

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第85號

原告 林翠香 住○○市○○區○○○路00號10樓之1

訴訟代理人 楊靖儀律師

追加原告 林昱宏

林維偉

林維達

林威志

被告 屏東市公所

法定代理人 周佳琪

訴訟代理人 錢政銘律師

被告 顏善雄

蘇榮華

蘇己展

蘇美玉

上列一人

訴訟代理人 洪啓元

被告 蘇榮茂

蘇美珠

施桂雀

蘇湘庭

兼上列四人

01 共 同
02 訴訟代理人 蘇俊名
03 被 告 蘇健明
04 蘇筱婉
05 蘇惠婉
06 蘇惠琴

07 上 列 四 人
08 共 同

09 訴訟代理人 陳水聰律師

10 上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年8月
11 20日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 確認原告及追加原告就被告屏東市公所管理坐落○○縣○○市○
14 街段○○段0000○0000地號土地，有占有權利。

15 原告其餘之訴駁回。

16 訴訟費用由被告屏東市公所負擔2分之1，餘由原告及追加原告連
17 帶負擔。

18 事實及理由

19 一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一
20 人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲
21 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期
22 未追加者，視為已一同起訴。民事訴訟法第56條之1第1項定
23 有明文。次按基於共同共有法律關係為請求者，屬固有之必
24 要共同訴訟，應由共同共有人全體起訴，當事人之適格始無
25 欠缺。如共同共有人中之一人或數人拒絕同為原告而無正當
26 理由者，依民事訴訟法第56條之1第1項規定，原告得聲請法
27 院以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告，逾期未
28 追加者，視為已一同起訴（最高法院100年度台抗字第775號
29 裁判意旨參照）。本件原告起訴主張其與追加原告同為訴外
30 人林吳玉露之繼承人，共同繼承林吳玉露基於買賣關係對被
31 告庚○○之債權，原告基於繼承及買賣法律關係，請求確

01 認：原告及追加原告就坐落屏東縣○○市○街段○○段0000
02 ○0000地號土地（下分稱4-11、4-18地號土地，合稱系爭2
03 筆土地），有占有權利；並基於前開買賣關係債權，請求或
04 代位請求被告屏東市公所將系爭2筆土地所有權移轉登記予
05 被告未○○、午○○、癸○○、子○○、己○○、辛○○、
06 辰○○、丑○○、巳○○、寅○○、卯○○、壬○○等12人
07 （下稱被告未○○等12人），被告未○○等12人再將系爭2
08 筆土地所有權移轉登記予被告庚○○，被告庚○○再將系爭
09 2筆土地所有權移轉登記予原告及追加原告共同共有。本件
10 依原告前揭主張，係行使或代位行使繼承自林吳玉露之買賣
11 關係債權，應屬林吳玉露所遺之債權，原告與追加原告就前
12 開債權為共同共有關係，自有合一確定之必要。本院依原告
13 之聲請，於民國113年4月24日以裁定命追加原告限期追加為
14 原告，然其等逾期未追加，依上開民事訴訟法第56條之1第1
15 項規定，視為已一同起訴，而同列為原告。又被告辛○○及
16 追加原告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
17 條各款所列情形，爰依原告及被告屏東市公所、庚○○、未
18 ○○○、午○○、癸○○、子○○、己○○、辰○○、丑○
19 ○、巳○○、寅○○、卯○○、壬○○之聲請，由其等一造
20 辯論而為判決。

21 二、原告主張：被告未○○等12人之被繼承人蘇清泉於43年間向
22 被告屏東市公所購買系爭2筆土地，已繳納購地價金，並取
23 得被告屏東市公所核發之屏東縣屏東市公所出售中央市場店
24 鋪基地產權移轉證明書（下系爭產權證明書）及所有權狀，嗣
25 後，蘇清泉於46年9月2日前之46年間，將系爭2筆土地出售
26 予被告庚○○，被告庚○○又於46年9月2日將系爭2筆土地
27 出售予林吳玉露，此後系爭2筆土地即由林吳玉露使用，並
28 在其上興建門牌屏東縣○○市○○街00號房屋（門牌整編後
29 為○○街000號）及開設店鋪。伊及追加原告為林吳玉露之繼
30 承人或代位繼承人，共同繼承林吳玉露基於與被告庚○○間
31 買賣關係而來之權利，乃有權占有使用系爭2筆土地之人，

