

裁判字號：臺灣高等法院 92 年度重上更（二）字第 6 號 民事判決

裁判日期：民國 92 年 08 月 19 日

案由摘要：交付土地等

臺灣高等法院民事判決

九十二年度重上更(二)字第六號

上 訴 人 簡泰茂

訴訟代理人 王金三律師

被上訴人 林黃鳳香(林維蘭之承受訴訟人)

林同志 (林維蘭之承受訴訟人)

林秀美 (林維蘭之承受訴訟人)

林秀玉 (林維蘭之承受訴訟人)

林秀珍 (林維蘭之承受訴訟人)

林秀緣 (林維蘭之承受訴訟人)

簡林秀娟 (林維蘭之承受訴訟人)

林同心 (林維蘭之承受訴訟人)

林同茂 (林維蘭月 承受訴訟人)

右九人共同

訴訟代理人 簡月香

右當事人間交付土地等事件，上訴人對於中華民國八十七年一月十四日臺灣桃園地方法院八十六年度重訴字第一七九號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院判決如左：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應將桃園縣復興鄉○○段第一一〇〇、一〇三八、一〇一六地號等三宗土地，面積分別為〇·一一四〇公頃、〇·〇六一〇公頃、〇·一九八〇公頃，暨地上物交付予上訴人，並將各該土地所有權移轉登記與上訴人所有。

其餘上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔二十分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：被上訴人之被繼承人林維蘭，於民國七十八年十二月二十九日，偕訴外人簡月香、林勝吉，並全體代表林有亮、林詩蘭等與上訴人簽訂「山地保留地暨地上物讓渡契約書」，將桃園縣復興鄉○○段第一一〇〇（所有權）、

五八一、五八四、五八五、五八七、一〇九九、一一〇一、一一〇二、一一〇一、一一一三、五八六、五九二、一一二四、五八〇、五八二、五八三地號（以上為承租權）等共十六宗原住民保留地，以新台幣（下同）八百二十六萬元之價格出售予上訴人。嗣因發現上開土地其中五八一、五八四、五八五、五八七、一〇九九、一一一三等六宗地號，已於八十三、四年間移轉于林安國；五八三地號仍有林有亮所有；另五八〇、五八二、一〇一三等三宗地號，林維蘭並無承租權，故均未在請求之列。此部分買賣總價款八百二十六萬元，上訴人於七十八年十二月二十九日至七十九年七月十九日，已分八次全部付清。七十九年二月二十八日，林維蘭又與上訴人簽訂「山地保留地暨地上物讓渡契約書」，將桃園縣復興鄉〇〇段第一〇一六、一〇三八（以上為所有權）、一一六五、一〇一二、一〇一三（以上為承租權）等五宗原住民保留地，以九十七萬元整之價格出售予上訴人，買賣總價款業於七十九年二月二十八日及七十九年七月十九日，分二次全部付清。至於被上訴人所提七十九年十二月二十九日之「備忘錄」。乃係影本，正本已遭上訴人因林維蘭係已付清價金之出賣人，不得參與簽署，發覺有誤，當場撕毀，該備忘錄影本已無拘束上訴人之效力。則上訴人與林維蘭就上開土地既訂有讓渡契約，上訴人並已付清全部土地買賣價款，林維蘭卻拒不履行契約，上訴人自得依據民法第三百四十八條規定，請求林維蘭交付土地等情。上開請求，原審判決上訴人之訴駁回，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明(一)原判決廢棄。(二)被上訴應將桃園縣復興鄉〇〇段第一一〇〇、一〇三八、一〇一六等三宗土地暨地上物交付予上訴人，並將土地所有權移轉登記予上訴人。(三)被上訴人應向訴外人桃園縣復興鄉公所辦理位於桃園縣復興鄉〇〇段第一一〇一、一一〇二、一一一一、五八六、五九二、一一二四、一一六五、一〇一二等八宗土地之拋棄承租等事宜。(四)如受有利判決，上開聲明第(二)項，請准提供現金擔保宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人所述上開兩份山地保留地暨地上物讓渡契約書均非真正，且上訴人只給付三百五十萬元，尚有四百七十六萬元未付，因上訴人未付清買賣價金，而於七十九年十二月二十九日與被上訴人及其他共同售地簽約村民，在上訴人桃園市〇〇路六號七樓之二辦公室協議結果簽署「備忘錄」，上訴人答應最慢於八十年二月十日前及八十年十二月三十一日前付清全部買賣價金之總額八成款及其餘尾款，上訴人如未依約履行，願解除系爭讓渡契約，上訴人不得再依原契約請求，嗣後上訴人因未依「備忘錄」內容約定期日付款，且分文未付，備忘錄上訴人簽署後，非但分文未付給被上訴人及其他售地村民，甚至上訴人搬離他處，不知去向，到了八十六年被上訴人及其他售地村民經徵信社調查才得知上訴人已搬到桃園市〇〇路一三七九號十七樓之三處，被上訴人及其他售地村民，於

