11日繳納土地增值稅1,723萬1,975元，復於同年7月19日將餘額共8,276萬8,025元存入訴外人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）受託林淑娟與黃曦奕之價金信託帳戶（下稱系爭信託帳戶）。系爭信託帳戶於同年8月1日以開立土地銀行本行支票方式，轉出8,276萬8,025元至黃曦奕在土地銀行文山分行開設之帳號0000000000000號帳戶，同日經提領後，存入許峻銘在訴外人遠東國際商業銀行股份有限公司臺北○○分行（下稱遠東銀行）開設之帳號00000000000000號帳戶（見原審卷一第94至99、187至189頁，卷三第75頁）。

㈦系爭土地於102年7月23日以買賣為原因移轉登記為林淑娟所有（見原審卷一第127至128頁）。

五、兩造之爭點及論斷：

被上訴人依前揭規定請求確認黃曦奕對黃福生之繼承權不存在，並請求林淑娟塗銷系爭土地之所有權移轉登記、黃曦奕塗銷系爭土地之繼承登記，將系爭土地回復登記為黃福生所

有。然為上訴人所拒，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即為：㈠請求塗銷及回復系爭土地所有權登記部分：1.被上訴人主張取得系爭土地之所有權，而依民法第184 條、第185 條、第767 條請求上訴人塗銷系爭土地之所有權移轉登記、繼承登記，有無理由？上訴人依民法第197 條所為時效抗辯有無理由？2.被上訴人得否依民法第184 條、第185 條、第962 條規定請求上訴人塗銷系爭土地之所有權移轉登記、繼承登記？上訴人依民法第197 條、第963 條所為時效抗辯有無理由？㈡確認之訴部分：1.被上訴人提起本件確認之訴，有無確認利益？2.如有確認利益，被上訴人請求確認黃曦奕對黃福生之繼承權不存在，有無理由？茲分述如下：

㈠被上訴人並非系爭土地之所有權人或合法占有人，無權以其權利遭受侵害為由請求上訴人塗銷系爭土地之所有權移轉登記及繼承登記：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例參照）。又以所有權或占有權被不法侵害為原因，提起請求損害賠償之訴，須先就其主張之權利存在之事實，負舉證之責任，如不能證明有此項權利存在時，即不發生侵權行為之問題，自無損害賠償請求權之可言。復按依本法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，亦為民法第759 條之1 所明定。是依土地法所為之不動產物權登記，縱有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，仍不失其效力，真正權利人固得執此原因對抗登記名義人，並主張其權利，然此等事由，僅存在於真正權利

人與登記名義人間，第三人不得執以對抗登記名義人。又不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力（99年1月23日修正公布同年7月23日施行之民法第759條之1第1項，已增訂「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利」之保障明文）；如第三人因信賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得即應受推定，此乃土地法第43條規定「依本法所為之登記有絕對效力」之所由設，是以主張非善意者，自應就此事實負其舉證責任（最高法院99年度台上字第592號判決意旨參照）。

2.查00、000地號土地係於94年間辦理地籍圖重測，重測前分別○○○區○○段○○○小段00、00-0地號土地，其中00-0地號土地係於64年間分割自00地號（下稱母地號），該母地號光復初期土地舊簿登記登記名義人為黃福生，管理人為鄭潭；黃曦奕係於102年5月28日登記為系爭土地所有權人，登記原因為繼承，發生日期為25年3月11日；林淑娟則係於102年7月23日登記為系爭土地所有權人，登記原因為買賣；坐落於系爭土地上之門牌號碼新北市○○區○○街○○號、00號、00號建物登記之納稅義務人分別為陳朝富、陳國昌及陳國永、皇盛陶瓷有限公司（法定代理人為陳見煌）等情，有土地登記謄本、新北市樹林地政事務所106年11月2日新北樹地登字第1064083228號函及新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處103年9月24日函附房屋稅籍紀錄表等在卷足稽（見原審卷一第127至128頁，本院卷一第413至415、497至507頁），並為兩造所不爭執。被上訴人主張黃曦奕非黃福生之繼承人，未繼承取得系爭土地所有權，林淑娟明知而仍自黃曦奕受讓系爭土地移轉登記，不受善意信賴登記之保護，且上訴人與黃曦奕為通謀虛偽買賣，應屬無效；黃南自黃福生繼承系爭土地後已將之出售予陳青松，伊等為系爭土地之所有權人或合法占有人，上訴人侵害其所有權或合法占有之