01 詎被告屏東市公所否認伊及追加原告占有之合法權源，致伊
02 及追加原告法律上之地位陷於不安之狀態，得經由確認之訴
03 加以除去，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認伊
04 及追加原告就系爭2筆土地對被告屏東市公所有占有權利。
05 其次，被告屏東市公所、庚○○與蘇清泉均怠於履行各買賣
06 關係之移轉系爭2筆土地所有權義務，迄未移轉系爭2筆土地
07 之所有權，基於各該買賣關係，伊及追加原告因繼承林吳玉
08 露對被告庚○○之債權，被告庚○○則為蘇清泉之債權人，
09 蘇清泉又為被告屏東市公所之債權人，依民法第242條及第3
10 48條第1項規定，伊及追加原告得代位被告庚○○，向其餘
11 被告請求依序移轉系爭2筆土地，並得請求被告庚○○移轉
12 登記系爭2筆土地所有權予原告及追加原告共同共有等情，
13 並聲明：(一)確認原告及追加原告就被告屏東市公所管理系爭
14 2筆土地(原告訴之聲明記載被告屏東市公所「所有」系爭2
15 筆土地，與土地謄本登載狀況不符，究其真意，應指被告屏
16 東市公所「管理」系爭2筆土地，於無害其聲明之內容，逕
17 予更正)，有占有權利。(二)被告屏東市公所應將前項土地所
18 有權移轉登記予被告未○○等12人；被告未○○等12人應再
19 將前項土地所有權移轉登記予被告庚○○；被告庚○○應再
20 將前項土地所有權移轉登記予原告及追加原告共同共有。追
21 加原告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
22 陳述。

23 三、被告方面：

24 (一)被告屏東市公所陳稱：林吳玉露係與庚○○成立系爭2筆土
25 地之買賣契約，伊公所並非該買賣契約之當事人，自不受該
26 買賣契約之拘束，且民法之占有係單純之事實，並非法律關
27 係，不得為確認之訴之訴訟標的。又占有連鎖僅在不動產之
28 買受人及次買受人間始可主張，而伊公所為系爭2筆土地之
29 管理者，不受買受人及次買受人間買賣契約之拘束，本件應
30 無占有連鎖法理之適用，原告起訴請求確認就系爭2筆土地
31 有占有權利，於法無據。其次，伊公所於43年3月15日與蘇

01 清泉就系爭2筆土地成立買賣契約，並於46年5月16日核發系
02 爭產權證明書予蘇清泉，蘇清泉至遲於46年即得依法辦理系
03 爭2筆土地所有權移轉登記，詎其竟未為辦理所有權移轉登
04 記，逕將系爭2筆土地轉售被告庚○○，被告庚○○再於00
05 年0月間將系爭2筆土地轉售林吳玉露，伊公所否認蘇清泉與
06 庚○○及庚○○與原告間存在買賣契約，縱其等間確有買賣
07 契約存在，各該買賣契約僅有債之相對效力，對伊公所並無
08 拘束力。況且，且原告遲至112年5月4日方代位請求伊公所
09 移轉系爭2筆土地之所有權，其請求權亦已逾15年之消滅時
10 效，伊公所主張時效抗辯，拒絕給付。再者，林吳玉露自46
11 年起如認為其屬系爭2筆土地之買受人，而得請求移轉登記
12 爭2筆土地所有權或主張有使用權，應於斯時起，儘速向蘇
13 清泉或被告為主張，惟原告迄今方提起本件訴訟，應屬權利
14 濫用，不得請求伊公所將系爭2筆土地所有權移轉登記予被
15 告庚○○等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

16 (二)被告庚○○陳稱：於46年間，伊年方5歲，不清楚事情經
17 過，據訴外人即伊祖母顏呂蛋生前向伊所述，訴外人即伊父
18 顏春濤確實有代理伊向蘇清泉購買系爭2筆土地，並轉賣他
19 人，惟顏呂蛋就細節並未向伊詳述。顏春濤於49年過世，伊
20 母亦於2年前過世，目前沒有瞭解事情經過之長輩可以詢問
21 等語，並聲明：同意原告之請求。

22 (三)被告癸○○陳稱：伊不爭執蘇清泉有向被告屏東市公所購買
23 系爭2筆土地，惟當時蘇清泉抽籤取得市場攤位土地之買受
24 權，實屬不易，而市場攤位之土地於當時極具價值，縱使未
25 自行經營，亦不可能輕易賣出，至多僅將使用權讓給他人，
26 故伊否認蘇清泉有將系爭2筆土地所有權出售予被告庚○○
27 之事實。是以，原告代位被告庚○○請求被告未○○等12人
28 移轉土地，於法無據。其次，縱認蘇清泉曾將系爭2筆土地
29 所有權出售予被告庚○○，其等間之買賣契約發生於43年至
30 46年間，被告庚○○對蘇清泉之債權請求權因罹於15年消滅
31 時效，業已消滅，伊主張時效抗辯，得拒絕給付等語，資為

