

臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第907號

上訴人 吳燕璜
吳守仁
吳煊寶
蔡河彬
吳昱輝
吳鑫泳
吳孟儒
吳忠和
吳東京
吳春燕
吳春蓉
徐吳春菊
吳春蓮

共同

訴訟代理人 黃永琛律師
複代理人 劉桂君律師
郭旆慈律師

被上訴人 莊國安
陳慧珊
莊寶堂

共同

訴訟代理人 劉炳烽律師
複代理人 洪兆逸

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國106年8月18日臺灣新北地方法院103年度訴字第765號第一審判決提起上訴，本院於108年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件被上訴人莊國安、陳慧珊、莊寶堂（下各以姓名稱之，合稱被上訴人）於原審起訴主張上訴人吳昱輝、吳鑫泳（下各以姓名稱之，合稱吳昱輝等2人）與原審共同被告吳孟儒、吳忠和、吳東京、吳春燕、吳春蓉、徐吳春菊、吳春蓮（下各以姓名稱之，合稱吳孟儒等7人，與吳昱輝等2人合稱吳昱輝等9人）共同共有如附表編號5、6所示建物（下依序稱系爭21、23號建物）無權占有伊等共有之新北市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）各如附表編號5、6所示位置及面積，而依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定請求吳昱輝等9人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，其訴訟標的對於吳昱輝等9人必須合一確定，而提起上訴係有利益於其他共同訴訟人之行為，是雖僅由吳昱輝等2人提起上訴，效力應及於吳孟儒等7人，爰予以併列為上訴人。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊等為系爭土地之共有人，莊國安、陳慧珊、莊寶堂之所有權應有部分依序為100分之65、100分之30、100分之5。上訴人吳燕璜（下稱吳燕璜）所有如附表編號1所示建物（下稱系爭13-1號建物），無權占有系爭土地如附表編號1所示位置及面積，上訴人吳守仁（下稱吳守仁）所有如附表編號2所示建物（下稱系爭15號建物），無權占有系爭土地如附表編號2所示位置及面積，上訴人吳煊寶（下稱吳煊寶）所有如附表編號3所示建物（下稱系爭17號建物），無權占有系爭土地如附表編號3所示位置及面積，上訴人蔡河彬（下稱蔡河彬）所有如附表編號4所示建物（下稱

系爭19號建物），無權占有系爭土地如附表編號4所示位置及面積。吳昱輝等9人公共同有之系爭21、23號建物，無權占有系爭土地依序如附表編號5、6所示位置及面積。爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上訴人拆除上開建物（下合稱系爭建物），另依民法第179條之規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利等語。聲明求為判決：(一)吳燕璜應將系爭13-1號建物拆除，將土地返還被上訴人。(二)吳守仁應將系爭15號建物拆除，將土地返還被上訴人。(三)吳煊寶應將系爭17號建物拆除，將土地返還被上訴人。(四)蔡河彬應將系爭19號建物拆除，將土地返還被上訴人。(五)吳昱輝等9人應將系爭21號建物拆除，將土地返還被上訴人。(六)吳昱輝等9人應將系爭23號建物拆除，將土地返還被上訴人。(七)吳燕璜應給付被上訴人如原判決附件1（下稱附件1）所示不當得利金額，及自民國（下同）103年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12月27日起至返還上開土地止，按月給付被上訴人如原判決附件2（下稱附件2）所示不當得利金額。(八)吳守仁應給付被上訴人如附件1所示不當得利金額，及自103年3月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12月27日起至返還上開土地止，按月給付被上訴人如附件2所示不當得利金額。(九)吳煊寶應給付被上訴人如附件1所示不當得利金額，及自103年2月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12月27日起至返還上開土地止，按月給付被上訴人如附件2所示不當得利金額。(十)蔡河彬應給付被上訴人如附件1所示不當得利金額，及自103年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12月27日起至返還上開土地止，按月給付被上訴人如附件2所示不當得利金額。(十一)吳昱輝等9人應連帶給付被上訴人如附件1所示不當得利金額，及自103年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自102年12月27日起至返還上開土地止，按月給付被上訴人如附件2所示不當得利金額。(十二)願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人與訴外人蔡樹鴻於102年12月間就系爭土地所訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）及所有權移轉登記行為均為通謀虛偽意思表示，應屬無效，被上訴人不得本於系爭土地所有人之地位，行使民法第767條之物上請求權。又蔡河彬、訴外人吳德川（吳昱輝等9人之被繼承人）、梁阿箱、江鐵雄、蔡等、蔡忠直（即蔡宗宏）、吳錦榮、王椅、陳進樹、蔡竹生、潘清炎、吳茂林、陳秋桐（下合稱蔡河彬等13人）於65年11月間共同籌資700萬元，與其他出資人共約20人委由蔡樹鴻之父蔡子琴購買系爭土地及同段0-0、0-0、00、00-0地號共5筆土地（下各以地號稱之），因屬農地及部分土地擬作公益使用，乃信託登記於蔡子琴名下。蔡子琴嗣以改建青山宮廟宇及基地填土費用不足，另向出資人籌資，經出資人及青天宮決議，蔡河彬等13人再出資而以每坪1,500元取得系爭土地之特定區域1,250坪，嗣因蔡子琴盜賣土地，蔡河彬等13人就該1,250坪土地與蔡子琴結算，於72年5月9日簽立同意書（下稱同意書），合意蔡子琴應移轉登記予蔡河彬等13人之系爭土地坪數。王椅於74年6月25日死亡，繼承人協議由吳煊寶取得王椅對系爭土地之權利，吳守仁則於78年6月22日受讓梁阿箱對系爭土地之權利，伊等以系爭建物占有系爭土地，自有合法權源。且蔡河彬等13人為系爭土地實際所有權人，於系爭土地上興建系爭建物，應適用或類推適用民法第425條之1第1項前段規定，推定就系爭建物坐落系爭土地範圍有租賃關係存在。吳燕璜於65年11月間亦有出資委託蔡子琴購地興廟，而為包含系爭土地在內5筆土地共有人之一，經蔡河彬等13人同意在系爭土地上建屋，上訴人繼受蔡河彬等13人之權利或基於占有連鎖，均得對抗蔡樹鴻及被上訴人，主張有權占有。況且，伊等使用系爭土地長達近30年，被上訴人明知上情，以顯不相當價格惡意受讓系爭土地，其提起本件訴訟以損害他人為主要目的，係屬權利濫用，並違反誠信原則，不得請求伊拆屋還地。縱認伊等無權占有系爭土地，被上訴人所請求不當得利金額

