

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1592號

原告 莊善富

訴訟代理人 陳鄭權律師

郭瑋峻律師

被告 志聯工業股份有限公司

法定代理人 潘仲良

訴訟代理人 林致平律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國115年4月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告對被告提起先位請求後，追加備位請求（詳後二、所述），其請求基礎事實同一，僅為質之減縮，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許，先為敘明。

二、原告主張：坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○○○段○○○○○地號土地、其上門牌桃園市○○區○○路000號建築物（下稱系爭建物）、相鄰292之2地號土地均為訴外人呂城所有，且系爭建物越界占用292之2地號土地如附件桃園市楊梅地政事務所（下稱楊梅地政）土地複丈成果圖所示編號A1、B1部分（面積共計93平方公尺，下稱系爭區域）。呂城將292之9地號土地與系爭建物出售予伊岳父即訴外人呂太郎；另將292之2地號土地出售予訴外人羅張水妹，再出售予訴外人鴻圖紡織股份有限公司（下稱鴻圖公司）。鴻圖公司復出售292之2、293地號等25筆土地予被告，已於86年10月28日辦理所有權移轉登記。鴻圖公司與被告約明其中系爭區域本應分割出售予呂城，礙於當時法令無法辦理分割，始一併過戶給被告，實際買賣標的及價金計算均不包含系爭區

01 域，嗣日後法令可以辦理分割過戶時，被告即應分割並移轉  
02 系爭區域。292之2地號土地嗣於88年10月25日合併至293地  
03 號土地。而呂城將其基於買賣關係請求鴻圖公司移轉系爭區  
04 域之權利轉讓予呂太郎，呂太郎再轉讓予伊。鴻圖公司怠於  
05 行使其對被告請求返還系爭區域之不當得利返還請求權等  
06 情。爰依民法第242條、第179條規定，先位請求被告將293  
07 地號土地分割出系爭區域，且移轉登記予原告；備位請求被  
08 告將293地號土地應有部分93/21576（計算式：293地號土地  
09 面積21576平方公尺÷系爭區域面積93平方公尺）移轉登記予  
10 原告，並由原告分管使用系爭區域。

11 三、被告則以：伊係向鴻圖公司購買292之2地號土地之全部面積  
12 ，並無不當得利，亦未同意將系爭區域分割過戶予他人。29  
13 3地號為法定空地，不得分割，原告自無從代位行使鴻圖公  
14 司之權利。縱原告得請求伊分割移轉系爭區域或移轉293地  
15 號應有部分93/21576，然已逾15年時效期間，伊得拒絕給付  
16 等語，資為抗辯。答辯聲明：原告之訴駁回。

17 四、本院之判斷：

18 (一)292之2、293地號土地原為鴻圖公司所有，於86年10月28日  
19 因買賣而移轉登記予被告，292之2地號復於88年10月25日合  
20 併至293地號；又系爭建物占用293地號之部分為系爭區域共  
21 計93平方公尺等情，有土地登記謄本、地籍異動索引、勘驗  
22 筆錄、現場相片、土地複丈成果圖足據（見本院卷第63至8  
23 1、293、297至300、303頁）。

24 (二)證人即鴻圖公司總經理林睿紳（原名林宏聲）證稱：鴻圖公  
25 司於86年間將292之2、293等25筆土地與廠房出售予被告，  
26 嗣後發現292之2地號土地遭呂城之建物占用約28坪面積無法  
27 點交，就將建物占用面積自出售範圍扣除；鴻圖公司並與呂  
28 城協議將該28坪面積出售予呂城，且請被告配合將該28坪土  
29 地分割出來移轉給呂城等語（見本院卷第249至254頁）。而  
30 觀諸鴻圖公司與被告於86年6月23日簽訂之不動產買賣契約  
31 書，載明出售25筆土地面積共計68263平方公尺（見本院卷

