

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第632號

原告 林晉志
訴訟代理人 陳妍伊律師
吳弘鵬律師
吳奕萱律師
被告 新北市政府

法定代理人 侯友宜
訴訟代理人 何昆哲
陳啟聰
被告 蔡紅菱

蔡承翰
蔡迦如
共同
訴訟代理人 李佳憲
被告 徐蘇冬
蘇萬發
蘇月英
陳蘇菊
蘇榮富
蘇正義
蘇阿梅

上列當事人間請求確認土地所有權等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3
03 款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明如附表一（見本院
04 卷第11頁至12頁）。嗣於訴狀送達後，追加徐蘇冬、蘇萬
05 發、蘇月英、陳蘇菊、蘇榮富、蘇正義、蘇阿梅為被告，並
06 變更聲明如附表二（見本院卷第309頁至313頁），與前開規
07 定並無不合，應予准許。

08 二、被告蘇月英、陳蘇菊、蘇阿梅未於言詞辯論期日到場，核無
09 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
10 一造辯論而為判決。

11 貳、實體事項：

12 一、原告主張：李月桂（民國82年5月15日死亡，即被告蔡紅
13 菱、蔡承翰、蔡迦如之被繼承人，前開被告下逕稱姓名）於
14 62年間出售重測前三重市○○○段○○○段000○0○000○0
15 地號土地予蘇吳含笑（101年12月8日死亡，即被告徐蘇冬、
16 蘇萬發、蘇月英、陳蘇菊、蘇榮富、蘇正義、蘇阿梅之被繼
17 承人，前開被告下逕稱姓名），蘇吳含笑則於74年5月25日
18 再將前開土地出售予原告之父林朝宏，林朝宏過世後則由唯
19 一繼承人即原告繼承前開土地，然因李月桂僅將三重市○○
20 ○段○○○段000○0地號土地移轉登記予蘇吳含笑；三重市
21 ○○○段○○○段000○0地號土地即現今之新北市○○區○
22 ○段000地號土地（下稱系爭土地），則因蘇吳含笑未給付
23 完畢系爭土地之價額，故李月桂不願陪同蘇吳含笑將系爭土
24 地移轉所有權登記予林朝宏，林朝宏無奈下僅能答應與李月
25 桂就系爭土地成立借名登記關係或信託契約關係，81年至11
26 1年2月間皆由林朝宏及原告出租、使用收益系爭土地。現系
27 爭土地遭被告新北市政府（下逕稱新北市政府）違法徵收，
28 爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條第1項前段、中
29 段先位請求確認系爭土地為原告所有並請求新北市政府塗銷
30 系爭土地之所有權登記。又因系爭土地已達給付不能之狀
31 態，備位依民法第226條第1項請求蔡紅菱、蔡承翰、蔡迦如

(備位聲明一)；或徐蘇冬、蘇萬發、蘇月英、陳蘇菊、蘇榮富、蘇正義、蘇阿梅(備位聲明二)賠償因未移轉系爭土地所有權予原告所致原告所受損害新臺幣(下同)758萬2,498元等語。並聲明：如附表二所示。

二、被告部分

(一)徐蘇冬、蘇萬發、蘇月英、蘇榮富、蘇正義則以：均不認識李月桂，亦不知原告所起訴之本件事實，從未見過李月桂及蘇吳含笑所簽訂之買賣契約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)蔡紅菱、蔡承翰、蔡迦如則以：否認原告提出之李月桂與蘇吳含笑之買賣契約形式上真正，且該契約僅為債之效力，不得對抗第三人，又原告所提林朝宏與蘇吳含笑、蘇水連間之買賣契約書標的為重測前三重市○○○段○○○段000○○地號土地，與系爭土地無關。又蘇吳含笑與李月桂間就系爭土地之買賣並未完成，且原告所主張之民法第226條第1項損害賠償請求權亦已罹於時效等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(三)新北市政府則以：系爭土地係於81年2月24日，由改制前三重市於81年間因徵收原始取得所有權，100年間新北市升格直轄市後由新北市繼受三重市之權利義務，是新北市現為系爭土地之所有權人。縱使原告主張上開系爭土地之買賣關係為真，仍僅為債之關係，不得以此對抗新北市政府。又原告未舉證其就系爭土地存在借名登記關係，再者，系爭土地於徵收後即已作為道路使用，原告如何將之出租予第三人等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(四)陳蘇菊、蘇阿梅均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明或陳述。

