

福建高等法院金門分院民事判決

111年度重上字第1號

上訴人 王世勳

0000000000000000

王伸州

0000000000000000

楊淑賢

王翎如

王譽靜

王翎容

王麗輝

王麗珠

王麗卿

王麗英

王麗貞

共 同

訴訟代理人 徐豐益律師

被上訴人 林家錦

林家鍾

林家鏞

林佳音

林佳麗

林佳芬

共 同

訴訟代理人 鄭錦堂律師

李保祿律師

上列當事人間請求塗銷典權登記事件，上訴人對於中華民國111年4月29日福建金門地方法院110年度重訴字第14號第一審判決，提起上訴，本院於112年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原判決廢棄。

02 被上訴人於第一審之訴駁回。

03 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

04 事實及理由

05 一、被上訴人主張：坐落金門縣○○鎮○○段000地號土地(下稱  
06 系爭土地)，於民國43年9月8日辦理總登記為訴外人林應葵  
07 (38年赴大陸探親後，逢兩岸時局變動，滯居大陸地區，迄  
08 81年12月7日死亡)所有、管理者訴外人王朝明，當時編列  
09 為金寧鄉榜林村寧字27854地號(57年農地重劃分配為金城  
10 鎮中一劃段305-1地號，84年重測改編為目前地號)。其後王  
11 朝明於44年8月27日補辦典權登記，存續期限3年(下稱系爭  
12 典權)。系爭典權存續期限屆滿後，經過2年，林應葵未回  
13 贖，於49年王朝明取得系爭土地之所有權，嗣林長祝(即被  
14 上訴人之祖父)向王朝明購買系爭土地，並辦畢所有權移轉  
15 登記及塗銷系爭典權登記。林長祝51年去世後，系爭土地由  
16 訴外人林克崢(被上訴人之父)繼承，林克崢於109年7月14  
17 日死亡，再由被上訴人繼承之。詎王朝明在82年間以其典權  
18 於重劃後遺漏登記為由，向金門縣地政事務所(於89年改制  
19 為金門縣地政局，下稱金門地政)申請更正，並獲准回復典  
20 權登記。而王朝明於94年2月11日死亡後，系爭典權由訴外  
21 人王世堂、被上訴人王世勳、王伸州及楊淑賢繼承(或再為  
22 繼承)取得應有部分各1/4，王世堂於106年7月14日死亡，  
23 則應由被上訴人共同繼承，但迄未辦理繼承登記。查系爭典  
24 權既於51年即消滅，伊為系爭土地所有權人，自得請求塗銷  
25 其登記等情，爰本於土地所有權之物上請求權，求為命上訴  
26 人王世勳、王伸州、楊淑賢分別塗銷系爭典權之應有部分各  
27 1/4；暨命上訴人就王世堂所遺系爭典權之應有部分1/4辦理  
28 繼承登記後予以塗銷之判決。

29 二、上訴人則以：依金門地政之直條登記簿記載，系爭土地所有  
30 權係由林應葵直接移轉登記與林長祝，王朝明未曾登記為所  
31 有權人後再塗銷其所有權，系爭典權並不受影響。另案本院

106年度上字第8號陳淑霞等與林克崢間請求確認所有權存在事件之歷審判決，於本件並無既判力或爭點效，而由其判決可知就林長祝向王朝明價購系爭土地乙節，完全無直接證據足資證明。被上訴人於本件訴訟亦始終無法提出價購之證明，林長祝應是向林應葵買受系爭土地，王朝明則始終以典權人身分使用系爭土地，且王朝明82年辦理回復典權登記，迄今超過20年，益徵林克崢一直同意王朝明為典權人使用系爭土地等語，資為抗辯。

### 三、兩造不爭執之事項（本院卷第240頁）

(一)系爭土地於57年（誤載為55年）土地（農地）重劃前地號為金門縣○○鄉○○村○○00000地號，84年地籍圖重測前地號為中一劃段305-1地號。

(二)系爭土地於43年9月8日辦理土地總登記為林應葵所有，管理者為王朝明，44年8月27日由王朝明補辦理系爭典權登記，存續期間為3年（44年3月至47年3月止）。

