福建高等法院金門分院民事判決

109年度上易字第9號

上　訴　人　李福太
訴訟代理人　游開雄律師
複 代理 人　吳家榜律師
被 上訴 人　林宜孚
　　林寶國
共　　同
訴訟代理人　顏碧志律師

上列當事人間請求確認土地所有權登記請求權存在事件，上訴人對於中華民國109年5月6日福建連江地方法院107年度訴字第20號第一審判決提起上訴，本院於110年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。上訴人依民法第767條為請求權基礎，訴請確認其就坐落福建省連江縣○○鄉○○段000○00000地號土地（下稱512、512-1地號土地）有所有權登記請求權存在，並請求林宜孚、林寶國塗銷上開土地所有權登記後，將土地所有權移轉登記予其所有(原審卷二第227頁)。嗣於本院減縮聲明僅請求確認其就512、512-1地號土地有所有權登記請求權存在，並請求林宜孚、林寶國塗銷上開土地所有權登記(本院卷二第29頁)，核屬聲明之減縮，與前開規定尚屬相合，應予准許。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：伊之曾祖父李瑞珠(別名李鈿官)於民國10年12

月間，向訴外人邱登佑購得坐落舊地名連江縣南竿鄉津沙村白兜東邊地方之土地，範圍涵蓋91年土地總登記時編為舊連江縣○○鄉○○段000地號土地(下稱原512地號土地)在內，上開土地於李瑞珠逝世後，由伊祖父李玉福單獨繼承，李玉福逝世後，復由伊父李祖原單獨繼承，李祖原逝世後，再由伊單獨繼承。詎被上訴人林宜孚竟出具不實之土地四鄰證明書，於91年6月7日向連江縣地政事務所虛偽辦理總登記為原512地號土地之所有人，嗣於102年11月28日將原512地號土地辦理分割為同段512地號及512-1地號土地（以下稱系爭土地），再於同年12月16日以贈與為原因將512地號土地所有權移轉登記予被上訴人林寶國。伊方為系爭土地真正所有權人，爰依民法第767條規定提起本訴，求為確認伊就512、512-1地號土地有所有權登記請求權存在，並請求林宜孚、林寶國塗銷登記後，將上開土地所有權移轉登記予伊。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並減縮聲明為：(一)原判決廢棄；(二)確認上訴人就512-1地號土地所有權登記請求權存在，林宜孚應將上開土地於91年6 月7日以總登記為原因所為之所有權登記予以塗銷；(三)確認上訴人就512地號土地所有權登記請求權存在，林寶國應將上開土地於102 年12月16日以贈與原因所為之所有權登記予以塗銷，回復林宜孚後，林宜孚應再將上開土地於91年6月7日以總登記為原因所為之所有權登記予以塗銷。

二、被上訴人則以：512、512-1地號土地分割自原512地號土地，為伊等先祖林守松所有，嗣傳至林宜孚。55年間，南竿鄉漁會經林宜孚同意，於系爭土地上興建連江縣○○鄉○○段00○號、門牌號碼連江縣○○鄉○○村0000號建物（下稱系爭建物），作加工廠使用。林宜孚曾在系爭土地上開設水井；林宜孚之子林建中復於95年間在系爭建物投資經營津源商行販售酒品直至105年6月6日出售商行股份為止，是系爭土地均由伊一家人占有使用。又系爭土地原為未登記之不動產，於91年6月7日經土地總登記為林宜孚所有，縱認系爭土

地為上訴人所有，然上訴人於107 年11月間提起本件訴訟，已逾15年消滅時效期間等語，資為抗辯。於本院聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項：

(一)連江縣於65年間辦理第一次土地總登記、81年間解除戰地政務、82年間補辦土地總登記。

(二)原512地號土地於91年6月7日經土地總登記為林宜孚所有。林宜孚於102年11月28日將原512地號土地分割為同段512地號及512-1地號土地，再於同年12月16日以贈與為原因將512地號土地所有權移轉登記予林寶國。