01 亦屬過高等語，資為抗辯。

02 三、原審判決被上訴人一部勝訴，一部敗訴，即判命上訴人應將
03 坐落系爭土地上如附表所示系爭建物拆除，將該部分土地返
04 還被上訴人；上訴人應給付如原判決附表2所示之金額予被
05 上訴人，並分別自原判決附表4所示之日起均至清償日止，
06 按年息5%計算之利息，及均自102年12月27日起至返還上開
07 土地之日止，按月給付被上訴人如原判決附表3所示之金額
08 ；並為附條件准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之
09 訴及假執行之聲請。上訴人不服，就原審判決其敗訴部分提
10 起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分及該部分假
11 執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
12 訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（
13 被上訴人就原審判決不利部分並未提起上訴，不在本件裁判
14 範圍內，下不贅述）。

15 四、兩造不爭執事項（見本院卷2第10至15頁）：

16 (一)系爭土地地目為田，使用分區為一般農業區，使用地類別為
17 農牧用地，原登記為蔡子琴所有，於74年9月18日為訴外人
18 葉楠、何萬發、林正宗、何玉貞、陳忠志、蔡榮堃、林福綠
19 （下稱葉楠等7人）設定存續期間自74年9月13日至75年9月
20 12日止、擔保債權金額為1,710萬元之抵押權。蔡子琴於93
21 年4月16日死亡，系爭土地於102年7月5日以繼承為原因移轉
22 登記為蔡子琴之子蔡樹鴻所有。

23 (二)蔡樹鴻於102年12月12日將系爭土地以買賣為原因移轉登記
24 為莊國安、陳慧珊、莊寶堂共有，所有權應有部分依序為
25 65%、30%、5%。

26 (三)上訴人占有系爭土地情形：

27 1.系爭13-1號建物之事實上處分權人為吳燕璜，占有系爭土
28 地如附表編號1所示。

29 2.系爭15號建物之事實上處分權人為吳守仁（於100年1月10
30 日起出租予訴外人丁文彥使用迄今），占有系爭土地如附
31 表編號2所示。

01 3.系爭17號建物之事實上處分權人為吳煊寶（於100年9月5
02 日起出租予訴外人黃鈺翔使用迄今），占有系爭土地如附
03 表編號3所示。

04 4.系爭19號建物之事實上處分權人為蔡河彬（於101年6月1
05 日起出租予訴外人吳月娥使用迄今），占有系爭土地如附
06 表編號4所示。

07 5.系爭21號、23號建物之事實上處分權人為吳昱輝等9人，
08 占有系爭土地依序如附表編號5、6所示。上開建物為吳德
09 川於75年間興建，吳德川於93年10月13日死亡，吳德川之
10 配偶吳蔡額於102年12月26日死亡，建物由其子女吳昱輝
11 等9人繼承，系爭21號建物由吳昱輝使用，系爭23號建物
12 由吳鑫泳使用，而於78、79年間出租予原審共同被告蔡煌
13 仁使用迄今。

14 (四)蔡樹鴻於102年10月3日將其對上訴人之相當於租金之不當得
15 利債權讓與被上訴人。

16 (五)蔡子琴與蔡河彬等13人於72年5月9日簽署同意書（見本院卷
17 第275至281頁，打字內容見本院卷第273頁）。

18 (六)上訴人與蔡河彬等13人關係：

19 1.吳昱輝等9人為吳德川之繼承人。

20 2.吳煊寶為王椅之繼承人之一，繼承人全體協議王椅對於系
21 爭土地之權利由吳煊寶1人繼承。

22 3.吳守仁受讓梁阿箱對於系爭土地之權利。

23 (七)吳錦榮、潘清炎、吳茂林共同執有同意書及屏東縣佳冬鄉戶
24 政事務所於72年5月7日核發之名義為蔡子琴之印鑑證明各乙
25 紙（見原審卷3第222頁），上開印鑑證明已提出予新北市新
26 莊地政事務所（下稱新莊地政）。

27 (八)蔡河彬等13人與蔡子琴間訴訟：

28 1.蔡河彬前依買賣法律關係訴請蔡子琴移轉系爭土地，經臺
29 灣臺北地方法院板橋分院（下稱原審法院）以72年度訴字
30 第2968號事件受理，蔡子琴於該案審理時曾抗辯：「系爭
31 土地係兩造與其他1、20人共買而以蔡子琴名義登記為所

有權人，而以部分土地建廟青天宮，由蔡子琴為主持，待廟業發達後準備分地出賣牟利。…未與原告就系爭土地有何買賣關係存在…」等語（見原審卷3第211至215頁），嗣經該院認雙方就系爭土地確無買賣合意，於72年11月8日判決蔡河彬敗訴。蔡河彬不服提起上訴，經本院於73年1月30日以72年度上字第4149號判決，認定系爭土地為蔡子琴、蔡河彬等13人合買，先以青天宮負責人蔡子琴名義登記為所有權人，嗣因故合意變更，擬登記為蔡河彬所有，是雙方所訂買賣契約，係為達變更所有權人名義之目的而之通謀虛偽表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效，而駁回蔡河彬之上訴確定（見原審卷3第200至225頁）。

2. 蔡河彬等13人前以蔡子琴涉犯侵占罪嫌訴由檢察官偵查提起公訴，經原審法院刑事庭於73年8月13日以73年度訴字第664號判決，認定蔡子琴原於新北市○○區○○路0段00巷00號住宅附近供奉包公，供人祭拜。蔡子琴於65年11月間稱神明顯靈需於系爭土地及0-0、0-0、00、00-0地號之土地上改建廟宇，蔡河彬與梁阿箱等12人因信仰虔誠故共同集資700萬元，委由蔡子琴代為處理，作為購地、建廟費用。嗣廟宇於67、68年間在上開土地上建成並取名青天宮，惟蔡子琴意圖為自己不法所有，先後於70年3月5日、72年3月1日將0-0、0-0地號土地分別出售予第三人後，將該款項侵吞入己。另為擔保自己負欠第三人之60萬元借款債務，於72年9月29日將00、00-0地號土地為訴外人邵慶成設定抵押權未為清償，而依刑法第336條公益侵占罪，判處蔡子琴有期徒刑4年（見原審卷3第216至221頁）。蔡子琴不服提起上訴，經本院刑事庭於73年12月14日以73年度上訴字第3377號判決認定蔡子琴為自己不法之所有，於65年11月間以神明顯靈需將廟宇改建並廣興慈善事業為詞，擬具「三重市清天宮興辦公益或慈善事業計劃書」虛載將成立財團法人協助地方建設，增建公園遊樂園約2,000