權利，應負損害賠償回復原狀之責云云，則為上訴人所否認；則依前揭說明，除被上訴人能證明其為真正權利人，以及林淑娟並非善意外，尚不能以黃曦奕之繼承登記以及黃曦奕之所有權登記有無效之原因，對抗林淑娟。是本件自應由被上訴人就其所主張有利於己之事實，亦即其為系爭土地之所有權人或合法占有人而有權利遭受侵害，以及林淑娟並非善意而不受土地登記保護之事實，先負舉證之責。

3.經查：

⑴被上訴人並未取得系爭土地之所有權，亦非合法占有人：

①臺灣在日據時期，本省人間之親屬及繼承事項不適用日本民法第四編（親屬）第五編（繼承）之規定，而依當地之習慣決之（原大正11年9月18日敕令407號、最高法院57年台上字第3410號判例參照）。再依日據時期後期臺灣地區之習慣，戶主所遺財產為家產，家屬所遺之財產為私產，財產之繼承，可分為因戶主喪失戶主權而開始之繼承與因家屬之死亡而開始之財產繼承，前者其繼承之順位依序為法定、指定、選定之財產繼承人。法定之財產繼承人指在家為被繼承人家屬之被繼承人直系卑親屬男子；指定之財產繼承人係指經被繼承人自行指定繼承其戶主權之人；選定之財產繼承人指戶主無法定繼承人，亦無指定財產繼承人，而由親屬會議，為其選定之戶主繼承人。私產之繼承順位，則依序為直系卑親屬、配偶、直系尊親屬、戶主（參見臺灣民事習慣調查報告，下稱調查報告，103年10月版第436至488頁），並無固有法上之祭祀繼承、封爵繼承制度之適用。查黃福生為黃在之長男，生於000年（西元0000年）00月0日，原住其叔父戶主黃永發戶內，黃永發生於000年（西元0000年）0月00日，死於昭和4年10月24日，黃永發死亡後，黃福生繼為戶主，嗣黃福生於昭和11年（西元1936年）3月11日死亡絕家；黃永發之父為黃遠成，訴外人黃樹木、黃清次為黃永發之子、孫，黃南則為訴外人黃石華之長男，黃南生於民國00年（西元0000年）0月00日，49年9月6日死亡，訴外

人黃秋明為黃南之子等情，有本院調取之拆屋還地事件一審即原法院102 年度重訴字第566 號卷（下稱566 號卷）附日據時期戶籍簿冊、戶籍登記簿在卷可稽（見566 號卷二第62頁、卷四第8 至10頁、卷八第102 、112 至114 頁），可知黃福生原住黃永發戶內，黃永發死亡後繼為戶主，其死亡時之繼承，屬戶主喪失戶主權而開始之繼承，且黃福生死亡時戶內無為其家屬之直系卑親屬男子，被上訴人並未舉證證明黃南為黃福生之指定或選定財產繼承人，自不能認為黃南係黃福生之繼承人。至被上訴人所提出之墓地照片，其上墓碑雖鐫記黃石華墳墓附葬黃福生、黃南等人，祖先芳名錄記載「二世黃公福生位」、「二世黃公石華位」、「三世黃公名南位」（見原審卷一第313 至314 頁），然縱黃福生與黃南均附葬在黃石華墓，由黃石華後代子孫奉祀，仍不能認為黃南即為黃福生之繼承人。又證人黃清次雖證稱：伊與黃南之子黃秋明均為黃福生之繼承人等語（見566 號卷八第126 頁反面），然核與上述親屬繼承關係不符，自不能憑此認定黃南為黃福生之繼承人。

㈡被上訴人雖提出以黃南名義簽立之杜賣證書、覺書（見原審卷一第110 至115 頁），主張系爭土地為陳青松向黃福生之繼承人黃南購買而取得土地所有權並占有；然上訴人否認上開私文書之真正，依民事訴訟法第357 條之規定，即應由被上訴人舉證證其真正，然被上訴人並未證明該等私文書係屬真正，亦未提出其他證據以實其說，其主張已非有據。又系爭土地於日據時期大正12年8 月18日辦理保存登記，編為海山郡○○庄○○字○○○00番，光復後登記編為臺北縣○○鎮00000000地號，有土地登記台帳、土地登記簿可稽（見566 號卷一第151 至156 頁），上開杜賣證書雖記載：黃南將其所有臺北縣○○鎮00000000號土地賣與陳青松等語，簽訂時間為46年6 月5 日；上開覺書則記載：「…該土地所有者黃福生尚未繼承登記日後關係土地若發生來歷不明以及其他情節並需要蓋章一切黃南當負完全責任…」，

