臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第202號

上　訴　人　聞儷嫆
訴訟代理人　張順豪律師
　　蔡梓詮律師
被 上訴 人　王公廟
法定代理人　楊宗吉
訴訟代理人　呂宗燁律師

上列當事人間請求移轉土地所有權登記事件，上訴人對於中華民國113年2月26日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2667號第一審判決提起上訴，本院於113年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人陳志銘之祖父陳送於民國36年5月20日向被上訴人購買坐落臺中市○○區○○段0000地號土地所有權應有部分99分之23，因當時法令無法辦理所有權移轉登記，乃簽署土地壹部賣渡證書（下稱系爭賣渡證書）為憑，被上訴人併將0000地號土地如附圖所示斜線部分(下稱系爭範圍土地)點交予陳送占有使用，陳送遂在系爭範圍土地及其原有之同段0000地號土地上建造門牌號碼臺中市○○區○○里○○○街000巷00號未辦理保存登記之建物（下稱00號房屋）。陳送死亡後，由陳志銘單獨繼承0000地號土地、系爭範圍土地及00號房屋之權利義務關係。嗣伊之配偶楊文令於110年7月間向陳志銘購買上開不動產，雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），楊文令再將系爭買賣契約之權利義務讓與伊，伊自有權向被上訴人請求移轉0000地號土地之所有權應有部分99分之23；即使伊之請求權已罹於時效而消滅，亦得確認對系爭範圍土地有使用權存在。爰

先聲明依買賣契約及債權讓與之法律關係，求為被上訴人應將0000地號土地所有權應有部分99分之23，移轉登記予伊；備位聲明求為確認伊對於系爭範圍土地有使用權存在之判決。

二、被上訴人則以：伊未曾出賣系爭範圍土地予陳送，上訴人未曾提出系爭賣渡證書之原本，此部分之主張並非事實。另楊文令向陳志銘購買之不動產為0000地號土地及00號房屋，並未包括0000地號土地。且伊業於53年12月8日完成0000地號土地所有權之登記，上訴人之請求權亦已罹於15年之時效而消滅等語資為抗辯。

三、原審為上訴人先、備聲明均敗訴之判決，上訴人聲明不服，其上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡先位聲明：被上訴人應將0000地號土地所有權應有部分99分之23移轉登記予上訴人；㈢備位聲明：確認上訴人對系爭範圍土地有使用權存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如後：

㈠不爭執事項：

1.0000地號土地之原地號為臺中市○○區○○鄉○○字○○000地號，其所有人為被上訴人，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，依登記資料記載被上訴人之管理人為楊伙和，嗣因土地重劃，於53年12月8日變更為現在之地號（見原審卷第185-206頁臺中市龍井地政事務所112年6月1函送之土地人工登記簿資料）。

2.上訴人之配偶楊文令於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60萬元向陳志銘購買0000地號土地及00號房屋（見原審卷第19-24頁）；0000地號土地於110年7月30日移轉所有權登記予上訴人（見原審卷第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上訴人（見原審卷第173頁債權讓與契約書）。

3.上訴人提出之「土地壹部賣渡證書」影本所載買賣標的為「○○區○○鄉○○字○○000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（見原審卷第33-45頁、第99-105頁）。上訴人並無系爭賣渡證書之正本(被上訴人否認賣渡證書形式及實質之真正）。

4.陳送於62年12月31日死亡，繼承人為其配偶陳林羌、其子陳木榮，嗣陳林羌於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（見原審卷第79-98頁陳送繼承系統表及戶籍資料）。

㈡本件爭點：

1.被上訴人與陳送是否簽訂系爭賣渡證書，出售0000地號土地所有權應有部分99分之23予陳送？被上訴人是否點交系爭範圍土地予陳送占有使用？陳志銘是否繼承陳送基於系爭賣渡書對於被上訴人之債權？

2.楊文令與陳志銘簽訂系爭買賣契約書時，是否同時向陳志銘購買其所繼承基於系爭賣渡證書對被上訴人之債權，及系爭範圍土地之使用權？

3.上訴人依買賣契約及債權讓與之法律關係，先位請求被上訴人應將0000地號土地所有權應有部分99分之23移轉登記予上訴人，及備位請求確認上訴人對於系爭範圍土地有使用權存在，有無理由？