01 坪，興建圖書館約200坪，興建醫院以1,000坪為目標等不
02 實事實，陸續向蔡河彬等13人勸募，並允給蔡宗宏、蔡河
03 彬、蔡竹生、江鐵雄以董事之職，致蔡河彬等13人合計交
04 付700萬元。蔡子琴得款後，除小部分用於改建廟宇以掩
05 飾外，其餘大部分均用以購買鄰近土地，並登記為自己名
06 義，旋即將土地轉售他人，而改依刑法第339條第1項詐欺
07 取財罪判處蔡子琴有期徒刑3年，檢察官不服提起上訴，
08 經最高法院於74年3月21日以74年度台上字第1443號判決
09 駁回上訴確定（見原審卷3第205至208頁）。

- 10 3. 蔡河彬前以蔡子琴及葉楠等7人涉犯偽造文書罪嫌訴由檢
11 察官偵查提起公訴，經原審法院刑事庭以75年度易字第
12 3222號判決，認定系爭土地為蔡河彬等多位信徒於68年共
13 同集資購買而信託登記為蔡子琴名義，所有權狀在蔡河彬
14 手中，蔡子琴為達其設定抵押權侵奪財產之目的，先於73
15 年4月3日向地政事務所謊報權狀遺失，致不知情承辦人員
16 為不實之登記，並核補新狀，復於74年9月13日勾串葉楠
17 等7人為渠等虛偽設定存續期間為74年9月13日至75年9月
18 12日止、擔保債權金額為1,710萬元之抵押權，使不知情
19 之地政人員將上開不實事項登載於土地登記簿上，而依刑
20 法第214條使公務人員登載不實罪，判處葉楠等7人有期徒
21 刑6個月（見原審卷1第50至53頁），另因蔡子琴已痴呆至
22 無行為能力之程度，於82年4月20日判處蔡子琴免刑確定
23 （見原審卷4第18、19頁）。葉楠、何萬發、林正宗、何
24 玉貞提起上訴，經本院於76年6月9日以76年度上易字第
25 2306號刑事判決認定蔡子琴明知系爭土地係蔡河彬等多位
26 信徒於68年共同集資購買而信託登記為蔡子琴名義，所有
27 權狀在蔡河彬手中，蔡子琴為圖不法利得，於73年4月3日
28 向新莊地政謊報所有權狀遺失，致不知情承辦人員為不實
29 登記，補發新狀，同年5月間蔡子琴因另案詐欺遭羈押而
30 無法處理，竟於74年9月13日利用保外就醫機會，勾串葉
31 楠等7人成立假債權，虛偽設定金額共計1,710萬元之抵押

01 權，使不知情之地政人員將上開不實事項登載於土地登記
02 簿上，以企圖避免蔡河彬等債權人追索，而駁回上訴確定
03 （見原審卷3第310至315頁）。

04 4. 蔡河彬等13人前以其等於65年間集資700萬元，委由蔡子
05 琴代購系爭土地及0-0號、0-0、00、00-0地號土地作為建
06 廟之用，詎蔡子琴將0-0、0-0地號土地分別出售予第三人
07 後，將該款項侵吞入己。並以00、00-0地號土地為擔保向
08 第三人設定抵押權借款60萬元，所得款項均侵占入己為由
09 ，提起刑事附帶民事訴訟，請求蔡子琴將系爭土地及00、
10 00-0地號土地移轉登記為其等所有，並返還所侵吞款項
11 3,016萬2,200元及利息。經原審法院於74年8月24日以74
12 年度訴字第825號判決，認蔡子琴向蔡河彬等13人詐欺取
13 財700萬元，應依民法第184條第1項規定分別給付蔡河彬
14 等13人合計700萬元及自72年9月30日起計算之法定遲延利
15 息。判決理由中認定「被告於原告等察覺被矇騙後為安撫
16 原告等，曾與原告協議，允諾將0-0地號土地移轉登記予
17 原告等之代表人蔡河彬，有兩造簽訂之同意書，委託代書
18 辦理過戶登記之委託書、土地買賣所有權移轉契約書，登
19 記申請書，被告之印鑑證明等附於本院73年度訴字第664
20 號刑事案卷可稽」等語。至蔡河彬等13人訴請返還土地部
21 分，非屬蔡子琴詐欺犯罪行為所受之損害，而駁回蔡河彬
22 等13人此部分之訴確定（見原審卷1第54至57頁）。

23 5. 蔡河彬、吳德川、梁阿箱、江鐵雄、蔡等、蔡忠直、吳錦
24 榮、陳進樹、蔡竹生、潘清炎、吳茂林（下合稱蔡河彬等
25 11人）執74年度訴字第825號確定判決向原審地院民事執
26 行處（下稱執行法院）聲請強制執行系爭土地【案號：76
27 年度執字第777號（下稱777號），嗣改分95年度執字第
28 21935號（下稱21935號）】（見原審卷3第145至148頁）
29 。執行法院於76年2月10日由執行債權人代理人導往現場
30 ，經代理人指界後，土地上有青天宮廟宇1座，又其上建
31 有違建1排6間，代理人稱此部分係債權人所建，不予查封

(見原審卷3第323、324頁)。蔡河彬於76年6月5日在該執行事件提出原審法院75年度易字第3222號刑事判決予執行法院，主張抵押權設定不實，應予塗銷。嗣因債權人未依限補正相關事項，經執行法院於96年1月16日駁回強制執行聲請確定(見原審卷3第152至154頁)。

(九)蔡樹鴻已將上開執行卷及卷內相關文件等影本交付被上訴人，被上訴人並於102年8月8日委託劉炳烽律師閱卷。

五、被上訴人主張上訴人以系爭建物占有系爭土地，無正當權源，應拆除系爭建物將所占用系爭土地返還被上訴人，並給付被上訴人相當於租金之不當得利等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，茲就兩造爭執論斷如下：

(一)被上訴人請求上訴人拆屋還地有無理由？

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效，為民法第87條第1項本文所明定。準此，因出於通謀虛偽意思表示所為之買賣債權行為及其所有權移轉登記物權行為自應認為無效。縱使虛偽意思表示之一方(買受人)已因無效之法律行為(包括債權行為及物權行為)完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權，該虛偽買受人當然不得本於所有人之地位，行使民法第767條之物上請求權(最高法院94年度台上第1640號判決意旨參照)。次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。又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。

2.上訴人主張被上訴人與蔡樹鴻間就系爭土地所為系爭買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，乃通謀虛偽意思表示，應屬無效。經查：