惟被上訴人尚未舉證證明黃南為黃福生之繼承人，業如前述，黃南復未辦理系爭土地所有權登記，難認其已取得土地所有權，自無權處分系爭土地，姑不論陳青松是否確有向黃南訂約購買系爭土地，陳青松均無從自黃南受讓取得系爭土地所有權至明。又坐落系爭土地上之陳朝富、陳國昌所有房屋雖有申設房屋稅籍，並由陳朝富繳納00地號土地101 年之地價稅，有稅籍資料、地價稅繳款書等附卷可參（見原審卷一第312 頁、本院卷一第497 至507 頁），但申請設立房屋稅籍及繳納房屋稅、地價稅之人，非必為房屋、土地之所有權人或合法占有人，該地價稅繳款書亦僅記載陳朝富為「使用人」，自不能據此認定系爭土地已由陳青松取得所有權或占有權，並由被上訴人繼受取得所有權或合法占有權源。

③又「祖公會」係由特定之會員組成之社團的祭祀團體，其與祭祀公業不同，祭祀公業之會員權稱為派下權，而祖公會之會員權則稱之為股份；前者於設立當時，由享祀者直接分出之各房平均出資，故其派下權以房份為標準而定，係不確定、潛在的應有部分；後者則屬自始已確定之股份，故須依一定比例標明股份名義人之股份（最高法院87年度台上字第3號判決意旨參照）。查日據時期○○郡○○○○○字○○○00番土地登記業主為黃福生，永小作人為鄭潭；光復後編為臺北縣○○鎮○○字○○○00地號，登記所有權人黃福生，管理人鄭潭，並於64年11月21日辦理分割登記，分割出臺北縣○○鎮○○段○○○○段000000000000地號土地，並均轉載所有權人黃福生，管理人鄭潭，嗣上開00-0、00-0地號土地於80年5 月2 日經徵收，上開00、00-0地號土地於94年10月28日再經地籍圖重測編定為00、000 地號土地；訴外人黃清次等人並曾在其與黃政富間之臺灣桃園地方法院99年度訴字第734 號請求確認股份權不存在事件中，主張黃福生已提供上開土地創立尖山黃氏孝思會（下稱孝思會）等情，有土地登記台帳、土地登記簿、臺灣桃園地方法院99年度訴字第734 號判決及尖山黃氏孝思會序文會則（下稱孝思會則

）等在卷可稽（見566 號卷一第151 至158 頁，原審卷四第104 至110 頁）。觀諸孝思會則記載：「…我黃氏一門自先祖和在二公於道光年間渡臺以還即定居鶯歌石…於大正拾貳年福生置買○○庄00000000番田埔一所即託由鄭潭管理耕作之事，先登記永小作權，和公之後裔專業陶瓷亦漸露頭角…昭和拾年間福生竟積勞成疾…並無婚娶蚙兒孫又不忍煙祀無賴…決定於有生之日倡導敬宗之道…創設孝思會…福生乃決定獨自獻出自買之前記田埔一所以為煙祀之業，樹木、勝龍另各獻壹千大銀暫作為初期煙祀之資，並按本銀分作參拾股份，福生應得拾股份，樹木、勝龍各應得拾股份，並禮聘鄭潭為管理從茲田埔…」等語，立孝思會字人則記載「福生」、「樹木」、「勝龍」並蓋印，代筆人為陳斐然，在場見證人為黃純青、鄭潭，作成時間為昭和10年7 月（見原審卷四第110 頁）。而黃樹木為黃永發之子，有黃樹木之戶籍謄本在卷足稽（見566 號卷八第114 頁），系爭土地係黃福生於大正12年取得辦理保存登記，登記鄭潭為永小作人、管理人等情，亦如前述，核與孝思會則所載相符，堪認孝思會則所載非虛，則依其所載，黃福生已於昭和10年7 月間以系爭土地獻出為出資，與黃樹木、黃勝龍合資設立祖公會，3 人各占10股份。又人民在日據時期之土地所有權移轉，依原大正11年敕令406 號，自大正12年1 月1 日起適用當時日本民法（但其第四、五編除外）及不動產登記法，其民法第176 條規定，物權之設定及移轉，僅依當事人之意思表示而發生效力，並不以登記為生效要件（見調查報告第431 頁）。黃福生將系爭土地作為設立祖公會之出資，雖未辦理移轉登記，然依上開說明，系爭土地於黃福生簽立上開會則為獻出之意思表示時，即發生所有權移轉之效力，屬孝思會全體會員公同共有，黃福生死亡時，縱有繼承人，能否再繼承取得系爭土地所有權，已非無疑。