4.上訴人之先位請求權是否罹於時效而消滅？

五、得心證之理由：

㈠上訴人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證書對被上訴人之債權，及系爭範圍土地之使用權，而上訴人已受讓該權利乙節，為

被上訴人所否認。故本件首應審究者，為被上訴人是否確有出賣0000地號土地予陳送：

1.按當事人於訴訟程序中引用之私文書，有提出原本之義務，但僅因文書之效力或解釋有爭執者，得提出繕本或影本，為民事訴訟法第344條第1項第1款、第352條第1、2項所明定。倘私文書原本確曾存在，現已逸失，當事人復對其繕本或影本之真正有爭執，法院非不得依民事訴訟法第222條第1項規定，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷該繕本或影本之真偽，進而審查其有無實質之證據力，此有最高法院108年度台上字第1022號民事判決可參。又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，為民事訴訟法第277條所明定。另受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所定之公平原則，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，以定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責。又法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各事證而綜合判斷之，不得將之割裂為觀察，復有最高法院111年度台上字第2868號民事判決可參。

2.上訴人主張被上訴人於36年5月20日出售0000地號土地所有權應有部分99分之23予陳送，雖僅提出系爭賣渡證書之影本為證（見原審卷第99-105頁），然系爭賣渡證書記載，當時向被上訴人購買0000地號土地者，除陳送外，尚有楊錦鄉、陳羅、楊福星等人。上訴人如欲杜撰賣渡證書，何必偽造多人同時向被上訴人買地之事實，徒生舉證之繁鎖。

3.另查，被上訴人於同一時期，曾出售伊所有另筆土地予訴外人陳海、吳清金等人，此有上訴人提出之相同格式之賣渡證書為憑(見本院卷第107-119頁)。雖上開賣渡證書係上訴人於本院準備程序終結後始提出之新證據，惟上訴人並非該賣渡證書之當事人，且年代久遠，取得該證據確實有困難，本院審酌上情，應認上訴人未能於準備程序提出，確有不可歸責之事由，參照民事訴訟法第276第1項第3款規定，應准其於言詞辯論時提出並為主張。

4.茲經本院當庭將上開賣渡證書之原本交由被上訴人檢視後，被上訴人並不爭執該賣渡證書之真正(見本院卷第101頁)。而比對系爭賣渡證書影本，及上開另筆土地之賣渡證書，除記載之土地地號、價金、面積、契約附圖有所差異外，關於賣主之記載「王公廟」、「總理楊澤盛」、「管理人楊福星」均一致；且均有「村長郭添」、「鄰長楊朝枝」等人之見證；另關於被上訴人出售土地之原由、決議出售土地之時間及流程，以及日後如何辦理土地登記之時程，記載方式及用語等均相同，並均於證書之首頁貼有印花稅票，足以證明，被上訴人確實有於該時期，因籌措寺廟之祭祀費用而出售其名下土地之事實。

5.另00號房屋之面積，依房屋稅籍證明書記載為133.80平方公尺(見原審卷第29頁)；依房屋稅籍登記表記載為117.86平方公尺(見原審卷第303頁)，雖有不同，然均大於0000地號土地之87平方公尺(見原審卷第25頁土地登記謄本)。足以證明，陳送所建00號房屋之基地，除0000地號土地外，確實擴及隔鄰即0000地號之部分土地。益證，被上訴人出售0000地號土地後，確實有將系爭範圍土地交付陳送占有使用之事實。

6.基上，系爭賣渡證書之時期為36年間，距離現今確實年代久遠，自應減輕上訴人之舉證責任。茲上訴人雖僅提出系爭賣渡證書之影本，惟綜觀上情，堪認系爭賣渡證書之原本確曾存在，參照前揭說明，系爭賣渡證書影本應為真正