(1) 上開兩造不爭執事項第(八)1.及4.之民事事件、(八)2.及3.之刑事案件各確定判決，均認定蔡子琴明知系爭土地及0-0、0-0、00、00-0地號土地為蔡河彬等多位信徒於67、68年間共同集資購買而借名或信託登記為蔡子琴名義，所有權狀為蔡河彬持有，蔡子琴卻謊報權狀遺失申請補發新狀，並於土地虛偽設定抵押權。又蔡河彬等11人持原審法院74年度訴字第825號確定判決向執行法院聲請強制執行系爭土地，查封筆錄及執行筆錄記載系爭土地上有青天宮廟宇及債權人所建建物等情，亦為兩造所不爭執。參諸蔡河彬於另案二審結證稱：當時共同籌資購買系爭土地等5筆土地，因要自耕農才能登記，所以就登記蔡子琴名義，後來有簽同意書，蔡子琴跟蔡河彬等13人說系爭土地以後可以登記的時候，登記到伊名下，再分給其他的人，讓伊等13人在上面蓋房子，所以同意書上面還有記載坪數，且嗣後雖聲請強制執行查封系爭土地，但因系爭土地是伊等13人的，所以沒有去聲請拍賣自己的土地，後來伊與吳守仁一起去找蔡樹鴻問要如何處理，蔡樹鴻回答要過戶土地給伊等13人，但第2次去找蔡樹鴻時就找不到人等語（見本院卷2第313至317頁），及證人李進明於本院107年度重上更一字第87號返還土地等事件具結證以：93年4月間蔡子琴死亡後，因伊父為鄉長，伊為助理，故有前去靈堂捻香致意，伊在場聽聞吳守仁指責蔡樹鴻何時要將包公廟的土地歸還他們，吳守仁說他代表十幾個人來跟蔡樹鴻要土地，蔡樹鴻說他在辦喪事，不要大小聲，等他喪事辦完後，再辦理過戶給吳守仁，伊也有叫吳守仁到旁邊，請他不要在喪家大小聲，吳守仁答應後就離開等語（見本院卷3第230頁），足徵蔡河彬等13人之系爭建物係經蔡子琴同意本於債之關係而占有系爭土地，蔡樹鴻亦知悉蔡子琴與蔡河彬等13人因系爭土地所生紛爭，更於95年3月29日、96年1月18日聲請閱覽777號執行卷（見原審卷3第325至327頁反面，書狀所載送達代收人為訴外人江金林），堪認蔡

01 樹鴻及江金林均明知不能對蔡河彬等13人在系爭土地上建
02 物主張無權占有。又依系爭買賣契約第11條第1項約定，
03 被上訴人於與蔡樹鴻商議價購前，蔡樹鴻除已將關於買賣
04 標的之777號、21935號執行卷及卷內相關文件等影本交付
05 被上訴人，並再由蔡樹鴻出具委任狀予被上訴人指定之劉
06 炳烽律師，就上開強制執行事件聲請閱覽及影印卷內相關
07 文件查證無訛，蔡樹鴻並提示買賣標的登記謄本有吳德川
08 之查封登記及其他限制登記等與口頭告知被上訴人買賣標
09 的上有不明人士占有之情事予被上訴人知悉（見原審卷3
10 第171頁），第12條第1、2、3項約定被上訴人於簽訂契約
11 前，就買賣土地上有第三人占用之地上物（包括但不限於
12 第三人以鋼鐵、鐵皮搭建或水泥磚牆興建之房屋、柏油道
13 路、青天宮占用之建築物及其以水泥鋪設之廣場等）之現
14 狀，已有充分之了解；被上訴人於訂約時，亦知悉買賣土
15 地上有葉楠等7人所設定擔保債權總金額1,710萬元之抵押
16 權設定，惟依本院76年度上易字第2306號判決確定葉楠等
17 7人之抵押權設定為不實，葉楠等7人對蔡子琴並無上開債
18 權等語（見原審卷3第173頁），可見被上訴人於購買系爭
19 土地時已知系爭建物存在，且瞭解本院76年度上易字第
20 2306號刑事確定判決內容及777號、21935號執行卷內相關
21 資料，自知悉系爭土地上系爭建物為蔡河彬等人所建，其
22 等並有出資購買系爭土地，且主張借名登記或信託登記為
23 蔡子琴名義，所有權狀在蔡河彬手中，系爭土地復遭執行
24 查封達20年之久，蔡子琴及其繼承人蔡樹鴻等20多年來均
25 無任何異議，蔡河彬等11人之建物應係經蔡子琴同意或本
26 於信託等債之關係而占有系爭土地，堪予認定。

27 (2) 次查，陳慧珊為地王不動產投資股份有限公司（下稱地王
28 公司）登記負責人，莊國安為陳慧珊之配偶，地王公司為
29 莊國安、陳慧珊共同經營，莊寶堂則為莊國安之叔等情，
30 有地王公司基本資料查詢可稽（見原審卷1第107頁），並
31 經陳慧珊、莊國安陳明在卷（見原審卷1第337頁反面、卷

2第39頁反面），先予敘明。有關被上訴人與蔡樹鴻簽署系爭買賣契約書之緣由，莊國安於原審具結陳稱：江金林經由莊寶堂找伊購買系爭土地，伊至現場看過2、3次土地，伊知道系爭土地上有建物、廟宇占用，伊有問過江金林。簽約前伊沒有見過蔡樹鴻，買賣條件都是透過江金林。買賣總價好像1億6千多萬元，起初賣方開價多少伊不記得，買賣價金是雙方合意就成交了，伊沒有注意約定價金低於公告現值等語（見原審卷1第337頁反面至），陳慧珊於原審具結陳述：系爭土地買賣都是莊國安在決定和處理等語（見原審卷3第40頁及反面），莊寶堂則迭經原審法院通知均未到場（見原審卷3第37、76、101、164、260頁），依莊國安、陳慧珊上開陳述，莊國安於簽約前並未見過賣方蔡樹鴻，均係與江金林洽商買賣條件。又蔡樹鴻以打零工為業，江金林為代書，乃蔡樹鴻大姊之女蔡佳宜之配偶，有關係系爭土地辦理繼承登記及出售乙事，均係由江金林處理等情，經江金林於原審法院103年度訴字第421號民事事件（下稱另案一審）（見原審卷1第294、295頁）及證人蔡樹鴻於本院（見本院卷3第302、305頁）結證屬實，由上足認蔡樹鴻就系爭土地與被上訴人約定買賣條件、簽訂系爭買賣契約書及辦理所有權移轉登記等事宜，均係由江金林主導。

