

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2667號

原告 聞儷榕

訴訟代理人 蔡如媚律師

複代理人 李郁霆律師

訴訟代理人 楊文令

被告 王公廟

法定代理人 楊宗吉

訴訟代理人 唐光義律師

上列當事人間請求移轉土地所有權登記事件，本院於民法113年1月8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、程序方面：

一、按法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。本件被告因原法定代理人楊治雄死亡，其法定代理人於民國111年10月16日變更為楊宗吉，並於同年11月10日經臺中市政府民政局准予登記，原告乃於同年12月28日具狀聲明承受訴訟，有臺中市政府寺廟登記證、臺中市大肚區公所函、被告臨時信徒大會會議紀錄、民事聲明承受訴訟狀為憑（見本院卷第117、131至139、149頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳

01 述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款、第7款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲
03 明：被告應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱
04 1050地號土地）、面積480平方公尺，權利範圍11分之3，移
05 轉登記給原告（見本院卷第11頁）。嗣於112年3月6日更正
06 上開聲明為：被告應將1050地號土地、面積480平方公尺，
07 權利範圍99分之23，移轉登記給原告；並追加備位聲明：請
08 求確認原告對於1050地號土地，如112年3月6日民事變更暨
09 追加追之聲明狀附圖所示之斜線範圍（以地政機關實測為
10 準），有使用權存在（見本院卷第159、163至167頁）。經
11 核原告所為追加備位聲明係本於同一基礎事實，且不甚礙被
12 告之防禦及訴訟之終結，合於上開規定，應予准許。另原告
13 更正原訴之聲明關於被告應移轉登記土地之權利範圍，則屬
14 事實上之更正，核非訴之變更或追加，亦應准許。

15 三、按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴，
16 民事訴訟法第253條明文規定。有無違反更行起訴，應以尚
17 繫屬中之前後兩訴是否屬同一事件為斷，即依前後兩訴之當
18 事人、訴訟標的法律關係是否相同，訴之聲明是否相同、正
19 相反或可代用決定之。若此三者有一不相符合，即不得謂為
20 同一事件（最高法院112年度台抗字第867號裁判意旨參
21 照）。被告雖抗辯伊前於112年3月2日已另案起訴請求原告
22 應將占用1050地號土地範圍之地上物拆除、騰空返還被告，
23 本件原告於112年3月6日追加備位聲明部分係就同一訴訟標
24 的法律關係重複請求等語，然依被告所提出之另案民事起訴
25 狀所示（見本院卷第237至239頁），被告於另案起訴之請求
26 權基礎為民法第767條所有物返還請求權，本件原告備位聲
27 明請求確認之訴訟標的則為基於買賣關係對1050地號土地如
28 附圖所示斜線部分之使用權，二者之訴訟標的及請求權基礎
29 並不相同，自非同一事件，而無重複起訴之情，是被告就此
30 所辯，委無可採。

31 四、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法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安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照。本件原告主張對於1050地號土地如附圖所示斜線範圍，有使用權存在，惟被告否認之，則原告對1050地號土地使用權之法律關係存否即屬不明確，其私法上地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之，是原告備位聲明提起本件確認訴訟，自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告與訴外人楊文令為夫妻。楊文令於110年7月20日向訴外人陳志銘購買門牌號碼臺中市○○區○○里○○○街000巷00號未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物）及其所坐落臺中市○○區○○段0000○0000地號土地（下稱1050、1051地號土地），雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），並於同年7月30日將1051地號土地所有權及系爭建物稅籍移轉登記予原告。陳志銘之祖父陳送於36年5月20日向被告購買1050地號土地權利範圍99分之23，已付訖全部買賣價金，然因當時法令無法辦理該土地所有權移轉登記，故簽署土地壹部賣渡證書（下稱系爭賣渡書）為憑；被告將1050地號土地如附圖所示斜線部分點交予陳送占有使用後，陳送在該土地及1051地號土地上起造系爭建物居住使用，陳送死亡後，由陳志銘單獨繼承1050、1051地號土地及系爭建物之權利義務關係，楊文令又向陳志銘購買1050地號土地權利範圍99分之23，陳志銘乃將其基於系爭賣渡書之移轉登記請求權出售讓與楊文令，因1050地號土地仍為被告所有，故未於系爭買賣契約書載明此部分買賣標的，惟由系爭建物之面積為133.8平方公尺，明顯大於1051地號土地可知，原告所購買之標的應包括1050地號土地。嗣楊文令將其基於系爭買賣

契約書取得之全部債權讓與原告，原告有權向被告請求移轉1050地號土地所有權權利範圍99分之23，且原告已繼受陳志銘就1050地號如附圖所示斜線部分土地之使用權。爰依民法第345條第1項、第348條第1項、第758條第1項及債權讓與之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)先位聲明：被告應將1050地號土地、面積480平方公尺，權利範圍99分之23，移轉登記給原告。(二)備位聲明：請求確認原告對於1050地號土地如附圖所示斜線範圍（以地政機關實測為準），有使用權存在。

