臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度訴字第43號

原　　告　蔡浚錡
訴訟代理人　林威融律師
　　翁千惠律師
被　　告　蔡慶輝

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，經本院於民國108年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將嘉義縣○○鄉○○段○○○○號土地權利範圍25600分之8095，於民國107年8月20日由嘉義縣大林地政事務所以贈與為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告為被繼承人蔡陳義妹（民國107年10月10日過世）之長孫，因原告之父親蔡明憲（即蔡陳義妹之長子）業於87年4月21日過世，故原告為蔡陳義妹之代位繼承人。

（二）蔡陳義妹生前曾於107年6月16日與原告即長孫、被告即次子、三子蔡慶興、四子蔡慶星等人會議，討論其名下嘉義縣○○鄉○○段○○○○號農地、同段648地號建地如何處理。眾人先議定由原告以360萬元向蔡陳義妹買受648地號建地（連同其上兩造共有之未辦保存登記房屋）；接著眾人討論647地號農地，被告雖表示欲以100萬元買受該農地，但原告建議暫不處理，蔡陳義妹亦同意暫不處理；同時眾人決議將上開兩筆土地之所有權狀（連同蔡陳義妹之農會及郵局存摺）皆交給蔡陳義妹之弟陳盛雄保管，且買受土地之人須將價金存入蔡陳義妹之帳戶後，才能向陳盛雄拿取所有權狀辦理移轉登記。當日會議後，即由被告及蔡慶星將上開兩筆土地之所有權狀及存摺拿到陳盛雄住處，交給陳盛雄保管。

（二）詎蔡陳義妹過世後，原告竟發現被告未經蔡陳義妹之同意，於107年7月18日以代理人之身分，於土地登記申請書及土地所有權贈與移轉契約書盜用蔡陳義妹之印鑑，並且謊報所有權狀遺失書立切結書，向嘉義縣大林地政事務所辦理647地號農地之所有權移轉登記予被告。按 107年6月16日會議時，被告本欲以100萬元買受647地號農地，蔡陳義妹尚且不答應，且同意該農地暫不處理，殊無可能在一個月後復同意將該農地無償贈與被告，且全未告知原告及其他子女。又蔡陳義妹及被告均明知該農地之所有權狀由陳盛雄保管，若係蔡陳義妹同意將該農地贈與被告，理應可向陳盛雄取回所有權狀辦理即可，更無必要甘冒偽造文書罪，謊報所有權狀遺失，由此可推認該農地之贈與及所有權移轉未得蔡陳義妹之同意，而係被告擅自為之。

（三）被告所提出其與蔡陳義妹之107年6月21日協議書係偽造：

1、原告已對被告謊報所有權狀遺失，及盜用蔡陳義妹印鑑偽造土地登記申請書等之行為，已提出偽造文書之刑事告訴，現由嘉義地方檢察署107年度他字第2307號偵查中。

2、被告於上開107年12月27日偵查庭時，辯稱蔡陳義妹將647地號土地贈與伊，係因伊所有好收小段1058地號農地出租給承租人「蔡俊吉」，租金皆由蔡陳義妹收取，因此蔡陳義妹欠伊錢，故將647地號土地贈與給伊抵償云云，並請求傳喚承租人「蔡俊吉」作證，檢察官並寄發傳票給承租人「蔡俊吉」。但108年1月14日偵查庭時，承租人到庭後，檢事官才發現承租人之正確姓名是「蔡俊傑」而非「蔡俊吉」，被告則當庭解釋稱：因為我都叫他「俊吉」（台語發音與「俊傑」相同），故以為其姓名是「蔡俊吉」。

⑶被告所提出之107年6月21日協議書記載「二、緣由蔡慶輝所有好收小段1058地號農地委由蔡陳義妹租予蔡俊傑耕作...」等文字，但如上所述，被告直到 107年12月27日偵查庭時，都還以為承租人叫作「蔡俊吉」，不可能於107年6月21日在該協議書中書寫其正確姓名「蔡俊傑」，可

