

臺灣南投地方法院民事簡易判決

107年度埔簡字第178號

原告 長春棉紙廠股份有限公司

法定代理人 陳濤聲

訴訟代理人 陳居亮律師

被告 陳鸞嬌

石健成

石富源

石健中

共同

訴訟代理人 葉耀中律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時原聲明：(一)被告石健成、石富源應將坐落南投縣○○鎮○○段○○○○段○○○○地號土地上，如起訴狀附圖一黃色區塊所示、面積62.76平方公尺之土地，移轉所有權登記為訴外人陳禹仲所有，並交付占有。(二)被告陳鸞嬌應將坐落同段364-3地號土地（下稱系爭B地），及被告石健中應將同段364-5地號土地（下稱系爭C地），均移轉所有權登記為訴外人陳禹仲所有，並交付占有。嗣經本院會同兩造及南投縣政府地政處（下稱南投地政處）人員於107年12月27日履勘現場，並就原告所指稱之買賣標的土地位置、面積測量如複丈日期為107年12月27日之土地複丈成果圖即附圖所示後，原告依測量結果於108年2月15日具狀更正訴之聲明第一項為：被告石健成、石富源應將坐落同段364地號土地上，如附圖a、b、c、d四點範圍內、面積62.31

平方公尺之土地（下稱系爭A地），移轉所有權登記為訴外人陳禹仲所有，並交付占有。經核原告前開更正訴之聲明之部分，係依南投地政處測量結果所為補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，核與首揭規定並無不符，應予准許，合先述明。

二、原告起訴主張：原告與訴外人即被繼承人石勝華前於民國74年12月5日就坐落分割前同段364地號土地（重測前為大肚城段1096-1地號土地），簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定將前開土地中之一部分土地出賣予原告；被告又告均係被繼承人石勝華之繼承人，自應繼承前開土地及系爭買賣契約之權利義務關係。又依據系爭買賣契約第8條之約定：「..路頂歸還甲方（即石勝華）保留自耕，而路下全部出賣予乙方（即原告）所有..」，及依第9條之約定：「出賣地內有小屋壹間歸甲方取回做路以前，甲方應負責除之。該地壹切權利義務自本契約成立同時應移交乙方管業。」，且參照75年間之林務局航照圖其上小屋位置，可知航照圖上小屋之後端牆壁邊緣界線，即為契約所載「路下」、「路頂」之界線，是依該航照圖及小屋位置，系爭買賣契約所約定之買賣範圍，除已於97年8月間由被告石健中所移轉登記予中日特種紙廠股份有限公司（下稱中日紙廠）之同段364-4地號土地外，尚包含未移轉之為系爭A地、系爭B地及系爭C地（下合稱系爭土地），而被告迄今仍未將系爭土地移轉所有權登記予原告或原告指定之人，原告自得依系爭買賣契約請求被告移轉系爭土地。又就被告所為之時效抗辯，因系爭買賣契約標的物為私有農地，而私有農地業於89年1月28日始解除不得移轉予非自耕農之限制，是本件請求權應自89年1月28日起算時效，而被告於97年8月26日同意由被告石健中將同段364-4地號土地移轉予原告所指定之中日紙廠所有，則顯見被告有承認原告請求權存在之行為，是系爭買賣契約之請求權應於97年8月26日因中斷而重行起算，則於本件107年9月間原告提起本件訴訟時，系爭買賣契