(三)李祖原於69年12月22日過世，其餘繼承人均拋棄繼承，由上訴人單獨繼承。

(四)上訴人所提出之族譜（本院卷一第155 頁），並無李瑞珠別名為李鈿官之記載。

(五)上訴人李福太之父親李祖原，李祖原之父親，依所提出之戶籍謄本記載為李乃仅，而非李玉福。

(六)李祖原於63年間遷居臺灣，李福太也於同時間遷居臺灣。

四、本院之判斷：

(一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失、及變更者，非經登記不生效力，民法第758條定有明文。土地法第43條亦規定：依法所為之登記，有絕對效力。另民法第769條、770條則設有占有者依時效取得登記為所有人之請求權，即所有權登記請求權。本件連江縣於65年辦理第一次土地總登記、81年間解除戰地政務、82年間補辦土地總登記；暨原512地號土地，於91年6月7日經土地總登記為林宜孚所有，林宜孚於102年11月28日將原512地號土地分割為同段512地號及512-1地號土地，再於同年12月16日以贈與為原因將512 地號土地所有權移轉登記予林寶國等情，為兩造所不爭執，堪信為實。上訴人主張其曾祖父李瑞珠（別名李鈿官）於10年12月間，向邱登佑購得原512地號土地，依序由其祖父李玉福、父親李祖原及其繼承取得所有權，以民法第767

條規定為請求權基礎，提起本件訴訟。惟原512地號土地在林宜孚於91年間總登記為所有人前為未登記之不動產，上訴人所述上述權利移轉之事實，並未登載於原512地號土地之土地登記簿，且其主張取得原512地號土地所有權之原因，係買賣之法律行為，賣方為邱登佑，並未主張被上訴人應繼受賣方之契約上義務，亦未主張其因占有而時效取得原512地號土地之所有權登記請求權，合先敘明。

(二)本件上訴人主張其為原512地號土地之所有權人，卻對被上訴人起訴請求確認其有所有權登記請求權存在，尚有未洽：

1、按土地總登記，依下列次序辦理：㈠、調查地籍；㈡、公布登記區及登記期限；㈢、接收文件；㈣、審查並公告；㈤、登記發給書狀並造冊，土地法第48條定有明文。是土地總登記之程序係為查明土地狀況，確定地權狀態，具有強制性，無論公私有之土地均應登記，故稱為總登記。又土地總登記，由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之；和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記；直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之；土地權利關係人，在土地法第58條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件，因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之，土地法第51條前段、第54條、第55條第1項前段、第59條亦分別定有明文。準此，不論主張其係土地之所有權人，抑或主張以時效取得土地之所有權登記請求權者，均應循上開土地法之規定向地政機關聲請登記，待地政機關審查無誤後，予以公告。倘有土地權利關係人於公告期間內提出異議，地政機關即應予以調處，不服調處者，則須於接到調處通知後始向司法機關訴請處理。況上開公告程序乃將

已經地政機關審查後之登記案件，以公示方式公諸於眾，使公眾週知，且使利害關係人有提出異議之機會，以防虛偽、詐欺、錯誤或遺漏，俾補救地政機關審查之不週，並顯示土地登記採公示主義之精神（最高法院100年度台上字第1500號判決意旨可供參照）。

2、上訴人雖主張林宜孚以不實之四鄰證明辦理原512地號土地之總登記，惟其既未於前述法定期間內，依法異議，自不得再事爭執。故上訴人主觀上縱認其為系爭土地之所有權人，抑或認其已因占有而時效取得系爭土地之所有權登記請求權，亦應依上開土地法之規定向地政機關為登記之聲請，不得逕行對被上訴人起訴請求確認其有所有權登記請求權。否則上訴人縱獲勝訴判決，亦無法據以請求地政機關不經土地法所規定之程序，而逕予登記為系爭土地所有權人，蓋仍有除被上訴人以外之第三人，可對上訴人之權利提出異議。即此類所有權登記程序之規定，乃地政機關執掌之業務，無從以判決代之。準此，上訴人逕行對被上訴人起訴請求確認其有所有權登記請求權存在，容有未洽。

(三)上訴人雖主張其為原512地號土地所有人，然依卷附證據資料，尚難信實：

1、上訴人雖提出賣斷契一紙（原卷一第8頁）為證，主張其因買賣、繼承取得原512地號土地之所有權，並經證人即上訴人之姑姑李賽娥證稱：原512地號土地係伊祖父李鈿官所購買等語（原審卷一第216頁），與之附合。然細繹系爭賣斷契記載：「立賣斷契邱登佑原自己手置有樓仔壹棡併槓埕壹塊，…李鈿官處三面言議賣斷出樓仔槓埕價銀小洋參佰伍拾角正其銀即交」等語，故該賣斷契之買方為李鈿官、賣方為邱登佑，且買賣標的為邱登佑「自己手置樓仔壹棡併槓埕壹塊」，依其文義可知，「樓仔」應係建物，「槓埕」應係土地，而於「樓仔」前記載「自己手置」等字，應係稱出售之建物為其所興建之意，至於為土地之槓埕顯非得由自然人興建而產生，為眾所週知之事實。則為賣方之邱登佑將因自己