01 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 (四)被告午○○、子○○、己○○、辰○○、壬○○、未○○陳
03 稱：原告未舉證證明蘇清泉與被告庚○○間確實成立買賣契
04 約，被告庚○○應係在未與蘇清泉成立買賣契約書之情形
05 下，擅自以自己名義將系爭2筆土地出售予林吳玉露，且林
06 吳玉露竟於被告庚○○未取得相關權利證明文件情形下，向
07 被告庚○○購買系爭2筆土地，顯與常情不符，是蘇清泉與
08 被告庚○○間既無成立買賣契約，則原告代位請求被告依序
09 移轉系爭2筆土地所有權，於法即屬無據。其次，縱認蘇清
10 泉與被告庚○○間確實成立買賣契約，其等間之買賣契約成
11 立於43年至46年間，被告庚○○對蘇清泉之債權請求權因罹
12 於15年消滅時效，業已消滅，伊主張時效抗辯，得拒絕給付
13 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 (五)被告丑○○、巳○○、寅○○、卯○○陳稱：其等否認被告
15 庚○○與蘇清泉間就系爭2筆土地有買賣契約存在，蘇清泉
16 於44年9月2日曾繳納中央市場店鋪設計費，則其所購得之標
17 的應為系爭2筆土地及其上可作為店鋪使用之建物或地上
18 物，否則蘇清泉於土地價款外，應無須另行繳納店鋪設計
19 費，是所謂「屏東市○○市○○○街0號」，應係蘇清泉繳
20 納店鋪設計費所購買之可作為店鋪使用之建物或地上物之門
21 牌號碼。其次，被告屏東市公所於46年5月16日發給中央市
22 場店鋪基地產權移轉證明書，其上明確記載蘇清泉所購得之
23 土地為4-11、4-18地號，倘被告庚○○於46年9月2日所售予
24 林吳玉露之標的包含系爭2筆土地之所有權，其既明知系爭2
25 筆土地之地號，應無再於讓渡證記載「屏東市○○市○○○
26 街○號」之可能，且如其等買賣之標的為土地，應無強調
27 「建築權」之必要，是原告提出讓渡證所記載之「屏東市○
28 市○○○街○號地皮及建築權」，應僅有使用地面擺放攤
29 未及興建店鋪之權利，並無包含系爭土地之所有權。再者，
30 蘇清泉所有權狀及相關文件之移轉原因眾多，可能為擔保、
31 抵押、遺失、互易及借名登記等等，非必為買賣，被告庚○

01 ○自述46年9月2日時其年方6歲，則其祖母顏呂蛋取得權狀
02 及相關文件之原因，是否為買賣，實非無疑；縱認確為買
03 賣，被告庚○○所購得者，是否包含系爭2筆土地所有權，
04 亦有疑義。另，被告屏東市公所於69年間要求林吳玉露與蘇
05 清泉及被告庚○○接洽辦理產權移轉登記手續，林吳玉露竟
06 「吱唔其詞表示無法又無力辦理」，益徵其並未購得系爭2
07 筆土地。此外，縱認蘇清泉與被告庚○○及被告庚○○與林
08 吳玉露間確就系爭2筆土地有買賣契約存在，被告庚○○對
09 蘇清泉基於買賣關係而生之債權請求權亦已罹於時效，其等
10 主張時效抗辯，得拒絕履行等語，資為抗辯，並聲明：原告
11 之訴駁回。

12 (六)被告辛○○則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
13 明或陳述。

14 四、兩造不爭執事項：

15 下列事項，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、地籍異動
16 索引、戶籍謄本、繼承系統表、遺產稅免稅證明書、家事事
17 件公告查詢結果、本院民事庭查詢表暨索引卡、和解筆錄、
18 屏東市公有中央市場店鋪基地承購申請登記保證金收據、屏
19 東市公有中央市場店鋪基地抽籤條、屏東市公所收入繳款
20 書、收據、土地所有權狀、屏東縣屏東市公所出售中央市場
21 店鋪基地產權移轉證明書、房屋稅籍證明書門牌證明書在卷
22 可憑(見本院卷一第43、45頁、第59至81頁、第209頁、第21
23 1頁、第227至305頁、第309至315頁；本院卷二第155、156
24 頁、第157至161頁)，堪認屬實。

25 (一)坐落屏東縣○○市○街段○○段0地號土地，於42年12月2日
26 因分割轉載而登記為屏東市所有。系爭2筆土地係於46年1月
27 23日分割自前開4地號土地，現管理者為被告屏東市公所。

28 (二)蘇清泉於43年間向被告屏東市公所購買系爭2筆土地，已繳
29 納購地價金，並取得被告屏東市公所核發之系爭產權證明書
30 及土地所有權狀，迄未就系爭2筆土地辦理所有權移轉登
31 記。

01 (三)林吳玉露於101年3月26日死亡，其繼承人為原告(女)、追加
02 原告乙○○、丙○○、丁○○、甲○○(孫，均為代位繼
03 承)。

04 (四)蘇清泉於83年4月26日死亡，其繼承人為被告未○○等12
05 人。

06 (五)門牌屏東縣○○市○○里○○街000號房屋於門牌整編前為
07 同市○○里00號，該屋納稅義務人原為林吳玉露，嗣後變更
08 為原告。

09 (六)本院110年度訴字第280號追加原告甲○○、丁○○、丙○○
10 及原告間共有物分割事件，其等於訴訟中和解成立，其和解
11 成立內容記載：「四、兩造共有門牌號碼屏東縣○○市○○
12 街000號房屋之事實上處分權，兩造同意全部分歸被告戊○○
13 ○所有，但被告戊○○應於民國111年3月31日前補償原告甲
14 ○○、丁○○各新台幣104,009元、補償被告丙○○新台幣4
15 1,603元」、「五、原告甲○○、丁○○與被告丙○○同意
16 就前項分割結果，於被告戊○○給付前項補償金額後，逕由
17 被告戊○○持向稅務機關辦理房屋稅納稅義務人變更登記，
18 原告甲○○、丁○○、被告丙○○並同意於半必登記時交付
19 房屋予被告戊○○」。

