臺灣臺東地方法院民事判決

114年度原訴字第29號

原　　告　潘世珍

訴訟代理人　林長振律師

被　　告　潘世昌

訴訟代理人　卓育佐律師(法扶)

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○000號未辦保存登記房屋之事實上處分權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔60%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴原聲明：㈠被告應將坐落臺東縣○○鄉○○○段000 地號土地（下稱288地號土地）依起訴狀附圖所示a、b、c、d連線辦理分割，並將A部分土地所有權移轉登記於原告。㈡被告應將坐落臺東縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱197地號土地）所有權應有部分4分之1移轉登記於原告。㈢確認門牌號碼為臺東縣○○鄉○○村000號房屋之事實上處分權為原告所有（見本院卷第11頁）。嗣經本院會同兩造及囑託地政機關到場履勘測量後，原告依臺東縣太麻里地政事務所民國115年6月26日太地所測量字第1150003076號函檢附之複丈成果圖（見本院卷第323頁，即本判決附圖），變更及追加聲明為如後所述（見本院卷第350頁），其訴之變更追加，本於同一關於不動產之糾紛事實，與民事訴訟法第255條第1項第2款所設「請求之基礎事實同一者」准許變更聲明之規定相符，而為合法，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：288地號土地原為訴外人即兩造之父Ａ０１所有。於110年2、3月間，Ａ０１因年邁欲處理其名下不動產，向兩造言明欲將288地號土地依附圖所示紅色連線【即門牌號碼臺東縣○○鄉○○村00鄰○○000號及242號房屋（以下分別稱241號房屋、242號房屋）共用牆壁之中心線】，分割成A、B二筆土地，將A部分土地贈與原告，B部分土地贈與被告。為此，Ａ０１於112年上旬委託被告辦理288地號土地之分割、所有權移轉登記等事宜。詎被告竟為圖一己之私，不僅未辦理288地號土地之分割，竟將288土地所有權全部移轉登記於己，違反Ａ０１委託意旨。又197地號土地所有權應有部分4分之1，亦原為Ａ０１所有，雖Ａ０１於80餘年間即已贈與原告，但未辦理197地號土地所有權應有部分之移轉登記。詎被告竟利用上揭Ａ０１委託其辦理288地號土地之分割等事宜，而將其身分證明文件等交付於被告之際，在未經Ａ０１及原告之同意或委託下，逕將197地號土地移轉登記於己，侵害潘茂增、原告之權利。Ａ０１於113年下半年間，因知悉被告違反其委託意旨將288地號土地、197地號土地移轉登記於己，乃召集兩造協商其名下不動產之分配事宜，3人並達成協議如下：1.被告願將288地號土地依附圖所示連線辦理分割，將A部分土地所有權移轉登記於原告；2.將197地號土地所有權應有部分4分之1移轉登記於原告。惟上開協議成立後，被告藉故不遵，經原告迭次請求，均未置理。另241號房屋，原為訴外人即兩造之舅舅徐中和所有，徐中和因感念原告對其晚年之諸多照顧，於109年12月間將241號房屋贈與原告，並於同日完成稅籍移轉登記。113年7月間，原告為供其父母晚年休養身心，著手修繕241號房屋，被告竟出而制止，否認原告對於241號房屋有事實上處分權，足以使原告對系爭房屋之法律地位陷於不安定，有以判決除去之必要等語。並聲明：㈠先位聲明：1.被告應將288 地號土地辦理分割，並將如附圖所示288（A）部

分土地所有權移轉登記於原告。2.被告應將197地號土地所有權應有部分4分之1移轉登記於原告。3.確認241號房屋之事實上處分權為原告所有。㈡備位聲明：1.被告應將288地號土地所有權應有部分2分之1移轉登記於原告。2.被告應將197地號土地所有權應有部分4分之1移轉登記於原告。3.確認241號房屋之事實上處分權為原告所有。

