臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第297號

原　　告　臺北市政府

000000000000000000

法定代理人　柯文哲

訴訟代理人　李元德律師

　　吳子毅律師

被　　告　曾阿琴

000000000000000000

訴訟代理人　張至剛律師

被　　告　冠德建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬志綱

訴訟代理人　吳俊昇律師

複　代理人　張竹君律師

　　許侑珊律師

　　吳哲銓律師

被　　告　游世一

訴訟代理人　蔡順雄律師

　　陳怡妃律師

被　　告　高清發

000000000000000000

　　高清龍

000000000000000000

　　高煉發

　　高　雪

　　黃高玉女

　　高毓禧

000000000000000000

　　高玉美

兼　共　同

訴訟代理人　高清源
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　王麥能
被　　告　高銘樹（即高曰之承受訴訟人）
000000000000000000
　　高銘財（即高曰之承受訴訟人）
000000000000000000
　　林文元（即高曰之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
　　林淑瓊（即高曰之承受訴訟人）
000000000000000000
兼　共　同
訴訟代理人　林昌輝（即高曰之承受訴訟人）
000000000000000000
被　　告　林辰陽（即高曰之承受訴訟人）
000000000000000000
　　高偉峻
　　游世豪
上列當事人間請求塗銷土地所有權登記等事件，本院於民國109年4月13日言詞辯論終結，判決如下：
　　主　　文
被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地、面積為一萬二千五百五十二平方公尺如附表所示應有部分、登記日期、收件字號及登記原因之所有權登記塗銷。
訴訟費用由被告負擔。
　　事實及理由
壹、程序方面
一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之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168條、第175條、第176條分別定有明文。查本件原告原起訴之被告高曰已於民國108年3月17日死亡，有其戶籍資料可憑（見本院卷二第235頁），茲由原告具狀聲明被告高銘樹、高銘財、林辰陽、林昌輝、林文元、林淑瓊承受訴訟（見本院卷二第229-249頁），經核尚無不合，應予准許。

二、被告游世豪未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人高維林原有重測前坐落臺北市○○區○○段○○○段0000地號土地（面積125平方公尺，權利範圍6／72，下稱系爭○○○土地），經伊於63年12月17日公告徵收，補償費新臺幣（下同）1萬398元由高維林於64年6月24日領訖，高維林並因繼承同時領取訴外人高潭於同一徵收案應領取之補償費1萬398元，惟當時系爭○○○土地未辦理徵收登記為伊所有。嗣系爭○○○土地於69年間與○○○段○○○段○○○地號等土地重測合併為○○○區○○○段○○○段○○○地號土地（下稱系爭土地），系爭○○○土地於重測合併後為系爭土地之應有部分125／121812。嗣高維林之繼承人即訴外人高松碧及高曰於87年5月25日辦理繼承登記，高曰於96年10月11日以贈與為原因將其應有部分移轉登記予被告高銘樹、高偉峻，高松碧、被告高銘樹、高偉峻則於同年12月28日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予被告曾阿琴，且陸續移轉所有權登記予被告游世豪、冠德建設股份有限公司（下稱冠德公司）、游世一。系爭土地既經公告徵收，補償費並已由高維林領取，伊已原始取得系爭土地所有權，且系爭土地之地目為道，土地使用分區為道路用地，事實上亦作道路使用，依土地法第14條第1項第5款規定不得為

