

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3439號

01  
02  
03 原 告 沈淑瑩  
04 訴訟代理人 徐瑞霞律師  
05 複 代理人 林宜君律師  
06 被 告 藍張謙謙  
07 藍心琪  
08 藍心悌  
09 共 同  
10 訴訟代理人 吳文琳律師  
11 崔瀨文律師

12 上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年10  
13 月22日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

- 15 一、被告藍張謙謙應將附表所示土地所有權權利範圍3/10移轉登  
16 記予原告。  
17 二、訴訟費用由被告藍張謙謙負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
21 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
22 款定有明文。查原告起訴時聲明為：(一)先位聲明：被告藍張  
23 謙謙應將如附表所示土地(下合稱系爭土地)，經臺中市中正  
24 地政事務所(下稱中正地政所)於民國110年以跨縣市(汐止  
25 中正)字第000060號收件，於110年7月12日所為擔保債權總  
26 金額新臺幣(下同)9,600萬元之抵押權設定登記，予以塗  
27 銷，並移轉登記系爭土地所有權10分之3予原告。(二)備位聲  
28 明：1.被告應將系爭土地經中正地政所於110年以跨縣市(汐  
29 止中正)字第000060號收件，於110年7月12日所為擔保債權  
30 總金額9,600萬元之抵押權設定登記，予以塗銷，並移轉登  
31 記系爭土地所有權10分之3予原告(北司補卷第7至8頁)，嗣

01 於本件審理中變更聲明如原告聲明欄所示，並就先位聲明追  
02 加民法第256條、第259條、第260條為請求權基礎(本院卷第  
03 119至120頁、140頁)，原告上開變更係本於主張其為系爭土  
04 地權利範圍3/10之實際所有權人之同一主張原因事實，與前  
05 揭規定相符，自應准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)原告為系爭土地權利範圍3/10之實際所有權人，並將該部分  
09 借名登記於訴外人邱吳金菊名下，被告3人之被繼承人即訴  
10 外人藍俊德於102年間向原告稱欲開發系爭土地，希望原告  
11 同意提供所有借名登記予邱吳金菊名下之系爭土地權利範圍  
12 3/10，並移轉登記於其名下，委由其共同開發前述土地，經  
13 原告同意，雙方乃於102年11月27日簽訂協議書(下稱系爭協  
14 議書)，藍俊德並因而於102年9月18日登記為系爭土地之所  
15 有權人(權利範圍：全部)。

16 (二)先位聲明：

17 詎藍俊德未依系爭協議書履行，經原告於109年3月3日寄送  
18 存證信函予藍俊德，請其勿私自處分系爭土地，然藍俊德收  
19 受後逕否認雙方間之系爭協議書，且與被告藍張謙謙合謀，  
20 將系爭土地以「配偶贈與」為原因移轉登記予被告藍張謙謙  
21 名下，企圖逃避原告求償；且被告藍張謙謙於110年7月12日  
22 於系爭土地上設定9,600萬元之最高限額抵押權，故被告藍  
23 張謙謙顯故意侵害原告對於系爭土地3/10之所有權益，並因  
24 此受有不當得利。為此，爰依民法第184條第1項、213條第1  
25 項侵權行為之法律關係，以及民法第183條不當得利之法律  
26 關係，請求被告藍張謙謙將系爭土地之3/10所有權移轉登記  
27 予原告。又藍俊德多次與被告藍張謙謙共同謀議，故意違背  
28 協議書之合建目的，將本件系爭土地贈與被告藍張謙謙、藍  
29 俊德曾發函不承認系爭協議書之效力、被告亦發函否認系爭  
30 協議書為有效，以及被告於本件抗辯系爭協議書之有效性等  
31 情，顯見藍俊德及被告均不承認且不願履行系爭協議書，為

