

【裁判字號】100,台上,484

【裁判日期】1000331

【裁判案由】返還土地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第四八四號

上訴人 葉頌仁

葉張淑津

葉頌娟

葉伯均

葉伯辰

共 同

訴訟代理人 詹文凱律師

官朝永律師

被上訴人 社團法人中國國民黨

法定代理人 馬英九

訴訟代理人 林雯澤律師

被上訴人 元利建設企業股份有限公司

法定代理人 林敏雄

訴訟代理人 江東原律師

趙文銘律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國九十八年十月十四日台灣高等法院第二審判決（九十七年度重上字第一〇二號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人社團法人中國國民黨之法定代理人變更為馬英九，已依法聲明承受訴訟，合先敘明。

次查上訴人主張：坐落台北市〇〇區〇〇段一小段一五〇號土地應有部分一五〇八分之七八一及同所一七七號土地所有權全部（下稱系爭土地），原屬伊之被繼承人葉中川所有，惟自民國四十二年間起，即為被上訴人社團法人中國國民黨（下稱國民黨，法人登記前之名稱為中國國民黨）強行占用，作為其革命實踐研究院木柵分院用地。至五十一年一月間，國民黨派遣情治人員馬葆民等人脅迫葉中川簽立杜賣證書，記載買賣價金新台幣（下同）十九萬一千一百元，嗣並辦理所有權移轉登記予「中國國民黨中央委員會」（下稱中委會）。葉中川因係被迫賣地，拒不受價金，其後郭驥等人僅向法院提存一萬九千餘元，葉中川並未領取

，國民黨脅迫葉中川出售土地之行爲，非但違反公序良俗，葉中川亦於脅迫終止後，向國民黨撤銷出賣之意思表示，該買賣之債權及物權行爲自均屬無效。況中委會僅係國民黨內部機關，不得爲權利義務主體，故以其名義訂立之買賣契約及所有權移轉登記，依法均不生效力。再系爭土地爲農地，中委會無自耕能力，系爭買賣契約違反當時土地法第三十條之禁止規定，依民法第二百四十六條第一項規定，亦難認有效，系爭土地仍屬葉中川所有。葉中川於九十一年八月間死亡後，上訴人爲所有人，力促國民黨返還土地，詎其竟與知情之被上訴人元利建設企業股份有限公司（下稱元利公司）於九十四年九月二十六日簽訂土地買賣契約，並於同年十月七日、十一月二十五日將系爭土地移轉登記爲該公司所有，國民黨屬無權處分，元利公司既非善意，自無土地法第四十三條信賴登記原則之適用，且彼等所爲，亦構成共同侵權行爲等情，爰本於民法第七百六十七條、第一百七十九條、第一百八十五條第一項等規定，求爲（一）確認系爭土地爲伊所有，（二）命元利公司將該土地上之抵押權、地上權登記塗銷，並於拆除圍籬後返還所有權登記予伊，（三）如上開（二）請求無理由時，被上訴人應連帶賠償七千八百五十六萬八千九百六十元及其利息之判決。嗣於原審將上開聲明更易爲：先位聲明求爲命（一）元利公司將系爭土地返還予伊，（二）被上訴人將九十四年十月七日、十一月二十五日所爲之所有權移轉登記塗銷，（三）國民黨協同伊將五十三年十一月二十三日所爲之所有權移轉登記塗銷，回復爲葉中川名義；備位聲明求爲命被上訴人連帶給付上訴人二億五千零六十二萬八千五百六十九元及其利息之判決（上訴人於第一審追加安泰商業銀行股份有限公司爲被告部分，業經第一審另以裁定駁回確定；其於第二審爲上述訴之追加及擴張聲明，則經原審准許）。

被上訴人國民黨則以：中華革命黨於三年七月八日成立，八年改組爲中國國民黨，八十三年三月三日完成社團法人登記，「中國國民黨」爲伊前身，屬非法人團體，與伊具有同一性。依中國國民黨黨章，中委會對外代表該黨，系爭買賣契約係中委會之代表人郭驥代表中國國民黨訂立，並與葉中川爲物權讓與之合意，買賣之債權及物權行爲均屬有效。且訂約時，雙方約定俟地目變更爲建地後，再辦理所有權移轉登記，難謂買賣契約違背當時土地法第三十條規定而無效。又土地登記實務上常以不具權利能力之團體爲不動產登記名義人，該團體如於取得權利能力後爲更名登記，自屬有效。系爭土地已於八十三年五月二十三日更名登記爲伊所有，伊自取得所有權。被上訴人元利公司則以：伊向國民黨買受系爭土地時，該土地已登記爲國民黨所有，伊信賴土地登記，就國民黨取得土地之糾紛，並無所知，且系爭土地未列入國民