(3) 被上訴人陳稱系爭買賣契約係經由訴外人許耕榕、蕭正輝及江志鴻（下合稱許耕榕等3人）之仲介而成交，惟查：

①就系爭買賣契約仲介費之約定及委託出售金額與成交金額，證人許耕榕於本院105年度重上字第816號（下稱另案二審）證稱：蕭正輝跟伊說系爭土地要賣，伊拿給江志鴻，江志鴻拿給地王公司，出賣人委託出售金額伊忘記了，金額是蕭正輝跟伊講，伊跟江志鴻說時會再多加一點，讓對方去殺。成交的金額比委託的金額還高一點，實際的金額不記得了。本件仲介沒有簽書面契約，領錢時才有簽收，伊拿到7、800萬元，是百分之幾伊不知

01 道，伊依據蕭正輝的價格加價，超出底價的價格由伊與
02 蕭正輝、江志鴻3個人平分，買賣價格是江金林及地王
03 公司去談，價差是伊3人全部拿走。委託書（即本院卷2
04 第89、91頁）是江金林拿出來簽的，內容伊忘記了等語
05 （見本院卷2第69至72頁），證人蕭正輝於另案二審證
06 述：伊和許耕榕是朋友，和江金林認識很久了，伊只有
07 做這1件仲介。系爭土地有2,500多坪，江金林1坪開8、
08 9萬元，後來成交價格沒有到8、9萬元，是1億6500多萬
09 元，大約1坪6萬多元。伊有跟許耕榕說賣方要賣1坪8、
10 9萬元。伊、許耕榕、江志鴻要協助賣方處理地上物還
11 有抵押權，仲介費是1坪1萬元，3個人一起平分。買賣
12 契約是江金林和買方去談。伊實際拿到仲介費160幾萬
13 元，委託書是伊親簽等語（見本院卷2第76至79頁），
14 及證人江志鴻（莊國安之表弟、莊寶堂之外甥）於另案
15 二審證以：伊和許耕榕是朋友，許耕榕拿系爭土地出賣
16 案問伊，伊就拿給莊寶堂，後來都由莊國安、莊寶堂和
17 江金林去談。伊有簽委託書，內容有點忘了。伊跟江金
18 林、許耕榕、蕭正輝協議，以成交價20%作為仲介費用
19 ，江金林擬委託書時買賣雙方已經談好價金，換算仲介
20 費大概是1坪1萬元。伊不知道法律有規定最高只能收取
21 6%的仲介費用，伊只有做這1件仲介等語（見本院卷2第
22 82至84頁）。互核以觀，證人許耕榕證稱成交價高於委
23 託價，蕭正輝卻證述委託價高於成交價，顯然矛盾。另
24 就仲介費用如何計算，證人許耕榕證稱係「成交價超過
25 委託價之差額」，證人蕭正輝證述「1坪1萬元」，證人
26 江志鴻則證以「按成交價20%計算」，截然不同，系爭
27 土地之買賣果由其3人仲介成交並均分仲介費用，就此
28 仲介最為攸關事項之證述，竟迥不相符，實屬可疑。

29 ②其次，證人許耕榕、蕭正輝於另案二審均先證稱仲介本
30 件買賣並未簽署任何文件（見本院卷2第71、78頁），
31 經被上訴人提示委託書後，始改稱有簽署等語（見本院

卷2第74、81頁），且觀諸該委託書第2條記載委託人（即蔡樹鴻）同意以2,550坪，每坪1萬元計算應支付受託人佣金及受託人應協辦事項之勞務費用之總酬金共計2,550萬元，核與證人許耕榕、江志鴻上開證述不符。另就委託書簽署時間，證人許耕榕證稱係1次簽立等語（見本院卷2第74頁），然該委託書除記載102年7月15日簽署外，另有受託人於102年12月17日、103年1月2日2次領收款項之用印，且證人蕭正輝證稱於102年7月15日時簽立委託書，江金林匯款時沒有簽文件等語（見本院2卷第78頁），但委託書上2次領款卻有其用印，顯有未合。證人江志鴻又證述買賣雙方已談妥價金始簽立委託書等語（見本院卷2第86頁），惟系爭買賣契約書簽約日期為102年10月3日，距102年7月15日委託書簽署日期已近3個月後，由上以觀，3名仲介人所證委託書之簽立時間，均不相同，難認為真。況且，系爭買賣契約訂約事項俱由江金林代理賣方蔡樹鴻與被上訴人洽談，江金林為職業代書，應知內政部訂定不動產仲介經紀業報酬計收標準規定及市場行情，其又與蔡樹鴻有親戚關係，理應盡力維護賣方權益，許耕榕等3人僅輾轉介紹被上訴人購買系爭土地之機會，未處理其他事務，即可獲得系爭買賣契約約定總價約15%之鉅額報酬（ $25,500,000/16,500,000=0.1545$ ），倘以買方實付總價1億2,000萬元計算（詳後(3)所述），其等之報酬更高達21.25%（ $25,500,000/120,000,000=0.2125$ ），明顯不合常理。

③再就蔡樹鴻與被上訴人簽訂系爭買賣契約時，仲介人有無在場乙節，蔡樹鴻於本院證述：伊與介紹人只有一面之緣，是於簽訂買賣契約當天才見到，在莊國安的公司，3個介紹人都有看到等語（見本院卷3第304頁），與證人許耕榕、蕭正輝於另案二審均證稱：於簽立系爭買賣契約時伊等並未在現場等語（見本院卷2第70、79頁），顯有不符。又關於仲介費之交付及領取，證人許耕

