

福建連江地方法院民事簡易判決

113年度簡字第3號

原告 陳木金
訴訟代理人 林碧芸
被告 馬祖境天后宮

法定代理人 曾林官

上列當事人間請求塗銷所有權登記等事件，本院於民國113年10月25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

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：被告應將連江縣○○鄉○○段000地號土地（下稱621地號土地）之1/3部分分割後移轉所有權予原告（簡字卷第5頁）；嗣經本院囑託連江縣地政局（下稱地政局）派員到場履勘測量後，原告於本院言詞辯論時更正聲明為：被告應將621地號土地範圍如地政局113年2月3日之土地複丈成果圖621(1)所示面積共52.97平方公尺部分（下稱系爭土地）之所有權移轉予原告。經核原告上開聲明變更係依據土地複丈成果圖之測量結果確定請求分割及移轉所有權之土地範圍，屬補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：621地號土地（民國88年重測前為南北小段1423地號土地）之所有權人登記為被告馬祖境天后宮（別稱馬港天后宮）有誤，系爭土地之實際所有權人並非被告，事實上早於53年間即由原告之父親陳奕五取得所有權並出租他人使

01 用，為原告之祖遺土地等語。並聲明：被告應將系爭土地之
02 所有權移轉登記予原告。

03 二、被告則以：621地號土地於79年由被告登記後出租予林中超
04 至今（113年），並向地政局取得所有權狀，可證被告即為
05 系爭土地所有權人，況原告若早已知悉自陳奕五繼承系爭土
06 地，何以遲於88年始向地政局申請登記，顯見原告所稱系爭
07 土地為其所有一事無法採信等語，資為抗辯。並聲明：原告
08 之訴駁回。

09 三、經查，621地號土地於79年第一次登記之所有權人為被告，
10 系爭土地為621地號土地之一部（面積52.97平方公尺），坐
11 落建物為營業餐廳等情，有621地號土地之土地登記謄本、
12 勘驗筆錄暨現場照片可證（簡字卷第21至22、25至26、83
13 頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

14 四、得心證之理由：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
17 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告所舉證據有疵
18 累，應駁回原告之請求；若原告於其所主張之起訴原因，不
19 能為相當之證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證
20 者，則當然駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415
21 號判決意旨參照）。次按當事人提出之私文書，必先證明其
22 為真正而無瑕疵者，始有形式上之證據力，依民事訴訟法第
23 277條、第357條規定之舉證責任分配原則，應由該當事人就
24 文書之真正，負舉證責任（最高法院107年度台上字第2431
25 號判決意旨參照）。經查：

26 1.原告主張系爭土地係陳奕五於53年間向他人購買取得所有權
27 後，即出租予謝慶堂開設冰菓店持續至80年間，屬祖遺土
28 地，原告方為實際所有權人等語。惟查，原告所提之53年賣
29 斷契約、原告外婆林珠妹出租系爭土地證明、房屋手繪平面
30 圖等文件乃影本（補字卷第9頁、簡字卷第45、49至50、137
31 至139頁），且為被告所爭執（簡字卷第41至42、165頁），

01 原告復未能提出前開文件之原本以證真實性，則系爭土地是
02 否確由陳奕五自他人買受取得所有權而為原告所繼承，實有
03 疑慮，況原告亦無提出相關地契、祖契、典契或鬮書等文件
04 足以證明系爭土地為祖遺土地之情事，難認原告就系爭土地
05 具實際所有權。

06 2.原告另稱系爭土地於80年間後即由謝慶堂之女婿林中超接管
07 使用，林中超持續支付租金至90年間，據此主張為系爭土地
08 所有權人。依原告所提之租金收受紀錄手稿（簡字卷第47
09 頁）觀之，內容僅記載林中超、年份、金額數字等字樣，仍
10 無法據以推斷原告或陳奕五與謝慶堂或林中超就系爭土地確
11 有成立租賃契約（關係），況出租人對於租賃物不以具有所
12 有權為必要，出租他人之物情況比比皆是，尚難以系爭土地
13 有出租他人之情，即認定原告或陳奕五為系爭土地之實際所
14 有權人。

15 3.再者，關於621地號土地或系爭土地出租予林中超一事，業
16 據被告提出79年5月16日之建屋租地契約（簡字卷第51至52
17 頁），內容明確記載承租人為林中超、出租人為被告（地
18 主）、租賃標的為重測前621地號土地範圍90平方公尺及租
19 金數額等租賃契約成立必要之點，足證被告與林中超就重測
20 前621地號土地成立租賃關係，復對照現今621地號土地登記
21 謄本（簡字卷第83頁），可知該土地面積為122.79平方公
22 尺，而原告主張具有所有權之系爭土地52.97平方公尺部
23 分，勢必包含於被告上開租賃標的範圍內，則原告主張其立
24 於系爭土地實際所有權人之身分持續出租系爭土地予林中超
25 一節，難以採信。

26 (二)綜上所述，原告無法證明系爭土地為其祖遺土地，或621地
27 號土地有何登記錯誤之情事，則原告主張其為系爭土地之所
28 有權人而為本件之請求，即屬無據，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
30 核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

02 民事簡易庭 法官 張嘉佑

03 以上正本係照原本作成。

04 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

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

07 書記官 郭子謙