見該協議書應是107年12月27日以後才書寫，顯係被告所偽造。

（四）被告所有好收小段1058地號農地係繼承自父親，與另一筆同段1046地號農地（父親贈與給三子蔡慶興，登記其配偶名下）一起長年出租給蔡俊傑，租金皆由蔡陳義妹代為收取。蔡陳義妹曾告知蔡慶興，稱其代收被告上開土地之租金，均有轉交被告，因此實無被告所稱蔡陳義妹欠伊錢之情事。且承租人蔡俊傑於108年1月14日偵查庭亦證稱：蔡陳義妹有說租金會轉交被告。

（五）被告與蔡陳義妹間就647地號土地之贈與及物權讓與均屬無效，被告依民法第113條應負回復原狀之責任；被告無法律上原因受有647地號土地所有權登記之利益，依民法第179條應返還該不當得利；因被告與蔡陳義妹間法律行為無效，647地號土地所有權仍為蔡陳義妹所有（並為全體繼承人所繼承），得依民法第767條第1條中段請求除去妨害。上開權利為蔡陳義妹之全體繼承人（包含原告）所繼承而為公同共有，原告並依民法第821條之規定，主張上開權利，請求被告塗銷所有權移轉登記。

（六）訴之聲明：

1、被告應將嘉義縣○○鄉○○段○○○○號土地權利範圍25600分之8095，於民國107年8月20日由嘉義縣大林地政事務所以贈與為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。並將上開土地所有權權利範圍25600分之8095，移轉登記予蔡陳義妹之全體繼承人即原告、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶公同共有。

2、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

（一）蔡陳義妹生前曾於107年6月16日由被告召集4兄弟及3姊妹，以閒談方式討論其名下系爭647地號農地、648地號建地如何處理，並無錄音，何來原告提出之錄音及譯文，顯係偽造。又被告唱價648地號建地，並提醒建地上有兩棟祖

厝仍須共同持有，後由原告買下。系爭647地號農地，則無人願意承買，決議暫不處理。其後蔡陳義妹表示自己仍健在，有權處理自身財產，進而否決上述會議。107年6月20日原告會同陳盛雄，要求蔡陳義妹將648地號建地過戶予原告，但蔡陳義妹不同意，並表示648地號建地上的祖厝供奉祖先牌位，需共同持有，不可由個人單獨買受。至於647地號農地部分，係因被告所有嘉義縣○○鄉○○段○○○段0000地號農地委由蔡陳義妹租予蔡俊傑耕作使用，租金每年2期，每期13,500元，自76年至106年止，租金金額共81萬元，全由蔡陳義妹收取使用，蔡陳義妹欲償還上述81萬元之債務，從而將647地號農地以贈與方式移轉登記予被告，被告與蔡陳義妹間則兩不相欠，故647地號農地所有權為被告所有。

（二）聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

（一）不爭執事項：

1、系爭647地號土地權利範圍25600分之8095原為蔡陳義妹所有。

2、系爭647地號土地權利範圍25600分之8095，於107年8月20日由蔡陳義妹以贈與為由移轉登記予被告。

3、蔡陳義妹於107年10月10日過世。

4、蔡陳義妹有繼承人原告（代位繼承蔡明憲）、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶等共7人。