(三)林長祝死亡（51年4月14日歿，戶籍謄本參本院卷第69頁）後，系爭土地於53年5月15日由林克崢辦理繼承登記。

(四)系爭土地之所有權人原為林克崢，林克崢於109年7月14日死亡後，被上訴人及訴外人林佳惠於110年6月4日辦理繼承登記，嗣林佳惠於同年9月14日死亡，未婚且無子嗣，現登記所有權人為被上訴人。

(五)王朝明94年2月11日死亡後，系爭典權由訴外人王世堂、王文益及上訴人王世勳、王伸州於同年8月19日辦理繼承登記，各取得其應有部分1/4。王文益嗣於108年6月8日死亡，所遺系爭典權之應有部分1/4，由其配偶即上訴人楊淑賢於同年10月25日辦理繼承登記。

(六)王世堂106年7月14日死亡，其繼承人為王世勳、王申州、王文益、王麗珠、王麗英、王麗貞、王麗卿、王麗輝。

(七)王文益之繼承人為楊淑賢、王翎如、王翎容、王譽靜。

### 四、本院得心證之理由

(一)被上訴人主張系爭典權之期限屆滿後，經過2年，出典人林

01 應葵不以原典價回贖，由典權人王朝明於49年取得系爭土地  
02 之所有權後，林長祝向王朝明購買系爭土地並辦畢所有權移  
03 轉登記及塗銷典權，斯時系爭典權即消滅，林長祝死亡後，  
04 系爭土地由林克崢繼承，林克崢109年死亡後，系爭土地由  
05 被上訴人共同繼承，金門地政以土地重劃後遺漏為由准許王  
06 朝明回復典權之更正登記有誤等情。上訴人既否認王朝明取  
07 得系爭土地所有權後，林長祝向王朝明買受系爭土地並塗銷  
08 系爭典權之事實，被上訴人就此項利己之積極事實，即應負  
09 舉證責任。

10 (二)按定有期限之典權，出典人於典期屆滿後，經過二年，不以  
11 原典價回贖者，典權人取得典物所有權，為民法第923條第2  
12 項所規定。典權人依此法律規定取得典物所有權，固為典權  
13 消滅之原因，不待登記即可發生效力，但應經登記，始得處  
14 分其所有權（民法第759條），且典權人辦理取得典物所有  
15 權登記以前，為維護登記之連續性，尚不得逕行塗銷其典權  
16 登記。又典權人依上開法律規定取得典物之所有權，性質為  
17 繼受取得，其登記以所有權之移轉登記方式為之（司法院院  
18 字第2300號解釋、35年10月2日發布施行之土地登記規則第  
19 67條參照；現行第27條第20款規定由權利人單獨申請之）。

20 (三)查系爭土地於43年9月8日辦畢總登記，所有權人林應葵，管  
21 理者王朝明，並於同年8月27日辦畢權利人為王朝明之系爭  
22 典權登記，有土地登記簿謄本可證（原審卷二第165-169、19  
23 5頁、本院卷第175-177頁）。而依土地總登記時，林應葵之  
24 土地所有權登記申請書、土地登記保證書（原審卷二第199-  
25 201頁）及王朝明之他項權利登記申請書及土地登記保證書  
26 （同上卷第203-205頁），可知係林長祝代理林應葵以祖遺、  
27 契據遺失為由申請土地所有權登記，申請書記載使用人王朝  
28 明、使用概況為「代管」；典權部分則為王朝明自行申請登  
29 記，申請書載明存續期限「限期3年，民44年3月—民47年3  
30 月止」，申請書及保證書均經王朝明及林長祝蓋章。又依前  
31 開（直條）土地登記簿（本院卷第175-177頁）之記載，系爭