二、被告則以：本件288地號土地權利範圍全部，及197地號土地權利範圍4分之1，原為被告之父Ａ０１所有，Ａ０１於112年間，將其移轉予被告。288地號土地為Ａ０１同意移轉全部予原告，並無原告所述「連線分割」之情事，就此兩造間亦無達成任何協議。況若需「分割」移轉之登記，其分割方法應經由地政測量、製作分割圖面、分別標記分割面積等，斷不可能憑手繪分割圖示，逕為土地分割。是288地號土地移轉時，既未有任何測量程序，怎可能依原告所提之分割方案分割。況依附圖所示A、B部分面積差距懸殊，且將造成241號房屋無出入口，顯不合理。再者，197地號土地為Ａ０１同意下，交付相關文件後所辦理之移轉，依現行不動產登記實務，辦理所有權移轉登記，須所有權人親自檢具並提出包括：印鑑證明、印鑑章、不動產權狀及國民身分證件等高度個人專屬之文件。此等文件均屬具高度識別性及不可替代性，登記機關於受理時並會就申請人身分予以查驗，從而確保登記程序之真實性與正確性。原告雖稱被告受「Ａ０１委託其辦理288地號土地之分割等事宜，而將其身分等證明文件交付於被告之際，在未經Ａ０１、原告之同意或委託之情形下，逕將197地號土地移轉登記於己」，然而並非真實，197地號土地係Ａ０１交付上開所有權狀、印鑑證明及印鑑等文件，與288地號土地併為辦理移轉，倘非Ａ０１應允，實難單憑被告以竊取權狀或冒用方式完成移轉程序。綜上，原告提起本件之訴並無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第350頁）：

㈠被告於112 年5 月5 日以買賣為原因（原因發生日期：112

年3 月13日）自Ａ０１登記取得288地號土地所有權；於112年5 月5 日以贈與為原因（原因發生日期：112年3 月13日）自Ａ０１登記取得197地號土地所有權應有部分1/4 。

㈡288地號土地上坐落有241號房屋，該屋有房屋稅籍證明書（稅籍編號為00000000000，納稅義務人為原告），但未辦理房屋保存登記。

㈢288地號土地使用現狀如本院115年6月23日之勘驗筆錄所示（見本院卷第309頁至第319頁）。

㈣原告主張其就241號房屋有事實上處分權，為被告所否認，原告就此提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。

㈤卷附相關文件形式上為真正。

四、本院之判斷：

㈠原告對於被告關於288地號土地、197地號土地之請求部分，均無理由：

1.按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。民事訴訟法第277條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告先位聲明主張被告應將288地號土地如附圖所示288（A）部分土地辦理分割後將該部分土地所有權移轉登記於原告、被告應將197地號土地所有權應有部分4分之1移轉登記於原告；備位聲明主張被告應將288地號土地所有權應有部分2分之1移轉登記於原告、被告應將197地號土地所有權應有部分4分之1移轉登記於原告等情，為被告所否認，自應由原告就被告負有移轉上開土地所有權登記予原告義務之事實，負舉證責任。