黨不當黨產，伊為善意受讓人，應受土地法第四十三條規定之保護各等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：系爭土地重測前為台北市○○區○○段溝子口小段一之一、一之三（地目均為）、二（地目為田）、二之一（地目為）、四（地目為田）、四之一（地目為）、四之三（地目為建）、五（地目為田）、同段馬明潭小段一〇八之一、一八二之一（地目均為林），原登記為葉中川所有，嗣於五十三年十一月二十三日移轉登記予中委會，八十三年五月二十三日更名登記為國民黨所有，至九十四年十月七日、十一月二十五日移轉登記予元利公司等情，有土地登記簿謄本、土地權利移轉登記聲請書、變更登記申請書、土地登記申請書、更名登記同意書、土地買賣所有權移轉契約書等件在卷足憑。上訴人雖主張葉中川係被迫訂約，無出賣土地之意思，兩造無合意且國民黨之行為違反公序良俗，債權、物權行為均無效云云，惟依上訴人提出五十一年一月十六日之杜賣證書記載，買主為「中委會（代表人郭驥）」，賣主為「葉中川」，且載明價金及土地標示，可見雙方已就標的物及價金互相同意，買賣契約已成立。按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，民事訴訟法第三百五十八條第一項規定甚明。查杜賣證書上有關買主、賣主及地址，雖係出自同一人手筆，惟杜賣證書第二頁上方空白處、賣主「葉中川」名字下方均有葉中川之印文，與其於五十一年一月三日向當時台北市延平區公所申領之印鑑證明之印文相符；參以上訴人陳稱「葉中川在眾多黨國人士挾持下，只得簽下杜賣證書」等語，堪認杜賣證書係經葉中川蓋章無訛，應推定為真正。至於上訴人提出之葉中川四十九年九月五日、五十年二月二十一日寄發之存證信函，係請求中委會給付租金及終止租約、收回土地，尚無從據以推論葉中川嗣後於五十一年一月間無出售土地之意。而所稱葉中川事後拒收價金，國民黨將一萬九千元價金提存法院云云，僅係國民黨是否清償價金之問題，前已有效成立之買賣契約自不因而失其效力。雖又謂葉中川係被迫訂約云云，並舉上訴人葉張淑津之證詞為證；但葉張淑津證述伊目睹有四人開吉普車至其住處，請葉中川同出，看見旁邊一人腰間有槍，當日葉中川即返家；對於葉中川與該四人外出後商談何事、經過如何，於葉中川返家後均未予詢問，針對商談過程有無脅迫、買土地價金及價金之交付等詳情，均不知道等語，亦無從憑以認定有脅迫情事。而杜賣證書所載見證人多寡，與有無遭脅迫情事無涉，上訴人謂杜賣證書上有四名見證人，與常情不符，可見係遭脅迫云云，尤無可取。其雖指國民黨統治時期，挾黨國一家，行白色恐怖之威勢云云。惟於司法案件，法院仍應就具體個案調查審酌；本