01 此原告依民法第256條、第259條、第260條規定，及民法第1  
02 148條、第1153條繼承之法律關係，以民事準備書續(一)狀之  
03 送達，向被告為解除系爭協議書之意思表示，並請求被告藍  
04 張謙謙將系爭土地之3/10所有權移轉登記予原告。據上，爰  
05 先位聲明請求被告藍張謙謙移轉登記土地所有權。

06 (三)備位聲明：

07 若認原告無法請求被告藍張謙謙返還系爭土地10分之3所有  
08 權。則因藍俊德係受原告委任處理開發系爭土地合建事宜，  
09 而取得系爭土地3/10所有權之移轉登記，故藍俊德死亡後，  
10 委任關係即已消滅，則原告依民法第541條第1項、第259  
11 條、第550條規定，以及民法第1148條、第1153條繼承之法  
12 律關係，請求被告於繼承被繼承人藍俊德之遺產範圍內，連  
13 帶給付系爭土地一部分之價額5,221,965元。又藍俊德多次  
14 與被告藍張謙謙共同謀議，故意違背協議書之合建目的，將  
15 本件系爭土地贈與被告藍張謙謙，無論藍俊德或被告均否認  
16 系爭協議書為有效，均不承認且不願履行系爭協議書，為此  
17 原告依民法第256條、第259條、第260條規定，及繼承之法  
18 律關係，以民事準備書續(一)狀之送達，向被告為解除系爭協  
19 議書之意思表示，並請求被告於繼承被繼承人藍俊德之遺產  
20 範圍內，連帶給付5,221,965元。

21 (四)並聲明：1.先位聲明：如主文第1項所示。2.備位聲明：(1)

22 被告應於繼承被繼承人藍俊德之遺產範圍內，連帶給付原告  
23 5,221,965元，及自民事準備書續(一)狀繕本送達翌日起至清  
24 償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保請准宣告  
25 假執行。

26 二、被告則均答辯：

27 (一)藍俊德經原告介紹，於108年8月8日以2億2,000萬元向邱吳  
28 金菊購買系爭土地，並交付買賣價金予所有權人邱吳金菊，  
29 嗣原告向藍俊德表示其持有系爭土地權利範圍各3/10，欲與  
30 其共同開發系爭土地，藍俊德基於信任原告之告知，未詳加  
31 查證，遂於102年11月27日簽訂系爭協議書。原告於109年3

01 月3日委託律師來函，表示系爭土地權利範圍各3/10為其所  
02 有，經藍俊德分別於109年3月5日、12日回函，限期要求原  
03 告提供其為實際所有權人之證明文件，並告知倘未如期提  
04 供，藍俊德則以109年3月12日存證信函撤銷系爭協議書之意  
05 思表示。其後原告俱未提供其為實際所有權人之證據，可知  
06 原告實非系爭土地所有權人。且依邱吳金菊所述，其係口頭  
07 同意將系爭土地權利範圍各3/10讓與原告，然並未辦理所有  
08 權移轉登記，故原告自始並未取得系爭土地3/10之所有權，  
09 藍俊德簽署記載原告持有系爭土地權利範圍各3/10等語之系  
10 爭協議書，顯係受原告詐欺。又系爭土地之公告現值僅每平  
11 方公尺1,000元，依此計算，系爭土地價值僅17,406,550  
12 元，藍俊德以2億2,000萬元購入，遠超過系爭土地實際價  
13 值，更徵原告與邱吳金菊共同詐欺藍俊德，致藍俊德受有鉅  
14 額損害。藍俊德因受詐欺而簽訂系爭協議書，並於109年3月  
15 12日已撤銷系爭協議書之意思表示，原告與藍俊德間因系爭  
16 協議書所生之法律關係，已不存在。藍俊德生前與原告間既  
17 已無任何法律關係存在，原告主張解除契約，並要求被告藍  
18 張謙謙返還系爭土地3/10所有權，或主張被告應依繼承之法  
19 律關係給付系爭土地3/10之價值，均無理由。

