

01 臺灣桃園地方法院民事判決

02 110年度訴字第1668號

03 原告 葉泉

04 訴訟代理人 呂理銘律師

05 被告 葉貴香

06 葉爾堂

07 葉桂蘭

08 共同

09 訴訟代理人 崔駿武律師

10 楊承叡律師

11 被告 葉爾良

12 葉如芳

13 葉民傑

14 葉民峯

15 葉家琪

16 葉鴻璋

17 兼上二人

18 法定代理人 譚美玲

19 被告 葉桂秋

20 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，於民國113年12月19日

21 辩論終結，本院判決如下：

22 主文

23 原告之訴駁回。

24 訴訟費用由原告負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序方面：

27 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
28 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。經查，原告原以葉貴香、葉爾堂、葉桂蘭（下稱葉貴香等3人）為被告，訴請葉貴香等3人應將坐落桃園市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）移轉登記予原告，嗣於本案審理中追加葉爾良、葉如芳、葉民傑、葉民峯、譚美玲、葉家琪、葉鴻璋、葉桂秋（下稱葉爾良等8人）為被告，並變更、追加聲明為：(一)確認被告葉貴香等3人就系爭土地，以買賣為原因之債權行為及所有權移轉之物權行為均無效。(二)被告葉貴香等3人應就系爭土地所為之所有權登記塗銷，回復登記為葉阿庚之全體繼承人。(三)被告即全體繼承人葉貴香、葉爾堂、葉桂蘭、葉爾良、葉如芳、葉民傑、葉民峯、譚美玲、葉家琪、葉鴻璋、葉桂秋應就系爭土地辦理所有權移轉登記予原告（本院卷一第228頁、卷二第414、415頁）。核原告所為訴之變更、追加，均涉原告與被告之被繼承人葉阿庚間買賣契約爭議事宜，其請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得期待於後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一。為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之變更、追加，合先敘明。

二、被告葉爾良等8人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告與葉阿庚為兄弟關係，葉阿庚因其子葉爾忠、兒媳邱秋香有營業資金需求，故於民國75年9月13日與原告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），由葉阿庚將桃園縣○○鄉○○段○○○段000地號（下稱東勢小段345地號）及桃園縣○○鄉○○段000地號（重測前為桃園縣○○鄉○○段○○○段00地號，下稱中華段697地號）內部分土地出售予原告，雙方約定買賣坪數約為200坪，買

賣標的為原告建築之廠房基地，因當時原告建築廠房之基地位置及確定面積未定，故約定買賣位置以原告事後建築廠房之實際坐落位置為準。嗣因原告建築廠房坐落於東勢小段345地號土地、中華段697地號內約150坪土地及桃園市○○區○○段000地號土地(重測前為桃園縣○○鄉○○段○○○段00地號，下稱中華段694地號土地)，且因被告葉爾良欲赴美讀書，有資金需求，故原告、葉阿庚於77年5月20日再簽訂協議書（下稱系爭協議書），就系爭買賣契約書之基礎再約定於中華段694地號土地內，已由葉阿庚家族實際處分之部分計150坪屋舍區域仍保持葉阿庚所有，雖登記為原告之子葉爾文名下，惟於日後可分割登記時應為移轉登記。是以，斯時雙方於中華段694地號及同段697地號之土地，各有150坪之土地借名使用，雙方原規劃就此部分交換互易即可，然礙於法令限制，上揭兩筆土地皆無法分割登記，故於84年5月29日雙方承接系爭協議書再做協議，並簽立同意書，約定借名登記於葉爾文名下之中華段694地號內150坪土地，以原告繼承自父親葉阿丁之遺產即同段688地號土地內之150坪範圍為交換，而中華段697地號土地原告占用部分仍歸原告所有，待可得分割之時再為移轉。詎料，葉阿庚於95年間逕將中華段697地號土地原告占用部分，分割出同段697之1地號土地即系爭土地，經原告要求登記返還，卻拒不配合，原告遂向桃園縣新屋鄉調解委員會申請調解，雙方雖未於調解程序中達成協議，惟事後葉阿庚私下承諾倘原告每月支付新臺幣（下同）2萬元予葉阿庚，至葉阿庚死亡之日起，葉阿庚死亡後即會將系爭土地登記返還原告，原告乃持續支付約定之2萬元。然於103年6月29日葉阿庚亡故後，原告方知系爭土地已於103年4月21日，遭被告葉貴香等3人以通謀買賣之方式（原因發生日：103年4月10日），過戶至其等名下。被告葉貴香等3人明知系爭土地應於葉阿庚百年後登記予原告所有，竟為規避過戶登記之義務，以通謀買賣之方式，刻意製作低於市價之買賣契約，將系爭土地移轉登