件土地買賣，既成立買賣契約，上訴人就所稱葉中川係遭脅迫出賣土地乙節，復未能舉證證明，所述即無可採。又系爭土地於五十一年間雖為農地，依當時土地法第三十條規定，私有農地所有權之移轉，其承受人以承受後能自耕者為限；惟按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效，民法第二百四十六條第一項規定甚明。查國民黨主張兩造約定系爭土地地目變更為建地後，再辦理所有權移轉登記乙節，雖未明載於杜賣證書中，惟葉中川於五十年七月二十八日致中委會秘書處之申請書，載有「據悉地目將欲變更為建地，是申請人此後應納之捐稅勢必更鉅。退言之，即前之地目亦非全部同一地目，既有、田且或有參雜建築用地在內。假設鈞部有意承買基地，申請人願以每坪二〇〇元出售」等語，可見葉中川對於系爭土地將變更為建地，知之甚明，且向中委會表達出售土地之意願。觀以雙方日後訂立杜賣證書所附土地清冊，其中九筆土地當時並非建地，卻均記載屬建地；另五十一年二月間台北縣新店地政事務所就人民申請變更地目之案件，經初勘完竣，造具地目變更清冊呈請台北縣政府核示，台北縣政府於同年四月四日函核准，該地政事務所即通知葉中川上開九筆土地地目變更為建地，其後葉中川即具名於同年四月二十日申請地目變更登記等情，有上訴人向地政事務所申請閱覽影印所得之新店地政事務所函、台北縣政府函、地目變更通知書、土地（地目）變更登記申請書等件暨原審向台北市古亭地政事務所調取之變更（地目）登記申請書、地目變更核准通知書及葉中川之戶籍謄本等件足憑。上訴人雖否認上開地目變更登記申請書為真正，指係中國國民黨冒用葉中川名義申請云云，惟該申請書上有葉中川印文，與印鑑證明之印文一致，且記載附繳之證件有戶籍謄本、地目變更核准通知書、土地所有權狀九張，而地目變更核准係通知葉中川，且土地所有權在未辦理移轉登記前，仍登記為葉中川所有，所有權狀應在其持有中，上訴人並未舉出任何證據證明葉中川之印章遭盜用、土地所有權狀遭盜取或國民黨如何冒用其名義申請地目變更情事，所辯自無可採。葉中川既係於五十一年四月間接獲地政事務所通知核准地目變更後，旋於同年月二十日向地政事務所提出變更地目登記之申請，若非其於同年一月十六日簽訂杜賣證書時已與買方約明辦理地目變更事宜，當不至如此。而系爭土地辦理地目變更後，買賣雙方始於五十二年七月二十二日提出土地權利移轉登記聲請書，辦理所有權移轉登記，亦有土地權利移轉登記聲明書附委託書、登記證明書、完稅證明書、葉中川印鑑證明及戶籍謄本、杜賣證書、土地所有權狀等件可稽。由上述系爭土地訂立杜賣證書

及辦理所有權登記之前後經過觀之，杜賣證書所附土地清冊將非屬建地之九筆土地均記載為建地，應非誤載，而係買賣雙方於訂約當時即有認識並約定俟全部土地地目變更為建地後，始辦理所有權移轉登記，則依民法第二百四十六條第一項但書規定，系爭土地於訂約時雖有多筆係農地，其買賣契約仍為有效。上訴人又以中委會僅係中國國民黨之內部機構為由，指以其名義訂立之買賣契約及所有權登記均屬無效云云。惟按未完成法人設立登記之團體，雖無權利能力，然其以該團體名義為交易者，民事訴訟法第四十條第三項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力；至於因其所為之法律行為而發生之權利義務，於實體法上應如何規範，自應依其行為之性質，適用關於合夥或社團之規定，不能以此種團體在法律上無權利能力即否定其法律行為之效力。查在八十三年三月三日為社團法人登記前之中國國民黨，依其黨章規定，係由中委會對外代表該黨；而該政黨存在已久，具有一定名稱，有眾多黨員，乃眾所周知之事實，並具有獨立財產、一定之事務所，應屬非法人團體；而其在社會上常以該名義為交易，為一般人所熟知及信賴，如僅因其非屬法人，即認所為之法律行為均歸無效，則交易秩序即無從維持。系爭杜賣證書上雖記載買主為中委會，但其乃中國國民黨對外代表機關，應為葉中川所知悉，此由上訴人陳稱「系爭土地係中國國民黨之革命實踐研究院木柵用地」、「因國民黨挾黨國一體之恐怖統治手段強迫原地主出售系爭土地」、「葉中川與中委會郭驥就系爭土地簽訂買賣契約書…無所逃於中國國民黨之魔掌」等語即明，是杜賣證書雖未載明代表中國國民黨之旨，惟葉中川對於買方為中國國民黨，知之甚明，堪認契約當事人為中國國民黨。依上說明，該非法人團體所訂立之買賣契約，其法律行為之效力應歸屬於該黨所有黨員；在為法人登記後，則由被上訴人國民黨承受之，本件買賣契約自屬有效。又系爭土地於五十三年十一月二十三日登記為中委會所有，當時之中國國民黨屬非法人團體，中委會雖僅係其內部機構，但實務上土地登記為不具法人人格組織之情形，尚非少見，經函詢地政主管機關內政部，復稱「申請不動產登記之權利主體，依法應具權利能力，故僅民法規定之自然人與法人始得為土地登記之主體。經主管機關核定而組合之非法人團體，雖無權利能力，但其有一定名稱、組織事務所或營業所，且具有特定目的並設有代表人或管理人者，如婦女會、同鄉會、黨部等，其日常生活有以該團體名稱對外行文或進行交易之情形，是以對於上開未具權利能力之非法人團體，登記機關准予辦理登記，係基於行為當時社會實際需要，由行政機關所為之權宜措施……為符法制，上開已登記之非法人，如已成立