20 (二)原告於109年11月20日以藍俊德未經其同意，將系爭土地贈  
21 與予被告藍張謙謙為由，對藍俊德、被告藍張謙謙提出詐  
22 欺、背信等告訴，其於當時即已知悉藍俊德將系爭土地所有  
23 權移轉登記予被告藍張謙謙，則原告於113年4月23日始提起  
24 本訴，其主張之侵權行為損害賠償請求權已罹於時效。況被  
25 告藍張謙謙受贈系爭土地時，不知原告與藍俊德間之所有權  
26 糾紛，無與藍俊德合謀逃避原告求償，且藍俊德斯時為系爭  
27 土地登記所有權人，被告藍張謙謙善意受讓土地，顯無不  
28 法。而被告藍張謙謙係本於贈與之法律關係持有系爭土地所  
29 有權，自非屬無法律上原因受有利益。

30 (三)並聲明：原告之訴駁回。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張其於102年11月27日與藍俊德簽立系爭協議書，業  
02 據原告提出協議書為證(北司補卷第23頁)，被告亦未爭執此  
03 節，應堪認定。被告雖提出109年3月12日之存證信函(本院  
04 卷第37至40頁)，主張藍俊德前於109年3月12日以存證信函  
05 限期要求原告提供其為系爭土地3/10權利範圍所有權人之證  
06 明，而原告並未提出，足證原告自始未取得系爭土地所有  
07 權，非屬系爭土地所有權人，藍俊德簽訂系爭協議書，顯係  
08 受原告詐欺等語。惟所謂詐欺係指行為人施行詐術致他人陷  
09 於錯誤，原告有無向藍俊德提出其為所有權人之證明文件，  
10 與原告有無施行詐術使藍俊德陷於錯誤而簽訂系爭協議書，  
11 實屬二事。被告徒以原告未依藍俊德之要求提供所謂所有權  
12 人證明文件，認系爭協議書係受原告詐欺而簽訂，實屬無  
13 據。再被告另以系爭土地之公告現值為1,000元/平方公為計  
14 算，則總價值僅17,406,550元，然藍俊德與邱吳金菊約定之  
15 買賣價金達2億2,000萬元，足徵原告與邱吳金菊共同詐欺藍  
16 俊德，致其以土地現值約12倍之價格取得系爭土地。然系爭  
17 協議書之內容為原告與藍俊德各提供土地共同合作開發建築  
18 (北司補卷第23頁)，被告上開抗辯藍俊德受詐欺以土地現  
19 值約12倍之價格簽訂買賣契約購買系爭土地一事，實與系爭  
20 協議書約定合建為二不同之法律關係，與系爭協議書是否受  
21 詐欺而簽訂實屬無涉。況且，買賣價格多寡更與是否有詐欺  
22 情形存在無關，被告此部分抗辯，全無足採。據上，被告抗  
23 辯藍俊德受詐欺而簽訂系爭協議書，並已撤銷等語，全然無  
24 據。

25 (二)藍俊德係於102年9月18日登記為系爭土地權利範圍全部之所有  
26 權人，而其前手則為邱吳金菊，此有系爭土地異動索引查  
27 詢資料可按(本院卷第94、98、101至102、105至106頁)。再  
28 邱吳金菊前於另案刑事偵查程序中證稱：最早系爭土地本來  
29 都是我的，因為原告幫我做水溝及擋土牆，我就給他10分之  
30 3土地，口頭講而已，至於我什麼時候講的，時間太久了，  
31 至於有無契約，時間太久了，我也忘了。系爭土地價金2億