20 五、本件之爭點為：(一)蘇清泉與被告庚○○及被告庚○○與林吳
21 玉露間，就系爭2筆土地是否成立買賣契約？(二)原告請求及
22 代位請求被告依序移轉系爭2筆土地之所有權，是否於法有
23 據？(三)原告及追加原告請求確認其等就被告屏東市公所管理
24 系爭2筆土地，有占有權利，是否有理由？茲敘述如下：

25 (一)蘇清泉與被告庚○○及被告庚○○與林吳玉露間，就系爭2
26 筆土地是否成立買賣契約？

27 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，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。查蘇清泉於43年間向被告
29 屏東市公所購買系爭2筆土地，已繳納購地價金，並取得
30 被告屏東市公所核發之系爭產權證明書，迄未就系爭2筆土
31 地辦理所有權移轉登記等事實，為兩造所不爭執。原告主

01 張：蘇清泉於向屏東市公所購買系爭2筆土地，於46年間將
02 系爭2筆土地售予被告庚○○，被告庚○○於46年9月2日將
03 系爭2筆土地再將系爭2筆土地售予林吳玉露等情，被告屏東
04 市公所否認蘇清泉與被告庚○○及被告庚○○與林吳玉露
05 間，就系爭2筆土地成立買賣契約之事實，被告未○○等12
06 人(除辛○○外)則否認蘇清泉曾將系爭2筆土地售予被告庚
07 ○○之事實，揆諸前揭說明，應由原告及追加原告就前開有
08 利於己之事實，負舉證責任。

09 2.原告提出屏東市公有中央市場店鋪基地承購申請登記保證金
10 收據、屏東市公有中央市場店鋪基地抽籤條、屏東市公所收
11 入繳款書、收據、土地所有權狀、屏東市公所出售中央市場
12 店鋪基地產權移轉證明書、屏東市公所47年2月3日、69年9
13 月11日、69年9月21日、70年12月21日函、屏東市中央市場
14 基地代收地價稅聯單收執聯、告訴書、賣渡證、地價稅繳納
15 通知書、屏東市公所自行收納款項統一收據、房捐繳納通知
16 書、屏東縣稅捐稽徵處81年12月10日函、屏東縣政府稅務局
17 房屋稅籍證明書、門牌證明書等件為證(見本院卷一第69至2
18 12頁、卷二第123頁、第157頁)。又原告於本院113年4月11
19 日言詞辯論期日，當場提出上開抽籤條、繳款書、收據、土
20 地所有權狀(僅4-18地號土地部分)等文件之正本供本院查驗
21 (見本院一第110頁)，而前開文件均為屏東市公所所製文
22 書，蘇清泉向屏東市公所購買系爭2筆土地，因而取得前開
23 對於買賣土地致關重要之文件，如蘇清泉未再將系爭2筆土
24 地出售他人，衡情應由蘇清泉自行保管前開文件，而無由原
25 告即林吳玉露之繼承人之一輾轉取得，並加以保管之理。

26 3.觀之原告提出之賣渡證，記載：「一、屏東市○○市○○○
27 街○號地皮及建築權以新台幣伍萬伍仟元正(內現款叁萬元
28 信用合作社于民國四十六年九月六日付款之金額貳萬伍仟元
29 支票壹張)斷買與屏東市○○里○○路○○號吳玉露即日交
30 清。二、課在此地皮之一切稅金(如四十三度起之地價稅、
31 地價增值稅及由蘇清泉轉讓登記費)均要買受認負擔。三、

01 今後之土地登記、建築物登記出賣人無權干涉，並不負責
02 任。四、市○○○○○○○○0○○路○號)壹紙，市場店鋪申請
03 承購保證金收據(額面新台幣壹仟伍佰元)中央市場基地價繳
04 款收據貳張(額面計壹萬貳仟伍佰元)與買受人存執。五、該
05 地至竣工止用出賣人名義建築，若辦手續上需要蓋章時出賣
06 人無條件應付其便，但因使用名義而所課之稅金買受人要負
07 擔。茲立憑證同樣貳份各執乙份存照 買受人 林吳玉露 出
08 賣人 庚○○ 出賣人未成年之關係人父代收 立證人顏呂蛋
09 中華民國四十六年九月二日」(見本院卷一第97頁)。