是在八十六年二月十三日以大溪郵局第三十九號存證信函通知解除上開土地之買賣契約等語，資為抗辯。並答辯聲明駁回上訴人之上訴。

三、上訴人主張被上訴人之被繼承人林維蘭將系爭一一〇〇、一〇三八、一〇一六地號等三宗土地所有權出賣與上訴人及將系爭一一〇一、一一〇二、一一一一、五八六、五九二、一一二四、一一六五、一〇一二地號等八宗土地承租權讓與上訴人予伊之事實，業據提出兩造於七十八年十二月二十九日及七十九年二月二十八日簽訂之山地保留地暨地上物讓渡契約書、被上訴人簽收土地價款紀錄、及由林維蘭收執之土地二期款及尾款收據，並於七十八年五月十八日及七十九年二月二十七日申請之林維蘭印鑑證明書各二份附卷為證（見原審卷第八一十七頁）。被上訴人自認讓渡契約書上林維蘭印鑑章為真正，已收到價金三百五十萬元，但否認有簽訂前開讓渡契約書，辯稱該印鑑章及印鑑證明係上訴人利用林維蘭不諳法律，要林維蘭交付予伊，事後拒不交還林維蘭而盜蓋於前開讓渡契約書上云云，則兩造之爭執要旨乃在於：（一）關於一一〇〇等三宗土地買賣部分：1.被上訴人等之被繼承人林維蘭，有無與上訴人簽訂系爭兩份「山地保留地暨地上物讓渡契約書」。2.上訴人是否付清一一〇〇地號等三宗土地之買賣價款？（二）關於一一〇一等八筆土地拋棄承租部分：一一〇一地號等八筆土地承租權讓渡部分，有無違反原住民保留地開發辦法，是否正當？茲分述之：

1.系爭「山地保留地暨地上物讓渡契約書」為真正：

(1)被上訴人之被繼承人林維蘭，在原審法院審理時，自認前揭兩份讓渡契約書上之印鑑章為真正，但否認有簽訂讓渡契約書之行為，辯稱該印鑑章及印鑑證明係上訴人利用其不諳法律，要其交付，事後拒不交還而盜蓋於該兩份讓渡契約書上云云。並舉其弟林勝吉為證。林勝吉雖附和其詞，而為其有利之陳述，林勝吉與林維蘭誼屬兄弟，且其本身亦有出售土地予上訴人，是其所為上訴人不利之證詞，自難免偏頗而不予採信。

(2)本院前審（八十七年度重上字第一七四號）將前揭讓渡契約書及林維蘭、林勝吉、簡月香之指紋卡送請法務部調查局鑑定結果，認該讓渡契約書上多處林維蘭及林勝吉、簡月香等不承認之簽名，與渠等承認之簽名筆跡相同，且該讓渡契約書上之指紋，亦與渠等在本院前審所採指紋卡之指紋相同，有該局八十七年十月八日〈八七〉陸〈二〉00000000號鑑定通知書在卷足憑（參見該審卷第一〇五頁）。雖林維蘭及林勝吉、簡月香復一致陳稱僅出售桃園縣復興鄉〇〇段第五八一、五八四、五八五、五八七、一〇九九地號等五宗土地與上訴人，惟前揭讓渡契約書後附之土地標示，均載明土地地號及宗數，且讓渡契約書與土地標示騎縫處，亦均蓋有印章及按指紋，其上指紋復與林維蘭指紋

卡之指紋相同，亦經法務部調查局鑑定屬實（參同前鑑定通知書）。

- (3)被上訴人既不否認林維蘭已因該兩份讓渡契約書收取上訴人三百五十萬元之事實，卻主張林維蘭未曾與上訴人簽署該兩份讓渡契約書，已屬矛盾。且前揭兩份讓渡契約書，並經鑑定，均認係屬真正，顯見林維蘭確曾與上訴人簽訂前揭兩份讓渡契約書，乃屬真實，被上訴人空言指摘該兩份讓渡契約書為上訴人所偽造，並未舉證證明，顯不足採信。