約之請求權顯未罹於時效而消滅，爰依系爭買賣契約及繼承之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告石健成、石富源應將坐落同段364地號土地上之系爭A地，移轉所有權登記為訴外人陳禹仲所有，並交付占有。(二)被告陳鸞嬌應將系爭B地，及被告石健中應將系爭C地，均移轉所有權登記為訴外人陳禹仲所有，並交付占有。(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭買賣契約之標的物僅限於同段364-4地號土地，而系爭土地非屬前開契約所約定之標的物；且原告因怠於檢查通知而應視為其已承認受領之物並不得始於今日再行主張權利；退步言之，縱認原告買受之標的物包含系爭土地，則原告此部分之請求權業罹於時效，則原告無從請求移轉登記等詞，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一) 經查，原告與被繼承人石勝華於74年12月5日，就分割前地號同段364地號之土地（即重測前大肚城段1096-1地號土地）簽立系爭買賣契約，又被告均為石勝華之繼承人，則上開土地及系爭買賣契約之法律關係均由被告所繼承；另被告分別於90年7月27日及97年8月26日將前開土地分割為同段364、364-3、364-4及364-5地號土地。而同段364-4地號土地於97年8月26日移轉登記予訴外人中日紙廠所有，又同段364-3、364-5地號土地分別為被告陳鸞嬌、石健中所有，另同段364地號土地為被告石健成、石富源共有等情，此有不動產買賣契約書、地籍圖謄本、南投縣○○○○○段00000地號土地登記二類謄本及移轉登記資料，及同段364、364-3、364-5地號土地登記一類謄本暨異動索引表（見本院卷第25至28頁、第37頁、第43至69頁、第127至147頁）等件附卷可稽。且為兩造所不爭，是前開事實自應堪信為真。

(二) 又原告主張系爭買賣契約之標的除同段364-4地號土地外

，尚包含系爭土地，而被告為石勝華之繼承人，自應負擔移轉系爭土地義務等詞，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審酌者厥為：系爭土地究否為系爭買賣契約之標的物？爰分述如下：

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；民事訴訟法第277條本文規定甚明。又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（最高法院17年上字第917號判例參照）。另請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377號判例意旨參照）。準此，原告既主張系爭買賣契約之標的物尚包含系爭土地，自應由原告就此利己事項擔負舉證之責，倘原告無法舉證以實其說，自應為原告不利之認定，此乃舉證責任分配之當然結果。

2. 原告主張系爭土地屬系爭買賣契約之標的物，無非係以林務局農林航空測量所75年9月30日之航照圖、工業技術研究院（下稱工研院）航照套繪地籍線圖及工服報告為主要論據（見本院卷第83至86頁、第285頁）。惟查，依據系爭買賣契約第8條之約定：「出賣不動產標示如左○○里鎮○○○段壹0九六之壹號原0、壹五參六公頃右記土地之中曾抽出壹部分以出賣與台棉公司作路，尚未申請分割變更，路頂歸還甲方（即被繼承人石勝華）保留自耕，而路下全部出賣與乙方（即原告）所有。」等語甚明，是可知原告與被石勝華約定所買賣標的土地，係以「路」作為區分及特定標的物之基準，而坐落於分割前同段364地號土地之「路下」部分土地方為系爭買賣契約之標的物，惟衡諸常情及一般交易經驗，系爭買賣契約書既已載明以「

路下」、「路頂」為標的物土地分界，則該「路」必於系爭買賣契約簽訂時業已存在，然原告就該路之位置，僅於審理中泛稱坐落於分割後同段364-4、364-5、364-3地號土地之周圍，且於108年5月1日本院言詞辯論期日經原告當庭於75年9月之航照圖上所指明「路」之範圍，亦係以圖上建物外側之範圍所為之指明（見本院卷第83頁），然觀諸原告於航照圖上所指明之路位置及範圍，並未見有何道路設施，則原告所稱之以建物外緣作為路下、路頂之判斷，誠屬有疑，故本院自難憑此而認系爭土地屬系爭買賣契約之標的為可採。另原告復主張依系爭契約第9條之約定：「出賣地內有小屋壹間歸甲方，取回做路以前，甲方應負責除之，該地壹切權利義務自本契約成立同時應移交乙方管業。」之文義，而路下、路頂之位置即可依小屋之坐落位置區分等語，並提出75年9月30日之航照圖為憑，然觀諸前開航照圖上所坐落之建物繁多，究竟航照圖上何棟建物方屬系爭買賣契約書內所載明之「小屋」，並非無疑；且原告於航照圖上所指明之建物，是否屬系爭買賣契約書上所提及之「小屋」，亦未提出相關事證以佐；且該航照圖係林務局於75年9月30日所攝，而系爭買賣契約業於74年12月5日已簽立，則二者時間相隔已達9月餘，則系爭買賣契約簽訂所記載小屋，於75年9月間是否仍存在，亦屬有疑，是自無從以原告所指稱之航照圖上之建物即率然認定該建物即為系爭買賣契約中第9條約定所記載之「小屋」。末依原告所提出之工研院工服報告內容所示，亦僅能證明被告所稱小屋地點並無建物，然並無法藉此反推原告主張之小屋，坐落於原告當庭於航照圖上所指稱之位置，另依該工服報告內所引用之74年6月11日、74年10月10日、75年9月30日之航照圖，可知該分割前同段364地號土地於74年6月至75年9月間地貌變化甚大，且有開闢道路等情，益證75年9月之航照圖上之建物，是否為系爭買賣契約中所指之「小屋」，確屬有疑；另工

