臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第98號

原　　告　林淑芳

訴訟代理人　鄭伊鈞律師

　　陳錦昇律師

被　　告　吳建台

000000000000000000

訴訟代理人　陳樹村律師

　　匡載禾律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國114年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告將附表二編號2所示土地所有權應有部分移轉登記予被告之同時，將如附表一所示土地所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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。經查原告起訴時原請求被告移轉附表一編號3所示屏東縣○○鎮○○段00000地號土地應有部分1/4予原告，嗣於民國114年3月24日具狀更正該筆土地請求移轉應有部分為3/4(見本院卷第289頁)，經核原告係依據兩造間分割協議及地政測量結果，而更正其事實上及法律上之陳述，揆之前揭法條規定，自非為訴之變更或追加，合先敘明。

二、原告主張：原屏東縣○○鎮○○段000地號土地(下稱原349地號土地)為被告所有，同段352地號土地(下稱原352地號土地)為兩造所共有，兩造為交換土地，於111年9月間協議自349地號土地分割出同段349-1地號土地，自352地號土地分割出同段352-1、352-2、352-3地號土地(上開分割後土地合稱為系爭土地)，再依土地交換明細表辦理所有權移轉登記(下

稱系爭互易協議)。詎系爭土地於111年10月26日完成分割登記後，被告拒絕配合辦理所有權移轉登記，並主張兩造間未達成土地交換之合意云云，惟債權契約不以書面為必要，土地互易費用負擔亦非契約成立必要之點，兩造既就原349、352地號土地辦理現況分割，且分割後欲互易之土地面積一致，益徵兩造間就系爭土地有分割合併及互易之合意。爰依系爭互易協議，提起本訴等語，並聲明：㈠被告應將如附表一所示土地所有權移轉登記予原告。㈡原告願供擔保，請准予宣告假執行。

三、被告則以：兩造間並無交換土地之合意，系爭土地交換明細表未經兩造簽名，自不得以此證明兩造有土地交換之合意。縱兩造間辦理土地分割與土地交換有關，亦僅係先依現況測量分割，作為討論是否交換土地之前置作業，而被告於土地分割後就系爭土地交換明細表並未為承諾之意思表示，且就因交換土地所生之高額土地增值稅仍有疑慮，另兩造就交換後之土地價值差異應如何找補、相關稅捐由何人繳納等契約之重要事項亦未達成共識，自難認兩造已達成土地交換之協議。況原告於調得地政機關測量資料後，始變更主張352-2地號土地應交換由原告單獨所有，顯見兩造就系爭土地是否交換、應如何交換均未達成共識。另原告請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告，性質上係命被告為一定之意思表示，依實務見解，於本案判決確定前，不生擬制之法律效果，應不得為假執行之宣告，是原告請求假執行之宣告，並無理由，如法院認兩造有交換土地合意，亦應同時履行交換土地予被告等語資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事

及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院39年台上字第1053號、105年台上字第2240號判決意旨參照）。又按解釋契約之結果應符合公平原則，故除將誠信原則涵攝在內外，亦應斟酌立約當時之情形，通觀契約之全文，從契約之主要目的、社會通念及一般客觀情事，就文義上及論理上詳為推求；倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據；解釋契約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。（最高法院103年度台簡上字第17號、103年度台上字第713號、102年度台上字第2211號、99年度台上字第1421號、112年度台上字第1347號裁判意旨參照）。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。又按民事訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明力係採相當與可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實之主張，已為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採信（最高法院112年度台上字第398號判決參照）。

(二)經查：

1.原告主張原349地號土地為被告所有，原352地號土地為兩造所共有(原告應有部分1/4，被告應有部分3/4)，兩造於111年9月間協議自349地號土地分割出同段349-1地號土地，自352地號土地分割出同段352-1、352-2、352-3地號土地，系爭土地於111年10月26日完成分割登記等情，為被告所不爭執，並有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本(本院卷第43至49、209頁)在卷可稽，堪信為真實。

2.至原告主張兩造為交換土地，始為上開系爭土地分割登記，其後再依土地交換明細表之互易協議辦理所有權移轉登記等情，則為被告所否認。是兩造所爭執者，為兩造間就系爭土地是否有互易協議？

