臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度朴簡字第222號

原　　告　蔡國寅
　　蔡金亮
　　蔡順立
　　蔡濬宇（蔡盛世之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　蔡惠玲（蔡盛世之繼承人）
000000000000000000
上五人共同
訴訟代理人　顏伯奇律師
被　　告　蔡世良
　　蔡秀賢
000000000000000000
000000000000000000
　　蔡嘉孟
　　蔡介生
　　蔡易達即蔡順同之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　蔡福見
000000000000000000

上列當事人間履行土地移轉協議等事件，本院於中華民國115年6月23日辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告蔡世良、蔡秀賢、蔡易達、蔡嘉孟、蔡福見及蔡介生於原告將坐落嘉義縣○○鄉○○○○段000地號土地，分割出如附圖編號B所示面積159.69平方公尺及編號C所示面積4.36

平方公尺土地，並將編號B、C所示土地移轉登記予被告取得並保持共有之同時（應有部分比例如附表一），被告應將其共有坐落嘉義縣○○鄉○○○○段000地號土地，分割出如附圖編號A所示面積61.41平方公尺土地，並移轉登記給原告蔡國寅、蔡金亮、蔡順立、蔡濬宇、蔡惠玲取得，並保持共有（應有部分比例如附表二所示）。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告蔡易達、蔡福見經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告起訴聲明：原告將（重測後)東石鄉三塊厝新段759地號土地（下稱系爭759地號土地）上如民國101年10月22日簽立419-27地號與419-28地號協議書（下稱系爭101年協議書）附圖所示編號B範圍之土地(位置及面積以測量為準)移轉登記予被告時，被告應將（重測後）東石鄉三塊厝新段710地號土地（下稱系爭710地號土地）如系爭101年協議書附圖所示編號A範圍之土地（位置及面積以測量為準）移轉登記予原告。嗣於115年6月9日以書狀及於本院115年6月23日言詞辯論期日變更聲明為：1.原告同意系爭759地號土地上分割出如115年3月20日朴子地政事務所複丈成果圖（即附圖）所示編號B範圍土地（面積159.69平方公尺）及編號C範圍土地（面積4.36平方公尺），移轉登記予被告蔡世良、蔡秀賢、蔡易達、蔡嘉孟、蔡福見及蔡介生保持共有，應有部分如附表一所示。2.被告蔡世良、蔡秀賢、蔡易達、蔡嘉孟、蔡福見及蔡介生同意系爭710地號土地分割出如複丈成果圖所示編號A範圍土地（面積6

1.41平方公尺），移轉登記給原告蔡國寅、蔡金亮、蔡順立、蔡濬宇、蔡惠玲保持共有，應有部分如附表二所示。其上開變更訴之聲明，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠、原告為坐落嘉義縣○○鄉○○○○段000地號土地（重測前嘉義東石鄉三塊厝段419-28地號土地）之共有人，被告為嘉義縣○○鄉○○○段000地號土地（重測前嘉義縣○○鄉○○○段000000地號土地）之共有人，前開兩筆土地乃鄰地關係。

㈡、101年間朴子地政事務所辦理重測時，發現原告建物約有18坪坐落於系爭710地號土地，原告蔡國寅、蔡金亮、蔡順立及訴外人蔡盛世（已歿，蔡盛世之繼承人為原告蔡濬宇及蔡惠玲）與被告蔡世良、蔡秀賢、蔡嘉孟、蔡福見及訴外人蔡順同、蔡中和、蔡西峯遂達成換地協議，並簽立系爭101年協議書，內容：「（重測前三塊厝段）419-27地號（重測後為系爭710地號土地）及（重測前三塊厝段）419-28地地號土地（重測後為系爭759地號土地）因使用況與原地籍線不一致，雙方土地所有權人同意以使用現況圖A部分交換B部分（預設道路4M)，B部分地上雜物應由419-28地號所有權人清除後移交419-27地號土地所有權人，雙方同意A部分由雙方重新指界解決，因B部分涉及土地所有權部標示變更等相關事宜，所需費用（測量及登記）由419-28地號土地所有權人負擔，爲利於雙方日後使用及維護地籍完整性，特訂立此協議書以示公平」。

