臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第24號

上訴人 葉昭南
訴訟代理人 王維立律師
林杉珊律師

被上訴人 葉俊呈
訴訟代理人 陳勇成律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國111年1月9日臺灣新北地方法院110年度訴字第1661號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，嗣為訴之變更，本院於113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

經他造同意，得在第二審為訴之變更，此觀民事訴訟法第446條第1項本文規定自明。本件上訴人於原審依民法第179條、第184條第1項及第2項規定，請求被上訴人將坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權應有部分 $\frac{2}{15}$ （下稱系爭應有部分）移轉登記予伊。嗣於本院變更依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人將系爭應有部分，於民國93年3月9日（上訴人誤載為92年12月29日）所為之所有權移轉登記（下稱系爭登記）塗銷，經被上訴人同意（見本院卷第203至204頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊原為系爭土地共有人，應有部分為 $\frac{1}{3}$ ，於92年12月29日將系爭土地應有部分 $\frac{1}{5}$ 出售予訴外人即被上訴人之母葉吳錦珠，詎葉吳錦珠未經伊同意，指使訴外人即地政士游阿梅於93年3月9日將系爭土地應有部分 $\frac{1}{3}$

01 全部移轉登記予被上訴人，超額移轉系爭應有部分，爰依民
02 法第767條第1項中段規定，求為命被上訴人應將系爭登記塗
03 銷之判決。於本院聲明為：被上訴人應將系爭登記塗銷。

04 二、被上訴人則以：系爭土地為上訴人與伊父親等5兄弟所有，
05 僅以上訴人及2位叔叔名義登記產權，上訴人實質僅有5分之
06 1之權利，伊父親以31.301坪、每坪新臺幣（下同）17萬元
07 之價金，向上訴人買受系爭土地應有部分3分之1，並登記於
08 伊名下，伊無妨害上訴人所有權情事等語，資為抗辯。答辯
09 聲明：變更之訴駁回。

10 三、系爭土地應有部分3分之1原登記在上訴人名下，上訴人於93
11 年3月9日以買賣為原因，將上開應有部分移轉登記予被上訴
12 人名下等情，為兩造所不爭執（見本院卷第123頁），並有
13 土地登記謄本及地籍異動索引在卷可稽（見本院卷第83至87
14 頁），堪信為真實。上訴人主張：葉吳錦珠未經伊同意，指
15 使游阿梅超額移轉系爭應有部分，被上訴人應塗銷系爭登記
16 等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點析
17 述如下：

18 (一)上訴人未證明葉吳錦珠未經其同意，指使游阿梅超額移轉系
19 爭應有部分：

20 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
21 事訴訟法第277條本文定有明文。上訴人主張葉吳錦珠未經
22 伊同意，指使游阿梅超額移轉系爭應有部分等情，既為被上
23 訴人所否認，則上訴人就此有利於己之事實，應負舉證之
24 責。

25 2.上訴人固以伊將印鑑章、身分證及所有權狀交付予葉吳錦珠
26 為由，主張葉吳錦珠未經伊同意，指使游阿梅辦理系爭登記
27 云云。然依辦理系爭登記之土地代書游阿梅於原審證稱：本
28 件買賣是雙方當事人親自到場，沒有其他人陪同，買賣雙方
29 提供身分證或戶籍謄本、土地所有權狀，賣方另提供印鑑證
30 明，伊會讓雙方確認是否為要移轉的東西，並由伊申報土地
31 增值稅，雙方拿稅單繳稅，繳完稅單拿給伊去登記所有權。