三、經查，被繼承人蘇吳含笑於101年12月8日死亡，繼承人即徐蘇冬、蘇萬發、蘇月英、陳蘇菊、蘇榮富、蘇正義、蘇阿梅；被繼承人李月桂於82年5月15日死亡，繼承人即蔡紅

菱、蔡承翰、蔡迦如，此有前開被告之戶籍謄本、繼承系統表、本院民事紀錄科查詢表等件可查（見本院卷第57頁至62頁、第189頁、第239頁至257頁、第261頁至265頁）。三重市公所於81年間辦理徵收系爭土地即重測前三重市○○○段○○○段000○0地號土地，81年2月24日以徵收為登記原因登記在三重市名下，100年改制後由新北市政府接管系爭土地，並於100年3月14日以接管為原因將系爭土地登記為新北市政府所有，徵收前之所有權人為李月桂。此有系爭土地第一類謄本、異動索引、土地建物查詢資料、新北市政府三重地政事務所113年1月30日新北重地登字第1136151665號函檢附之土地登記簿等件在卷可查（見本院卷第29頁、第93頁、第97頁、第103頁至105頁、第229頁至232頁）。又系爭土地現況使用情形做為道路使用，此有系爭土地現況照片在卷可佐（見本院卷第95頁）。前情為到庭兩造所不爭執（見本院卷第358頁至359頁），應堪認為真實。

四、得心證之理由

(一)原告並非系爭土地之所有權人，是原告主張依民法第767條第1項前段、中段、確認之訴請求如附表二所示之先位聲明，自無理由：

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。依土地法所為之登記，有絕對效力，亦為民法第758條第1項、土地法第37條第1項、第43條所明定。而稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己所有之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決意

旨參照)。

2. 原告固主張其為系爭土地之實質所有人，繼受林朝宏與李月桂間借名登記契約關係等情（見本院卷第194頁、第355頁），然為蔡紅菱、蔡承翰、蔡迦如所否認，自應由原告對此負舉證之責。經查，依原告所提蘇吳含笑與李月桂間就三重市○○○○○○段000○0地號土地及系爭土地之不動產買賣契約（見本院卷第17頁至19頁），雖據原告當庭提出契約原本（見本院卷第357頁），然前開契約僅得證明蘇吳含笑與李月桂曾就三重市○○○段○○○段000○0地號土地及系爭土地訂立買賣契約，而依原告所提林朝宏與蘇吳含笑、蘇水連間之不動產買賣契約書，上載之買賣標的僅有三重市○○○段○○○段000○0地號土地（見本院卷第21頁至27頁），顯見與系爭土地無關，是依原告所提事證自無從證明林朝宏與李月桂間曾就系爭土地成立借名登記關係，從而，原告此部分主張，自屬無據。至原告雖主張系爭土地實際上自81年至111年2月間係由林朝宏及原告出租予訴外人林金兩等語（見本院卷第195頁、第396頁），惟查，原告並非系爭土地之所有權人，業如前述，則其是否有權出租系爭土地，已屬有疑。又依原告所提其與林金兩之對話錄音譯文（見本院卷第396頁至397頁，細譯原告與林金兩之對話內容係針對原告之母親出租予林金兩之不動產，林金兩亦未陳述其所承租之不動產即為系爭土地，再者，系爭土地業於81年2月24日經政府徵收作為道路使用，如何租予他人使用收益？是原告所稱將系爭土地租予林金兩乙節是否可信，實有可議，是原告既未提出具體事證以實其說，本院自無從認原告上開主張為真實。從而，原告既未證明其確為系爭土地之所有權人，亦未證明其有權出租系爭土地，則原告聲請調閱三重區公所徵收文件及聲請傳喚林金兩到庭作證（見本院卷第360頁、第401頁、第415頁），均無調查之必要。
3. 又原告雖援引有關信託關係之相關實務見解，並稱除主張借名登記關係外亦一併主張信託關係等語（見本院卷第197