④依上所述，黃南非黃福生之繼承人，無從繼承取得系爭土地，自無處分之權限。被上訴人復未舉證證明黃福生將系爭土

地交由黃南占有，則陳青松不能自黃南買受取得系爭土地所有權及占有之合法權源。又被上訴人所舉證據亦不足以證明黃南有以黃福生之繼承人自居而為表見繼承人，亦無表見繼承之適用。被上訴人既非系爭土地之真正權利人，即無權利遭受侵害可言，亦不得以林淑娟就系爭土地之所有權移轉登記有無效之原因對抗上訴人。

⑵依被上訴人所舉證據，不足以證明林淑娟並非善意取得系爭土地：

①黃曦奕縱為黃福生之繼承人，其是否能自黃福生繼承取得系爭土地所有權，亦非無疑，業如前述。又上訴人所提確認繼承權存在事件，固經判決確認黃曦奕對黃福生之繼承權存在確定，然此判決效力僅及於該案當事人即黃曦奕與許泗淮。惟黃曦奕既已於102 年5 月28日辦畢登記為系爭土地所有權人（見原審卷三第291 至294 頁），林淑娟基於此項所有權登記，以黃曦奕為系爭土地之所有權人，向其買受系爭土地，於同年7 月23日辦畢所有權移轉登記（見原審卷一第127 至128 頁），依前揭說明，自應推定林淑娟係善意信賴土地登記而取得系爭土地所有權。被上訴人雖主張林淑娟未直接與黃曦奕洽訂買賣契約，且交易條件與常情不符，林淑娟顯係明知黃曦奕非系爭土地所有權人，以低價購買系爭土地，並支付高額仲介費及訴訟費用，並非善意取得系爭土地所有權，上訴人間之買賣係通謀虛偽所為云云；然為上訴人所否認，自應由被上訴人就林淑娟並非善意以及上訴人間之買賣行為係通謀虛偽負舉證之責。

②被上訴人雖提出臺北地院93年度重訴字第5 號、98年度重訴字第340 號、99年度審訴字第77號、100 年度家訴字第3 號民事判決及94年度訴字第30號刑事判決，士林地院97年度重訴字第286 號民事判決、原法院96年度重訴字第305 號民事判決，以及本院98年度上訴字第4488號刑事判決、最高法院101 年度台上字第4066號刑事判決（見原審卷一第76至93、224 至270 頁），主張上開案件均係由許峻銘受任為訴訟代