10 4.所謂「○○街5號」，係指屏東市公有中央市○○○○○○○
11 街○0號」之基地，而該基地即為系爭2筆土地，此觀屏東市
12 公有中央市場店鋪基地抽籤條、產權移轉證明書、收入繳款
13 書及土地所有權狀之記載自明(見本院卷一第71頁至75頁、
14 第79頁、第81頁)。被告丑○○、巳○○、寅○○、卯○○
15 辯稱：所謂「屏東市○○市○○○街0號」，應係蘇清泉繳
16 納店鋪設計費所購買之可作為店鋪使用之建物或地上物之門
17 牌號碼，非指系爭2地號土地本體云云，尚難憑採。而蘇清
18 泉購買系爭2筆土地之抽籤條、繳款書、收據、土地所有權
19 狀等文件，現由原告保管，已如前述，核與前開賣渡證記載
20 被告庚○○交付相關文件予林吳玉露之情形相符，是被告庚
21 ○○與林吳玉露間，確於46年9月2日就系爭2筆土地成立買
22 賣契約，被告庚○○並交付蘇清泉向被告屏東市公所購買系
23 爭2筆土地時所取得之重要文件予林吳玉露等事實，堪認屬
24 實。

25 5.原告雖未提出蘇清泉與被告庚○○間之買賣契約文件為證，
26 惟倘被告庚○○未向蘇清泉購買系爭2筆土地，則其應無從
27 取得蘇清泉購買系爭2筆土地時之重要文件。又依原告提出
28 之屏東市中央市場基地代收地價稅聯單收據聯(見本院卷一
29 第85頁)，可見其記載坐落舊街段二小段4-11地號土地之所
30 有權人為被告庚○○，收納46年下一期之地價稅432元，收
31 納期限為47年1月5日，收納地點為屏東市公所，經手人員為

01 張水源等文字，並蓋有「屏東市公所屏47.2.5收稅之章」，
02 而於該收據右側寫有直式「林吳玉露」等情，則被告屏東市
03 公所當時承辦人員，對於前開代收地價稅聯單收據聯記載所
04 有權人為被告庚○○乙節，未拒絕受理46年下期地價稅之繳
05 納，並開立收據聯交付被告庚○○或他人收執，原告主張：
06 被告庚○○於46年9月2日前向蘇清泉購買系爭2筆土地等
07 語，應非子虛。

08 6.林吳玉露於46年12月27日向被告屏東市公所申請「中央市○
09 ○○街○○號店鋪基地」有關通知受件人之更改事宜，被告
10 屏東市公所於47年2月3日回覆略以：須繳清46年下期刊地價
11 稅後，應予照准等語；林吳玉露於00年0月間向屏東縣政府
12 提出「告訴書」，向屏東縣政府陳情，意旨略以：蘇清泉於
13 46年5月25日向被告屏東市公所購買建築基地即現在中央市
14 ○○○街00號，同年蘇清泉又將該基地賣予被告庚○○，隔
15 年被告庚○○移居臺南，將該基地權賣予伊，伊於46年向被
16 告屏東市○○○○○○街00號，經市長准予建築，嗣後
17 被告屏東市公所不肯將該基地權移交伊登記，已逾20年之久
18 等語；屏東縣政府於69年9月11日將前開告訴書函轉被告屏
19 東市公所，請被告屏東市公所查明4-11地號土地所有權移轉
20 案；被告屏東市公所於69年9月22日發函予林吳玉露，內容
21 略以：系爭2筆土地經查產權原係市公所所有，於43年3月15
22 日業已出售於蘇清泉，並於46年5月16日核發產權移轉證明
23 書及所有權狀予蘇君，以憑辦理產權登記，嗣後蘇君不將產
24 權移轉書件按土地登記規定向地政事務所辦理土地產權移轉
25 登記，而私人間將土地過賣給被告庚○○，顏君又將土地轉
26 賣給林吳玉露，不辦土地移轉登記，被告屏東市公所與林吳
27 玉露間並無發生買賣行為，林吳玉露請求將土地產權交與其
28 並辦理移轉登記，依法不許，被告屏東市公所發現上情後，
29 即請林吳玉露與蘇清泉及被告庚○○接洽趕辦產權移轉登記
30 手續，林吳玉露吱唔其詞表示無法又無力辦理，惟願繳納各
31 期地價稅，因此被告屏東市公所於69年9月6日函請屏東縣稅