（二）爭執事項：

1、系爭647地號土地權利範圍25600分之8095，於107年8月20日由蔡陳義妹以贈與為由移轉登記予被告，是否偽造？

2、原告之請求是否有理？

四、本院判斷：

（一）系爭647地號土地權利範圍25600分之8095，於107年8月20

日由蔡陳義妹以贈與為由移轉登記予被告，是否偽造？

1、有關107年6月16日會議之部分：

⑴蔡陳義妹生前曾於107年6月16日與原告、被告、三子蔡慶興、四子蔡慶星等人會議，討論其名下嘉義縣○○鄉○○段○○○○號農地、同段648地號建地如何處理。眾人先議定由原告以360萬元向蔡陳義妹買受648地號建地（連同其上兩造共有之未辦保存登記房屋）；討論647地號農地時，被告雖表示欲以100萬元買受該農地，但原告建議暫不處理，蔡陳義妹亦同意暫不處理；同時眾人決議將上開兩筆土地之所有權狀（連同蔡陳義妹之農會及郵局存摺）皆交給蔡陳義妹之弟陳盛雄保管，且買受土地之人須將價金存入蔡陳義妹之帳戶後，才能向陳盛雄拿取所有權狀辦理移轉登記。當日會議後，即由被告及蔡慶星將上開兩筆土地之所有權狀及存摺拿到陳盛雄住處，交給陳盛雄保管。以上有上開會議之錄音及譯文附卷可稽（本院卷第21-32頁）。且證人陳盛雄亦證述上開錄音係我、蔡慶興、蔡慶星、蔡陳義妹之聲音。足證該錄音確係蔡陳義妹生前與其子討論系爭647、648地號土地之處理事宜。

⑵證人蔡慶興證稱：「647地號土地原係我母親所有，107年6月16日我們在民雄東湖村老家有開會議，還沒有開之前，我弟弟蔡慶星有跟我說被告說母親名下的兩筆647、648地號土地，大房（原告的父親）跟三房（是我）都放棄。被告叫蔡慶星拿100萬元的錢出來，647的要給他，而648地號是被告要去登記。以上是蔡慶星開會之前一週跟我說的，所以大家就一起開會。開會前我坐在那裡先講話，因為我知道這個事情，我說把所有權狀跟存摺放在我舅舅那裡，如果要買的人，就去跟舅舅拿權狀去登記。被告說要用320萬要買648地號的建地。後來原告說360萬元，後來就沒有在有人喊價，以原告出價360萬最高，由原告買走648地號及其上的建物。接著647地號被告說要用100萬元要買，我母親在旁邊說不同意。所以647地號的土地沒有

解決。母親說不同意的原因，就說過如果是被告要買，那我們全部的人都拿不到錢。因為被告辦完登記，就不會給錢，所以我母親就不同意。後來647地號沒有處理，權狀就放在我舅舅陳盛雄那裡。事後647地號為什麼登記在被告名下，我也不清楚。我媽媽107年10月10日往生之後一週內，權狀由我舅舅拿回去老家，剛好被告在家，就交給被告。我隔天有問被告說舅舅有拿權狀回來，是否知道？被告還說不知道，沒有這件事情，107年6月16日會議大家有同意把647、648地號的權狀都交給陳盛雄」等語（本院卷第88、89頁）。

⑶證人蔡慶星證稱：「當時107年6月16日在東湖村51號老家的房間裡有開會議，648號是我姪子即原告以360萬元買走，至於647號決議還是放在母親的名下，暫時不處理。當時權狀放在我舅舅那裡。當時權狀就說要放在我舅舅那裡，包含我媽媽的存摺、印章都是我母親拿給我，我拿給我舅舅保管。我媽媽沒有欠被告的錢，我媽媽名下有1、2百萬元。後來647地號為何過戶給被告我不清楚，被告沒有告訴我，但是我知道權狀在我舅舅那裡。107年6月16日會議的時候，被告有說他要用100萬元買647地號，我母親當場不同意，她沒有說不同意的理由。但648地號已經由原告以360萬買走，所以647地號沒有急迫處理。因為這360萬已經夠母親日常的生活開銷。被告知道我有把647地號的權狀交給陳盛雄，因為會議中，我母親跟我到她的房間親自拿權狀出來，把權狀交給我，放在我手上，被告從我手上搶走，我說這是母親親自交給我的，怎麼可以搶。被告就跟我說憑什麼他不能看，後來他就拿出來看，看完放回袋子，交回給我，會議結束之後，我連存摺印章交給我舅舅。但是裡面只有647地號的權狀跟印章，卻沒有648地號，因為648地號的權狀被被告拿走了」等語（本院卷第91、92頁）。