理人或辯護人，顯有不法云云，然上開案件之當事人及事實均與上訴人無關，不能據以推認上訴人係與許峻銘等人勾串或林淑娟明知黃曦奕非系爭土地真正所有權人。

③又林淑娟於拆屋還地事件二審審理中到庭陳稱：伊沒有看過地主本人，係由許泗淮介紹購買系爭土地，伊相信許泗淮，許泗淮是市民代表，許泗淮只交給伊1張地籍圖，告訴伊每坪25萬元，地上物是無權占有，這些人他都很熟，伊有請啟昇公司的副總經理黃冠華瞭解，因為許泗淮說要趕快決定，所以很快就簽約，簽約由黃冠華主談，伊要求把產權弄清楚，當天就簽約，伊於簽約前有與黃冠華討論過總價及付款方式，總價是伊告訴黃冠華，黃冠華幫伊擬合約及安全機制，伊要求由伊指派代書，還要信託，產權要過到伊名下，這樣才安全，另一個部分是點交的部分，如果沒辦法點交土地，錢要怎麼付，所以伊當場就把許泗淮拉進來當連帶保證人，總價由黃冠華去講，一般都會談到整數，簽約前伊有翻一下授權書，當天是第一次見到許峻銘，許峻銘說黃曦奕身體不舒服，委託律師來，代書也是伊請的，錢也進信託專戶等語（見原審卷三第398至409頁），並提出買賣契約書、授權書、印鑑證明、許峻銘國民身份證、付款支票、土地增值稅繳款書、存款憑條、收據為證（見566號卷三第154至168頁、卷五第41至46頁、卷六第97至114、156、163至168頁）；證人黃冠華亦證稱：林淑娟於102年間擔任啟昇公司董事長，伊擔任副總，某天林淑娟說陶瓷段的一位許先生會帶地主來公司，請伊與他們談細節，他們之前只有談單價是每坪25萬元，其他細節都是伊當天談好的，簽約前10天左右，伊有調謄本知道土地所有權人是誰，當天許泗淮帶許峻銘及一位代書來，許峻銘有拿出黃曦奕的授權書並附上印鑑證明、所有權狀正本，既然有這些東西，伊就認為許峻銘有受委託，授權書上的地號記載有些模糊，伊有特別要求許峻銘蓋用黃曦奕的印鑑章，過程中沒有談黃曦奕的土地如何來，因為土地採登記制，從謄本來看，沒有借款，沒有他項權利

，很乾淨，產權很清楚，通常土地買賣都有中人，一般情形不會讓伊直接與地主見面聯絡，地主有可能委託很多中人在銷售土地，而因為彼此信賴薄弱，伊用價金信託來確保，第1期款1,100萬元以現金票交付後，餘款8,000餘萬元要信託，許峻銘把證件交給土地銀行，伊開禁止背書轉讓的票給黃曦奕，許峻銘說地上物是無權占有，許泗淮說他是市民代表，且是中人，又有收服務費，林淑娟就要求許泗淮擔任連帶保證人，許泗淮是保證產權一定清楚，可以移轉的意思，從權狀上看不出這土地有何問題，找個連帶保證人可以多一層保障，又因為要信託，所以銀行要看到本人，在第二期款還沒有支付前，伊與銀行的人有去黃曦奕家裡與黃曦奕本人確認，伊有拿黃曦奕的身份證來看，當天沒有與黃曦奕談土地如何來及是否要賣土地、土地上為何會有房屋占用，因為已經簽完約了，簽約當天許峻銘一直說地上物是無權占有等語（見原審卷三第376至398頁）。可知許峻銘於訂約時有提出黃曦奕之授權書、印鑑證明、土地所有權狀正本，表明為黃曦奕之代理人，買賣契約書立契約書人欄位亦載明賣方被授權人為許峻銘，林淑娟為確保權益，並安排價金信託及要求許泗淮擔任連帶保證人，許泗淮亦在買賣契約書賣方連帶保證人欄位簽名（見原審卷一第98頁）。此外，許峻銘亦於本院審理中到庭具結證稱：系爭土地買賣係由伊代表賣方與林淑娟簽約，買賣過程中並未告知買方土地是經由訴訟取得，因為沒有必要，買賣有信託銀行保證履約，由伊代收價金，因為地上物還沒有處理，還在訴訟中，不能分配，所以部分買賣價金由伊保管等語（見本院卷二第299至302頁）。依上開卷附事證觀之，上訴人間就系爭土地所為買賣，並無不合交易常規之情事。至黃曦奕之印鑑證明係何時申請、授權書係何時簽立，與代理黃曦奕之許峻銘有無代理權，乃為二事，而黃曦奕於簽約後亦未曾否認許峻銘為其代理人，且許峻銘為律師，林淑娟信賴許峻銘為黃曦奕之代理人而訂約，亦難謂有違常情。被上訴人僅以林淑娟於買賣前未曾與

黃曦奕親自接洽，並特別要求許泗淮擔任連帶保證人，主張林淑娟明知黃曦奕非系爭土地所有權人云云，要無可採。

④被上訴人雖另以林淑娟係低價買受系爭土地為由，主張林淑娟明知黃曦奕非系爭土地所有權人。然查，林淑娟雖曾陳稱：許泗淮告訴伊每坪25萬元，伊認為這個價格很便宜等語（見原審卷三第399、402頁）；證人黃冠華亦證稱：按照當時的行情應該有一坪32至35萬元，以伊從業經驗來看，確實是便宜划算的，把處理地上物的成本算進去，伊覺得還是有利潤，伊有以書面評估毛利率，另外有請建築師評估等語（見原審卷三第379至380、393至395頁）。惟系爭土地經許泗淮開價25萬元銷售，林淑娟認有利可圖方加以購買，乃為投資牟利之常情，且土地交易價格涉及議價能力、占用排除之時間與金錢成本、開發利用之法令限制等諸多因素，縱然成交價格低於市場行情，亦不能憑此即認林淑娟明知黃曦奕無土地所有權而予買受。