01 捐處將系爭2筆土地基地地價稅自68年下期起納稅管理人姓
02 名更訂為蘇清泉，以利其繳納，並請稅捐機關自46年下期起
03 至68年上期止，每年應繳地價稅分別計算惠告以憑處理(追
04 繳)，本案仍請逕與被告庚○○與蘇清泉合辦(見本院卷一第
05 91至93頁)；被告屏東市公所於69年11月17日發函予蘇清
06 泉，副本送林吳玉露，記載略以：系爭2筆土地於00年0月00
07 日出售予蘇清泉，並於46年5月16日核給產權移轉證書，嗣
08 蘇清泉不按規定辦理登記，而將土地轉讓被告庚○○，被告
09 庚○○又將土地轉讓予林吳玉露，均不辦登記，致被告屏東
10 市公所繼續繳納系爭2筆土地之地價稅，被告屏東市公所於0
11 0年0月間查覺上情，函請屏東稅捐稽徵處自69年上期起地價
12 稅納稅管理人名義更定為蘇清泉，以利繳納，請按時繳納等
13 語；被告屏東市公所於70年12月21日發函，通知屏東縣稅捐稽
14 徵處，略以：系爭2筆土地業已出售，經調查，現使用管理
15 人為林吳玉露，在移轉登記手續尚未完成前，請自70年上期
16 將納稅管理人更載為林吳玉露等語；屏東縣稅捐稽徵處自70
17 年2期以後之地價稅繳納通知書已列載系爭2筆土地使用人為
18 林吳玉露等情，有告訴書、屏東縣政府69年9月11日函、屏
19 東市公所47年2月3日函、69年9月21日函、69年11月17日
20 函、70年12月21日函及地價稅繳納通知書在卷可參(見本院
21 卷一第83頁、第87頁、第89頁、第91至93頁、第95頁、第99
22 頁、第101至117頁)。

23 7.依上可知，林吳玉露於46年9月2日向被告庚○○買受系爭2
24 筆土地後，於46年12月27日向被告屏東市公所申請更改「中
25 央市○○○街○○號店鋪基地」相關文件之通知人，又於69
26 年間就系爭2筆土地產權移轉事宜向屏東縣政府陳情，經屏
27 東縣政府將陳情函轉送被告屏東市公所，指示查明辦理後，
28 依被告屏東市公所調查之結果，認蘇清泉買受系爭2筆土
29 地，業於46年5月16日核發產權移轉證明書，蘇清泉未持之
30 向地政機關辦理所有權移轉登記，而將系爭2筆土地售予被
31 告庚○○，復經被告庚○○將系爭2筆土地售予林吳玉露，

01 均未辦理移轉登記，且系爭2筆土地之使用管理人為林吳玉
02 露等情，被告屏東市公所於70年12月21日函請屏東縣稅捐稽
03 徵所辦理自70年上期將納稅管理人更載為林吳玉露，業據屏
04 東縣稅捐稽徵所變更並通知林吳玉露繳交相關稅賦等事實。
05 又依原告提出之房捐繳納通知書及房屋稅籍證明書(見本院
06 卷一第133至205頁、第209頁)，可見屏東縣○○市○○里○
07 ○街000號房屋(門牌整編前為○○街00號)，自52年以前起
08 納房屋稅捐，納稅義務人為林吳玉露，而被告就原告主張該
09 房屋坐落系爭2筆土地上乙節，未為爭執，堪認林吳玉露自4
10 6年9月2日向被告庚○○購買系爭2筆土地後，即在土地上興
11 建○○街00號房屋，並曾於46年、69年間積極處理系爭2筆
12 土地產權過戶事宜。是自46年9月2日起，系爭2筆土地係由
13 林吳玉露所占有使用之事實，應堪認定。

14 8.原告提出被告屏東市公所就蘇清泉承買系爭2筆土地迄今仍
15 未辦理產權移轉登記事件之內部意見(見本院卷一第213、21
16 5頁)，被告屏東市公所未爭執該文件之形式真正，堪認前開
17 文件確屬被告屏東市公所之人員所為，應屬真正。前開文件
18 記載略以：經調查檔案室檔案，因年代久遠，現僅留存69年
19 檔案資料，當年承辦人於69年清查系爭2筆土地時，上呈簽
20 文陳述系爭2筆土地，於43年已辦理出售，並於46年核發產
21 權移轉證明書及所有權狀予承買人蘇清泉，然因蘇清泉未繼
22 續向屏東地政事務所辦理土地所有權移轉登記，卻逕行於46
23 年間私下轉賣予被告庚○○，而被告庚○○又私下轉賣予林
24 吳玉露；承辦人於69年簽文有詳細陳述，找來林吳玉露詢問
25 土地疑事，林吳玉露表示產權移轉證明書及所有權狀在其手
26 上，然辦理土地所有權移轉登記事情卻吱唔其詞，陳述無法
27 又無力，承辦人另於69年發文通知蘇清泉儘快辦理土地所有
28 權移轉登記，惟蘇清泉完全不予理置移轉登記事情，亦不願
29 繳納地價稅，而林吳玉露陳述表態願意繳納地價稅，依當年
30 公所採取處理方式為該土地已出售完成是事實，肇生地價稅
31 由何人繳納問題，因而同意林吳玉露繳納地價稅等語。依前

