

福建連江地方法院民事簡易判決

113年度簡字第2號

原告 曹永騰
曹典賀
陳典國

兼 共同

訴訟代理人 曹愛金

被告 陳振興

上列當事人間請求確認土地所有權登記請求權不存在事件，本院於民國113年12月4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：連江縣○○鄉○○段000地號土地（下稱260地號土地）為伊先父曹依清所有，被告未曾於民國83年、89年之公告土地總登記期間申請登記，亦未於101年間公告重辦土地總登記期間申請，竟於108年4月22日以時效取得為由，申請登記為上開土地部分範圍之所有人。連江縣地政局依被告指界自260地號土地分割出同段260-4地號土地（下稱系爭土地），並公告徵詢異議，伊提出異議，經連江縣南竿鄉轄區不動產糾紛調處委員會調處後，認異議不成立，准予被告登記。伊不服調處結果，爰提起本件訴訟等語。並聲明：確認被告對系爭土地之所有權登記請求權不存在。

二、被告則以：伊於68年4月間向訴外人邱英銓買受連江縣○○鄉○○村00號房屋（下稱系爭房屋）、系爭土地及同段264地號土地（下稱264地號土地），自彼時起占有系爭土地，且於80年間在其上擴建廚房、廁所並使用至今，已符合時效取得要件等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（本院卷二第21頁）：

（一）260地號土地為未辦竣土地總登記之土地，被告於108年7月

01 30日向連江縣地政局申請辦理無主土地登記，主張長期和
02 平、公然、繼續占有之，嗣連江縣地政局於112年4月17日依
03 被告指界將上開土地分割出系爭土地，原告於徵詢異議期間
04 提出異議，經連江縣南竿鄉轄區不動產糾紛調處委員會調處
05 後，認異議不成立並准予被告登記，原告不服遂提起本件訴
06 訟。

07 (二)被告於68年間向邱英銓購得系爭房屋，自此為該屋之事實上
08 處分權人，且該屋有坐落在264地號土地。

09 四、原告主張系爭土地為其所有，被告對系爭土地無所有權登記
10 請求權等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是以本件
11 之爭點為：被告有無自68年間至今占有系爭土地，符合時效
12 取得要件而有土地所有權登記請求權？茲析述如下：

13 (一)按以所有之意思，20年間公然、和平、繼續占有他人未登記
14 之不動產者，得請求登記為所有人；以所有之意思，10年間
15 公然、和平、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始
16 為善意並無過失者，得請求登記為所有人，民法第769條、
17 第770條分別定有明文。

18 (二)經查：

19 1. 訴外人陳金利、陳炎興曾於62年10月間，將「東至公路邊
20 線，南至曹起容園地，北至陳書望園地，西至山坡沿鄉公所
21 水溝為界」之土地分為7塊，除自行保留2塊外，其餘5塊以
22 每間寬5公尺，深自公路邊緣直至西山邊鄉公所水溝為止之
23 土地，分別出售予邱英銓等5人；邱英銓購得土地後建築系
24 爭房屋，並於68年4月16日出售系爭房屋及土地予被告，買
25 賣契約所載之土地範圍為「北鄰曹長順先生、南臨孫富貴先
26 生住屋、西至後圍牆排水溝、東至馬路邊」等情，有被告提
27 出之土地買賣契約、房屋受讓契約在卷可憑（見本院卷一第
28 25至27頁、第23至24頁），可見2契約買賣之土地之東界皆
29 為公路、西界皆為水溝。

30 2. 經本院勘驗系爭房屋，並命證人陳炎興指界出售予邱英銓之
31 土地範圍，其結果為系爭房屋除房屋本體外，尚含建有圍牆

01 之後院作為廚房、廁所、洗衣區使用，以及後院外種植盆栽
02 之庭院；而陳炎興指界之範圍，則包含房屋本體、後院及庭
03 院，此有本院勘驗筆錄暨所附照片附卷可稽（見本院卷一第
04 213至220頁）。又房屋本體、後院及庭院所坐落之土地即為
05 264地號土地及系爭土地，亦有連江縣地政局113年3月14日
06 連地丈字第8500號土地複丈成果圖存卷可查（見本院卷一第
07 231頁），足見陳炎興出售予邱英銓之土地包含系爭土地。
08 而陳炎興所售土地之東、西界既與邱英銓轉售予被告之土地
09 相同，可認被告購得之土地包括系爭土地，其並自68年4月
10 間受讓起占有之。

11 3. 原告固提出其父曹依清與鄰近土地地主陳德玉等之買賣契
12 約，主張原260地號土地範圍均為曹依清所有，被告無從占
13 有自原260地號土地分割出之系爭土地等語。然該等買賣契
14 約所載之土地範圍記載「房屋建地後方水溝後至西北柱
15 子」、「東至水溝」、「水溝邊西邊斜坡地」等內容（見本
16 院卷一第259至265頁），可認曹依清所出售之土地範圍，僅
17 限於水溝以西之土地，系爭土地則以水溝為西界，兩者並無
18 交集。又依證人陳俊忠到庭所述：我小時候到過被告家裡，
19 被告家後面以前是養雞養鴨的，後面還有擋土牆，四面都已
20 經砌好了，牆後面有個大水溝等語（見本院卷一第170
21 頁），更佐證系爭土地未逾越水溝，而屬被告自邱英銓所購
22 得之土地範圍，為被告自買受起以所有之意思，公然、和
23 平、繼續占有之。

24 4. 被告另抗辯系爭房屋之後院、庭院係於80年代所建，占有至
25 今符合時效取得要件，並舉證人曹依瀾到庭為證。曹依瀾雖
26 證稱後院廁所與系爭房屋同時興建，而與被告表示後院廁所
27 係嗣後所建不符（見本院卷一第171至172頁）。然80年代距
28 今已逾20年，曹依瀾能否記得鄰居後院廁所係何時興建，非
29 無疑問；而參諸本院勘驗現場之照片所示，後院廁所、廚房
30 區地板、牆垣有龜裂及青苔，有本院勘驗筆錄可稽（見本院
31 卷二第23頁），可見後院之地板、牆垣均甚老舊，足認被告

至少自80年代起即以庭院、後院占有系爭土地，至今已逾20年，符合時效取得要件，而有所有權登記請求權。

5. 至於原告主張被告於辦理土地總登記期間從未就系爭土地辦理登記，顯不合理，應認被告未長期占有系爭土地，且陳炎興、曹依瀾均與系爭土地爭執有利害關係，所為證述不可信等語。然未辦理登記之原因，可能為不諳法律、未關注公告、不瞭解自己土地登記情形，不一而足，不能以被告未即時積極申請登記，反推其非占有系爭土地之人。又陳炎興並非直接將土地出售予被告之人，本件土地爭執之結果對其並無直接影響，而卷內亦無任何資料足認曹依瀾與原告有與本件類似之土地糾紛，可認該2人與本件利害關係淡薄，且其等係經具結程序擔保陳述之真實性，應無甘冒偽證重刑處罰之風險而杜撰之理。基上，原告此部分主張亦非可採。

五、綜上所述，原告請求確認被告對系爭土地之所有權登記請求權不存在，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不逐一論述，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 113 年 12 月 25 日
民事簡易庭 法 官 鍾詔安

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 12 月 25 日
書記官 賴永堯