⑤林淑娟係經許泗淮居間仲介向黃曦奕買受系爭土地，並給付許泗淮居間報酬600萬元，以此計算居間報酬為成交價1億1,000萬元之5.4%；證人黃冠華雖證稱：一般土地仲介費為土地買賣總價1至2%，本件許泗淮收600萬元，約5%多，錢是給許泗淮，伊的票有禁止背書轉讓等語（見原審卷三第385、390頁）；固堪認許泗淮收取之居間報酬較高，但林淑娟買受系爭土地係為投資，其評估後既認有利潤可圖，縱居間報酬較高，亦無因此即排斥拒絕買賣之理。又許泗淮雖曾陳稱上開報酬中之300萬元係給付予伊，其餘300萬元係由許泗淮以訴外人華韋塑膠企業有限公司名義簽發支票給付鄭潭之子鄭富村等語，並有收據、支票可稽（見原審卷四第84至85、138至141頁）；但林淑娟陳稱：許泗淮並沒有向伊說600萬元要分其他人，伊不知鄭富村為何要寫啟昇機構的收據，伊不管許泗淮付給誰，但一定要有簽收等語（見原審卷三第407頁）。而林淑娟係將居間報酬全數給付許泗淮，許泗淮自行將其中半數給付鄭富村，此乃許泗淮與鄭富村間

之內部關係，與林淑娟無關，亦不能憑此推認林淑娟明知黃曦奕無系爭土地所有權。

⑥被上訴人另主張林淑娟於買賣系爭土地時，明知系爭土地上有房屋占用，雖為上訴人所不爭執。然土地遭占用亦得為買賣標的，非必待排除無權占有始得買賣，證人黃冠華亦證稱：許峻銘說地上物是無權占有，許泗淮說如要拆建物也可以拜託他，伊認為如要蓋房子要與人為善，而非大動干戈，所以契約載明應由賣方提出訴訟，伊再來承接訴訟，表明伊是被動的，這樣來跟地上物占有人談會比較平和一點等語（見原審卷三第385至388頁）；系爭契約第4條第3款並約定：黃曦奕應先對地上物占有人提出不當得利及無權占有訴訟，土地視現況點交完成等語（見原審卷一第95頁）。系爭契約既已約明排除占有之後續處理方法，雖林淑娟未另與黃曦奕約定於排除無權占用前保留尾款，亦不能據以推認林淑娟係明知黃曦奕非系爭土地真正所有權人。又占有權源之有無，常需透過訴訟調查判斷，尚非僅憑當事人現場查訪即可釐清，且系爭土地確登記為黃曦奕所有，林淑娟於簽訂系爭契約前已調取系爭土地登記謄本瞭解權利狀況，並陳明曾自行前往現場查看，證人黃冠華亦證稱：伊有去現場看，系爭土地上沒有合法建物，伊看到的都是鐵皮屋，就是違章建築，如果伊去問的話，有可能被獅子大開口，所以透過正常司法程序得取得土地等語（見原審卷三第379頁）；足認林淑娟對於占用狀況確有進行調查，尚不能以林淑娟未先向占用人查訪瞭解占用權源，即謂其明知黃曦奕無系爭土地所有權。

⑦被上訴人主張黃曦奕於拆屋還地事件起訴繳付之訴訟費用22萬4,515元係由林淑娟給付予許峻銘，固為上訴人所不爭執，且有同意書附卷可參（見原審卷四第49頁）。然林淑娟陳稱此係基於其與黃曦奕之協議而負擔該項費用，目的在以訴訟排除無權占有，證人黃冠華亦證稱：這應該是訴訟費用，合約裡載明伊應該負擔的費用，因為許峻銘經黃曦奕授權處理系爭土地的事，所以這筆款項匯給他等語（見原審卷三第