㈢、訴外人蔡中和於111年12月7日死亡，其原有系爭710地號土地之5分之1持分由被告蔡介生繼承；而訴外人蔡西峯原有系爭710地號土地15分之1持分於112年贈與被告蔡秀賢；訴外人蔡順同原有系爭710地號土地15分之1持分由被告蔡易達繼承。

㈣、原告等人與被告蔡世良、蔡秀賢、蔡嘉孟、蔡介生另於115年1月28日簽立協議書，內容：「一、民國101年10月22日東石鄉三塊局新段759地號土地共有人與東石鄉三塊厝新段710地號土地共有人已簽立換地協議書，甲乙方願履行101年10月22日協議書。二、甲方（即原告）除願依上開協議移轉759地號附圖編號B土地以外，亦同意移轉759地號編號C土地(編號B之東南轉角點向兩側延伸三公尺，兩點相連)予乙方，乙方同意將710地號編號A土地移轉給甲方。三、乙方蔡介生願意承受101年10月22日協議書有關蔡中和之移轉登記給甲方之權利義務。四、附圖編號A部分之位置，雙方同意請法院到場測量占用位置、面積，以此為移轉內容。五、甲乙雙方同意本次協議內容列入法院判決內容。雙方同意辦理將土地分割並移轉登記手續，所需費用由甲方負擔。若蔡福見於法院程序時同意本協議內容，甲乙方同意蔡福見列入編號C土地移轉對象。六、檢附【附圖】為本協議書內容」（下稱系爭115年協議書）。

㈤、爰依民法第398條、第348條、及101年10月22日協議書、115年1月28日協議書提起本件訴訟等語。並聲明：1.759地號土地上分割出如115年3月20日朴子地政事務所複丈成果圖所示編號B範圍土地（面積159.69平方公尺）及編號C範圍土地（面積4.36平方公尺），並將上開土地移轉登記予被告蔡世良、蔡秀賢、蔡易達、蔡嘉孟、蔡福見及蔡介生保持共有，應有部分如附表所示。2.被告蔡世良、蔡秀賢、蔡易達、蔡嘉孟、蔡福見及蔡介生同意710地號土地分割出如複丈成果圖所示編號A範圍土地（面積61.41平方公尺）移轉登記給原告蔡國寅、蔡金亮、蔡順立、蔡濬宇、蔡惠玲保持共有，應有部分如附表所示。3.兩造應協同辦理上開土地登記事宜。4.訴訟費用由原告負擔。

二、被告答辯：

㈠、被告蔡世良、蔡秀賢、蔡嘉孟：

對於土地交換方案及原告115年6月9日更正聲明無意見，依

兩次協議書內容，應由原告負擔相關費用等語。

㈡、被告蔡介生：

被告蔡介生的持分係由訴外人蔡中和持分拍賣後由蔡錫輝取得，再由被告蔡介生繼承。對於原告115年6月9日更正聲明無意見，本案相關費用由原告負擔，後續辦理事項請原告自動跟被告聯絡。此外，分割給被告BC的部分，請原告在登記後三個月內自行清空等語。

㈢、被告蔡易達、蔡福見均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、法院的判斷：

㈠、按「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定」，民法第398條定有明文，學說上將此法律關係稱之為互易。次按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約」，民法第345條第1項亦有明定。又互易為當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權之契約，依民法第398條規定準用關於買賣之規定。故互易為諾成契約，關於出賣人之義務，於互易均有準用（最高法院79年度台上字第2402號民事判決意旨參照）。