2.經查，關於本件之請求權基礎，原告主張：⑴先位聲明之請求基礎：就288地號土地是Ａ０１跟被告之委託契約，性質

上屬於第三人利益契約，原告可以直接跟被告請求；就197地號土地是依據114年4月18日錄音譯文之和解契約。⑵備位聲明之請求權基礎：288地號土地是依據113年9月15日之錄音譯文之和解契約；就197地號土地是依據114年4月18日錄音譯文之和解契約等語（見本院卷第265頁）。經查，原告以證人Ａ０１之證言及113年9月15日之錄音譯文為證，而證人即兩造之父Ａ０１雖於本院審理時證稱：「（提示本院卷第25頁，288地號土地是否有委託被告幫忙證人登記？）我叫被告去過戶288 地號土地，分成兩半，一半是我的，另一半是舅舅徐中和的，然後徐中和那部分要給原告。我是想要過戶一半給被告，我叫他快點過戶，我年紀大，如果走了怎麼辦。連起來的288地號土地上的兩棟房子要分一半，我有跟被告說，要請他們的阿姨幫忙處理，我就拿資料給被告，不知道被告有沒有講，請被告要把一半登記給原告，一半要給被告。（197地號土地證人有無要給被告？）這是我大哥還給我，我大哥當時跟我講197地號土地想分給原告，沒有要給被告。（為何被告會有權狀等資料拿去登記四分之一給被告自己？）我沒有給被告，在辦理288 地號土地分割的時候，我不小心把197 地號土地的權狀等資料也一起給被告。」等語（見本院卷第195至196頁）。惟證人即兩造阿姨Ａ０２於本院審理時證稱：「(提示本院卷第145至166頁，請您看一下288地號與197地號土地移轉之相關資料，是否為您過去所受託承辦之移轉登記?）是。（想跟您請教有關該兩筆土地之移轉情形，當時是受何人所委託?）由父親Ａ０１本人委託。（是否見過Ａ０１與其當面確認?）有，所有資料都有當面確認過，而且也都有解釋清楚。（委託辦理內容為一筆或兩筆土地?）建地兩筆，還有四筆農地，其中兩筆是林地，總共是六筆土地，裡面包含288及197地號土地。（當時Ａ０１委託過戶288地號土地時，有無表示要進行分割?）都沒有表示，Ａ０１的意思是要全部贈與給大兒子Ａ０５。（有無詢問過當時辦理移轉之原因?）有，是女兒已

經從娘家取得許多土地，他怕他倒下後大兒子無法得到他名下的財產，所以急著請我協助處理土地過戶的事情。他希望大兒子獲得他的土地之後，負起照顧家庭的責任跟義務。（當時印鑑證明、印鑑章由何人所交付?）由Ａ０１本人親自交給我。」、「我在中間有接到原告的電話，我有再跟Ａ０１確認，這件事情是否要繼續進行，Ａ０１跟我說要繼續進行，我就回答原告：Ａ０１說要繼續，那你們姊弟的事情，事後再處理。」、「當我們遇到有爭議的時候，我們先詢問委託人，碰到這個事情，為了土地的事情，會吵，你的意願如何？ Ａ０１回答說這是我的意願，我要把名下財產給大兒子。」、「我沒有讓Ａ０１簽立委託書，但我在這個過程都有詳細跟Ａ０１解釋，Ａ０１說理解，只要能讓孩子少繳一點稅，Ａ０１說之後他會跟小孩子解釋，因為被告是大兒子，主要是要讓大兒子扛起家庭照顧責任。」、「（本件Ａ０１將系爭197 、288 地號兩筆土地這件事情，在家族中是否親戚間都知悉？）是，還有親弟弟Ａ０３知情，我有在過戶前知會他父母親要將財產過戶給哥哥，Ａ０３有沒有意見，他說沒有關係，就過戶給哥哥。」等語（見本院卷第245至249頁）。證人即兩造手足Ａ０３於本院審理時證稱：「（證人是如何得知Ａ０１要將241、242號房屋坐落的288地號土地過戶給被告？）這是我爸爸一直以來說的事情，我們現在住的房子，我爸爸Ａ０１就是要給被告，其他土地他在看要給被告或原告，但是就我知道的，288 地號土地就是我爸爸要給被告。」、「（前面證人提到241 、242 號房屋坐落的288地號土地是全部要給被告？證人的爸爸沒有考慮241號房屋已經過戶給原告嗎？）其實是有一個時間流程，原本家裡的氣氛還是好的，爸爸說288地號土地要給被告，但舅舅的房子中間有很多事情，後來舅舅走了之後，原告通知我說她拿到舅舅的房子，爸爸已經過戶土地給被告了，但原告想要288 地號土地的一半，這是我知道的情形。所以剛才原告律師提的問題，我覺得都是爸爸決定給被告之後，原告

