

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳簡字第156號

原告 施人仁

訴訟代理人 陳正男律師

被告 施兆峰（原名施東曉）

訴訟代理人 陳俊偉律師

上列當事人間請求移轉建物持分比例事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為兄弟關係，分割前坐落高雄市○○區○○段000號土地為被告所有，其後被告自該筆土地分割出同段123、123之1地號土地（下稱123、123之1地號土地），並將123地號土地移轉登記予伊。又兩造之父施議富前以兩造為起造人，出資在123、123之1地號土地及伊所有同段124地號土地上興建同段3694、3695、3696、3697、3698、3699、3700建號建物，作為倉庫使用（門牌號碼高雄市○○區○○○街00○00○00○00○00○00○00號，以下合稱系爭7間倉庫），經兩造於民國108年間約定每人各取得系爭7間倉庫其中3間半（下稱系爭約定）。嗣系爭7間倉庫於109年11月間開工，並於111年7月30日完工，其中3694、3695、3696、3697建號建物登記為被告所有，其中3698、3699、3700建號建物則登記為伊所有。惟伊就3697建號建物尚有所有權應有部分2分之1，乃被告竟擅自越權將該建物全部登記為自己所有，違反系爭約定，並致伊受有損害，為此依系爭約定及民法第179條、第544條規定（三者請擇一為有利於伊之判決），請求被告將3697建號建物所有權應有部分2分之1移轉登記予伊等情，並聲明：被告應將3697建號建物所有權應有

01 部分2分之1移轉登記予原告。

02 二、被告則以：3697建號建物之建築執照及使用執照起造人均為  
03 伊，伊否認兩造間有約定每人各取得系爭7間倉庫其中3間  
04 半。原告主張兩造間有系爭約定，並進而請求伊將3697建號  
05 建物所有權應有部分2分之1移轉登記為其所有，洵屬無據等  
06 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)、分割前坐落高雄市○○區○○段000地號土地為被告所有，  
09 嗣被告自該筆土地分割出123、123之1地號土地，並將123  
10 地號土地移轉登記予原告。

11 (二)、123、123之1及原告所有同段124地號土地上有系爭7間倉  
12 庫，其中3694、3695、3696、3697建號建物均登記為被告所  
13 有，3698、3699、3700建號建物則登記為原告所有，而其中  
14 3697建號建物坐落123、123之1地號土地。

15 (三)、兩造於111年6月13日簽訂如本院卷第25頁所示之協議書（下  
16 稱協議書）。

17 四、本件之爭點為：(一)兩造間有無系爭約定？(二)如有，原告請求  
18 被告將3697建號建物所有權應有部分2分之1移轉登記予原  
19 告，有無理由？茲分述如下：

20 (一)、兩造間有無系爭約定？

21 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，  
22 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告  
23 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
24 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  
25 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本  
26 件原告主張兩造間有系爭約定，既為被告所否認，即應由原  
27 告就此有利於己之事實負舉證責任。

28 2.本件原告雖主張：伊於108年間拿124地號土地所有權狀回施  
29 議富位在高雄市○○區○○○街0號住處，施議富說系爭7間  
30 倉庫蓋好後，兩造1人1半，當時伊說好，被告也點頭云云，  
31 然其此一說詞未據舉證以實其說（見本院卷第232頁），已