私有，其性質屬不融通物，被告間移轉系爭土地所有權之行為無效，亦不得主張善意取得，爰依民法第767條第1項前段規定，先位請求被告塗銷系爭土地之所有權登記。縱認被告善意取得系爭土地，因伊喪失系爭土地所有權之損害，與高松碧、高曰轉讓系爭土地受有利益係基於同一原因事實，爰依民法第179條、第181條但書、第182條第2項規定，備位請求高松碧、高曰之繼承人返還處分系爭土地時，依系爭土地當時公告現值按移轉應有部分面積計算所獲之不當得利95萬4206元及利息等語。先位聲明：被告應將系爭土地、面積為1萬2552平方公尺如附表所示應有部分、登記日期、收件字號及登記原因之所有權登記塗銷；備位聲明：㈠被告高銘樹、高銘財、林辰陽、林昌輝、林文元、林淑瓊應給付原告95萬4206元，及自96年10月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告高清發、高清源、高清龍、高煉發、高雪、黃高玉女、高毓禧、高玉美應連帶給付原告95萬4206元，及自96年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告冠德公司：伊向被告游世豪購買系爭土地（權利範圍500／487248），係欲將系爭土地依都市計畫法第83條之1、都市計畫容積移轉實施辦法第4條、臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件第2點、第3點規定作為容積移轉送出基地，既然法令允許民眾購買道路用地作為容積移轉之送出基地，則屬道路用地之系爭土地顯非不融通物。又系爭土地雖經徵收但未辦理徵收登記，於土地登記簿上仍係私有，伊基於善意信賴不動產所有權登記外觀購買系爭土地並已為移轉登記，自受土地法第43條規定之保護。再依系爭土地徵收當時之土地法第233條第1項、第236條第2項規定，原告應於徵收公告期滿後15日內即64年1月31日發給徵收補償費，而高維林係於同年6月24日始領得補償費，顯未符合上開規定，是原告並未依法取得系爭土地所有權等語，資為抗辯，答辯聲明：

原告之訴駁回。

㈡被告游世一：否認原告提出之補償費收據為高維林本人親自簽領，且原告未證明已依法於徵收公告期滿後15日內發給補償費予系爭○○○土地所有權人，原告未完成土地徵收程序，自不取得土地所有權。縱原告已合法徵收系爭○○○土地，然伊係基於善意信賴不動產所有權登記外觀購買該土地並已為移轉登記，自受土地法第43條規定之保護。再者，以法律經濟分析之觀點，駁回原告先位請求較符公平正義，另原告長達34年行政怠惰未為徵收註記，後於107年提起本件訴訟，屬權利濫用等語，資為抗辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

㈢被告曾阿琴：原告是否已依法完成土地徵收程序有疑，且系爭土地係登記於私人名下，並非不融通物，伊基於善意信賴不動產所有權登記外觀購買、出售系爭土地並為移轉登記，上開購買、出售系爭土地之行為應均受土地法第43條規定之保護等語，資為抗辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

㈣被告高清發、高清龍、高煉發、高雪、黃高玉女、高毓禧、高玉美、高清源：伊等就高松碧之遺產係為限定繼承，應以伊等實際繼承所得為限負清償責任，再伊等對高松碧之債務一無所知，不負清償之責，另原告之利息請求應已罹於5年時效等語，資為抗辯，答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈤被告高銘樹、高銘財、林文元、林淑瓊、林昌輝：高曰名下並無財產等語，資為抗辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

㈥被告林辰陽：伊不知土地徵收事宜，且未繼承高曰之遺產，況高曰並無遺產等語，資為抗辯，答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈦被告高偉峻：否認原告之主張，答辯聲明：原告之訴駁回。

㈧被告游世豪未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原告及到場之被告均不爭執：㈠依木柵保儀路（木柵七號路-中港路）拓築工程用地徵收補償地價清冊所載，高維林原有系爭○○○土地，位於木柵保儀路（木柵七號路-中港路）拓築工程用地範圍內，經原告以63年12月17日府民地四字第59224號公告徵收，公告期間自63年12月17日起至64年1月16日止。嗣系爭○○○土地於69年間與○○○段○○○地號等土地重測合併為系爭土地，系爭○○○土地於重測合併後為系爭土地之應有部分125／121812。系爭土地於104年6月23日為徵收註記；㈡系爭土地經高維林之繼承人即高松碧及高曰於87年5月25日辦理繼承登記，其後歷次應有部分之移轉登記詳如附表編號3-8所示；㈢高松碧於104年1月31日死亡，繼承人為被告高清發、高清龍、高煉發、高雪、黃高玉女、高毓禧、高玉美、高清源，皆未拋棄繼承；㈣高曰於108年3月17日死亡，繼承人為被告高銘樹、高銘財、林文元、林淑瓊、林昌輝、林辰陽等情，並有徵收公告、重測後系爭土地土地標示部及土地登記簿所有權部、臺北市土地建物異動登記簿、系爭土地地籍資料查詢及異動索引、土地登記申請書、高松碧及其繼承人戶籍謄本暨繼承系統表、本院函、系爭99-3土地之土地登記簿所有權簿及共有人名簿、高曰及其繼承人戶籍資料暨繼承系統表、不動產數位資料庫公務應用系統地籍資料查詢附卷可稽（見本院卷一第77-80頁、第89-195頁，本院卷二第188頁、第235-249頁、第505-508頁，本院卷三第255頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