記於其等名下，且葉阿庚於103年4月10日已有病危之情，恐欠缺意思表示能力，依民法第87條、第113條規定，被告葉貴香等3人就系爭土地所為之交易及登記移轉均屬通謀虛偽意思表示，應屬無效。為此，爰依民法第242條、第767條規定，代位葉阿庚之全體繼承人請求被告葉貴香等3人回復系爭土地之所有權予葉阿庚之全體繼承人即本件被告全體所有，並依民法第348條及第1148條之規定，請求被告移轉系爭土地所有權等語。並聲明：(一)確認被告葉貴香等3人就系爭土地，以買賣為原因之債權行為及所有權移轉之物權行為均無效。(二)被告葉貴香等3人應就系爭土地所為之所有權登記塗銷，回復登記為葉阿庚之全體繼承人。(三)被告即全體繼承人葉貴香、葉爾堂、葉桂蘭、葉爾良、葉如芳、葉民傑、葉民峯、譚美玲、葉家琪、葉鴻璋、葉桂秋應就系爭土地辦理所有權移轉登記予原告。

## 二、被告答辯如下：

(一)被告葉貴香等3人以：1.原告所述其與葉阿庚就系爭土地以及其他地號土地間有買賣、交換等約定云云，伊等均未參與且不知情，否認系爭買賣契約書及系爭協議書之形式上真正。再系爭買賣契約書僅有記載「345地號土地等貳筆土地」等語，另出賣標示僅記載：「新屋鄉東勢段東勢小段345地號」，均未載有系爭土地，而系爭協議書亦僅有提及新屋鄉東勢段東勢小段345地號、同小段49地號，並無任何有關系爭土地之記載，是系爭買賣契約書及系爭協議書均與系爭土地無關，不得作為原告本件請求之依據。2.系爭土地為伊等於103年4月10日以180萬元向葉阿庚購買，非通謀而為虛偽意思表示，原告復未就其所稱伊等與葉阿庚間就系爭土地買賣之債權行為及不動產所有權移轉登記之物權行為為通謀虛偽意思表示乙情舉證以實其說，原告此部分之主張，自不足採信。3.縱認原告主張其與葉阿庚間就系爭土地存有買賣契約乙情為真（被告仍否認之），依據原告主張之事實，原告係於75年9月13日向葉阿庚購買中華段697地號內部分土

地（嗣分割為系爭土地）、東勢小段345地號土地云云，則原告於75年9月13日與葉阿庚簽約日起，其權利即處於可得行使之狀態，卻怠於行使，遲至95年9月5日始以存證信函催告葉阿庚依買賣契約履行，並於110年間提起本件訴訟，顯已逾15年之消滅時效期間，伊等爰為時效抗辯。4.伊等否認葉阿庚曾承諾倘原告每月支付2萬元予葉阿庚，葉阿庚死亡後即會將系爭土地登記返還原告，原告並因而持續支付葉阿庚2萬元之事實，實則葉阿庚每月收取之2萬元，乃源於訴外人錡陞實業有限公司（後更名為冠格科技股份有限公司，下稱冠格公司）承租原告興建之違章建築廠房，該廠房事實上占用系爭土地約有150坪，冠格公司為使用上開違章建築，故向葉阿庚承租違章建築占用系爭土地範圍而為之租金給付，嗣葉阿庚於103年4月10日將系爭土地出售予伊等，伊等即於103年8月1日另與冠格公司締結租賃契約，並由冠格公司將承租系爭土地之租金按月分別給付伊等迄今等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告葉爾良等8人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