01 難遽信。原告雖又提出協議書，主張兩造間有系爭約定云  
02 云，惟查，自協議書開頭記載「……茲為兄弟間不動產土地  
03 面積均分事宜，經協議訂立如下條款，俾互遵行」等語，及  
04 第1至4點約定均係關於計算兩造名下土地、土地面積後，被  
05 告應將123地號土地移轉登記予原告觀之，可見協議書乃兩  
06 造針對被告應移轉123地號土地予原告一事所為之約定。原  
07 告雖以協議書第5條約定「本移轉乙方土地（按乙方為原  
08 告，乙方土地為123地號土地，見本院卷第232、233頁）在  
09 未移轉登記前及座落地上物廠房（按含3697建號建物，見本  
10 院卷第124頁），如有出租或任何收益時，亦按此面積比率  
11 取得權利並負擔義務」，而謂協議書亦針對系爭7間倉庫如  
12 何分配為約定云云，然觀諸上開約定、第2條約定「甲乙雙  
13 方（按甲方為被告、乙方為原告）土地面積應相等均分各為  
14 1683.50平方公尺」及協議書前後脈絡，第5條約定應解讀為  
15 「在123地號土地移轉登記予原告前，如土地及系爭7間倉庫  
16 有出租或任何收益，由兩造按第2條約定之土地面積比例取  
17 得權利並負擔義務」，僅係就被告移轉123地號土地予原告  
18 前，應如何分配土地及系爭7間倉庫之收益而為約定，仍係  
19 本於移轉123地號土地一事所衍生，自難認與倉庫所有權誰  
20 屬有關。況協議書主要針對土地，協議書之見證人陳星政為  
21 土地代書，其僅參與123地號土地分割及過戶過程，對土地  
22 上之倉庫不了解等情，為原告所自陳（見本院卷第190、23  
23 4、258頁），益徵協議書僅針對土地事宜，而未就系爭7間  
24 倉庫所有權如何分配為約定。是被告辯稱：協議書僅係針對  
25 土地，並未針對系爭7間倉庫之分配等語，堪予採信；原告  
26 主張：協議書亦就系爭7間倉庫如何分配為約定，其中第5條  
27 即約定兩造各取得其中3間半云云，尚無足取。

28 3.原告復主張：系爭7間倉庫之建築施工告示牌及平面圖均記  
29 載起造人為兩造，可證兩造間確有系爭約定云云，並提出告  
30 示牌及平面圖為據（見本院卷第31至35頁），然系爭7間倉  
31 庫，其中3694、3695、3696、3697建號建物登記為被告所

有，其中3698、3699、3700建號建物則登記為原告所有，且3697建號建物坐落被告所有123地號土地及原告所有123之1地號土地，為兩造所不爭執，證人即負責設計系爭7間倉庫之建築師陳旭彥亦到場證稱：系爭7間倉庫之起造人一部分是原告，一部分是被告等語（見本院卷第211頁），互核原告陳稱：系爭7間倉庫是一起興建，並非一棟一棟興建等語（見本院卷第251、252頁），足見系爭7間倉庫本即部分以原告為起造人、部分以被告為起造人，並均由證人陳旭彥設計後同時興建，則其建築施工告示牌及平面圖上記載起造人為兩造，顯係本於上開事實記載，要難以此推論兩造間有系爭約定。是原告上開主張，並無足取。

4.原告另主張：被告在3697建號建物內以烤漆浪板作間隔，可見被告知悉該建物並非其1人所有，且被告於111年12月17日，將建物使用執照及附圖等資料交給伊，經伊根據圖面詢問被告，被告亦承認伊有3間半倉庫云云，並提出現場照片及兩造間之對話錄音光碟、譯文為憑（見本院卷第51頁、第177至181頁）。查3697建號建物坐落123、123之1地號土地，已如前述，而被告係在將123地號土地移轉登記予原告後之112年8月18日，在3697建號建物內設置浪板間隔，間隔處為123、123之1地號土地之界線乙節，為兩造所自陳（見本院卷第252頁），且被告在設置上開間隔後，就將坐落123之1地號土地之部分出租他人，亦據原告陳明屬實（見本院卷第252頁），互核以觀，堪認被告辯稱：伊係為免兩造間土地爭議，始設置上開間隔等語，應屬非虛。原告徒以被告設置上開間隔，即遽指兩造間有系爭約定云云，委無足取。

5.又徵諸上開對話錄音譯文，原告先向被告表示「124是…」，被告回以「124是本來，本來就是你的400坪」，原告表示「還有1個123，就是124是同一塊？」，被告回以「那有割出來你要看」，原告表示「124目前我看是2間」、「一塊一間，阿123跟124是摻在一起」，被告回以「這有一個圖面，你那也有，我這也有，這變這樣這現在就是，這再