㈠系爭土地已由原告徵收完畢，而由其取得所有權：

1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文，準此，是經合法徵收之土地，係基於法律賦予國家之強制權力，屬原始取得，不以登記為生效要件，於徵收機關對於土地所有人之徵收補償費發放完竣，即由徵收機關原始取得被徵收之土地所有權（最高

法院100年度台上字第309號、93年度台上字第2438號判決意旨參照）。

2.再按行政訴訟法第12條第1項、第2項規定：「民事或刑事訴訟之裁判，以行政處分是否無效或違法為據者，應依行政爭訟程序確定之。前項行政爭訟程序已經開始者，於其程序確定前，民事或刑事法院應停止其審判程序」，其立法目的係為防止對於同一基礎事實所衍生之民、刑事訴訟及行政訴訟，由於不同法院對事實認定歧異，致生裁判結果互相牴觸之情形而設，並非因此剝奪人民之民事或刑事訴訟權，故民事之裁判，如以行政處分是否無效或違法為據者，苟行政爭訟程序尚未開始，民事法院審判長即應依民事訴訟法第199條第2項規定行使闡明權，曉論當事人就行政處分是否無效或違法，先依行政爭訟程序確定之，若當事人已表明不循行政爭訟程序請求救濟，或捨棄該行政程序救濟之途，民事法院即非不得就該先決事實自行調查認定，而資為實體判決之依據（最高法院96年度台上字第1595號判決意旨參照）。系爭土地之徵收處分是否有效，涉及原告有無因徵收處分而原始取得系爭土地之所有權，乃本件之先決問題，而被告並未就系爭土地徵收部分提起行政訴訟，依照上開說明，本院應就此先決問題自行調查認定。

3.查原告主張系爭土地之徵收補償費1萬398元由高維林於64年6月24日領訖，高維林並同時領取高潭於同一徵收案應領取之徵收補償費1萬398元乙節，業據提出徵收補償地價清冊及收據為證（見本院卷一第81-85頁），被告游世一空言否認為高維林本人親自簽領，難認可採。又「徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後15日內發給之」，土地法第233條第1項定有明文。而所謂徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後15日內發給之，係指需用土地人應於公告期滿15日內，將應補償地價及其他補償費額繳交直轄市或縣（市）地政機關，及該地政機關應於公告期滿15日內通知土地所有權人領款而言。未於公告期滿後15日內發

給者，法律上之效果如何，法律未設規定。參照司法院釋字第110號解釋，「其徵收土地核准案固應從此失其效力。但於上開期間內，因對補償之估定有異議，而由該管市縣地政機關依法提交標準地價評議委員會評定，或經土地所有人同意延期繳交有案者，不在此限」。可知並非一有逾期發給補償費之事實，即生徵收失效之法律上效果。至於土地法第237條規定之提存，目的在減輕直轄市或縣（市）地政機關之責任，非其義務，直轄市或縣（市）地政機關如已合法通知應受補償人領款，而因應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明，致未能發給，雖未為提存，該徵收土地核准案並不因此失其效力（最高行政法院97年2月19日97年2月份庭長法官聯席會議決議、93年度判字第718號判決意旨參照）。參諸上開說明，徵收機關逾期發放補償費，尚不即生徵收失效之法律上效果。是以，雖系爭土地之徵收補償費未於公告期滿後15日內發給之，然依前開說明，亦不影響徵收之效力。從而，系爭土地之徵收補償費既已發給完竣，原告自已原始取得系爭土地之所有權。