01 榕於另案二審先證稱：伊是跟江金林領錢，伊把帳戶給
02 江金林，江金林再匯款到伊的帳戶內等語，經上訴人複
03 代理人提示其於臺灣新北地方法院檢察署證述江金林係
04 以現金支付佣金後，又改稱伊叫江金林給伊現金，江金
05 林還是匯款到伊帳戶等語（見本院卷2第72頁），就江
06 金林如何交付此鉅額款項說詞反覆，不足憑採。且證人
07 許耕榕證述：江金林給伊800多萬元都已用掉，伊分好
08 幾十次領出來，伊身上只有帶1、2千元而已，需要用錢
09 的時候就去領等語（見本院卷2第71、72頁），參諸財
10 政部中區國稅局北斗稽徵所107年1月29日中區國稅北斗
11 綜所字第1072850464號函覆綜合所得稅結算申報國稅局
12 審核專用申報書，許耕榕於102年及103年申報所得稅為
13 零（見本院卷2第101至119頁），且於102年12月17日、
14 103年1月2日江金林匯入報酬後，許耕榕自103年1月7日
15 起，幾乎逐日提領現金47萬元至49萬元，另以金融卡提
16 領每日提款上限12萬元，迄103年3月2日僅餘15萬餘元
17 ，有臺灣土地銀行（下稱土地銀行）中壢分行106年3月
18 17日壢存字第1065001026號函檢送帳戶交易明細可稽（
19 見原審卷4第185、188、189頁），與其證述要用錢再去
20 領款已有未合，且其如有大筆資金需求，本可臨櫃1次
21 提領，卻於短短2個月內，逐日接續提領不超過金融機
22 構防制洗錢辦法規範限制之50萬元金額，以規避後續資
23 金流向查核，則證人許耕榕是否確有仲介系爭土地之買
24 賣、蔡樹鴻是否確有給付仲介報酬，實有疑義。又證人
25 蕭正輝於另案二審證述：仲介費用分2次給付，102年12
26 月300多萬元，103年1月400多萬元，伊共拿800多萬元
27 ，是江金林匯款給伊，許耕榕、江志鴻也是用匯款。伊
28 有1個團隊，連伊共6個人，誰仲介成功，就要把取得費
29 用拿出來一起分給其他5個人，每個人大概拿120萬元，
30 還是130萬元，伊自己實拿160幾萬元，伊領現金給其他
31 5個人，因為有可能要處理地上物的協調，所以伊把錢

陸陸續續先分給其他5個人，目前只有出庭，並沒有協調處理其他事務，其他5個人在本件都沒有作什麼事情，都是伊在聯絡，伊跟其他5個人不是很熟，也不能1次給那麼多，所以是每日用提款卡提款12萬元，再陸續交付等語（見本院卷2第78至80頁），然蕭正輝於102年並未申報所得稅，有財政部北區國稅局桃園分局107年1月25日北區國稅桃園綜字第1071113323號函可佐（見本院卷2第93頁），且江金林於102年12月17日、103年1月2日匯入報酬後，蕭正輝即每日以提款卡提領現金上限12萬元，迄103年6月19日帳戶僅剩3萬餘元，有土地銀行桃園分行106年4月7日桃存字第1065001158號函檢送帳戶交易明細足憑（見原審卷4第193、195、196頁），其既稱與仲介團隊成員不熟，所謂仲介團隊又未協助本件買賣，何須給付報酬予該等成員？且其果係給付分配報酬予所謂團隊成員，大可直接轉帳或匯款，顯無以提款卡逐筆提款之必要，其上開所證顯臨訟拼湊，要難採信。至證人江志鴻於另案二審證以：賣方有支付2,400萬元到2,500萬元報酬，由伊和許耕榕、蕭正輝3個人平分，賣方交給伊是現金，其他2個人是匯款，買方有付伊個人現金60萬元，伊有平分給許耕榕、蕭正輝，每個人20萬元，因伊有欠銀行款項，所以要求給付現金等語（見本院卷2第84、85頁），與蕭正輝所證江金林給付報酬均用匯款已有不符，且以現金給付800萬元此等鉅額款項，有違常理，莊國安、莊寶堂復為證人江志鴻之表哥、舅舅，與其關係密切，尚難徒憑其證言逕認其有仲介系爭買賣契約及自蔡樹鴻取得仲介報酬。

④綜上各情，證人許耕榕等3人就仲介系爭土地買賣之過程，所證內容互有歧異，甚至不知買賣及委託契約具體內容，且取得鉅額報酬後以類似洗錢方式提領殆盡，均與常情有異，要難採信，不能憑以證明其等有仲介被上訴人與蔡樹鴻成立系爭買賣契約。

(4) 又依102年10月3日蔡樹鴻與被上訴人簽署之系爭買賣契約書第1條、第2條、第3條第1項約定，系爭土地面積為8,445平方公尺，買賣總價金為1億6,500萬元，第1期簽約款為300萬元，第2期款1,500萬元係用以墊繳遺產稅、地價稅及執行費等相關稅費，第3期款1,000萬元，第4期尾款1億3,700萬元；第12條第3項則約定，由蔡樹鴻給付被上訴人4,500萬元，作為被上訴人自行處理第三人占用情形之排除及抵押權之塗銷等所需一切費用，是系爭土地實際應付買賣價金為1億2,000萬元。而系爭土地面積8,445平方公尺換算約2,554.61坪（ $8,445 \times 0.3025 = 2,554.6125$ ，小數點第3位以下四捨五入），以系爭買賣契約約定總價1億6,500萬元計算，每坪約6萬4,589元（ $165,000,000 / 2,554.61 = 64,589.12$ ），系爭土地102年公告現值為每平方公尺1萬9,400元（見原審卷1第10頁土地登記謄本），換算每坪公告現值約6萬4,132元（ $19,400 / 0.3025 = 64,132.23$ ），可知系爭買賣契約約定之買賣價金近乎公告現值，如以系爭土地實際應付價金1億2,000萬元計算，每坪買價金則約4萬6,974元（ $120,000,000 / 2,554.61 = 46,973.90$ ），僅約公告現值之七成，公告現值已偏離實價不能反應土地交易價額，系爭買賣契約所約定買賣價金較公告現值更低，顯然不符交易常態。再參酌內政部不動產交易實價查詢服務網所公開之土地交易實價，其中新北市○○區○○段○○○段○○○○地號土地，於102年4月間之交易單價為每坪17萬8,000元（見原審卷3第127頁），於103年5月間之交易單價為每坪20萬元（見原審卷3第128頁），同小段○○至○○地號土地於103年12月份之應有部分移轉交易單價為每坪25萬元、27.5萬元，整筆土地交易單價為28.5萬元（見本院卷3第467至475頁），前述系爭買賣契約約定每坪價金約6萬5,000元，僅上開附近土地交易實價三分之一，遠低於市場交易行情。被上訴人雖提出102年6月同小段○○至○○地號土地每坪交易單價6.4萬元之實價登錄資料（見

本院卷3第54、55頁），惟上訴人主張係出名人與借名人間之交易，並提出地籍異動索引、土地登記第二類謄本、證明書、協議書、調解筆錄、土地登記謄本、土地登記申請書、土地增值稅繳款書為證（見本院卷3第71至77、447至451、563至601頁），尚難採為附近土地交易行情之參考。被上訴人又謂系爭土地有地上物及抵押權設定，故約定買賣價金較低，然上開第12條第3項就此部分以4,500萬元折價由被上訴人處理，足見該買賣價金已考量前揭因素，但仍嚴重偏離市場交易行情，何況與前開(3)、①所載證人蕭正輝之證詞，蔡樹鴻支付高額仲介費係包括委任仲介處理地上物、抵押權清理事務，互有杆格。則被上訴人與蔡樹鴻間所訂系爭買賣契約是否為真正，顯屬可疑。