01 割一塊123，這123就是將來要還你的」，原告表示「所以12  
02 4蓋兩塊，在這嘛！要看這張還是那張」，被告回以「這張  
03 啦！這原來這一條線是在這對不對？相同啦，你是靠路邊，  
04 現在多割一筆出來，以後就是要還你的這一塊啦！」，原告  
05 表示「我知道就123那一塊」，其後被告向原告表示「有1間  
06 是在一起的…對這間，檯面上你是2間半，實際上你是割到  
07 這裡，你是3間半，你聽懂嗎？書面上是2間半」，原告回以  
08 「現在厝跟土地都還沒割的？現在你意思是這樣？」，被告  
09 表示「是應該這樣對啦！實際上你是一半，都是一半」，原  
10 告表示「一半是一半這嘛？」、「是這條線嘛！」、「厝嘛  
11 還沒割的，意思厝還沒割，土地還沒割的，現在看就是這  
12 樣」、「啊這一半還有厝」，被告回以「一，二，兩間、第  
13 二間第三間你在第四間，他這間厝，你前面你知道嘛！你這  
14 有留庭啦，這間厝的厝體蓋得比較後面」，原告表示「那個  
15 歸那個啦，這個忽然會看不懂，123是哪一塊？是中間這一  
16 塊？」，之後兩造即持續就土地位置及移轉事宜為討論，最  
17 後被告表示「若不清楚再去代書那裏，問清楚一點！」，足  
18 見兩造當時主要討論者為土地事宜。被告雖有提及「2間  
19 半」、「3間半」，惟依原告所提出被告當天交付之圖面  
20 （見本院卷第239至243頁），其中橫跨123、124地號土地者  
21 為3698建號建物，而當時123地號土地尚未經移轉登記予原  
22 告，則綜合上情，應認被告所稱「2間半」、「3間半」，係  
23 指3698建號建物而言，並藉此表示原告應取得土地之位置。  
24 是被告辯稱：兩造當天係在討論土地位置，並非針對倉庫等  
25 語，容屬非虛；原告僅擷取其中一部分對話內容，即遽謂被  
26 告已承認原告得取得其中3間半倉庫云云，自無足取。

- 27 6.至被告陳稱：在建築師設計之後就已經分成原告3間起造，  
28 伊4間起造，是施議富1人決定，當時兩造均在場，之後施議  
29 富有將此事以電話告知建築師；是施議富決定要將哪間倉庫  
30 登記給誰，系爭7間倉庫部分，施議富說伊得4間，原告得3  
31 間，建築師確定可以畫7間並問起造人，伊問施議富起造人

要用誰的名義，施議富就說伊4間、原告3間等語，固與證人陳旭彥到場證稱：伊係透過被告認識施議富，伊不曾直接與施議富聯絡，當時並沒有提到土地上的倉庫如何分配，也沒有提到誰要分配的面積有多少，伊沒有印象施議富曾經告訴伊有決定7間倉庫要分成原告3間起造、被告4間起造，從頭到尾都沒有提到倉庫怎麼切割等語（見本院卷第210、211、213頁），有所出入，然本件既應先由原告負舉證之責，如原告先不能舉證，則被告就其上開抗辯事實縱不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，業據前述。是被告上開所辯雖有瑕疵，亦難遽認原告之主張為有理由。

7.從而，原告既未能舉證證明兩造間有約定每人各取得系爭7間倉庫其中3間半，則其主張兩造間有系爭約定云云，即不足採信。

(二)、如有，原告請求被告將3697建號建物所有權應有部分2分之1移轉登記予原告，有無理由？

查兩造間並無系爭約定，業如前述，則原告依系爭約定及民法第179條、第544條規定，請求被告移轉3697建號建物所有權應有部分2分之1，即屬無據。此部分爭點無再予論述之必要，併此敘明。

五、綜上所述，本件原告依系爭約定及民法第179條、第544條規定，請求被告將3697建號建物所有權應有部分2分之1移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

鳳山簡易庭 法 官 林婕妤

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
02 書記官 陳孟琳