01 土地申請人姓名欄內，中間記載林應葵、左邊記載林長祝、  
02 右邊記載林克崢，並已刪去林應葵、林長祝；登記人員蓋章  
03 欄蓋用「繼承」字章及手寫53、5、15；附記欄則記載王朝  
04 明（刪去塗銷）、林長祝，並於線框下面加註「代」字等  
05 情。對照使用至57年土地重劃截止記載之土地登記簿(原審  
06 卷二第165-169頁)，其所有權部記載主登記次序1、43年9月  
07 8日總登記、所有權人林應葵、管理者王朝明、權利範圍取  
08 得全部；主登記次序2、53年5月15日繼承、所有權人林克  
09 崢、權利範圍取得全部；他項權利部記載主登記次序1、44  
10 年8月27日確定典權、權利人王朝明、權利範圍全部、存續  
11 期限3年、義務人林應葵等字。明顯可見，自43年系爭典權  
12 登記後，迄林克崢於53年辦理系爭土地「繼承」登記，暨至  
13 57年辦理土地重劃時止，王朝明仍登記為典權人，並未曾登  
14 記為系爭土地之所有權人。故於系爭典權之典期屆滿後，經  
15 過2年，出典人林應葵不以原典價回贖，依民法第923條第2  
16 項之規定，雖由典權人王朝明取得系爭土地之所有權，然並  
17 無任何證據足認王朝明曾向地政機關為取得典物所有權之移  
18 轉登記，再將土地移轉登記予林長祝，即難以臆測方式，認  
19 定王朝明取得系爭土地所有權後，將之出售並移轉登記予林  
20 長祝。被上訴人主張於系爭典權之典期屆滿後，經過2年，  
21 林應葵不以原典價回贖，王朝明依前開規定取得系爭土地所  
22 有權後，林長祝向王朝明買受而登記取得系爭土地並塗銷系  
23 爭典權云云，殊與地政機關職務上掌管之土地登記簿之記載  
24 內容不相符合。

25 (四)再經本院函詢金門地政原所有權人林應葵何時將系爭土地所  
26 有權移轉登記予他人？及林長祝、王朝明是否曾登記為該土  
27 地之所有權人？請檢附具有登記連續性之土地登記簿、所有  
28 權人索引簿或原土地權利書狀等說明之。據該局112年1月17  
29 日地籍字第1120000059號函，明確回復稱：43年直條土地登  
30 記簿(沿用登記至69年)及對照44年土地所有權狀存根，系爭  
31 土地43年辦理總登記至53年辦理繼承登記期間，原所有權人

01 林應葵並無移轉所有權登記予他人等語(本院卷第173頁)，  
02 益證系爭典權之典期屆滿後，王朝明並無依民法第923條第2  
03 項規定，申請為取得典物所有權之移轉登記，且無將系爭土  
04 地售與林長祝而將所有權移轉登記予林長祝之事實，甚為明  
05 確。至於直條土地登記簿之附註欄，於王朝明(已刪去)、林  
06 長祝框線下面記載「代」字，參酌林長祝於總登記時，除系  
07 爭土地外，另代理林應葵申辦寧字27839、27855地號2筆土  
08 地〔參原審法院另案103年度家訴字第6號卷一第75-80、221  
09 -222頁、卷二第49-56頁(節印見本院卷第247-260、275-289  
10 頁)及本院卷第187-189頁〕，前者也有管理者王朝明，附  
11 註欄記載與系爭土地相同，均為王朝明(已刪去)、林長祝；  
12 後者有管理者許乃諭、典權人徐清聰，但附註欄僅記載林長  
13 祝，兩者並均於框線下面記載「代」字，佐以該3筆土地皆  
14 由林長祝代理申請登記，典權或代管者不盡相同，可以推知  
15 該「代」字係指由林長祝代理申請土地登記之意(金門地政  
16 前開函文說明四，亦同此看法)，地政人員因認原記載王朝  
17 明代理有誤，予以刪去塗銷，非可推論王朝明已辦理取得系  
18 爭土地所有權登記後再移轉林長祝而予以塗銷。故前開直條  
19 土地登記簿之附註欄內刪去王朝明，與系爭典權之存否或王  
20 朝明有無辦理移轉取得典物所有權之登記應無關聯。