二、被告則以：

1050地號土地為被告所有，被告未曾出賣該土地。且依系爭買賣契約書所載，楊文令向陳志銘購買之不動產為1051地號土地及系爭建物，全未提及包括1050地號土地。又陳送死亡時，其繼承人為其配偶陳林羗、其子陳木榮，嗣陳木榮死亡時，其繼承人則為其配偶陳楊末，及其子陳一富、陳志銘、陳貴雪、陳麗美，其等繼承關係不明，陳志銘並非單獨繼承陳送關於1050地號土地之權利義務關係。且被告業於53年12月8日完成1050地號土地所有權第一次登記，縱使原告得基於系爭買賣契約書及系爭賣渡書請求被告為系爭土地所有權移轉登記，該請求權亦已罹於15年之時效期間，被告得拒絕給付。另由107年2月之Google街景照片可知，1050地號土地如附圖所示斜線部分當時為水泥空地，其上並無建物，原告主張被告已將1050地號土地如附圖所示斜線部分出售點交予陳送興建建物使用，並非事實等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第289至290頁）：

(一)臺中市○○區○○段0000地號土地之原地號為大甲區大肚鄉社腳字社腳500地號，其所有人為被告，並於36年3月9日申請申報土地所有權，於36年6月1日登記，依登記資料記載被告之管理人為楊伙和，嗣因土地重劃，於53年12月8日變更為現在之地號（見本院卷第185至206頁臺中市龍井地政事務

所112年6月1函送之1050地號土地人工登記簿資料)。

(二)原告配偶楊文令於110年7月9日與陳志銘簽立系爭買賣契約書，載明楊文令以新臺幣60萬元之價金向陳志銘購買臺中市○○區○○段0000地號土地及大肚區營埔里船頭三街165巷21號未辦保存登記之建物（見本院卷第19至24頁不動產買賣契約書）；1051地號土地於110年7月30日移轉所有權登記予原告（見本院卷第25頁土地登記謄本）；楊文令於110年7月10日將系爭買賣契約書中之全部債權讓與原告（見本院卷第173頁債權讓與契約書）。

(三)原告提出之原證5「土地壹部賣渡證書」影本所載買賣標的為「大甲區大肚鄉社腳字社腳500番」「四厘九毛五系」中之「壹厘壹毛五系」（即99分之23），約定於政府可辦理所有權移轉登記時辦理移轉登記，契約日期為36年5月20日，賣主記載「王公廟」「總理楊澤盛」、「管理人楊福星」，買主為陳送（見本院卷第33至45頁）。原告並無系爭賣渡書之正本。

(四)陳送於62年12月31日死亡，繼承人為其配偶陳林羗、其子陳木榮，嗣陳林羗於64年6月22日死亡，陳木榮則於93年2月4日死亡，繼承人為其配偶陳楊末，及其子陳一富、陳志銘、陳貴雪、陳麗美，陳楊末於98年1月28日死亡（見本院卷第79至98頁陳送繼承系統表及戶籍資料）。

四、本院之判斷：

(一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務，民法第345條、第348條分別定有明文。次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條前段定有明文。是負舉證責任之一方，應先就主張法律關係之要件事實提出證據證明，使法院就該要件事

實得有真實之確信，始得謂已盡舉證責任（最高法院112年度台上字第1040號判決意旨參照）。

(二)原告主張其配偶楊文令與陳志銘簽訂系爭買賣契約書，向陳志銘購買系爭建物及1051地號土地，嗣楊文令將系爭買賣契約書中之全部債權讓與原告等情，業據提出系爭買賣契約書、1051地號土地登記謄本、房屋稅籍證明書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、債權讓與契約書為證（見本院卷第19至24、25、29、31、173頁），且為被告所不爭執，堪予認定。惟原告主張楊文令與陳志銘簽訂系爭買賣契約書時，同時向陳志銘購買其所繼承基於系爭賣渡書對被告之債權，及1050地號土地如附圖所示斜線部分之使用權，而原告業已受讓該權利乙節，為被告所否認，自應由原告負舉證之責。經查：

1.按私文書，除他造於其真正無爭執者外，應由舉證人證明其真正，民事訴訟法第357條定有明文。又當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據力。如他造否認該提出之私文書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉證人提出原本前，不能認該繕本或影本有何形式之證據力（最高法院109年度台上字第2133號判決意旨參照）。查原告主張被告於00年0月00日出售系爭土地應有部分99分之23予陳送乙節，僅提出系爭賣渡書影本為證（見本院卷第33至45頁），而被告否認該文書之真正，自應由原告提出系爭讓渡書之原本，始能認該文書具有形式之證據力，然原告自陳並無該賣渡書之原本（見本院卷第161頁），本院自無從認被告有與陳送簽訂系爭讓渡書，出售系爭土地應有部分99分之23予陳送之情。原告既無法提出系爭賣渡書之原本，原告請求命第三人張秋美提出其所持有賣渡證書（非系爭賣渡書）之正本供比對筆跡，及請求向民政局調閱被告之寺廟登記資料，以確認被告於36年間之管理人資料等，均無調查之必要。