01 開文件之記載，被告屏東市公所於69年11月17日發函通知蘇
02 清泉辦理系爭2筆土地移轉登記事宜，未獲蘇清泉置理，其
03 亦不願繳納系爭2筆土地之地價稅。蘇清泉既為系爭2筆土地
04 之合法買受人，復經被告屏東市公所發給屏東縣屏東市公所
05 出售中央市場店鋪基地產權移轉證明書及土地所有權狀，其
06 未據以向地政機關辦理所有權移轉登記，任由林吳玉露自46
07 年起占用土地，並建築房屋，被告屏東市公所於69年11月17
08 日發函通知蘇清泉處理系爭2筆土地產權移轉事宜，明載
09 「蘇清泉將土地轉讓被告庚○○，被告庚○○又將土地轉讓
10 予林吳玉露，均不辦登記」等情節，蘇清泉對於前開情節未
11 表示異議，僅明示不願繳納系爭2筆土地之地價稅，此應係
12 因蘇清泉已將系爭2筆土地出賣予被告庚○○，其主觀上認
13 系爭2筆土地後續事宜與其無關所致，益徵原告主張：蘇清
14 泉已於46年9月2日前與被告庚○○成立買賣契約，約定蘇清
15 泉將系爭2筆土地所有權售予被告庚○○之情節，堪予採
16 信。

17 9.從而，蘇清泉與被告庚○○及被告庚○○與林吳玉露間，就
18 系爭2筆土地均成立買賣契約之事實，洵堪認定。被告抗辯
19 前開買賣契約均不存在云云，即非可採。

20 (二)原告請求及代位請求被告依序移轉系爭2筆土地之所有權，
21 是否於法有據？

22 1.按請求權，因15年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可
23 行使時起算，民法第125條、第128條分別定有明文。所謂
24 「可行使時」，係指請求權人行使其請求權，客觀上無法律
25 上之障礙而言(最高法院101年度台上字第1030號判決意旨參
26 照)。次按民法第242條前段所定債務人怠於行使其權利時，
27 債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利之先決條
28 件，須債務人果有此權利，且在可以行使之狀態，始有債權
29 人代位行使之可言(最高法院65年台上字第381號判決先例意
30 旨參照)。

31 2.原告主張：被告屏東市公所、庚○○與蘇清泉均怠於履行各

01 買賣關係所生之移轉系爭2筆土地所有權義務，依民法第242
02 條及第348條第1項規定，伊及追加原告得代位被告庚○○，
03 向其餘被告請求依序移轉系爭2筆土地，並得請求被告庚○
04 ○移轉登記系爭2筆土地所有權予原告及追加原告共同共有
05 云云。被告未○○等12人(除蘇榮己)均主張被告庚○○對蘇
06 清泉之買賣債權請求權已罹於15年時效期間而消滅，被告屏
07 東市公所則主張蘇清泉對其之買賣債權請求權亦罹於15年時
08 效期間而消滅等語。查被告未○○等12人同為被告蘇清泉之
09 繼承人或再轉繼承人，本件訴訟標的於其等間需合一確定，
10 是被告未○○等12人(除辛○○外)所為時效抗辯，既有利於
11 其等全體，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及
12 於被告辛○○。

13 3.蘇清泉與被告屏東市公所、蘇清泉與被告庚○○，及被告庚
14 ○○及林吳玉露間，就系爭2筆土地，均各存在買賣契約等
15 情，業如前述，則基於各該買賣契約，林吳玉露之繼承人即
16 原告及追加原告對於被告庚○○，與被告庚○○對於蘇清泉
17 之繼承人即被告未○○等12人，暨被告未○○等12人對於被
18 告屏東市公所，固各有得請求移轉系爭2筆土地所有權之債
19 權存在，惟自各該買賣契約成立迄今，前開債權請求權之行
20 使，均顯逾15年之消滅時效期間，被告(除庚○○外)主張時
21 效抗辯，自得拒絕其等之給付。從而，原告及追加原告代位
22 被告庚○○向被告未○○等12人，及再代位被告未○○等12
23 人向被告屏東市公所請求移轉登記系爭2筆土地所有權，均
24 屬於法無據，不應准許。

25 4.被告庚○○雖同意原告之請求，按當事人為訴訟標的之認
26 諾，依民事訴訟法第384條規定，法院固應本於認諾為該當
27 事人敗訴之判決者，惟仍以該認諾不違背法律之強行規定，
28 且該訴訟標的為該當事人所得處分者為限。關於原告代位被
29 告庚○○請求被告未○○等12人，及再代位被告未○○等12
30 人請求被告屏東市公所移轉登記系爭2筆土地所有權部分，
31 均屬無據，已如前述。被告庚○○既無法成為系爭2筆土地

01 之所有權人，則被告庚○○認諾原告之請求而對於原告所負
02 移轉系爭2筆土地所有權之義務，即屬給付不能，此屬可歸
03 責於被告庚○○事由所致給付不能，債權雖仍存在，而其內
04 容則已變更為損害賠償請求權，不復以原定之給付為標的，
05 僅得依民法第226條第1項規定，請求損害賠償，不得請求為
06 原定之給付（司法院院字第2478號解釋、最高法院39年台上
07 字第411號判決先例意旨參照）。是以，原告請求被告庚○
08 ○將系爭2筆土地所有權移轉登記予原告部分，即無以達訴
09 訟目的，難謂有保護必要及實益，是被告庚○○所為認諾，
10 亦不生認諾之效力，本院不得本於認諾而為其敗訴之判決，
11 而應駁回原告及追加原告此部分之訴。