頁、第356頁）。惟按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定目的，管理或處分信託財產之關係（信託法第一條規定參照）；而借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。信託契約之受託人在法律上為信託財產之所有人，其就信託財產所為之一切處分行為完全有效，倘其違反信託本旨處分信託財產，僅對委託人或受益人負契約責任而發生債務不履行之損害賠償問題；至借名登記，在借名關係存續中，出名人就借名之財產並無處分權，而由借名人自己管理、使用及處分，二者並不相同。當事人間所成立之法律行為（契約），究係信託或借名登記，應依具體之事實認定之（最高法院105年度台上字第634號判決參照），則就本件究有何信託關係之事實存在，則未見原告具體說明，是原告此部分主張，亦屬無據。

4. 基上，原告既非系爭土地之所有權人，其主張依民法第767條第1項前段、中段、確認之訴請求如附表二之先位聲明所示，自無理由，應予駁回。

(二)系爭土地既非原告所有，亦與原告無關，已如前述，則李月桂或蘇吳含笑本無移轉系爭土地予林朝宏及原告之義務，自無庸對原告負債務不履行之責任，則原告主張依民法第226條第1項請求李月桂之繼承人即蔡紅菱、蔡承翰、蔡迦如等3人賠償原告之損害即系爭土地價格758萬2,498元；蘇吳含笑之繼承人即徐蘇冬、蘇萬發、蘇月英、陳蘇菊、蘇榮富、蘇正義、蘇阿梅等7人賠償原告之損害即系爭土地價格758萬2,498元，均屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條第1項前段、中段、第226條第1項請求如附表二所示之先位聲明、備位聲明一、二均無理由，應予駁回。原告之備位聲明一、二部分既均經駁回，則其假執行之聲請均失所附麗，爰併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。至原告雖聲請本院再開準備程序請求傳喚林金兩到庭作證，惟此部分並無調查必要，業經本院認定如前，是本件自亦無再開準備程序之必要，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
民事第六庭 審判長法官 許瑞東
法官 陳幽蘭
法官 謝依庭

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 114 年 3 月 19 日
書記官 邱雅珍

附表一：原告起訴之聲明（見本院卷第11頁至12頁）

先位聲明：

一、確認坐落新北市○○區○○段000地號(如起訴狀附件一面積42.27平方公尺)之土地所有權為原告所有。

二、被告應將前項土地於民國100年3月14日經新北市政府養護工程處以接管為登記原因之所有權登記予以塗銷。

備位聲明：

一、被告應給付原告該筆土地758萬2,498元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%之利息。

二、原告願供擔保，請准宣告假執行。

附表二：原告變更後之聲明（見本院卷第309頁至313頁）

先位聲明：

一、確認坐落新北市○○區○○段000地號(如附件一面積42.27平方公尺)之土地所有權為原告所有。

二、被告新北市政府應將前項土地於民國100年3月14日經新北市政府

01 政府養護工程處以接管為登記原因之所有權登記予以塗銷。

02 備位聲明一：

03 一、被告蔡紅菱、蔡承翰、蔡迦如應給付原告新臺幣758萬2,498
04 元，及自民國113年1月25日起至清償日止，按年息5%之利
05 息。

06 二、原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 備位聲明二：

08 一、被告徐蘇冬、蘇萬發、蘇月英、陳蘇菊、蘇榮富、蘇正義、
09 蘇阿梅應給付原告新臺幣758萬2,498元，及自民事準備二狀
10 繕本送達最後一位追加被告之翌日起至清償日止，按年息5%
11 之利息。

12 二、原告願供擔保，請准宣告假執行。