(三)兩造間關於系爭土地之分割、交換具有互易之性質：

1.關於349地號土地：

⑴349地號土地為被告單獨所有，有土地登記第一類謄本在卷可稽(見本院卷第43頁)，衡情應無分割之必要，若有分割之舉，即需探究其原因，是否隱含其他法律行為在內。

⑵而被告提供其身分證、印章、所有權狀，就其單獨所有之349地號土地(分割前之面積172.03平方公尺)，委由地政士蘇秀春代理、徐秀蓮複代理申請複丈，於「申請複丈原因」欄及「申請標示變更登記事由及登記原因」欄均記載：「分割」，申請人為被告，複丈略圖記載：「現況分割」，分割後349地號土地面積為140.99平方公尺，分割出之349-1地號土地面積為31.04平方公尺等情，有屏東縣恆春地政事務所112年9月15日屏恆地一字第11230721600號函暨所附土地複丈及標示變更登記申請書、登記清冊、被告身分證影本、墾丁國家公園管理處土地分區使用證明書(函)、屏東縣恆春地政事務所土地複丈結果通知書、地政規費徵收聯單(本院卷第89至96、229、231頁)在卷可稽。

2.關於352地號土地：

⑴352地號土地為兩造共有，有土地登記第一類謄本在卷可稽(見本院卷第45至49頁)。而各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，民法第823條第1項、第824條第1項分別定有明文。按上開規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。是除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物，且分割共有物以消滅物之共有狀態為常態。

⑵兩造均提供其等之身分證、印章，就其等分別共有(原告應有部分1/4；被告應有部分3/4)之352地號土地(分割前面積433.33平方公尺)，委由地政士蘇秀春代理、徐秀蓮複代理申請複丈，於「申請複丈原因」欄及「申請標示變更登記事由及登記原因」欄均記載：「分割」，申請人為兩造，複丈略圖記載：「現況分割」，分割後352地號土地面積為356.04平方公尺，分割出352-1地號土地面積為36.91平方公尺、351-2地號土地面積為5.76平方公尺、352-3地號土地面積為34.62平方公尺等情，有屏東縣恆春地政事務所112年9月15日屏恆地一字第11230721600號函暨所附土地複丈及標示變更登記申請書、登記清冊、兩造身分證影本、墾丁國家公園管理處土地分區使用證明書(函)、屏東縣恆春地政事務所土地複丈結果通知書、地政規費徵收聯單(本院卷第89、96至100、267頁)在卷可稽。

3.系爭土地經上開方式分割後面積之計算：

⑴依原告主張，原告倘提供原352地號(原告應有部分1/4，分割前面積433.33平方公尺)持分換算面積給被告為108.3325平方公尺(計算式：433.33×1/4＝108.3325)；

⑵依原告主張，倘被告提供原349地號土地中之349-1地號部分(面積為31.04平方公尺)予原告，並提供原352地號土地(被告應有部分為3/4；原告為1/4)中352-1地號土地(面積為36.91平方公尺)、351-2地號土地(面積為5.76平方公尺)、352-3地號土地(面積為34.62平方公尺)予原告，加總面積為108.33平方公尺(計算式：31.04＋36.91＋5.76＋34.62＝108.33)。

⑶系爭土地已依上開面積辦理分割出各該地號，此為兩造所不爭執，而從上述兩造分割後土地面積幾乎相等之結果可知，此分割方法係經過精密計算而得，且業經兩造達成協議，並提供兩造證件資料憑辦，始有以致之，否則衡情應無如此巧合之事。況其中349地號土地本為被告單獨所有，並無多此一舉加以分割之必要，被告卻提供其證件資料，辦理分割出

349-1地號土地所有權全部為其所有，若無其他法律行為，所為即與常理有悖。遑論349-1地號土地，倘再加計352-1、352-2、352-3地號土地面積，即等於原告原352地號土地持分1/4換算可得之面積。是探究其原因，被告就其單獨所有之原349地號土地分割出349-1地號土地(面積31.04平方公尺)給予原告，仍有不足，其後尚需以352-1、352-2、352-3地號土地面積(77.29平方公尺)加以補足，如此方能使之等同原告原352地號土地持分換算給被告之面積，較符常理。又被告就原352地號持分僅3/4，換算面積僅為324.9975平方公尺(計算式：433.33×0.75＝324.9975)，而分割後之325地號土地面積則為356.04平方公尺，故超過其持分之部分，即係以349-1地號土地交換給原告作為代替、補足，較為合理。綜上，足見兩造關於系爭土地如此辦理分割，實具有互易之性質甚明。且系爭土地分割後各地號價差部分不再找補，而係以雙方各自負擔其後之土地增值稅代替，為兩造互易協議之結果，亦符合經濟、公平原則，故依上開解釋意思表示及契約之原則說明，並考量兩造分割目的與經濟價值，認原告上開主張應屬合理之解釋而可以採納。