跟爸爸說一些事情，爸爸才有改變的心意跟其他的想法。」、「因為爸爸在後期一直受到被告在旁邊說一些事情的影響，所以我觀察到爸爸在心意上面會反反覆覆，但是在我的認知裡面，爸爸就是要給被告241跟242 號房屋坐落的288地號土地，而且如果我沒有記錯的話，爸爸也想拿其他土地跟被告交換，但是因為身旁的聲音太多了，所以才會有現在兩造的狀況。」、「爸爸到後期很多事情都被影響，因為爸爸也曾經說要把土地給我，就是爸爸二月過世的時候，名下還有兩筆土地。爸爸說要給我的土地就是他墳墓上的那塊農地，但是我處理事情的方式是我希望爸爸和大家討論，我不知道兩位兄弟姊妹是怎麼想的，他們似乎很喜歡私下處理，去年那筆土地就是墳墓的農地已經被原告私下過戶了，對此爸爸的心情很難過，但他不想得罪兩個兄弟姊妹。爸爸在講說現在288 地號土地要給被告的時候，並不是只有Ａ０２聽到，還有其他親戚聽到，並非只有我一個接受到這樣的訊息，至於爸爸為何後期會有這樣的情形，我看到的東西是原告會在爸爸的耳邊說其他的事情，他們倆方都站在自己的立場去考慮對他們有利的事情。」等語（見本院卷第291至293頁）。

3.由上開證述可知，關於288地號土地部分，證人Ａ０１雖證稱有交代被告將288地號土地分成兩半，並分由兩造取得等語，惟無法具體指明分割之範圍，且與證人Ａ０２證述關於當時受Ａ０１委託時，並無交代要分割，而係要全部由被告取得、證人Ａ０３證稱就是要將該地給被告等語不符。關於197 地號土地部分，證人Ａ０１雖證稱是誤將權狀放入遭被告自行移轉等語，然與證人Ａ０２證稱當時是受Ａ０１親自委託，且有再度向Ａ０１確認才辦理移轉程序等語不符。本院審酌證人Ａ０３為兩造之手足，對於其等之父Ａ０１與子女間之互動關係應最為瞭解，且證人Ａ０３對於本件訴訟涉及之土地既無所求，應無特別偏袒被告之必要；而證人Ａ０２為兩造之阿姨，亦當無甘冒偽證之刑事罪責風險而故意虛

偽陳述偏頗一方之必要，是應認其等上開證述內容堪予採信。足見Ａ０１因年事已高，對於財產並無太大之執著，真正之願望應在於子女能自立，維持良好之親子關係，並希望子女間能友好相處，然兩造間因土地之爭取而關係不睦，而兩造均為其子女，Ａ０１即陷入難以兩全之窘境，故出現證述與其他證人不一致之情事。從而，應認上開兩筆土地之所有權確係Ａ０１授權所進行之移轉。

4.原告雖主張113年9月15日之錄音譯文，可認為兩造有就288地號土地成立和解契約等語，惟觀諸113年9月15日之錄音譯文，Ａ０１與原告雖有提到「地一半」等語，惟被告僅回應「好，這樣就好了」、「都不要講了，這就好了」、「你們講話就好了」等語（見本院卷第209頁），尚難認為兩造有就288地號土地成立和解契約之意。原告雖主張114年4月18日之錄音譯文，可認為兩造有就197地號土地成立和解契約等語，惟觀諸113年9月15日之錄音譯文，被告雖有「啊我就講說是不小心過戶的了」、「我會還啊你一直緊張幹甚麼」、「本來就這樣子啊，法院見就好了，就這樣就好了，談不了就法院見就好了」等語（見本院卷第217頁），惟證人Ａ０３於本院審理時證稱：「（提示本院卷第215至217頁之錄音譯文，這份譯文的時間是在114 年4 月18日，地點是在你們家中，對於這份譯文，證人有無意見？當時是在處理什麼事情？）沒有意見。我記得是在處理姑姑潘金蘭在住的房子即門牌號碼大鳥村351號房子座落之笆札筏段197 地號土地。（在會議中，證人是否記得有多少人出席？）我們三個兄弟姊妹即原告、被告、證人，還有父母。（會議的結論為何？）那場會議沒有結論。（為什麼沒有結論？）因為兩方都在吵架。（本院卷第215 頁譯文的倒數第四行『土地是不小心過戶』及倒數第二行『我會還啊，你一直緊張幹什麼』、第217頁Ａ０５也提到過戶的費用六萬元先給我，證人還是覺得沒有結論嗎？）我覺得還是沒有結論，因為他們吵得很凶，而且後面變成謾罵。（本院卷第33頁討論的197