服報告內之74年10月10日航照圖對比75年9月30日航照圖所見，原告所稱之小屋於74年10月間並未興建，而參酌74年10月10日與系爭買賣契約簽訂時間僅相距近2月之時程，與75年9月航照圖拍攝時點更為接近系爭買賣契約簽訂之時點，是74年10月之航照圖應較能證明74年12月間買賣契約標的土地之周邊狀況，是益證原告以75年9月30日之航照圖其上建物為契約所載之「小屋」，而推論系爭買賣契約標的物包含系爭土地，實難憑信。且原告復未能提出其他具體事證以資證明，則本院自無法為有利原告之認定。從而，原告此部分主張，應無可採。

3.再查，被告石健中與原告所指定買賣標的物取得人中日紙廠，於97年2月26日就標的物土地成立調解，並於同年8月26日將同段364-4地號土地移轉登記予中日紙廠等情，此有同段364-4地號土地登記第二類謄本及登記資料、97年埔鎮民調字第22號調解筆錄為證（見本院卷第43至69頁、第191頁），且依原告於審理中自陳：「（問：當時調解之標的是否包含364地號土地之範圍？）答：....當時是有談及整件合約全部土地，包含364地號土地...」等語甚明（見本院卷第301頁），故依前開事證以觀，可知原告指定標的物取得人中日紙廠業於97年2月間與被告石健中就系爭買賣契約商談和解條件，並經調解後而成立和解，則衡諸社會常情，若系爭買賣契約標的物尚包含系爭土地，則中日紙廠與被告石健中勢將系爭土地納入和解條件，然依前開調解筆錄之內容，中日紙廠與被告石健中並未將系爭土地納入和解條件，是益徵原告主張系爭土地屬買賣標的物等節，實非可採。

4.末以，依原告起訴狀及審理中均自承中日紙廠屬原告之關係企業，且中日紙廠為原告於系爭買賣契約中所指定取得土地之人，另依卷內所附之同段364-4地號土地之登記資料所示，97年8月間中日紙廠之負責人亦為原告之法定代理人陳濤聲，再依原告於審理中陳述：「（問：97年兩造

01 是否經過調解？調解係為何事？）答：當時調解當事人為
02 訴外人中日公司與被告，當時原告是請求被告履行原證一
03 契約書（即系爭買賣契約），並請被告將買賣標的過戶給
04 中日公司，中日公司為原告之關係企業，當時調解之依據
05 為本件原證一契約。」等語甚明；是前開事證綜合，可知
06 被告石健中與中日紙廠於97年間所成立之調解筆錄，係針
07 對系爭買賣契約之法律關係為和解，且參酌中日紙廠既與
08 原告為關係企業，且中日紙廠於97年之負責人亦同為原告
09 之法定代理人，則衡諸常情該調解筆錄應屬原告授權中日
10 紙廠所為，又該調解筆錄既屬原告授權所作成，則該調解
11 筆錄所生和解契約之效力自應拘束本件訴訟之兩造，又查
12 該調解筆錄和解條件之第2項已約明：「兩造其餘請求拋
13 棄」等語甚詳，則縱認系爭土地屬系爭買賣契約之標的，
14 則原告亦因和解契約之成立，而使系爭買賣契約之請求權
15 因和解而消滅，故原告主張依系爭買賣契約請求被告交付
16 系爭土地，則該部分之請求權業已消滅，而屬無據。

17 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約及繼承之法律關係，請求被
18 告移轉登記系爭土地予原告，並交付占有等節，均無理由，
19 應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即無所
20 依附，應併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經審酌
22 與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 108 年 7 月 12 日
25 臺灣南投地方法院埔里簡易庭
26 法 官 劉 彥 宏

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
31 。

01 中 華 民 國 108 年 7 月 12 日
02 書記官 陳政伸