2.上訴人已付清一一〇〇等三宗土地之買賣價金：

- (1)查上訴人與林維蘭分別簽訂兩份讓渡契約書，已如前述，其中一一〇〇地號與五八一地號等共十六宗土地於七十八年十二月二十九日簽約，該十六宗土地總面積為一二一，五九〇平方公尺，有土地登記簿謄本附卷可資核對（見原審卷第二四一三四頁），一一〇〇地號面積為一一四〇平方公尺，十六宗之總價為八百二十六萬元，換算每平方公尺之售價為六七·九三三元，則一一〇〇地號土地之價格為七萬七千四百四十三元；一〇三八、一〇一六二宗地號土地與一一六五、一〇一二、一〇一三地號等三宗土地於七十八年二月二十八日簽訂，五宗土地之總面積為六三九〇平方公尺，總價九七萬元，換算每平方公尺一五一·八元，一〇三八、一〇一六地號合計面積為二五九〇平方公尺，計三九三，一六二元，則一一〇〇、一〇三八、一〇一六等三宗土地之買價為七七四四三元加三九三一六二元等於四七〇六〇五元（按二份讓渡契約書即每宗土地合併出售並未分別標明各宗土地之單價，其標的為可分，自可依其總價值，換算單位面積，再求出上開三宗土地之價格）。退而言之，縱使所有權與承租權之單價不同，以被上訴人已收取三百五十萬元與上開金額比較，高出數倍，亦足夠支付三宗土地之價款。
- (2)林維蘭已於上開兩份業經鑑定為真正之讓渡契約書上簽名蓋章表示已收訖價款，而被上訴人亦承認已收取價款三百五十萬元，故而與上訴人已否付清其起訴之十一宗土地價款，就被上訴人已收取之三百五十萬元已足夠做為一一〇〇等三宗土地之買價四十七萬零六百零五元而有餘，是以本件一一〇〇等三宗土地之買賣之價金已付清，應可認定。至於被上訴人抗辯七十九年十二月二十九日之備忘錄記載，買賣未付清，被上訴人得解除買賣契約云云，故不論備忘錄是否真正，查系爭買賣契約所載之十六宗土地除系爭一一〇〇等三宗土地被上訴有所有權外，其餘均屬承租權，其承租權之買賣因違反原住民保留地開發管理辦法之規定而無效（詳如所述系爭一一〇〇三宗土地之價款已付清，有如前述），則備忘錄是否已撕毀自無庸，加以審認，併此敘明。
- (3)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得所有權之義務；權利之出賣

人使買受人取得其權利之義務，民法第三百四十八條第一項、第二項定有明文。又被上訴人之被繼承人林維蘭分別於七十八年十二月二十九日及七十九年二月二十八日簽訂讓渡契約書將系爭一一〇〇地號等三宗土地所有權，上訴人並已付清全部價金，已如前述，上訴人又具有原住民身分，為兩造所不爭，被上訴人自應依約將系爭一一〇〇地號等三宗土地所有權移轉登記予上訴人。

(4)從而，上訴人本於買賣之法律關係，求為判命被上訴人將系爭一一〇〇地號等三宗土地及地上物交付並將所有權移轉登記予上訴人，尚非無據，原審失察，遽予駁回上訴人此部分之訴，尚有可議，上訴論旨，執以前詞，指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為有理由，應將原判決此部分廢棄，改判如主文第二項所示。

(二)關於一一〇一地號等八宗土地拋棄承租權部分：

1.按「…法規部分，係指行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定。」行政程序法第一百五十條定有明文。查原住民保留地開發管理辦法第十五條規定：「原住民取得原住民保留地之耕作權、地上權、承租權或無償使用權，除繼承或贈與得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉讓或出租。」而本辦法係依山坡地保育條例第三十七條及八十九年一月二十六日修正前，農業發展條例第十七條第二項授權之規定而訂定，該辦法第一條已明示，核諸前揭規定，屬委任立法之法規命令，故本辦法具有法律效果之效力，非一般職權命令，先予敘明。

2.本件上訴人非林維蘭之繼承人，與林維蘭或被上訴人非三親等內之原住民，為兩造所不爭，上訴人依前開規定自不能受讓或承租係爭一一〇一地號等八宗土地。上訴人與林維蘭簽訂轉讓系爭一一〇一地號等八宗土地之讓渡契約書，關於此部分之約定，因違反禁止之規定依民法第七十一條規定，則該部之讓渡契約為無效。

3.從而，上訴人依無效之承租權讓渡契約書，求為判命被上訴人應向桃園縣復興鄉公所辦理拋棄系爭一一〇一地號等八宗土地之承租權，顯非正當，其訴為無理由，原審判決上訴人此部分敗訴理由，雖有不同，但結果相同，仍應予以維持，上訴論旨仍執前詞，聲明廢棄改判為無理由，應予駁回此部分上訴。又本件判決上訴人勝訴部分，其上訴利益未逾一百五十萬元，不得上訴第三審，其雖聲明願供擔保，准予假執行，仍無庸宣告假執行。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法與判決結果不生影響，無庸逐一論述，併此敘明。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第四百四十九條第一項、第四百五十條、第七十九條但書，第八十五條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 八 月 十 九 日

民事第八庭

審判長法 官 鄭 三 源

法 官 王 淇 梓

法 官 郭 松 濤

右正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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四百六十六條之一第一項但書或第二項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 九 十 二 年 八 月 二 十 五 日

書記官 方 素 珍

附註：

民事訴訟法第四百六十六條之一（第一項、第二項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他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。

資料來源：臺灣高等法院民事裁判書彙編（92年版）第514-526頁