之興建行為取得該「樓仔」之所有權，出售予李鈿官，就楨埕之土地則未聲稱為其所有或提出所有權證明文件作為該賣斷契之附件，是該部分應僅係移轉占有之意甚明，該賣斷契自不能證明李鈿官向邱登佑購得原512地號土地所有權一情為實。

2、至於為該賣斷契上之買方李鈿官，上訴人雖主張李鈿官為其曾祖李瑞珠之別名，惟上訴人所提出李瑞珠以降之族譜（本院卷一第155 頁），雖記載瑞珠字世燈、其長子玉福、祖源為玉福之次子、上訴人為祖源之長子，但並無李瑞珠別名為李鈿官之記載，不能證明上訴人之主張及證人李賽娥之證述為實。況系爭賣斷契既為買賣不動產之正式契約，衡情雙方當事人應以書寫正式名字為常態，故系爭賣斷契上不寫買方正名李瑞珠，反而寫小名或別名李鈿官，亦與常情不符，故上訴人上開主張，即非無疑。

3、再上訴人主張系爭土地於李瑞珠購得後，依序由李玉福、李祖原、上訴人所繼承。惟依上訴人所提出之戶籍資料（原審卷一第116、117頁）所載，上訴人之父為李祖原，亦與族譜所記載李祖「源」不同，且李祖原之父為「李乃仅」，並非「李玉福」，就李祖原即前開族譜所載之李祖源；李乃仅即李玉福一節，上訴人皆未能舉證證明之，則上訴人主張其依序繼承自李瑞珠因該賣斷契取得原512地號土地所有權云云，自難採信。

4、按已登記不動產所有人之回復請求權及除去妨害請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用，經司法院大法官會議釋字第107號、第164號先後解釋在案。其反面解釋，未登記不動產所有人之除去妨害請求權，即有民法第125條消滅時效規定之適用。有司法院院字第1833號解釋，及最高法院70年度台上字第311號民事判決先例意旨可參。次按民法第128條規定消滅時效，自請求權可行使時起算。又未登記不動產所有人對於登記名義人之第三人之塗銷登記請求權，於該第三人登記時成立。故未登記不動產所有人上項請求權之消滅時

效期間，應自該第三人登記時起算（最高法院105年度台上字第1925號）。原512地號土地原為未登記之土地，縱認上訴人已取得所有權，其對於被上訴人塗銷登記請求權，揆諸上開說明，亦應自被上訴人林宜孚91年6月7日完成所有權登記時起算15年，上訴人遲至107年11月28日提起本件訴訟，有民事起訴狀在卷可稽（原審卷一第2頁），已逾15年之時效期間甚明。準此，被上訴人主張時效抗辯，自屬有據。

5、則上訴人依民法第767條規定，請求被上訴人塗銷系爭土地之所有權登記，為無理由，應予駁回。

(四)綜上所述，本件依上訴人所舉及卷存之證據資料，無法證明原512地號土地為李瑞珠購得並由李玉福、李祖原及上訴人單獨繼承之事實，申言之，亦即難以證明上訴人就系爭土地有所有權，從而，上訴人訴請確認系爭土地所有權登記請求權存在，並請求被上訴人林宜孚、林寶國分別塗銷512-1地號土地及512地號土地所有權移轉登記，均為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人請求確認其就512、512-1地號土地所有權登記請求權存在，林宜孚應將512地號土地於91年6 月7日以總登記為原因所為之所有權登記予以塗銷；林寶國應將512-1地號土地於102 年12月16日以贈與原因所為之所有權登記予以塗銷，回復林宜孚後，林宜孚應再將上開土地於91年6月7日以總登記為原因所為之所有權登記予以塗銷，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論尚無不合，仍應維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

民事庭

審判長法　官　陳真真

法　官　許志龍

法　官　張　震

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　李麗鳳