01 2,000萬元係向我購買10分之7所有權，藍俊德在簽訂系爭土地  
02 地買賣契約時，知道系爭土地其中10分之3係屬原告所有。  
03 至關於藍俊德所提出之系爭土地買賣契約書（即本院卷第31  
04 至36頁被證1），我是否有與他另簽訂此份契約已經忘記  
05 了，但原告所提出之系爭土地買賣契約書（即本院卷第25至  
06 31頁原證2）才是真的。關於中正地政所系爭土地移轉資料  
07 顯示持分移轉為100分之100一事，系爭土地所有權移轉，當  
08 初應該是請吳代書辦理，我不清楚整個移轉過程，我賣給藍  
09 俊德是10分之7，另外10分之3是經過原告同意才過戶給藍俊  
10 德。不可能用10分之7去借款，要全部才能跟銀行借錢。當  
11 時要3億2,000萬元賣藍俊德，但因為原告說他的部分要以合  
12 作方式就不要拿現金，所以我所有10分之7拿2億2,000萬  
13 元，原告部分是以合作方式（參考原證1協議書），所以才  
14 把全部土地過戶給藍俊德等語（臺灣臺北地方檢察署109年  
15 度他字第14088號卷第366至367頁）；又邱吳金菊所指為真  
16 之該份土地買賣契約書，確記載藍俊德向邱吳金菊所購買之  
17 系爭土地權利範圍為7/10(北司補卷第27頁)；再依系爭協議  
18 書載以：第1條：「合建土地原甲方（即原告）持有權利範  
19 圍各壹拾分之參，甲方本於合作之誠意已於民國一〇二年九  
20 月十八日移轉登記予乙方（即藍俊德），並經管轄地政機關  
21 登記完竣，合先敘明」、「第2條：合作方式：一、雙方合  
22 意甲方提供上揭合建土地所有持分各壹拾分之參，乙方提供  
23 其餘各壹拾分之柒共同合作開發建築」等語（北司補卷第23  
24 頁），明載原告就系爭土地持有3/10，是上開邱吳金菊所述  
25 證與原告提出之土地買賣契約書及系爭協議書內容均互核相  
26 符，足見系爭土地權利範圍7/10原所有權人為邱吳金菊，3/  
27 10部分實際所有權人為原告（僅係登記於邱吳金菊名下）。  
28 邱吳金菊出售其所有7/10予藍俊德，而原告所有3/10則與藍  
29 俊德合作開發建築。實則，依被告所提書狀陳述：「惟自邱  
30 吳金菊所述（即指上開刑案證述）可知，原告所稱其持有系  
31 爭土地權利範圍各3/10，僅係因其協助邱吳金菊施作水溝及

01 擋土牆而未收受工程款，邱吳金菊方口頭同意將系爭土地權  
02 利範圍各3/10讓與原告，可知二人間僅有口頭約定，並未辦  
03 理不動產所有權移轉登記，依據民法第758條規定，其所稱  
04 之系爭土地所有權一部讓與行為，顯不生效力，不得對抗第  
05 三人，此並經臺灣臺北地方檢察署經傳喚邱吳金菊到場確認  
06 原告自始並未取得系爭土地3成持分之所有權」（本院卷第2  
07 7頁）」，顯見被告實際上亦不否認邱吳金菊所證述原告有  
08 3/10之「實質所有權」，僅係執原告並未「登記」為所有權  
09 人，而否認原告之權利。然原告確享有系爭土地3/10之實質  
10 所有權，已經本院認定如前，藍俊德並因此與原告簽訂系爭  
11 協議書合建。藍俊德明知此情，卻於109年3月間以存證信函  
12 主張受原告詐欺並撤銷系爭協議書，全無理由。系爭協議書  
13 並不因藍俊德於109年3月12日所為之撤銷而不存在。