01 第133頁)。鴻圖公司嗣於88年2月1日發函被告謂：上開不  
02 動產買賣契約書所載出售面積為68263平方公尺，然實際移  
03 轉過戶面積為68359平方公尺，多出約28坪係鴻圖公司出售  
04 予呂城之292之2地號部分土地，因無法分割而過戶至被告名  
05 下，並非雙方買賣標的，楊梅地政已於87年11月23日通知核  
06 准辦理分割，請被告協助辦理過戶事宜等情〈見本院112年  
07 度壙司調字第217號(下稱另案)卷第10、12、13頁〉。被  
08 告於88年12月13日發函楊梅地政謂：伊向鴻圖公司購入土地  
09 68263平方公尺，其中292之2地號土地經鴻圖公司聲稱不能  
10 分割，故移轉過戶總面積68359平方公尺，多出96平方公  
11 尺，詢問是否可以辦理分割，及分割手續如何等情(見本院  
12 卷第29頁)。而上述所提及之面積28坪或96平方公尺，與系  
13 爭區域實際測量面積93平方公尺極為相近。足見系爭區域係  
14 鴻圖公司出售予呂城之標的，被告向鴻圖公司購買292之2地  
15 號土地並不包含系爭區域，且為被告所明知，僅因礙於當時  
16 無法分割，鴻圖公司乃將292之2地號全部移轉登記予被告，  
17 嗣日後可以分割時，被告即應將多得之系爭區域返還鴻圖公  
18 司，俾供鴻圖公司履行其對呂城之買賣義務。

19 (三)呂城向鴻圖公司購買292之2地號土地約28坪面積，再將其對  
20 於鴻圖公司之權利轉讓與呂太郎，呂太郎復轉讓予原告之事  
21 實，為被告所不爭執(見本院卷第154頁)，並有協議書、  
22 土地買賣協議書可參(見另案卷第9、10頁)。而鴻圖公司  
23 既怠於行使其請求被告返還系爭區域之權利，原告自得代位  
24 行使之。

25 (四)關於被告之時效抗辯

26 1.按民法第128條前段規定，消滅時效，自請求權可行使時起  
27 算。同法第179條所定之不當得利，權利人於不當得利返還  
28 請求權發生時即得請求返還不當得利，其時效應自斯時起算  
29 (最高法院108年度台上字第26號判決意旨參照)。次按民  
30 法第128條規定所謂請求權可行使時，係指行使請求權在法  
31 律上無障礙時而言，請求權人因事實上障礙，不能行使請求

01 權者，時效之進行不因此而受影響。權利人主觀上不知已可  
02 行使權利，為事實上之障礙，非屬法律障礙（最高法院113  
03 年度台上字第2167號判決意旨參照）。

04 2.觀諸楊梅地政於87年11月23日發函通知新屋區公所、呂城、  
05 呂太郎、被告等，於87年12月3日就292之2地號土地假分割  
06 辦理施測（見本院卷第271至273頁）。鴻圖公司於88年2月1  
07 日發函被告（呂城為副本收受者），表明楊梅地政已於87年  
08 11月23日發文通知核准辦理分割，請被告協助辦理分割及過  
09 戶手續（見另案卷第12頁）。原告之訴訟代理人陳鄭權律師  
10 於91年2月27日代呂城、呂太郎發函通知被告於10日內辦理2  
11 92之2地號28坪土地之過戶事宜，並表明依民法第242條規定  
12 代鴻圖公司行使權利（見另案卷第16、17頁）。顯示鴻圖公  
13 司已可行使其請求被告分割移轉系爭區域之權利，且呂城、  
14 呂太郎表明代位鴻圖公司行使該權利。然原告遲至112年12  
15 月15日始聲請另案調解（見另案卷第4頁），於調解不成立  
16 後之113年5月16日提起本件訴訟（見本院卷第9頁），顯已  
17 逾15年時效期間。又呂城、呂太郎與原告任令權利不行使直  
18 至時效完成，原告未舉證被告有何妨礙其行使權利致請求權  
19 罹於時效，及被告為時效抗辯有失公允之事實，揆諸時效制  
20 度之立法本旨，堪認被告為時效抗辯拒絕給付，乃權利之正  
21 當行使，要與誠信原則無違。故原告所為先、備位請求，核  
22 屬無據。

23 五、綜上所述，原告依民法第242條、第179條規定，先位請求被  
24 告將293地號土地分割出系爭區域，且移轉登記予原告；備  
25 位請求被告將293地號土地應有部分93/21576移轉登記予原  
26 告，並由原告分管使用系爭區域，均無理由，應予駁回。

27 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  
28 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
29 敘明。

30 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

民事第三庭 法官 譚德周

01  
02  
03  
04  
05  
06

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 6 月 9 日

書記官 陳欣汝