臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第461號

原　　告　游長旺
　　游茂徹
訴訟代理人　張致祥律師
複　代理人　王紫倩律師
被　　告　廖松燦
訴訟代理人　羅明宏律師

上列當事人間請求確認使用權存在事件，本院於民國113年3月28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

壹、程序事項：

一、按訴訟送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項、第256條分別定有明文。查本件原告起訴聲明：㈠、確認原告對於被告所有宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示面積969.9平方公尺之範圍內有使用權；㈡、被告不得在前項標示範圍之土地有妨礙原告使用之行為。嗣經地政機關測量原告聲明第㈠項所示土地實際坐落位置及範圍後，原告更正訴之聲明為：確認原告對於被告所有系爭土地如宜蘭縣羅東地政事務所民國112年12月18日複丈成果圖所示編號A部分（面積969.9平方公尺，下稱系爭編號A土地）有使用權。經核原告前揭更正，與前揭規定相符，應予准許。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受

確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查，本件原告主張有權使用被告所有之系爭編號A土地，然為被告所否認，是原告就系爭編號A土地是否確有使用權之法律上地位即處於不明確之狀態，且此種不安之狀態能以本件確認判決除去，原告有即受本件確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告之父游道鎮與被告之父廖榮枝於54年6月1日簽立買賣預約書（下稱系爭契約），約定游道鎮以總價金新臺幣（下同）5,500元向廖榮枝購買系爭編號A土地，然因當時系爭土地登記所有權人廖進才過世後，廖榮枝尚未辦理繼承登記，故雙方約定由游道鎮給付價金5,000元，保留500元嗣廖榮枝備妥相關文件，於過戶時再行給付。而系爭契約雖名為「買賣預約書」，然雙方已就買賣標的、價金、繳納價款及相關款項應由何方負擔等詳細事項均已明確約定，僅係因廖榮枝當時未辦妥繼承登記，而預定登記完成再辦理過戶，故將系爭契約之名寫為預約，嗣雙方亦依約交付買賣價金及土地，並無再簽訂本約，是系爭契約之性質實為買賣本契約。系爭契約簽訂後，游道鎮支付5,000元予廖榮枝，即將系爭編號A土地價款付清（按系爭契約約定1分地5,000元），廖榮枝並於54年間將系爭編號A土地（面積969.9平方公尺即1分地）交付游道鎮占有使用，並種植農作物至今。嗣廖榮枝於64年4月30日繼承取得系爭土地權利範圍3分之1、於67年3月30日向陳阿棗購買取得系爭土地權利範圍3分之2，而取得系爭土地所有權全部，然遲未辦理系爭編號A土地所有權移轉登記，更於74年3月26日將系爭土地贈與其子即被告廖松燦，並已辦理所有權移轉登記。游道鎮逝世後系爭編號A土地仍由游道鎮之繼承人即原告繼續占有使用，被告為廖榮枝之子，受贈取得系爭土地之所有權，明知其父廖榮枝與原告之父游道鎮間有系爭契約存在，且系爭編號A土

地自54年起即由原告父親及原告占有使用，自應受系爭契約之拘束。廖榮枝既基於系爭契約而交付系爭編號A土地予游道鎮占有，其間就系爭契約之權利義務分別經兩造繼受，原告占有系爭編號A土地自有正當權源而屬有權占有。