393 至394 頁）。足證林淑娟係依約負擔此項訴訟費用而給付予許峻銘，尚難據以為不利上訴人之認定。

⑧此外，被上訴人雖曾以林淑娟與黃曦奕、許峻銘等人共謀偽造繼承文件，偽稱黃曦奕為黃福生之繼承人而登記為系爭土地之所有權人，再以買賣為由將系爭土地之所有權移轉登記予林淑娟，涉犯詐欺取財、偽造文書等罪為由，對林淑娟提出刑事告訴，惟經檢察官偵查後，亦認定林淑娟係信任地政機關之土地登記而決定向黃曦奕購買系爭土地，並無不法，而對其作成不起訴處分，嗣被上訴人聲請再議及交付審判，亦遭駁回，有臺北地方檢察署105 年度偵續字第317 號、106 年度偵字第12594 號不起訴處分書，以及臺灣高等檢察署107 年度上聲議字第2348號處分書、臺北地院107 年度聲判字第115 號刑事裁定附卷可參（見本院卷二第233 至243 頁）。益徵被上訴人主張林淑娟並非善意取得系爭土地、係與黃曦奕通謀虛偽為買賣行為云云，並非有據。

⑶被上訴人雖另主張黃南係經黃福生同意占有系爭土地，黃南持續占有該土地至出售移轉占有予陳青松，陳青松自46年起，在系爭土地上建築房屋營業、居住，被上訴人至101 年止皆繳納地價稅，並以土地所有人之地位公然占有使用系爭土地至今，系爭土地於黃福生死亡後，應視為他人未登記之不動產，伊等得依民法第769 條、第770 條之規定時效取得系爭土地所有權，而有權占有系爭土地等語。惟本件並無證據證明黃南有占有該土地之正當權源，業如前述，陳青松自不能從黃南受讓系爭土地之合法占有權源，且系爭土地確為已登記之不動產，亦無民法第769 條、第770 條規定之適用，被上訴人主張時效取得系爭土地所有權，洵無足採。

4.依上所述，被上訴人既非系爭土地之所有權人或合法占有人，其依民法第184 條、第185 條、第767 條、第962 條請求林淑娟塗銷系爭土地之所有權移轉登記、黃曦奕塗銷系爭土地之繼承登記以回復登記為黃福生所有，即無理由。被上訴人之請求既無理由，上訴人所為時效抗辯是否可採，即無再

予審究之必要。又被上訴人聲請鑑定「約字」、「過繼承嗣字」文件之作成年份，並鑑定確認繼承權存在事件及拆屋還地事件黃曦奕出具予許峻銘之委任狀是否為黃曦奕親簽，以證明上開文件係偽造、黃曦奕並非黃福生之繼承人、未委任許峻銘進行上開訴訟云云（見本院卷二第417、425頁，卷三第149頁），經核均不影響本院上開認定結果，亦無再予調查之必要。

㈡被上訴人提起本件確認之訴，並無確認利益：

1.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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。

2.查本件兩造對於黃曦奕對黃福生之繼承權是否存在固有爭執，而有法律關係存否不明確之情形，惟被上訴人係主張其為系爭土地之所有權人或合法占有人，因黃曦奕就系爭土地辦理繼承登記並將之以買賣為原因移轉登記予林淑娟，致被上訴人之法律上地位有不安之狀態，故提起本件確認之訴。然查，被上訴人並未取得系爭土地之所有權，亦非屬系爭土地之合法占有人，且系爭土地業經林淑娟合法取得所有權，業如前述，則本件縱依被上訴人之主張確認黃曦奕對黃福生之繼承權不存在，亦不影響林淑娟得基於系爭土地所有權人之地位對被上訴人主張權利，被上訴人就系爭土地有無所有權或合法占有之權利此等法律上不安之狀態，即無從以本件確認判決將之除去，依上說明，自難認被上訴人有受確認判決之法律上利益，自不得提起本件確認之訴。被上訴人既無確認利益，其請求確認黃曦奕對黃福生之繼承權不存在有無理由，即無再予審究之必要。

六、綜上所述，被上訴人依民法第184 條、第185 條、第767 條、第962 條請求林淑娟塗銷系爭土地之所有權移轉登記、黃曦奕塗銷系爭土地之繼承登記以回復登記為黃福生所有，為無理由；其請求確認黃曦奕對黃福生之繼承權不存在部分，並無確認利益，均應予駁回。原審為被上訴人勝訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450 條、第85條第1 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　26　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　黃書苑

法　官　陳蒨儀

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。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　　2　　月　　27　　日

書記官　葉國乾

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。