㈡系爭土地為不融通物，無土地法第43條規定之適用：

1.按土地法第43條所稱依本法所為之登記，有絕對效力，係為保護第三人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，此項不動產物權登記公信力之規定，與98年1月23日修正公布、同年7月23日施行之民法第759條之1第2項，增訂「不動產物權登記之公信力，與因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響」之規範趣旨並無不同。各該信賴登記而受保護之規定，除須為信賴登記之善意第三人，並有移轉不動產所有權之合致意思，及發生物權變動登記之物權行為外，必以依合法有效之法律行為而取得者，始得稱之。若法律行為之標的係不融通物，因違反禁止之規定（民法第71條），致整個法律行為成為絕對無效者，即不生「善意取得」而受信賴保護之問題。於此情形，因信賴不動產登記之

善意第三人，縱已依法律行為為物權變動之登記，亦無土地法第43條及民法第759條之1第2項規定之適用（最高法院101年度台上字第1412號判決意旨參照）。

2.次按公共交通道路不得為私有，土地法第14條第1項第5款定有明文。查系爭土地之地目為道，且事實上供作道路使用，有土地標示部查詢結果及系爭土地地籍套繪都市計畫使用分區圖可參（見本院卷一第87-88頁、第213-214頁），顯見系爭土地為公共交通道路土地，不得為私有，性質上屬不融通物（不具融通性）。承上，系爭土地所有權為原告原始取得，且性質上屬不融通物（不具融通性），又系爭土地經高維林之繼承人即高松碧及高曰於87年5月25日辦畢所有權繼承登記，其後歷次應有部分之移轉登記詳如附表編號3-8所示等情，業如前述，上揭所有權移轉為私有，違反土地法第14條第1項第5款公共交通道路土地不得為私有之禁止規定，依上說明，如附表所示所有權登記，依民法第71條規定，均屬無效，即不生「善意取得」而受信賴保護之問題。於此情形，因信賴不動產登記之善意第三人，縱已依法律行為為物權變動之登記，亦無土地法第43條規定受信賴保護之適用。

㈢原告依民法第767條第1項之規定，先位請求被告塗銷如附表所示所有權登記，為有理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。查系爭土地由原告公告徵收並發給徵收補償費完竣，原告已合法取得所有權，且被告間如附表所示所有權登記均屬無效，則原告本於所有權之權能，請求被告塗銷如附表所示之所有權登記，洵屬權利之正當行使，難謂有何權利濫用，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告先位依民法第767條第1項規定，請求被告塗銷如附表所示之所有權登記，為有理由，應予准許。又原告先位聲明為有理由，本院即毋庸再就其備位聲明審究，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　20　　日

民事第八庭　法　官　陳筠媛

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　　109　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　施盈如

附表：

編號	被告	應有部分	登記日期（民國）	收件字號	登記原因
1	高清發、高清源、高清龍、高煉發、高雪、黃高玉女、高毓禧、高玉美	125/243624	87年5月25日	087 年文山字第109220號	繼承
2	高銘樹、高銘財、林辰陽、林昌輝、林文元、林淑瓊	125/243624	87年5月25日	087 年文山字第109220號	繼承
3	高銘樹	125/487848	96年10月11日	096 年文山字第275450號	贈與
4	高偉峻	125/487848	96年10月11日	096 年文山字第275450號	贈與
5	曾阿琴	500/487248	96年12月28日	096 年文山字第344640號	買賣

（續上頁）

6	游世豪	500/487248	97年4月11日	097 年文山字第082310號	買賣
		500/487248	98年5月14日	098 年文山字第083570號	買賣
7	冠德建設股份有限公司	500/487248	97年8月18日	097 年文山字第207370號	買賣
8	游世一	500/487248	98年11月17日	098 年文山字第243570號	買賣