㈡、系爭101年協議書及系爭115年協議書對兩造之拘束力：

經查，兩造所簽立系爭101年協議書及系爭115年協議書，內容均以互相移轉土地為契約標的，依前揭協議原告負有將系爭759地號土地分割後過戶給被告之義務，被告則有將系爭710地號土地分割後過戶給原告之義務，故性質上屬互易之法律關係，應準用關於買賣之規定，合先敘明。至於系爭101年協議書及系爭115年協議書對於兩造間之拘束力及法律關係，分述如下：

1.系爭101年協議書由原告蔡國寅、蔡金亮、蔡順立及訴外人　蔡盛世所簽立，嗣蔡盛世亡故，由其繼承人即原告蔡濬宇及蔡惠玲繼承，且原告蔡濬宇及蔡惠玲另於系爭115年協議書簽立時，再次同意系爭101年協議書之土地互易內容，分別有系爭101年協議書及系爭115年協議書在卷可佐（本院

卷第29頁及第113頁），故系爭101年協議書及系爭115年協議書對於原告應具完全合法有效之拘束力。

2.系爭101年協議書之相對方則為被告蔡世良、蔡秀賢、蔡嘉孟、蔡福見及訴外人蔡西峯、蔡順同、蔡中和等人，有系爭101年協議書在卷可佐（本院卷第29頁）。系爭101年協議書關於訴外人蔡西峯、蔡順同、蔡中和之後續法律關係，分敘如下：

①訴外人蔡西峯於簽立系爭101年協議書後，雖將系爭710地號土地應有部分過戶給被告蔡秀賢，有土地登謄本及異動索引在卷可佐（本院卷第51-58頁），惟被告蔡秀賢已於系爭115年協議書中，重新同意系爭系爭101年協議書之土地互易內容，分別有系爭101年協議書及系爭115年協議書在卷可佐（本院卷第29頁及第113頁），故系爭101年協議書及系爭115年協議書對於被告蔡秀賢亦有完全合法有效之拘束力。

②訴外人蔡順同雖曾簽立系爭101年協議書，但因其於起訴前已亡故，而被告蔡易達為其繼承人，依法應繼承蔡順同關於系爭101年協議書之法律關係，亦有土地登記謄本及異動索引可佐（本院卷第51-55頁及第185頁）），故被告蔡易達應依繼承規定概括承繼系爭101年協議書之法律關係。

③訴外人蔡中和雖曾簽立系爭101年協議書，但其就系爭710地號土地之應有部分，業於110年間因遭拍賣而由被告蔡介生之父蔡錫輝取得，再由被告蔡介生繼承取得，此有土地登謄本及異動索引在卷可佐（本院卷第51-58頁及第185頁），惟被告蔡介生已於系爭115年協議書中，重新同意系爭系爭101年協議書之土地互易內容，分別有系爭101年協議書及系爭115年協議書在卷可佐（本院卷第29頁及第113頁），故系爭101年協議書及系爭115年協議書對於被告蔡介生亦有完全合法有效之拘束力。

④被告蔡福見雖於審理中未曾到庭，亦未重新簽立系爭115

年協議書，但被告蔡福見既已於系爭101年協議書上簽名，則系爭101年協議書自有拘束被告蔡福見之效力，故被告蔡福見仍依應系爭101年協議書之土地互易內容履行契約。

㈢、系爭101年協議書及系爭115年協議書之法律效果：

1.依系爭101年協議書之內容，原告願將系爭759地號（重測前三塊厝段419-28地號土地）**編號B所示約162.8平方公尺土地**（路寬4米），分割後過戶給被告；另一方面，被告亦應將系爭710地號土地（重測前三塊厝段419-27地號）**編號A所示約61.41平方公尺土地**分割後過戶給原告。