4.復參以屏東縣○○鎮○○000○0○00○○鎮○○○000000000000號函復屏東縣恆春地政事務所「主旨」提及：有關貴所辦理本鎮墾丁段349、352地號等2筆土地合併分割案件…等語；及參以卷附屏東縣恆春地政事務所簽記載：修改分割方案等情(見本院卷第123、233頁)；又觀諸卷附屏東縣恆春地政事務所地籍參考圖(見本院卷第235頁)，以手寫方式記載：「①→林淑芳，②→林淑芳，③→林淑芳，④吳建台352㎡不分割，⑤→林淑芳」(①的位置在349-1，②的位置在352-1，③的位置在352-2，④的位置在352靠352-2，⑤的位置在352-3)等情，並有被告及原告之夫吳水吉簽名，可見兩造就系爭土地如何分割及其後所有權歸屬均已有協議；另觀諸卷附土地複丈成果圖及面積計算表(見本院卷第271頁)，其上確有兩造之簽名及蓋章認定該測量結果無誤，並核與其

後地籍圖謄本(見本院卷第209頁)呈現情形相符。又此分割方式及其後所有權歸屬測量結果，亦核與證人吳水吉、徐秀蓮到庭具結證述情節相符，並核與原告所述：「（當初為何會有不動產移轉登記之緣由？）因原告目前所居住房屋有占用到被告原349地號土地，之後才會有換地協議，其中349地號土地分出349-1地號，這部分就是其中土地要交換給原告，至於交換的原因是原告的房屋坐落在349-1地號的土地上。(352-1、352-2、352-3土地的用途？)因為原告欲取得349-1地號土地，故就把與被告共有的352地號進行分割，再來作土地交換。」等語相符(見本院卷第166頁)，足見兩造確有系爭土地換地協議無訛。

5.綜上，斟酌兩造立約當時之情形，並通觀卷內相關資料，從兩造分割系爭土地之主要目的、社會通念及一般客觀情事，探求當事人締約時之真意，應認兩造就系爭土地如何分配、交換已達成協議，故兩造於系爭土地分割時就其所有權之分配、交換即已包含系爭互易協議在內，應堪認定。是依上開證據調查之結果，自堪信原告前揭主張為真實。至被告辯稱：「(測量土地並分割土地的目的？)確認土地使用現況。」云云(見本院卷第315頁)，即與上開事證及調查結果不符，且與常理亦有不符，蓋若單為確認土地使用現況，僅需測量原告占用部分(349-1地號)即可，殊無再測量兩造共有之原352地號並分割出352-1、352-2、352-3地號土地之必要，故被告上開辯解尚非可採。

(四)再按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條定有明文。經查：被告主張如本院認有交換土地合意，被告主張同時履行抗辯，即原告應履行交換土地予被告，被告方有交換土地予原告之義務等語(見本院卷第316頁)，而本院認兩造有交換土地合意，已如上述，且原告對同時履行亦無意見(見本院卷第317頁)，復參照兩造協議內容，原告所負移轉登記之債務與被告所負移轉登記之債務，

均為互易契約之主給付義務，且為對待給付之關係。故被告就原告應履行交換土地予被告，被告方有交換土地予原告為同時履行抗辯，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭互易協議之法律關係、民法第398條規定，請求被告移轉登記如附表一所示土地所有權，為有理由，應予准許。又被告為原告應移轉登記附表二編號2所示土地所有權之同時履行抗辯，核屬有據，亦應准許。

六、按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。本件原告勝訴部分，係請求土地所有權移轉登記之判決，性質上係命被告為一定之意思表示，無法在判決確定前生擬制之法律效果，不適於假執行。況此請求土地所有權移轉登記之判決，附加同時履行抗辯之限制，以原告提出對待給付為前提，性質上亦不宜宣告假執行。故原告陳明願供擔保宣告聲請假執行，與法不合，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　28　　日

民事第三庭　　法　官　　陳茂亭

正本係照原本作成。

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）。

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　　5　　月　　28　　日

書記官　　房柏均

附表一：

編號	地　號	權利範圍	

1	屏東縣○○鎮○○段00000地號	全部	即附表二編號1
2	屏東縣○○鎮○○段00000地號	3/4	即附表二編號3
3	屏東縣○○鎮○○段00000地號	3/4	即附表二編號4
4	屏東縣○○鎮○○段00000地號	3/4	即附表二編號5

附表二：

土地交換明細表						
編號	地　號	面積（㎡）	交換前所有權人	權利範圍	交換後所有權人	權利範圍
1	349-1地號	31.04	吳建台	全部	林淑芳	全部
2	352地號	356.04	吳建台	3/4		全部
			林淑芳	1/4	吳建台	
3	352-1地號	36.91	吳建台	3/4	林淑芳	全部
			林淑芳	1/4		
4	352-2地號	5.76	吳建台	3/4	林淑芳	全部
			林淑芳	1/4		
5	352-3地號	34.62	吳建台	3/4	林淑芳	全部
			林淑芳	1/4		