⑷證人陳盛雄證稱：「會議我沒有參與。權狀一張是被告拿

給我，另一張權狀是蔡慶星拿給我的。我只有注意陳義妹的名字。蔡慶星還拿陳義妹農會、郵局存摺及印章給我。647地號的權狀在我這裡。647地號土地被移轉我不清楚，我是在兩造開始討論的時候，我才知道，時間點我已經忘了。蔡陳義妹沒說過647地號要過戶給被告，不曾聽過蔡陳義妹提過欠被告的錢。被告是在他們107年6月16日開會的那一天的下午拿權狀給我，至於蔡慶星應該是開會後一、兩天拿給我，時間我不確定」等語（本院卷第94-96頁）。

⑸互核上開三位證人所述，107年6月16日會議決議要將系爭647、648地號土地之權狀交予陳盛雄保管，系爭647地號土地並無決議要移轉予被告，會後系爭647、648地號土地之權狀亦確有交付陳盛雄保管等情相符，並核與上開錄音及譯文內容相符。足證系爭647、648地號土地權狀於107年6月16日會議後不久即交予陳盛雄保管、蔡陳義妹及其子女並無決議要將系爭647地號土地移轉予被告。

⑹至於原告主張蔡陳義妹之子女於94年2月11日協議同意由陳盛雄保管蔡陳義妹之財產，並提出協議書為證（本院卷第115頁），然該觀之協議書之內容，並無有關同意由陳盛雄保管蔡陳義妹之財產之記載，故無法證明94年2月11日間即有同意由陳盛雄保管蔡陳義妹之財產資料。

2、系爭647地號土地遺失之切結書部分（本院卷第37頁）：

系爭647地號土地於107年8月20日由蔡陳義妹以贈與為由移轉登記予被告，其中移轉資料中，由蔡陳義妹切結系爭647地號土地之權狀遺失，此有切結書可證（本院卷第37頁）。然而證人蔡慶星、陳盛雄均證述蔡陳義妹並不識字（本院卷第91、97頁）。依此可證該切結書並非蔡陳義妹所簽名。且107年6月16日會議蔡陳義妹有參與，證人陳盛雄亦證稱：「蔡慶星拿系爭647地號土地權狀給我，我有跟蔡陳義妹講過」（本院卷第96頁）。亦可證蔡陳義妹知悉系爭647地號土地之權狀由陳盛雄保管，並未遺失。是

在蔡陳義妹明知系爭647地號土地之權狀並未遺失，而由陳盛雄保管時，若要辦理移轉，理應可向陳盛雄取回所有權狀辦理，當無甘冒偽造文書罪，而謊報所有權狀遺失之理。由此可推認該切結書非蔡陳義妹所為，可證系爭647地號土地之贈與之移轉登記，並未得蔡陳義妹之同意。

3、有關107年6月21日協議書（本院卷第65頁）之部分：

⑴被告以蔡陳義妹將○○○鄉○○段○○○○○號之租金收取後未交予被告，而以該租金抵充系爭647地號土地之過戶價金，並提出協議書為證（本院卷第65頁）。然而證人蔡慶星、陳盛雄均證述蔡陳義妹並不識字，該協議書並非蔡陳義妹所簽（本院卷第91、97頁）。原告亦否認協議書之真實性。故難認協議書確屬蔡陳義妹所所為。