2.然因系爭101年協議書簽立時，並未實際測量，故協議書中載明「雙方重新指界解決」，嗣本院於審理中依兩造合意，請地政機關依系爭101年協議書重新測量，並於系爭759地號土地如附圖**編號B**附近多設一處截角（即編號C所示4.36平方公尺），以方便日後通行及轉彎使用，此有朴子地政事務所115年3月20日複丈成果圖在卷可佐（本院卷第141頁），據此成果圖測繪之結果，原告應將系爭759地號土地（重測前三塊厝段419-28地號土地）**編號B、C所示面積合計約164.05平方公尺土地**分割過戶給被告，足認原告應過戶土地面積實際上大於系爭101年協議書所約定**162.8平方公尺**，惟此部分原告已於系爭115年協議書同意，且對於全體被告而言，此內容又優於系爭101年協議書，故原告請求據此實際測量結果補充系爭101年協議書編號B所示土地範圍，自無不許之理。

四、綜上所述，兩造關於系爭759地號及系爭710地號土地之互易法律關係，由於兩造分別因締約、繼承或事後同意，均應遵守系爭101年協議書或系爭115年協議書之內容，而系爭115年協議書乃依實際測量結果重新確認系爭101年協議書，且被告據此結果實際取得互易土地範圍為164.05平方公尺，明顯優於系爭101年協議書所載編號B所示範圍162.8平方公

尺，對於被告並無不利。準此原告依據系爭101年協議書及系爭115年協議書法律關係，併依民法第398條準用第345條規定，請求於原告將系爭759地號土地上分割出如附圖編號B所示面積159.69平方公尺及編號C所示面積4.36平方公尺土地，並將上開土地移轉登記予被告蔡世良、蔡秀賢、蔡易達、蔡嘉孟、蔡福見及蔡介生保持共有之同時（應有部分如附表一所示），被告蔡世良、蔡秀賢、蔡易達、蔡嘉孟、蔡福見及蔡介生應將系爭710地號土地分割出如附編號A所示面積61.41平方公尺土地，並移轉登記給原告蔡國寅、蔡金亮、蔡順立、蔡濬宇、蔡惠玲保持共有（應有部分如附表二所示），為有理由，應予准許。

五、至於原告雖另聲明被告應協同原告辦理上開土地登記事宜云云，按物權編所規定之登記，有由權利人及義務人會同聲請者，亦有由權利人單獨聲請者。倘法院判決命被告應將土地所有權移轉登記予原告確定者，依強制執行法第130條第1項規定，自判決確定時起，視為被告已為移轉登記之意思表示，原告即得依土地登記規則相關規定，單獨向地政機關聲請辦理所有權移轉登記，無庸被告之協同，且系爭101年協議書及系爭115年協議書中，亦無被告應協同辦理登記之約定，故原告此一主張，欠缺法律依據，並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，審核後對於判決結果不生影響，不一一論述，附此敘明。

七、又本件兩造於系爭115年協議書中約定，相關費用同意由原告負擔，原告亦當庭表明同意負擔本件訴訟費用（本院卷第179頁），爰參酌民事訴訟法第80條規定諭知訴訟費用應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

法　官　周俞宏

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　江芳耀

附表一

編號	不動產	分割前應有部分比例	分割後編號B、C應有部分比例
1	嘉義縣○○鄉○○○○段000地號土地	蔡國寅4分之1、蔡金亮4分之1、蔡順立4分之1、蔡濬宇8分之1、蔡惠玲8分之1	蔡世良5分之1、蔡秀賢15分之2、蔡易達15分之1、蔡嘉孟5分之1、蔡福見5分之1、蔡介生5分之1

附表二

編號	不動產	分割前應有部分比例	分割後編號A應有部分比例
1	嘉義縣○○鄉○○○○段000地號土地	蔡世良5分之1、蔡秀賢15分之2、蔡易達15分之1、蔡嘉孟5分之1、蔡福見5分之1、蔡介生5分之1	蔡國寅4分之1、蔡金亮4分之1、蔡順立4分之1、蔡濬宇8分之1、蔡惠玲8分之1