號土地原本是要過戶給誰？）姑姑在住的房子即坐落在197地號土地上是上一輩人討論出來要給原告的，但我覺得他們兩個人都沒有說實話，至於為什麼最後會變成被告的，我也不知道，我只知道爸爸即Ａ０１當時有找Ａ０２要過戶土地：我們現在居住的房子即門牌號碼大鳥村241、242號坐落的土地。後來爸爸說要過戶一些土地給被告，197地號就夾雜要過戶的權狀裡面。我不知道爸爸有沒有不小心，反正最後就是給Ａ０２辦理。」、「（提示本院卷第215頁譯文第2頁的最後，Ａ０５有說談不攏的話就法院見，這段話的意思是Ａ０５不同意過戶的提議，證人是否還記得這段錄音的內容？）我不記得錄音的內容，如果是很後面的話，我只聽到原被告兩人互相謾罵。（當天有協議共識或簽立協議書嗎？）沒有，完全沒有共識，也沒有協議書。」、「（兩造當時有喬好這件事情嗎？）沒有。（錄音內容原告並沒有完全翻出來，最後口頭討論是如何結束？）那天最後被告走到隔壁鄰居家去，然後跟原告隔空對罵，最後不了了之。」等語（見本院卷第289至295頁）。是依上開證述，亦難認兩造就197地號土地所有權之移轉，有達成和解之情事。

5.此外，原告就被告負有移轉上開土地所有權登記予原告義務之事實，復未能舉其他證據以實其說，揆諸前揭說明，本件自無從認原告此部分主張為可採。從而，原告上開先、備位聲明關於請求被告將288地號土地、197地號土地所有權移轉登記予原告部分，均無理由，應予駁回。

㈡原告對被告關於241號房屋之請求部分，為有理由：

1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態能以確認判決將之除去者而言。本件原告主張其就241號房屋有事實上處分權，為被告所否認，則原告在私法上之地位即有受侵害之危險，而此項危險得以確認之

訴予以除去，自有確認利益存在。故原告提起本件確認之訴，應認其有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

2.按未辦理建物第一次所有權登記（保存登記）以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，現占有人必直接或輾轉自原始建造人處受讓該房屋，始得認其有事實上處分權（最高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照）。次按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約。民法第406條定有明文。又贈與係諾成契約，苟其契約成立，債務人即應受此契約拘束。次按未保存登記建物雖因欠缺行政管理之規定，無法向地政機關辦理第一次所有權登記，亦不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但並非不得為交易、讓與之標的，未保存登記建物之讓與，受讓人與讓與人間可透過事實上處分權之讓與合意，受讓人並因受領交付，而取得事實上處分權。是事實上處分權之讓與，以有讓與合意及標的物之交付為要件；亦即須原所有權人或事實上處分權人與受讓人間有讓與不動產事實上處分權之合意，並將標的物交付予受讓人，始生事實上處分權移轉之效力。

3.原告主張徐中和於109年12月間將241號房屋贈與原告，並於同日完成稅籍移轉之登記等情，業據原告提出建築改良物所有權贈與移轉契約書、臺東縣稅務局109年契稅繳款書、財政部南區國稅局贈與稅免稅證明書、臺東縣稅務局房屋稅籍證明書、臺東縣稅務局函文在卷可稽（見本院卷第35頁至43頁、第219頁至221頁）；參以241號房屋現由原告居住使用中，亦有勘驗筆錄在卷可查（見本院卷第310頁），堪認原告上開主張屬實。被告雖否認原告主張，惟未提出或聲明何反證供本院調查審酌，自難採信。從而，原告請求確認其就系爭建物之事實上處分權存在，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依贈與之法律關係，請求確認其就241號房屋之事實上處分權存在，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。至原告其餘先、備位請求被告將288地號土

地、197地號土地所有權移轉登記予原告部分，均屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第一庭　法　官　朱家寬

以上為正本係照原本作成。

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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　欒秉勳