2.依系爭買賣契約書第壹條、第伍條所載：「乙（即陳志銘，下同）願將自己所有後開標示記載之不動產出賣於甲（即楊

文令，下同），而甲同意承買屬實」、「本件買賣之不動產
乙方保證為自己所有及自用土地……」（見本院卷第19至20
頁）；而系爭買賣契約書明文記載陳志銘出賣予楊文令之不
動產為：「一土地：大肚區追分段1051地號面積0.0087公頃
全部。二建號○號大肚區營埔里船頭三街165巷21號未辦保
存登記之建物…」（見本院卷第23頁），由上開契約內容可
知，系爭買賣契約書之買賣標的僅限於陳志銘所有之1051地
號土地及系爭建物，並不包括1050地號土地。

- 3.原告雖主張楊文令向陳志銘購買系爭建物時，買賣標的包括
系爭建物所坐落土地，而依系爭建物之房屋稅籍資料，系爭
建物之面積為133.8平方公尺，大於1051地號土地面積87平
方公尺，有房屋稅籍資料及土地登記謄本為憑（見本院卷第
25、29頁），認楊文令亦同時向陳志銘購買其就1050地號土
地之權利云云。惟證人陳志銘於本院辯論時證稱：伊父親原
本在臺中市○○區○○○街000巷00號所蓋之平房於88年間
因921地震震毀，成為危樓，系爭建物為伊於102年間出資重
蓋，伊興建之系爭建物僅50幾平方公尺，即本院卷第245頁
照片中左側電線桿左側的鐵皮屋，伊興建時有申請鑑界，沒
有蓋到1050地號土地，因為1050地號土地為被告所有，伊並
無使用權，伊所有之土地僅1051地號土地，故只在1051地號
土地上搭建，但伊並未申請變更房屋稅籍資料；伊與楊文令
簽訂系爭買賣契約出賣的是1051地號土地及伊興建之系爭建
物，伊對系爭賣渡書不清楚，伊父親陳木榮死亡時，有辦繼
承登記，但伊等均沒有提及陳送關於系爭賣渡證書的權利，
伊並未將陳送基於系爭賣渡書對被告之債權或1050地號土地
之使用權出賣給楊文令（見本院卷第318至320頁）。證人溫
明村於本院辯論時亦證稱：伊從事代書，系爭買賣契約為伊
協助處理，買賣標的如系爭買賣契約所載，交易過程中買賣
雙方並未提到系爭建物有部分不是位於出賣人所有之土地，
伊沒有看過系爭賣渡書等語（見本院卷第321至322頁）。經
核上開證人均一致證述陳志銘出售予楊文令之買賣標的僅以

01 陳志銘所有之1051地號土地及系爭建物為限，應堪採信。至
02 原告雖以1050地號土地如附圖所示斜線部分於89年間仍有建
03 物存在，並提出照片為憑（見本院279至281、349頁），而
04 質疑證人陳志銘證述之證明力，惟依證人陳志銘之證述，其
05 父親原建造之平房於88年間係因921地震毀壞而成為危樓，
06 並非完全傾塌，自難以89年間之照片仍有建築物存在，即認
07 證人陳志銘所證不實。況依1050地號土地於107年、111年間
08 之Google街景照片所示（見本院卷第243、245頁），原告主
09 張陳送所占用之1050地號土地部分，於107年間即已無建物
10 存在，而楊文令於110年7月向陳志銘購買之系爭建物，乃陳
11 志銘於102年間重新興建之建物，該建物僅興建於1051地號
12 土地上，楊文令所購買之系爭建物自以其等簽訂系爭買賣契
13 約書時之實際狀況為準，而與房屋稅籍資料所載原建物面積
14 大小無關。此外，原告並未提出其他證據證明陳志銘有將其
15 基於系爭賣渡書對被告之債權或其對1050地號如附圖所示斜
16 線部分土地之使用權轉讓予原告，是原告主張其已取得系爭
17 賣渡書對被告之債權或對1050地號如附圖所示斜線部分土地
18 之使用權云云，均無足採。

19 (三)綜上，原告並未舉證證明被告有與陳送簽訂系爭賣渡書，出
20 售系爭土地應有部分99分之23予陳送；且依系爭買賣契約書
21 之記載，及證人陳志銘、溫明村所證，陳志銘並未將其基於
22 系爭賣渡書對被告之債權或對1050地號土地如附圖所示斜線
23 部分之使用權出賣給楊文令，並轉讓予原告，從而原告依民
24 法第345條第1項、第348條第1項、第758條第1項及債權讓與
25 之法律關係，先位請求被告應將1050地號土地權利範圍99分
26 之23移轉登記給原告，及備位請求確認原告對於1050地號土
27 地如附圖所示斜線部分有使用權存在，均屬無據。

28 五、綜上所述，原告依民法第345條第1項、第348條第1項、第75
29 8條第1項及債權讓與之法律關係，先位請求被告應將1050地
30 號土地權利範圍99分之23移轉登記給原告，及備位請求確認
31 原告對於1050地號土地如附圖所示斜線部分有使用權存在，

01 均無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論駁，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
07 民事第二庭 法 官 李宜娟

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
12 書記官 李愛靜