### 三、本院之判斷：

(一)原告主張其於75年9月13日向葉阿庚購買系爭土地，並提出系爭買賣契約書為證（本院卷二第68至70頁）。查系爭買賣契約書第3條、第10條分別記載：「買賣價格雙方議定為每壹坪土地以新臺幣肆仟伍佰元計算買賣面積約為貳佰坪內外之約定」、「本案不動產產權點交日期議定①買賣位置是新屋鄉東勢段東勢小段第參四五地號等貳筆土地內約為貳佰坪內外之約束。②批明暫時甲方（即原告）將上開地號貳筆土地由乙方（即葉阿庚）先付過戶甲方之名義。待後甲方視實際建築之面積取得所有權殘餘之面積雖然登記係甲方之名義產權（所有權）屬歸乙方之所有。日後能分割時甲方無條件付与乙方登記均無異議。」等語，僅提及買賣標的為「新屋鄉東勢段東勢小段345地號等2筆土地」，而無東勢小段345

地號土地外另1筆買賣土地之具體地號，尚難逕認系爭土地即為系爭買賣契約書約定之買賣標的。而觀諸系爭協議書記載內容：「具立協議書之人葉泉以下簡稱為甲方、全立協議書之人葉阿庚以下簡稱為乙方今因雙方乃於民國柒拾伍年玖月拾參日所立買賣契約書內買賣面積為貳佰坪土地，經實際登記地號東勢小段參四伍地號及東勢小段第四玖地號查批明乙方對東勢小段四玖地號內由公路及水溝段界算起每壹間寬度為四・八五公尺每壹間伍拾坪雖經登記甲方之兒子名義登記上開參間共壹佰伍拾坪土地仍然保持乙方所有權自由取得，今後乙方能得登記時，甲方無條件付与乙方登記，殘餘之坪數經雙方協議會算價款及付款方法列明於後。第壹條乙方所有土地所在東勢小段第四玖地號及參四五地號前乃於七拾五年玖月拾參日契約成立時，乙方已先給于登記與甲方葉泉之兒子葉爾文之名義，因土地政府禁止不得分割之原因由甲方實際買賣坪數為兩佰坪之土地，現已全部被甲方之兒子登記 因乙方對於東勢小段第四玖地號之土地仍保留所有權參間每壹間伍拾坪共壹佰伍拾坪乙方所有權仍然存在，雖係登記甲方之名義待至日後能得分割時甲方無條件付与乙方登記，殘餘之坪數，數數算起來仍有四佰陸拾伍坪捌四貳伍，甲方未有買賣，經雙方協議同意每壹坪土地以新臺幣柒仟伍佰元計算，總價款為新臺幣參佰肆拾玖萬參仟捌佰壹拾捌元……」（本院卷一第15至18頁），可見系爭買賣契約書約定之買賣標的「新屋鄉東勢段東勢小段345地號等2筆土地」實應為「東勢小段345地號及東勢小段49地號」。衡以原告之子葉爾文與葉阿庚於76年1月12日簽立土地買賣所有權移轉契約書，由葉阿庚將桃園縣○○鄉○○段○○○段000地號、同小段49地號土地所有權移轉登記予葉爾文，有所有權移轉契約書、桃園縣稅捐稽徵處免繳土地增值稅證明書、桃園縣稅捐稽徵處七十六年度贈與稅繳納通知書、贈與稅繳清證明書等可憑（本院卷一第19至24頁），核與系爭買賣契約書第10條約定「買賣之2筆土地先過戶買方名下」乙情相

符；又桃園縣○○鄉○○段○○○段00地號土地面積為2,056平方公尺、同小段345地號土地面積為641平方公尺，合計2,697平方公尺（本院卷一第23頁），折合815.8425坪，扣除系爭買賣契約書第3條約定之買賣面積200坪，及系爭協議書由葉阿庚保留之3間共150坪土地，剩餘面積為465.8425坪，亦核與系爭協議書第1條所載「算起來仍有四佰陸拾伍坪捌四貳伍，甲方未有買賣」內容一致，益徵系爭買賣契約書約定之買賣標的確為東勢小段345地號土地及同小段49地號部分土地，而不包括系爭土地重測前地號即東勢小段48地號。