21 (五)於57年農地重劃時，因漏未將系爭典權轉載至重劃分配之系  
22 爭土地，經王朝明於82年申請更正登記獲准，此有金門地政  
23 111年3月21日地籍字第1110001928號函暨所檢送之土地登記  
24 申請書、金門縣政府簡便行文表、王朝明陳請回復典權案更  
25 正清冊及處理意見書影本(原審卷二第197、207-219頁)可  
26 稽。該處理意見書載明：重劃前地號寧字27854地號土地於  
27 43年土地總登記時由林應葵登記所有權，並於44年出典王朝  
28 明，58年(53年)辦理所有權繼承登記為林克崢，該筆土地  
29 於57年列入中央公路農地重劃第一工區辦理重劃，重劃分配  
30 地號為中一劃字305-1地號，土地對照清冊內將典權漏載，  
31 致遺漏轉載典權人王朝明等詞。核與重劃當時土地登記簿之

01 原記載有系爭典權，但重劃對照清冊(本院卷第169-171頁)  
02 則無典權之記載，金門地政准許更正並轉載系爭典權於系爭  
03 土地，難謂有何錯誤情事。

04 (六)被上訴人雖謂依系爭土地之直條土地登記簿，王朝明之登記  
05 遭塗銷，並增載林長祝為所有人，林長祝51年死亡後，林克  
06 崢於同年5月15日辦理繼承登記，當時系爭典權即早已塗  
07 銷，並無王朝明所稱土地重劃時其典權遺漏登記之事，金門  
08 地政准其更正登記，要屬錯誤；林應葵於38年間赴大陸地  
09 區，因戰亂始終未回金門，迄至81年12月7日死亡，系爭土  
10 地所有權不可能由林應葵移轉登記予林長祝；且林長祝以林  
11 應葵之名申辦系爭土地總登記，其若有意染指，於辦理總登  
12 記當時大可以自己名義登記為所有權人或自任典權人，衡情  
13 斷無以林應葵之名登記，再向林應葵出資購買之理，本院10  
14 6年度上字第8號陳淑霞等人與林克崢間請求確認所有權存在  
15 事件確定判決（下稱另案判決），亦採此認定等詞。惟被上  
16 訴人此部分主張，與土地登記不符，前已敘明，被上訴人亦  
17 未提出林長祝向王朝明價購系爭土地之契據，或雙方辦理所  
18 有權移轉登記所需之書面文件（民法第758條第2項），以佐  
19 證其說。且典期屆滿後，經過2年，王朝明依民法規定取得  
20 系爭土地之所有權，須辦理取得移轉登記，始得處分及塗銷  
21 典權。但由土地登記簿所示，王朝明於49年至53年林克崢繼  
22 承登記為所有權人之期間，並無向地政機關辦理取得系爭土  
23 地所有權之移轉登記，依法既不得處分其土地所有權，自無  
24 從出售系爭土地並移轉所有權予林長祝。倘林長祝於49年以  
25 後至51年死亡以前，曾向取得典物所有權之王朝明價購系爭  
26 土地，並辦理所有權移轉登記，但地政機關漏未登記，何以  
27 被上訴人無法提出林長祝與王朝明簽訂之買賣契據或不動產  
28 所有權移轉之書面文件？而典權人王朝明若於49年至51年  
29 間，將系爭土地售與林長祝，為何猶於82年以土地重劃時漏  
30 未轉載系爭典權為由，向金門地政申請更正登記？況系爭土  
31 地辦理總登記為林應葵所有，當時係典權人王朝明管理使