14 (三)原告主張解除系爭協議書，並請求被告藍張謙謙移轉系爭土  
15 地3/10權利範圍所有權予原告，為有理由：

16 1.經查，原告與藍俊德於102年間簽訂系爭協議書進行合建事  
17 宜，然藍俊德於109年3月5日發函予原告表示系爭協議書為  
18 無效（北司補卷第53至55頁）；同年月12日再發函表示係受  
19 詐欺而簽訂系爭協議書故撤銷意思表示（本院卷第37至40  
20 頁）；復於110年間將系爭土地贈與其配偶被告藍張謙謙  
21 （北司補卷第65至111頁），嗣藍俊德於112年間死亡，其繼  
22 承人之被告於113年3月間再發函原告表示系爭協議書已經藍  
23 俊德撤銷，對藍俊德及其繼承人無拘束力（北司補卷第124  
24 至126頁），於本件亦抗辯系爭協議書前已經藍俊德撤銷而  
25 不存在，足見被告業已明確向原告表示不欲依系爭協議書履  
26 行之意，自屬拒絕給付，原告即得類推適用給付不能（民法  
27 第256條）之規定，請求解除契約（參陳添輝，給付拒絕一兼  
28 論最高法院98年度台上字第921號民事判決，法令月刊第62  
29 卷1期，2011年1月，第52、53、54頁）。而原告已以民事準  
30 備書續(一)狀之送達，向被告為解除系爭協議書之意思表示  
31 （本院卷第122頁），則系爭協議書已經原告合法解除。

01 2.又原告就系爭土地有3/10實質所有權，原借名登記於邱吳金  
02 菊名下，而原告就其所有3/10部分則係與藍俊德合作開發建  
03 築，並簽訂系爭協議書，依系爭協議書第1條約定：「合建  
04 土地原甲方(即原告)持有權利範圍各壹拾分之參，甲方本於  
05 合作誠意已於民國一〇二年九月十八日移轉登記予乙方(即  
06 藍俊德)並經管轄地政機關登記完竣」(北司補卷第23  
07 頁)，及邱吳金菊證述：系爭土地另外10分之3是經過原告  
08 同意才過戶給藍俊德，原告部分是以合作方式，所以才把全  
09 部土地過戶給藍俊德等語，已如上述，則可知當時原告所有  
10 3/10借名登記於邱吳金菊，因與藍俊德合建則將其所有部分  
11 直接由邱吳金菊移轉登記予藍俊德名下，是系爭土地3/10即  
12 為原告依約所交付之物。而系爭協議書之法律關係經被告繼  
13 承，後已經原告解除，依民法第259條第1款規定被告自應返  
14 還所受領之給付物即系爭土地所有權3/10。又系爭土地現登  
15 記於被告藍張謙謙名下，有土地建物查詢資料可按(本院卷  
16 第85至92頁)，並經被告陳明在卷(本院卷第140頁)，是  
17 被告藍張謙謙應將原告依系爭協議書所給付之物即系爭土地  
18 所有權10分之3移轉登記予原告。

19 3.被告藍張謙謙雖陳述其於藍俊德生前即受贈系爭土地，為善  
20 意受讓，其本於贈與之法律關係持有系爭土地所有權等語。  
21 惟被告藍張謙謙既繼承系爭協議書之法律關係，則負有該契  
22 約上之權利義務，而原告已解除系爭協議書，被告藍張謙謙  
23 依約自負有返還系爭房地3/10所有權之義務，且其名下亦有  
24 系爭土地而得以返還，此與其名下系爭房地之所有權究竟如  
25 何取得並無關聯。是原告先位聲明請求被告藍張謙謙將系爭  
26 土地10分之3所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准  
27 許。

28 (四)原告先位聲明就其請求權基礎係請求擇一為有利之認定(本  
29 院卷第140頁)，並已經本院認定先位聲明為有理由，先位  
30 其餘主張及請求權基礎自不再論述。此外，先位之訴既經本  
31 院為全部允許之判決，備位之訴即毋庸裁判，附此敘明。

01 四、綜上所述，原告主張依繼承之法律關係及民法第256條解除  
02 系爭協議書，並依民法第259條規定，請求被告藍張謙謙將  
03 系爭土地所有權權利範圍3/10移轉登記予原告，為有理由，  
04 應予准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
06 判決結果不生影響，爰不一一論列。

07 六、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文所示。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

09 民事第七庭 法官 黃愛真

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

14 書記官 林姿儀

15 附表：

16

編號	土地坐落
1	臺中市○○區○○段000地號
2	臺中市○○區○○段00000地號
3	臺中市○○區○○段000地號
4	臺中市○○區○○段000地號