臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第670號

原　　告　陳總成
訴訟代理人　陳君豪
被　　告　和昕開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　施昭佑
訴訟代理人　蘇小津律師
被　　告　陳盧玉鳳
　　陳黃金嬋即陳順良之承受訴訟人
000000000000000000
000000000000000000
　　陳瑛玲即陳順良之承受訴訟人
000000000000000000
　　陳克文即陳順良之承受訴訟人
000000000000000000
　　陳克明即陳順良之承受訴訟人
000000000000000000
000000000000000000
　　李梅桂即陳東明之承受訴訟人
000000000000000000
　　陳顯璋即陳東明之承受訴訟人
000000000000000000
　　陳顯政即陳東明之承受訴訟人
000000000000000000
　　陳宏吉
上　一　人
訴訟代理人　張金淑
被　　告　楊麗玉
000000000000000000

000000000000000000

陳榮丁

000000000000000000

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,100元由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張意旨略以：

(一)聲明：

1. 被告和昕開發有限公司（下稱和昕公司）應將臺南市○○區○○段0000○0000○000000○0000地號之公同共有土地（下稱系爭土地）權利範圍2分之1予以塗銷登記，並返還給原告及田川祺曜。

2. 訴外人陳順良、陳東明及被告陳盧玉鳳、陳宏吉、楊麗玉（下稱陳順良等5人）應辦理塗銷登記，將系爭土地返還給原告及田川祺曜。

3. 被告和昕公司應將系爭土地於民國109年3月31日經臺南市歸仁區地政機關所為之買賣所有權移轉登記行為予以塗銷，並返還給原告及田川祺曜。

（第149頁）

(二)（第151-153、17-23頁）

1. 臺南市○○區○○段0000○0000○000000○0000地號之公同共有土地（下稱系爭土地）之原登記名義人為田川祺曜，原告於102年間前往地政機關辦理系爭土地之移轉登記時，其因不知悉法規，且承辦人員告知原告應將田川祺曜更名為陳先富，致陳順良、陳東明及被告陳盧玉鳳、陳宏吉、楊麗玉、陳榮丁非法登記為系爭土地之共有人，而與原告公同共有系爭土地。

2. 系爭土地之原始所有權人係田川祺曜，並非陳先富，田川祺曜與陳先富並非同一人，陳先富，致陳順良、陳東明及被告

陳盧玉鳳、陳宏吉、楊麗玉、陳榮丁與田川祺曜間並無血緣關係，其等並非田川祺曜之合法繼承人，此有日據時期戶籍登記謄本、光復初期戶籍登記資料、改制前臺南縣戶政事務所98年8月6日南縣仁戶字第0980001718號函為證。又由上開函文可知，陳先富在日據時期戶口調查簿及光復後初設戶籍登記之申報姓名相同，並未申報錯誤，也未有名字錯誤之情形，且未登記陳先富有改名。

3. 陳順良等無權處分系爭土地，其等竟於109年3月31日將系爭土地處分給被告和昕公司，且已辦理移轉登記完畢。惟被告和昕公司係無權占有系爭土地，且未經真正權利人承認，其亦非善意第三人，依民法第118條第1項、第113條之規定，該處分行為應屬無效，且應負回復原狀之責任。爰依民法第767條第1項前段及中段之規定，請求被告和昕公司將系爭土地權利範圍2分之1予以塗銷登記，並回復為田川祺曜所有之原始狀態。又陳順良等人係無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其利益，爰依民法第179條關於非給付型不當得利之規定，請求其等塗銷登記。

貳、被告和昕開發有限公司答辯：

(一)田川祺曜為陳先富之日本姓名，實際上係同一人，田川祺曜遺有系爭土地，由陳順良等6人繼承後，依土地法第34條之1第1項之規定，將系爭土地出售給被告和昕公司，自為適法。

(二)原告於108年間就系爭土地對陳順良等6人提起108年度南簡字第730號確認土地所有權存在之訴訟（下稱另案訴訟），其在108年6月28日民事起訴狀記載：「2.此地號在日據時期土地持有為父親日本名（田川祺曜）；中文名是陳先富」，顯見原告於該案承認田川祺曜為陳先富之日本姓名，實際上係同一人。

(三)本院於另案訴訟中，有向臺南市歸仁地政事務所調取原告辦理系爭土地繼承登記之文件，原告在陳先富（田川祺曜）之繼承系統表，將陳順良、陳東明、陳億（即陳宏吉之被繼承

人）及被告陳盧玉鳳、楊麗玉、陳榮丁等6人列為繼承人，有臺南市歸仁地政事務所108年8月20日所登記字第1080074923號函為證。原告於本件訴訟卻否認陳先富與田川祺曜為同一人，主張陳順良等6人無權繼承系爭土地云云，違反禁反言原則。又當事人之主張，應受前後一貫性檢驗之拘束，乃訴訟上誠信之基本要求，為民事訴訟法第195條第1項所揭「當事人就其提出之事實，應為真實而完全陳述法旨之體現」。

(四)原告復於109年間以被告陳盧玉鳳等人出售系爭土地給被告和昕公司，不符合土地法第34條之1、執行要點第6點第3款之規定為由，訴請撤銷土地所有權移轉登記，經本院109年度訴字第1521號、臺灣高等法院臺南分院110年度上易字第73號民事判決駁回在案。再者，原告於上開訴訟中，並未主張被告陳盧玉鳳等人無繼承系爭土地之權利。

(五)退萬步言，縱陳順良等6人無權出售系爭土地給被告和昕公司，惟我國關於不動產物權變動係採登記公示公信原則，民法第759條之1、土地法第43條規定均在維護善意第三人對於土地登記之信賴，貫徹土地登記之效力。被告和昕公司與陳順良等6人就系爭土地簽立買賣契約、支付買賣價金及辦理所有權移轉登記時，因信賴土地之登記，而合法取得系爭土地之所有權。且被告和昕公司係單純之買受人，無法知悉原告與陳順良等6人間之關係，被告和昕公司應為善意第三人，依上開規定，其應受土地登記之公示原則及信賴原則等交易安全制度之保護。縱陳順良等6人經認定渠等就系爭土地並無繼承權，被告和昕公司已取得之權利亦不受影響。原告主張被告和昕公司為惡意第三人，依民事訴訟法第277條前段、最高法院74年度台上字第913號判決要旨，應由原告舉證證明之，原告迄今未能證明被告和昕公司為惡意之第三人，故其主張不足為採。

參、經查，依原告之主張，臺南市○○區○○段0000○0000○000000○0000地號土地係訴外人田川祺曜所有，而非其父親陳

先富所有，有系爭土地日據時期之謄本可憑(參見本院卷第41頁），而田川祺曜與其父親陳先富為同一人，則陳盧玉鳳、陳宏吉、楊麗玉及訴外人陳順良、陳東明均非田川祺曜之繼承人等情，若原告主張屬實，原告亦非繼承人，則其對系爭土地並無利害關係，被告間之買賣及所有權移轉登記與原告無關，亦不會影響原告之權利，原告並無受保護之必要，原告不得對被告提起本件訴訟。至於原告自己繼承之部分則由原告自行處理，與被告無關。

肆、綜上所述，原告之訴，為無理由，不應准許，應予駁回，故判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　5　　日

民事第二庭　法　　官　彭振湘

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　　111　　年　　12　　月　　5　　日

書 記 官　楊雅惠