- (5)再者，系爭買賣契約約定實際應付買賣價金1億2,000萬元，扣除簽約款300萬元、代賣方支付稅金等費用、代償強制執行債務後，尾款為9,400萬3,692元，由被上訴人於102年12月13日給付等情，有結算書（見原審卷1第286頁）、彰化銀行存款憑條（見原審卷1第292頁）可參。江金林於取得尾款同日代理蔡樹鴻匯款3,532萬9,750元予其配偶蔡佳宜，有提款單及款申請書足佐（見原審卷3第129頁），並經證人蔡樹鴻於本院證稱：整個買賣過程都是江金林在處理，他有告知伊稅金、佣金多少錢。因為父親蔡子琴的遺產相關稅金負擔很重，出售系爭土地時母親蔡陳快仍在世，母親死亡後遺產稅200多萬元，伊更無法處理，繼承人僅蔡佳宜未拋棄繼承，故要給付蔡佳宜繼承母親之遺產（即蔡陳快對蔡子琴之剩餘財產分配）等語（見本院卷3第302、305頁），惟蔡子琴死亡時雖然名下有系爭土地遺產，同時亦負有返還系爭土地予借名人或委託人之債務，互抵結果，系爭土地價額根本不能計入蔡子琴之積極財產，此由蔡子琴之配偶蔡陳快於蔡子琴死亡後，從未主張分配夫妻剩餘財產即可窺見，證人蔡樹燭（蔡子琴之子）於另案二審亦證稱：伊母沒有財產，伊不知道蔡佳宜繼

01 承伊母的遺產3,000多萬元，江金林沒有告訴繼承人財產
02 是正數等語（見本院卷1第382頁），則蔡佳宜無權主張繼
03 承母親之所謂夫妻剩餘財產債權甚明。證人蔡樹鴻證稱蔡
04 佳宜因繼承可分配該價金債權，故給付上筆款項予蔡佳宜
05 ，難認可採。江金林另於102年12月16日代理蔡樹鴻匯款
06 予己2,550萬元，有提款單及款申請書足佐（見原審卷3第
07 132頁），參諸江金林於另案一審證稱：該2,550萬元是蔡
08 樹鴻委託伊支付給第三人的費用，伊是透過該第三人認識
09 地王公司，伊已轉給第三人，第三人共有3人等語（見原
10 審卷1第295、298頁），及證人蔡樹鴻於本院所證：佣金
11 2,550萬元是付給介紹人，江金林比較清楚等語（見本院
12 卷3第302頁），與前述證人許耕榕等3人所證互核觀之，
13 堪認江金林係將該2,550萬元匯予許耕榕等3人，惟如前述
14 ，許耕榕等3人仲介蔡樹鴻與被上訴人成立系爭買賣契約
15 不足憑採，則蔡樹鴻給付許耕榕等3人仲介報酬，難認實
16 在。江金林復於102年12月16日代理蔡樹鴻匯款220萬元予
17 蔡玫瑰，就匯款原因江金林於另案一審證述：蔡樹鴻是因
18 為年輕時受到蔡玫瑰的父親很多幫助，可能是回饋或報答
19 蔡玫瑰的父親以前的幫助等語（見原審卷1第295頁），惟
20 證人蔡樹燭（蔡玫瑰之父）於另案二審證述：蔡樹鴻在賣
21 土地前，有陸續跟伊女蔡玫瑰借錢，賣完土地後有還220
22 萬元給伊女等語（見本院卷2第179頁），互相歧異，蔡樹
23 鴻給付蔡玫瑰此款項，是否僅為製造金流外觀，即非無疑
24 。徵上以觀，系爭買賣契約尾款9,400萬3,692元，扣除形
25 式上支付予蔡佳宜、許耕榕等3人、蔡玫瑰之款項共6,302
26 萬9,750元（ $35,329,750+25,500,000+2,200,000=63$
27 $,029,750$ ），系爭土地出賣人蔡樹鴻取得3,097萬3,942元
28 ，僅占系爭買賣契約約定總價1億6,500萬元之19%，實有
29 悖交易常情及經驗法則。

30 (6) 況且，蔡樹鴻於被上訴人給付尾款後1週內，旋於102年12
31 月19日與合作金庫商業銀行（下稱合庫銀行）訂立信託金

01 額3,000萬元之信託契約，並由江金林擔任信託監察人，
02 此經證人蔡樹鴻於本院結證稱：出售系爭土地過程伊全權
03 委託江金林處理，伊出售系爭土地所得3,000萬元，在合
04 庫銀行辦理信託，因江金林怕伊一下子把錢領走，所以要
05 伊信託，以江金林為監察人等語（見本院卷3第302頁），
06 並有合庫銀行幸福長壽退休安養信託約定書足佐（見本院
07 卷3第135至138頁）。系爭土地果由蔡樹鴻出賣予被上訴
08 人，被上訴人所交付之價金當歸蔡樹鴻所有，然依前述，
09 蔡樹鴻只分得3,097萬3,942元之尾款，且為避免蔡樹鴻自
10 由處分，復信託由江金林監控，此顯與買賣之常情不同。
11 再者，上開信託於103年9月10日新增信託監察人蔡平三，
12 嗣於106年3月1日終止信託契約，於同年月14日自合庫銀
13 行信託部存入3,040萬3,589元至蔡樹鴻在合庫銀行中壢分
14 行帳號0000000000000000帳戶，於同年月31日自該帳戶提領
15 1,000萬元，自同年4月5日起，逐日提領45萬元或43萬元
16 ，迄同年6月16日結清銷戶等情，有合庫銀行107年10月23
17 日合金總託字第1071106667號函（見本院卷3第115頁）及
18 合庫銀行中壢分行107年11月21日合金中壢字第107000546
19 2號函檢送歷史交易明細查詢結果（見本院卷3第203至208
20 頁）可稽，蔡樹鴻雖證稱：終止信託後106年3月31日領款
21 1,000萬元，是要買拆除的設備，例如怪手（1台要3、400
22 萬元）、工具，投資拆屋事業，是和蔡平三合作，有開設
23 公司，以前叫金穎有限公司，現在叫大德有限公司，目前
24 仍在營業，股東就伊、蔡平三。自106年4月5日起至同年6
25 月16日銷戶止，因為要規避金管會相關規定，單筆領不能
26 超過50萬元之限制，所以每天領款45萬元，也是作為投資
27 上開公司經營事業之用等語（見本院卷3第305、304頁）
28 。惟衡諸常情，該蔡樹鴻帳戶內款項如確屬其所有之買賣
29 價金，且由其提領作為投資事業之用，當可直接大筆提領
30 或匯款或轉帳，要無於2個月內每日定額領款以規避金融
31 機構防制洗錢辦法查核之必要，且蔡樹鴻所稱要和蔡平三