法人者，均可檢具證明文件，向登記機關申辦更名登記」，有該部九十八年四月一日內授中辦地字第0980724128號函可按；另內政部八十八年四月二十三日台內地字第8305047號函謂「按行政院三十五年一月九日節貳字第6945號令示『政黨及其所屬機構，依法聯合政府之土地，應歸其所有』，故以往中國國民黨於未完成法人設立登記前，有以中國國民黨中央委員會、中國國民黨中央委員會文化工作會、中國國民黨中央委員會財務委員會、中國國民黨X X會、中國國民黨X X黨部等名義辦竣不動產登記之情形……參照前揭行政院令示及土地登記規則第八十六條之訂定法意，中國國民黨得檢附其各該所屬機構出具之同意更名文件申請辦理更名登記」等語，是系爭土地前經新店地政事務所於五十三年十一月二十三日核准登記於中委會名下、台北市古亭地政事務所於八十五年五月二十三日核准更名登記於國民黨名下，非全然無據。而上訴人就上述地政機關核准登記之行政處分，提起行政訴訟，業經台北高等行政法院以九十五年度訴字第一七四〇號判決駁回，再經最高行政法院以九十六年度裁字第三七四二號裁定駁回確定在案，上開核准登記之行政處分自屬有效，普通法院不得干涉，上訴人指該登記均屬無效云云，應無可採。國民黨既為系爭土地之買受人，並辦畢移轉登記而取得所有權，上訴人自非該土地之所有人。國民黨於九十四年間將系爭土地出賣予元利公司，嗣並為所有權移轉登記，自非無權處分，元利公司受讓系爭土地，亦難謂其不法。上訴人主張系爭土地仍屬伊所有，被上訴人所為構成侵權行為，國民黨應返還不當得利云云，均非可採。從而，其先位聲明請求元利公司返還系爭土地、被上訴人將彼此間之所有權移轉登記塗銷及國民黨將五十三年十一月二十三日之土地所有權移轉登記塗銷，回復為葉中川名義；備位聲明請求被上訴人連帶給付二億五千零六十二萬八千五百六十九元本息，均屬無據，不應准許等詞，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並駁回其在原審追加之訴，經核於法尚無不合。又非法人團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者，比比皆是，民事訴訟法第四十條第三項規定此等團體設有代表人或管理人者，於訴訟法上有當事人能力，得為確定私權之請求，則其實體法上雖無權利能力，而不得為權利義務之主體，但不能因此即謂其代表人或管理人以該團體名義所為之法律行為概屬無效。查系爭買賣契約之買方雖記載「中委會，代表人郭驥」，但實際上係由郭驥代表未為法人設立登記之非法人團體即中國國民黨訂約買受土地，契約成立之要素均已具備等情，為原審合法確定之事實。則中國國民黨雖屬非法人團體，無權利能力，惟既由有權代表之自然人郭驥代表訂立系爭買賣契約，且契約成立之

要素均已具備，依上說明，自難認系爭買賣契約無效。上訴人徒執杜賣證書之記載，指中委會為中國國民黨之內部機構，其訂立之買賣契約無效云云，自無可採。再者，非法人團體或其內部機構無權利能力，不得為權利主體，系爭土地於五十三年十一月二十三日依當時土地登記實務之權宜措施，逕登記為中委會名義，雖欠妥適，但非法人團體如完成法人設立登記，基於同一體原則，該非法人團體前取得之權利及負擔之義務，即由法人概括承受。系爭土地係由中國國民黨買受，出賣人葉中川有出賣及移轉所有權之合意，既經原審確認無訛，則中國國民黨因訂立系爭買賣契約所取得之權利，即應由完成法人設立登記之國民黨繼受，其自得更名登記為所有人。原審因認葉中川已喪失所有權，國民黨出售及移轉系爭土地予元利公司，非無權處分，於法並無違誤；至於其謂對於地政機關所為核准登記之行政處分，普通法院不得干涉等語，係單就該行政處分之效力而言，非謂就該土地登記所示所有權歸屬之爭執，普通法院亦不得審究，此觀原法院判定系爭土地已由國民黨取得所有權即明。上訴人指原審就私權爭執拒絕審判，係屬違法云云，亦無可取。上訴論旨，仍執陳詞，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 三 月 三十一 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 李 慧 兒

法官 高 孟 焄

法官 劉 靜 嫻

法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 四 月 十二 日

M