而有實質之證據力。從而上訴人主張，被上訴人曾出售0000地號土地分所有權應有部分99分之23予陳送，且已交付系爭範圍土地予陳送占有使用一情，自堪採信。

㈡楊文令向陳志銘購買之不動產，僅限於0000地號土地及倒塌後重建之00號房屋，不及於0000地號土地或陳志銘基於系爭賣渡證書對被上訴人之債權：

1.系爭買賣契約書第壹條、第伍條已明確所載：「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……」（見原審卷第19-20頁）；而系爭買賣契約書所載陳志銘出賣予楊文令之不動產為：「一、土地：○○區○○段0000地號面積0.0087公頃全部。二、建號○號○○區○○里○○○街000巷00號未辦保存登記之建物…」（見原審卷第23頁）。可知，系爭買賣契約書之買賣標的僅限於陳志銘所有之0000地號土地及00號房屋，並不包括0000地號土地甚明。

2.上訴人雖主張00號房屋之面積，依房屋稅籍證明書記載為133.8平方公尺，大於0000地號土地面積87平方公尺，足認楊文令亦同時向陳志銘購買其就0000地號土地之權利云云。然查，依房屋稅籍登記表之記載，00號房屋之面積則僅有117.86平方公尺，與房屋稅籍證明書所載已有不同，足證，00號房屋歷來應有改建或重建之事實，自不得僅以房屋稅籍證明書或房屋稅籍登記表所載之面積，推論陳志銘出售予楊文令之房屋面積實際為何。

3.證人陳志銘證稱：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，即原審卷第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0000地號土地，因為0000地號土地為被上訴人所有，伊並無使用

權，伊所有之土地僅0000地號土地，故只在0000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0000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證書對被上訴人之債權或0000地號土地之使用權出賣給楊文令等語（見原審卷第318-320頁）。

4.又證人温明村亦證稱：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(指陳志銘)所有之土地，伊沒有看過系爭賣渡證書等語（見原審卷第321-322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陳志銘所有之0000地號土地及重建後之00號房屋為限，證人温明村與兩造間並無利害關係，而證人陳志銘關於不清楚陳送就系爭賣渡證書權利之證言，對己亦屬不利，故其等2人證言之憑信性甚高，應堪採信。

5.至上訴人雖以系爭範圍土地於89年間仍有建物存在，並提出航照圖及照片為憑（見原審卷第279-281頁、第349頁），而質疑證人陳志銘證述之證明力，惟依證人陳志銘之證述，其父親原建造之平房係於88年間係因921地震毀壞而成為危樓，並非完全傾塌，自難以89年間之照片仍有建築物存在，即認證人陳志銘所證不實。況依0000地號土地於107年、111年間之Google街景照片所示（見原審卷第243、245頁），上訴人主張陳送所占用之系爭範圍土地，於107年間已無任何建物存在，而楊文令於110年7月向陳志銘購買之00號房屋，乃陳志銘於102年間重建之房屋，該房屋僅興建於0000地號土地上，已如前述。再審酌不動產買賣關於標的物之記載，乃契約當事人甚為注重之事項，無不以簽約當時之實際狀況為準，茲系爭買賣契約簽

訂當時，00號房屋之面積既僅有50幾平方公尺，尚難僅以房屋稅籍資料所載舊有建物之面積大小作為論斷。

6.此外，上訴人並未提出其他證據證明陳志銘有將其基於系爭賣渡證書對被上訴人之債權或其對系爭範圍土地之使用權轉讓予楊文令之事實，是上訴人主張其基於楊文令之債權讓與而取得系爭賣渡證書對被上訴人之債權或對系爭範圍土地之使用權云云，均無足採。

六、綜上所述，陳志銘出賣予楊文令之不動產，僅有0000地號土地及102年間改建、面積50幾平方公尺之00號房屋，並不包括基於系爭賣渡證書對被上訴人之債權或系爭範圍土地之使用權，上訴人無從自楊文令受讓前開債權及土地之使用權，從而上訴人依買賣契約及債權讓與之法律關係，先位請求被上訴人應將0000地號土地所有權應有部分99分之23移轉登記給上訴人，及備位請求確認上訴人對於系爭範圍土地有使用權存在，均非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖部分與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　14　　日

民事第七庭　審判長法　官 陳得利

法　官 廖欣儀

法　官 高英賓

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 吳伊婷

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　14　　日