01 合作投資之大德有限公司、金穎有限公司，各已於74年8
02 月10日、90年1月17日解散（見本院卷3第441、443頁公司
03 資料查詢），益證蔡樹鴻前揭證述並非實在。復查，依被
04 上訴人與蔡樹鴻於102年12月13日簽署之結算書記載，被
05 上訴人於102年10月3日給付300萬元簽約款，於同年月9日
06 代支付遺產稅、地價稅、執行費、地政規費共
07 1,225萬2,953元，於同年12月10日為撤封代償對蔡河彬所
08 負債務151萬1,375元，於同年月11日代償土地增值稅、地
09 價稅共924萬9,948元（見原審卷1第286頁），前揭款項均
10 列為被上訴人依系爭買賣契約給付之價金。參諸系爭買賣
11 契約之收付款明細之記載，蔡樹鴻就上開各項稅費、債務
12 ，簽發交付各該款項「3倍」面額之本票（①發票日102年
13 10月3日、面額900萬元本票。②發票日同年月9日、面額
14 3,600萬元本票。③發票日同年12月10日、面額450萬元本
15 票。④發票日同年月11日、面額2,700萬元本票）予被上
16 訴人（見原審卷3第176頁，本院卷3第445頁），被上訴人
17 陳稱系爭買賣契約因系爭土地遭葉楠等7人設定抵押權，
18 且被青天宮及20餘戶占用，交易風險極高，故由蔡樹鴻簽
19 發交付本票以擔保各該代付之稅費及代償之債務等語（見
20 本院卷3第486頁）。惟依前述系爭買賣契約第12條第2、3
21 項之約定，被上訴人知悉葉楠等7人於系爭土地所設定擔
22 保債權總金額1,700萬元之最高限額抵押權為不實，其等
23 對蔡子琴並無該債權，且蔡樹鴻已折價4,500萬元由被上
24 訴人處理地上物及抵押權設定，當無簽發本票以擔保交易
25 風險之必要，且被上訴人自陳蔡樹鴻於102年12月10日向
26 執行法院繳清案款，執行法院同日函請新莊地政塗銷查封
27 登記（見本院卷3第495頁），並提出執行法院函為憑（見
28 本院卷3第519頁），而系爭土地於102年12月12日即移轉
29 登記予被上訴人完畢，於此之前，蔡樹鴻應已交付過戶文
30 件供辦理移轉登記，倘蔡樹鴻與被上訴人間確為買賣關係
31 ，被上訴人已取得過戶文件並即將完成所有權移轉登記，

01 蔡樹鴻何有就所受領價金款項，簽發交付3倍面額本票予
02 被上訴人作為擔保之理？此安排對蔡樹鴻實屬不利，亦與
03 一般土地買賣之交易常態迥異。

- 04 (7)綜據前述，蔡樹鴻就系爭買賣契約內容幾無所悉，全由江
05 金林主導簽約及掌控金流，而系爭買賣契約所約定買賣價
06 金遠低於市場交易行情，復不能證明許耕榕等3人有仲介
07 成立系爭買賣契約，且被上訴人所給付1億2,000萬元，其
08 中簽約款、代付稅費、代償債務部分，蔡樹鴻須簽發交付
09 3倍面額之本票予被上訴人為擔保，另尾款9,400萬3,692
10 元，以諸不實事由再給付予許耕榕等3人、蔡佳宜、蔡玫
11 瑰，蔡樹鴻所餘3,000萬元不能自由處分，許耕榕、蕭正
12 輝、蔡樹鴻就取得款項均於短時間內用疑似洗錢方式提領
13 一空，顯為隱匿資金流向，江志鴻所證受領現金800萬元
14 之仲介報酬要難採信。上開情狀實有違正常交易情形，衡
15 諸經驗法則，足認系爭買賣契約並非真正，上訴人主張蔡
16 樹鴻與被上訴人間就系爭土地所為買賣及所有權移轉登記
17 行為係通謀虛偽意思表示，應屬無效，堪認可採。

- 18 3.揆諸首揭說明，被上訴人與蔡樹鴻間通謀虛偽意思表示所
19 為之系爭買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為應為無
20 效，被上訴人不得本於所有人之地位，行使物上請求權。
21 準此，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，
22 請求上訴人拆除系爭建物返還所占用土地予被上訴人，洵
23 非有據。

- 24 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金
25 之不當得利，有無理由？

26 被上訴人取得系爭土地所有權之行為既屬無效，上訴人以系
27 爭建物占用系爭土地，自無侵害被上訴人權益而受有不當得
28 利可言。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人
29 給付相當於租金之不當得利，為無理由。

- 30 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第
31 179條之規定，請求上訴人將坐落系爭土地上如附表所示系

爭建物拆除，將該部分土地返還被上訴人；上訴人應給付如
原判決附表2所示之金額予被上訴人，並分別自原判決附表4
所示之日起均至清償日止，按年息5%計算之利息，及均自
102年12月27日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴
人如原判決附表3所示之金額，均為無理由，不應准許。原
審判命上訴人如數給付，並附條件為假執行之宣告，自有未
洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、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，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
78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 30 日

民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 賴惠慈

法 官 劉又菁

附表：

編 號	上訴人	原判決附圖		建物門牌號碼
		占用位置 暫編地號	占用面積 (平方公尺)	
1	吳燕璜	0-0(0)	114	新北市○○區○○路○○巷○弄○○○號
2	吳守仁	0-0(0)	132	新北市○○區○○路○○巷○弄○○○號
3	吳煊寶	0-0(0)	149	新北市○○區○○路○○巷○弄○○○號
4	蔡河彬	0-0(0)	131	新北市○○區○○路○○巷○弄○○○號
5	吳昱輝、	0-0(0)	121	新北市○○區○○路○○巷○弄○○○號

(續上頁)

	吳鑫泳、 吳孟儒、 吳忠和、 吳東京、 吳春燕、 吳春蓉、 徐吳春菊、 吳春蓮			
6	同上	0-0(0)	126	新北市○○區○○路○○巷○弄○○號

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 5 月 1 日
書記官 林吟玲

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。