12 (三)原告及追加原告請求確認其等就被告屏東市公所管理系爭2
13 筆土地，有占有權利，是否有理由？

14 1.按買賣標的物已辦理所有權移轉登記，尚未交付買受人者，
15 出賣人依民法第348條規定，本負有交付標的物予買受人之
16 義務，倘出賣人其後將該標的物基於債之關係再讓與第三
17 人，並移轉占有時，因出賣人違反買賣契約之內容，該第三
18 人占有標的物對買受人而言，應無正當占有權源，買受人固
19 得對該第三人行使所有物返還請求權；惟該買賣契約如經合
20 法解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同，出賣
21 人已不負交付買賣標的物予買受人之義務，則出賣人將其占
22 有之標的物讓與第三人，並移轉占有，即無違反買賣契約之
23 內容可言。於此情形，原基於一定法律關係（尤其債之關
24 係）自出賣人直接取得占有之第三人，因出賣人對於買受人
25 本有合法占有之權利（甚至得向買受人請求回復所有權登
26 記），其移轉占有亦已不違反買賣契約之內容，該第三人自
27 得基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理，對於取得所
28 有權之買受人主張有合法占有之權源，初與第三人基於債之
29 相對性（債之關係僅存在於契約當事人之間）不能對抗物之
30 所有人未盡相同（最高法院102年度台上字第2048號、101年
31 度台上字第224號判決意旨參照）。前開占有連鎖法理，乃各

01 組買賣契約當事人間債之關係效力交錯適用之當然結果，與
02 民法第757條規定之依法律或習慣創設之物權有別。

03 2.次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
04 益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存
05 否之訴，亦同。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原
06 告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1項及第2
07 項分別定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法
08 律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不
09 安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去
10 者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態
11 者，即難認有受確認判決之法律上利益(最高法院52年台上
12 字第1240號判決先例意旨參照)。經查，原告主張依占有連
13 鎖法理，確認其與追加原告就被告屏東市公所管理系爭2筆
14 土地，有占有權利，所確認者乃占有之法律關係是否存在，
15 並非占有本身。而被告屏東市公所否認原告及追加原告有占
16 有之連鎖關係，致原告及追加原告占有系爭2筆土地之法律
17 上地位有不安之狀態，且原告及追加原告請求被告依序移轉
18 系爭2筆土地所有權部分，亦經本院認定無理由，而不能提
19 起他訴訟，自應認原告及追加原告所提起之本件確認之訴，
20 有確認利益。被告屏東市公所抗辯：民法之占有係單純之事
21 實，並非法律關係，不得為確認之訴之訴訟標的云云，尚非
22 可採。

23 3.經查，蘇清泉於46年9月2日前出售系爭2筆土地所有權予被
24 告庚○○，被告庚○○又於46年9月2日將前開所有權售予林
25 吳玉露，並即由林吳玉露占有使用系爭2筆土地迨至其死亡
26 時，已如前述，則蘇清泉因與被告屏東市公所間之買賣契約
27 而取得系爭2筆土地之占有權源，被告庚○○基於與蘇清泉
28 間之買賣契約，亦取得系爭2筆土地之占有權源，林吳玉露
29 則本於與被告庚○○間之買賣契約，有權占有系爭2筆土
30 地，彼等有占有連鎖之關係。原告及追加原告既為林吳玉露
31 之繼承人，其等依占有連鎖之法理，主張對被告屏東市公

01 所，有占有系爭2筆土地之權利，即屬有理，應予准許。

02 4.被告屏東市公所主張：占有連鎖僅在不動產之買受人及次買
03 受人間始可主張，而伊公所為系爭2筆土地之所有權人，不
04 受買受人及次買受人間買賣契約之拘束，本件應無占有連鎖
05 法理之適用，原告起訴請求確認就系爭2筆土地有占有權
06 利，於法無據云云，既與買賣契約當事人間債之關係效力交
07 錯適用之結果不符，尚非可採。

08 五、綜上所述，本件原告依民事訴訟法第247條第1項、民法第24
09 2條及第348條第1項規定，請求：(一)確認原告及追加原告就
10 被告屏東市公所管理系爭2筆土地，有占有權利；(二)被告屏
11 東市公所應將前項土地所有權移轉登記予被告未○○等12
12 人；被告未○○等12人應再將前項土地所有權移轉登記予被
13 告庚○○；被告庚○○應再將前項土地所有權移轉登記予原
14 告及追加原告共同共有，於主文第1項所示範圍內，為有理
15 由，應予准許。超過部分，為無理由，應予駁回。

16 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
17 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

18 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
19 事訴訟法第79條、第85條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日
21 民事第二庭 法官 薛全晉

22 正本係照原本作成。

23 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
24 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
25 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日
28 書記官 蔡語珊