01 本件土地移轉書面上之簽章是雙方親自做成的，伊會向當事
02 人確認地段、地號、權利範圍是否如申請書所載。伊在處理
03 土地案件，合約若有人看不懂會逐條念給他聽並解釋每條的
04 意義，每件都是這樣等語（見原審卷207至208頁），核與一
05 般不動產交易流程相符，可知系爭土地之買賣過程，係由上
06 訴人親自至游阿梅處，並與被上訴人共同委託游阿梅辦理系
07 爭登記事宜，並無上訴人所指係其將印鑑章、身分證、所有
08 權狀交予葉吳錦珠，由其代為辦理土地移轉登記之情事。上
09 訴人媳婦陳秋芬雖於本院證稱：上訴人於109年間告訴伊有
10 說他賣的土地只有31點多坪，還有20多坪的土地沒有看到權
11 狀，上訴人說有拿身分證跟印章給葉吳錦珠辦土地過戶，葉
12 吳錦珠拿試算表給上訴人並說要買的土地就是試算表上面寫
13 的範圍，伊有去問葉吳錦珠怎麼會多登記20坪土地，葉吳錦
14 珠說登記都是代書辦理，後來伊去找游阿梅，游阿梅跟伊說
15 案件都是被上訴人母子叫她登記的。伊幫上訴人寄發存證信
16 函給被上訴人後，上訴人有告訴伊葉吳錦珠有打電話給上訴
17 人，問可不可以用1坪17萬元買超額登記的部分，上訴人接
18 到葉吳錦珠電話時伊沒有在現場等語（見本院卷第153至154
19 頁），惟陳秋芬並未參與系爭土地買賣過程，有關上訴人將
20 身分證及印章交予葉吳錦珠等情，均係聽聞上訴人轉述，並
21 非親見親聞，且陳秋芬與上訴人為姻親關係，其所為證詞有
22 偏頗上訴人之虞，況系爭土地應有部分3分之1於93年3月9日
23 已移轉登記予被上訴人，倘有未經上訴人同意超額移轉應有
24 部分之情形，上訴人於游阿梅辦妥系爭土地移轉登記後，未
25 交付系爭應有部分之土地權狀時即可立刻查知，實無可能遲
26 至109年始知悉葉吳錦珠有未經同意超額移轉系爭應有部分
27 之情事，陳秋芬上開證述難以採信，不足作為有利上訴人之
28 認定。

29 3.上訴人雖再以葉吳錦珠僅給付按系爭土地應有部分5分之1計
30 算之價金，卻將系爭土地應有部分3分之1全部移轉登記予被
31 上訴人，超額移轉系爭應有部分，構成妨害伊所有權云云，

01 並提出游阿梅手寫計算表影本（下稱系爭計算表，見原審調
02 字卷第21頁）。惟查，上訴人係親自至游阿梅處，並與被上
03 訴人共同委託游阿梅辦理系爭登記事宜，業如上2.所述，堪
04 認其與被上訴人確有達成移轉系爭土地應有部分3分之1所有
05 權之意思表示合致，上訴人復未提出其他證據證明其移轉系
06 爭應有部分之意思表示有何無效或得撤銷之情形，則系爭登
07 記自屬有效，並無妨害上訴人所有權可言，縱有超額移轉系
08 爭應有部分之情事，亦為上訴人得否依其他法律關係請求之
09 問題，而與上訴人所有權是否受妨害無涉。況系爭計算表雖
10 記載「土地款 $31.301 \times 170000 = 5321170$ 」等語，然游阿梅於
11 原審證稱：系爭計算表各計算式是計算買賣坪數，一坪多少
12 錢與稅金，本件土地價款只以31.301坪計算，是雙方當事人
13 要求用此計算式的坪數計算價金，為何如此伊不清楚，他們
14 內部關係伊沒辦法探討，伊也沒問理由等語（見原審卷第20
15 7頁），可見兩造委託游阿梅辦理系爭土地應有部分3分之1
16 移轉登記時，已合意以31.301坪作為計算買賣價金之基礎，
17 堪認系爭登記為兩造約定移轉登記之範圍，難謂有超額移轉
18 系爭應有部分之情事。參以上訴人弟媳許美紅於本院證稱：
19 系爭土地是伊公公留下來的土地，分別登記在上訴人、葉建
20 宏、葉森永名下，但約定上訴人的5兄弟各享有5分之1權
21 利，後來上訴人將其應有部分賣給被上訴人父親葉光昭，並
22 直接過戶給被上訴人，上訴人賣31坪，剩餘20或21坪一併過
23 戶給被上訴人，這樣日後就不用再處理登記事情，葉光昭不
24 足部分以後再找葉建宏或葉森永處理等語（見本院卷第151
25 頁），益證上訴人係為避免日後再行辦理移轉登記，遂於出
26 售系爭土地應有部分5分之1時，一併將系爭應有部分移轉登
27 記予被上訴人，自不能以系爭土地買賣價金係以31.301坪計
28 算，即認兩造間有超額移轉系爭應有部分之情事。

29 (二)上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系
30 爭登記，為無理由：

31 上訴人未舉證證明葉吳錦珠未經同意，指使游阿梅超額移轉

01 系爭應有部分，已如前述，則系爭登記即屬有效，並未妨害
02 上訴人之所有權，則上訴人依民法第767條第1項中段規定，
03 請求被上訴人塗銷系爭登記，自屬無據。

04 四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上
05 訴人將系爭登記塗銷，為無理由，應予駁回。

06 五、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 六、據上論結，本件變更之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

12 民事第八庭

13 審判長法官 邱育佩

14 法官 許炎炆

15 法官 郭俊德

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
18 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
20 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
21 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
22 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

24 書記官 鄭信昱