二、被告則以：系爭土地之使用分區為一般農業區，系爭契約違反89年1月26日修正前土地法第30條及農業發展條例第22條耕地不得分割或移轉為共有之強制規定，系爭契約當然無效，原告依系爭買賣契約主張有權占有，其訴當然無理由。退步言之，系爭契約為預約性質，依系爭契約約定，必須於出賣人另立出賣證載明特定之土地座落位置，承買人同時付清餘款時（此處餘款為500元），買賣契約始成立。出賣人此時始負有將預定買賣之土地交付予承買人執掌管理之義務。然雙方雖簽定系爭契約，但廖榮枝並未立據出賣證予游道鎮，並未特定買賣土地之位置範圍，游道鎮亦未交付定金5,000元及餘款500元，廖榮枝並未交付系爭編號A土地予游道鎮占有。係游道鎮不知何時擅自無權占有系爭土地堆置雜物，原告繼而搭建臨時遮雨棚地上物，原告所述與事實不符等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其基於系爭契約而與被告成立買賣關係，且游道鎮已受系爭編號A土地之移轉占有乙節，為被告所否認，自應由原告就上開主張負舉證責任。經查，原告主張系爭契約訂立後，因為廖榮枝未辦理繼承登記，所以未辦理土地所有權移轉登記，游道鎮已給付5,000元，其餘500元待廖榮枝交付系爭契約所載文件後再行給付，但其後廖榮枝並未交付相關文件，故未給付餘款，然做為買賣標的之土地已於訂立系爭契約後交付等語（見本院卷第236頁），固舉系爭契約為證。惟查，系爭契約約定：「一、……此項出賣預約金新台幣伍仟伍佰元整。查上開土地乃亡廖進才繼承人廖學枝所有者，承買人游道鎮以前項金額訂立買賣預約，定金新台幣伍仟元整双方言明限至民國五四年七月末日為期由出賣人立出賣證，權利變更申請書、登記委記（按應為「託」字誤植）

書、戶籍謄本、印鑑證明書、稅捐完納證明書、自耕用證明書，及土地所有權狀等有關產權過戶各項書類交予承買人收執，其過戶手續，協議由双方共同負責辦理完竣，同時承買人將餘款依照特約事項㈧付清，双方不得拖欠或留難。……三、特約事項如後……㈤、双方必須依照本約履行不得擅自違背，如有違背者即依照民法第249條辦理各不得有異議。㈥、本項買賣價款之計算，係依照所有權狀記載面積計算之。㈦、該項土地買賣成立之際出賣人須即時引渡與承買人執掌管理。㈧、餘款依照左記付清。候該地分割分筆後依照其面積計算（每分地新台幣伍仟元整單價計算）並登記過戶登記完畢即時如數付清不得拖期小欠分毫。……土地標示冬山鄉冬山段冬山小段貳地號一旱內約壹分壹厘0毛0系」（見本院卷第355至357頁）。而系爭土地總面積為6398.03平方公尺（約為6.59分），系爭契約僅載明買賣標的之面積為1.1分，並未明確劃定其位置與範圍，與就買賣標的具體特定之土地買賣契約已有不同。又依系爭契約之文意，係就冬山鄉冬山段冬山小段2地號土地上面積約1分1厘之土地成立「預約」買賣，約定由賣方提出系爭契約第一項之文件交付買方收執以辦理過戶等語，顯係關於預約買賣之約定，並非特約事項㈦所指之「土地買賣成立」。而系爭契約特約事項㈦既載明待土地買賣成立時始交付土地，則原告既自承系爭契約成立後，廖榮枝並未交付如系爭契約第一條所定之文件，故游道鎮亦未給付餘款500元等語，顯見斯時訂約雙方均未達就系爭契約履約完成之階段，衡情應無交付做為系爭契約買賣標的物之土地。至證人李汪白固證稱：游道鎮為伊外公，伊就冬山鄉安平段106地號土地上有關系爭契約之事不知情，但伊在50年前於退伍後對游道鎮稱要去那塊土地種菜，游道鎮稱可以，因為該地游道鎮購買，伊後來在那土地種了1年。伊在國小五、六年級時，經常從該處經過，曾見游道鎮在那裡種菜，原告兄弟也在那裡種菜等語（見本院卷第362頁）。依其證述，僅能證明游道鎮對證人李汪白口述

該地為游道鎮購買，及游道鎮與原告曾占有使用系爭編號A土地之事實，尚不足以證明系爭編號A土地確已由系爭契約之出賣人廖榮枝交付占有予買受人游道鎮。綜上，原告主張系爭編號A土地已因系爭契約之約定，移轉占有予游道鎮等語，其舉證尚有未足，難以採信。從而，原告主張游道鎮基於買賣契約而對系爭編號A土地有使用權，原告為游道鎮之繼承人，故就系爭編號A土地有使用權等語，難認可採。

四、綜上所述，原告之上開主張，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　22　　日

民事庭　法　官　謝佩玲

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日內向本院提出上訴狀。

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　　113　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　黃家麟