01 用，有林長祝及王朝明蓋章之登記申請書及保證書為證，已  
02 如前述，其後土地登記簿申請人（權利人）欄林應葵之左側  
03 雖有記載林長祝，但金門地政對照土地所有權狀存根，認林  
04 應葵並無將系爭土地移轉登記予王朝明或林長祝。參以林應  
05 葵所有之另2筆土地（寧字27839、27855地號），均未曾為林  
06 長祝所有之登記，卻逕於53年5月15日直接辦理「繼承」登  
07 記為林克崢所有（本院卷第175-177頁），然林克崢非為林應  
08 葵之繼承人，為被上訴人自承之事實，其申辦登記與繼承之  
09 原因事實顯有不符；金門地政上開112年1月17日復函，更明  
10 確指出於53年林克崢辦理繼承登記前，林應葵並無將系爭土  
11 地所有權移轉登記予他人，其所稱他人包括王朝明及林長  
12 祝。故由土地登記簿記載林應葵之土地移轉情形，系爭土地  
13 直接從林應葵名義登載為林長祝所有之原因尚屬不明，無法  
14 逕認當然或必然是典期屆滿，林應葵未回贖，經過2年，於  
15 王朝明取得系爭土地所有權後售與林長祝所致。蓋王朝明縱  
16 使依法已當然取得系爭土地之所有權，於當時若未辦理所有  
17 權移轉登記，地政機關即不會塗銷典權登記，且仍得辦理由  
18 出典人林應葵移轉登記予其他非典權人之所有權移轉登記，  
19 但王朝明若未辦理典物所有權之移轉登記，依法不能處分系  
20 爭土地，則無法將之移轉予林長祝。故林應葵於38年赴大陸  
21 地區，迄81年間死亡，因戰亂始終未回金門，無法會同辦理  
22 所有權移轉登記，不足據以推論係典期屆滿經過2年，王朝  
23 明取得該土地所有權後，林長祝向王朝明買受而移轉登記為  
24 所有人。此由林應葵之另2筆土地，係逕從林應葵之名義辦  
25 理「繼承」登記為林克崢所有，益見系爭土地直接登記為林  
26 長祝所有之可能原因不一而足，非僅有被上訴人主張者一  
27 途。是被上訴人前開主張，悖於事實，尚難以採憑。至另案  
28 判決，其訴訟標的為林應葵之繼承人陳淑霞等人就曾經登記  
29 為林應葵所有之4筆土地（含系爭土地）所有權之存否，當  
30 事人為陳淑霞等人與被上訴人之繼承人林克崢，亦未對典權  
31 人即上訴人告知訴訟，該判決僅於該當事人或其繼受人有既

01 判力，對於上訴人無既判力或爭點效可言，本件訴訟並不受  
02 該判決所認定事實之拘束，附此敘明。

03 (七)據上，依系爭土地之登記內容及申請登記之相關資料，既不足  
04 足以證明典期屆滿經過2年，於49年間王朝明依法律規定取得  
05 系爭土地所有權後，林長祝向王朝明購買系爭土地並辦理  
06 所有權移轉登記及塗銷典權之事實，被上訴人亦無法提出  
07 出林長祝向王朝明價購系爭土地之契據，或雙方辦理所有權  
08 移轉登記所需之書面文件，以實其說，其主張林長祝係向王  
09 朝明價購而受讓取得系爭土地之所有權，即難以採信。茲被  
10 上訴人主張典期屆滿林應葵不回贖，經過2年，49年王朝明  
11 依民法第923條第2項規定取得系爭土地所有權後，林長祝始  
12 取得系爭土地之所有權，再於53年由林克崢繼承之，但不能  
13 證明其權利乃受讓於真正權利人王朝明，即無從據以對抗真  
14 正所有權人王朝明及其繼承人。而系爭典權雖因典期屆滿，  
15 出典人林應葵不回贖，依法王朝明即取得系爭土地之所有權  
16 而消滅，然為維持登記之連續性，於王朝明或其繼承人未依  
17 規定辦理取得典物所有權登記之前，本不得逕行塗銷該典權  
18 登記，更無由被上訴人請求塗銷。

19 五、綜上所述，被上訴人依所有權之物上請求權，請求上訴人王  
20 世勳、王伸州、楊淑賢分別塗銷系爭典權應有部分各1/4及  
21 請求上訴人就王世堂所遺系爭典權之應有部分1/4辦理繼承  
22 登記後予以塗銷，於法無據，應予駁回。原審為上訴人敗訴  
23 之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，請求廢棄改  
24 判，為有理由。爰予以廢棄並改判如主文第2項所示。

25 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  
26 於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

27 據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78  
28 條、第85條第1項前段，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 7 月 26 日

30 民事庭審判長法官 李文賢

31 法官 許志龍

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 7 月 26 日

書記官 李麗鳳