(二)原告雖以系爭買賣契約書出賣標示附圖（下稱系爭附圖）指示買賣位置為「345、697」，足見買賣標的應為東勢小段345地號及中華段697地號部分土地等語。然查，系爭附圖標示之買賣位置為東勢小段345地號及以東勢小段345、345-1地號土地交界線向上、向右延伸畫出之四邊形範圍（本院卷二第70頁），而對照系爭土地之地籍圖（本院卷三第147頁），345、345-1地號土地交界線向上、向右延伸處應為中華段694地號土地（即重測前東勢小段49地號土地），並非中華段697地號土地，且中華段697地號土地於83年5月9日重測前為桃園縣○○鄉○○段○○○段00地號，有台灣省桃園縣土地登記簿及桃園市楊梅地政事務所113年10月28日楊地測字第1130015875號函可佐（本院卷二第352頁、卷三第171頁），是於75年9月13日系爭買賣契約書簽訂時應無「（中華段）697」此一地號，系爭附圖「697」之數字應係事後所填載，自不足以作為有利於原告之認定，是原告此部分之主張，難認可信。

(三)再按請求權，因15年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付；同法第125條前段、第128條、第144條第1項分別定有明文。又所謂可行使，係指請求權人行使其請求權無法律上之障礙而言，如債權未附停止條件或無期限者，以債權成立時即得行使，故

其消滅時效應自債權成立時起算（最高法院89年度台上字第1219號裁判意旨可資參照）。查系爭買賣契約書第10條第2項記載：「批明暫時甲方（即原告）將上開地號貳筆土地由乙方（即葉阿庚）先付過戶甲方之名義。待後甲方視實際建築之面積取得所有權殘餘之面積雖然登記係甲方之名義產權（所有權）屬歸乙方之所有。日後能分割時甲方無條件付与乙方登記均無異議。」亦即依上開約定，葉阿庚應將買賣之2筆土地全部過戶予原告，僅俟日後得為分割時，原告應將買賣坪數（200坪）外之其餘土地返還登記予葉阿庚，是原告於75年9月13日買賣契約成立後，即得請求葉阿庚移轉買賣地號土地之所有權，並無任何法律上之障礙事由存在，是原告之買賣標的物交付請求權時效於90年9月13日即告屆滿，然原告遲至110年3月9日始提起本件訴訟（見民事起訴狀上收狀戳日期，本院卷一第3頁），縱系爭買賣標的包含系爭土地，原告之請求權亦已罹於15年之消滅時效，被告葉貴香等3人復已為時效抗辯，則原告之請求仍無理由。原告固主張於本件時效完成後，葉阿庚曾與原告達成協議，約定由原告按月給付葉阿庚2萬元，至葉阿庚死亡時止，待葉阿庚死亡，即會將系爭土地移轉登記予原告云云，並舉冠格公司匯款紀錄及原告94年至96年桃園市新屋區農會帳戶交易查詢資料清單為證（本院卷一第253至301頁）。惟查，觀諸上開匯款紀錄及交易查詢資料清單，固可見冠格公司於95年8月起至96年8月間按月匯款10萬9,970元予原告，自96年9月起匯款予原告之金額變更為8萬9,970元，並自97年1月起至103年6月10日止按月匯款1萬9,970元予葉阿庚等情，然冠格公司匯款予葉阿庚之可能原因多端，原告復未提出其他證據證明上開匯款與葉阿庚與原告間之協議有關，尚難憑上開金流遽認原告所為葉阿庚與原告於96年間另就系爭土地達成於葉阿庚死亡時，移轉登記予原告之意思表示合致之主張為真，是原告主張葉阿庚已為債務之承認，拋棄時效利益云云，亦非可採。

01 四、綜上所述，系爭買賣契約之買賣標的為東勢小段345地號土  
02 地及同小段49地號內部分土地，不及於系爭土地。退步言  
03 之，縱或買賣標的包含系爭土地，原告之買賣標的物交付請  
04 求權亦已罹於消滅時效，並經被告葉貴香等3人為時效抗  
05 辯，原告自無從依買賣之法律關係請求被告為系爭土地之所  
06 有權移轉登記。從而，原告以其為葉阿庚之債權人，請求確  
07 認被告葉貴香等3人與葉阿庚間就系爭土地以買賣為原因之  
08 債權行為及所有權移轉之物權行為均無效，被告葉貴香等3  
09 人應塗銷就系爭土地所為之所有權移轉登記，及被告全體應  
10 將系爭土地所有權移轉登記予原告，均無理由，不應准許。

11 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  
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
13 逐一論列，附此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　3　　日

16 　　　　　　民事第一庭　　法　官　劉佩宜

17 以上正本係照原本作成。

18 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。  
19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　3　　日

21 　　　　　　書記官　黃忠文