⑵該協議書內載「..二、緣由蔡慶輝所有好收小段1058地號農地委由蔡陳義妹租予蔡俊傑耕作...」等文字。然證人蔡慶星證稱：「兩造偽造文書案件108年1月14日偵查庭我有在場，該次庭期有傳訊證人蔡俊傑，證人到場以後，檢察事務官才發現傳票上寫的是蔡俊吉，來的人卻是蔡俊傑，被告當庭表示他說他平常都是叫他俊吉（台語），一直以為他叫蔡俊吉，現在才知道他叫蔡俊傑」等語（本院卷第98、99頁）。證人陳盛雄證稱：「兩造偽造文書案件108年1月14日偵查庭我有在場。該次庭期有一小段時間是兩造、證人都在場，也有講到俊傑跟俊吉的事情，印象中有提到蔡俊傑跟蔡俊吉的事情」等語（本院卷第100頁）。核上二人證述，遲至108年1月14日偵查庭時，被告始知承租人係「蔡俊傑」，非「蔡俊吉」。而被告亦自承該次證人是其所聲請傳喚（本院卷第99頁），亦可證108年1月14日偵查庭前，被告始終認知承租人係「蔡俊吉」。被告自不可能於107年6月21日在該協議書中書寫其正確姓名「蔡俊傑」，可見該協議書應是108年1月14日偵查庭後才書寫，並非系爭647地號土地移轉時所成立之文書。

⑶證人蔡慶興證稱：「被告名下有一個好收小段1058地號，

和我太太名下的1046地號，這兩筆土地同時出租給我堂弟蔡俊傑，租金是我母親收取，我母親有跟我說，堂弟蔡俊傑拿租金來，我母親說要給我，我說那個留給母親，我不用拿，母親說被告有跟她拿回租金」等語（本院卷第94頁）。可證被告已拿回租金，何以日後會以租金抵系爭647地號土地移轉價金之理。再者，被告又自承：「我媽媽有說把錢（指租金）要拿給我，我說不用，你留著自己花，後來我媽媽都沒有拿給我」等語（本院卷第98頁）。是被告既已表明好收段1058地號之租金由其母親使用，蔡陳義妹何以會再將系爭647地號土地移轉予被告以抵充租金之理，是該協議書顯不符邏輯而不可採。

⑷綜上所述，107年6月21日之協議書（本院卷第65頁）顯然不實。

3、證人蔡慶星證稱：「在上述會議（指107年6月16日）之前，被告有告訴我，說他已經持有我母親的印鑑證明，有兩張，因為在107年6月10日我兒子回去看阿媽，拿了一個小紙條，裡面有電話，說被告有事找我。要我在晚上八點到十點鐘回電，我回電後，被告跟我說，要我拿100萬或100多萬元他647地號的地號要給我登記，然後648地號因為房子是他的名字，所以這個地號被告要。如果647地號我不要的話，被告要拿去抵押。我有問被告，另外兩房怎麼辦，他說他們都放棄了。我說放棄了，也應該有書面的放棄證明，被告說不用，因為我媽媽還在，被告已經聲請兩張印鑑證明，直接拿去登記就可以了」等語（本院卷第33頁）。依此可證被告事前已持有蔡陳義妹之印鑑證明。則被告據此申請移轉系爭647地號土地之登記，即不無可能。

4、核上所述，⑴系爭647、648地號土地權狀於107年6月16日會議後不久即交予陳盛雄保管。⑵蔡陳義妹及其子女並無決議要將系爭647地號土地移轉予被告。⑶系爭647地號土地遺失之切結書顯然不實。⑷107年6月21日協議○○○鄉○○段○○○○○號之租金抵充系爭647地號土地之過戶價金

之協議書為不實在。⑸被告事前已持有蔡陳義妹之印鑑證明，被告據此申請移轉系爭647地號土地之登記，即不無可能等情。可證系爭647地號土地以贈與為由移轉登記予被告，並非蔡陳義妹所為，而係偽造文件以為移轉登記。該次移轉之債權、物權行為既係偽造，應均屬無效。

（二）原告之請求是否有理？

1、系爭647地號土地係偽造文件而為移轉登記，該次移轉之債權、物權行為均無效而不生所有權之變動，則系爭647地號土地應仍屬蔡陳義妹所有。

2、按繼承，因被繼承人死亡而開始（民法第1147條）。繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有（民法第1151條）。是系爭647地號土地權利範圍25600分之8095，於蔡陳義妹死亡後，即由繼承人原告、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶共7人繼承為公同共有。

3、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益（民法第179條）。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還（民法第181條）。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之（民法第767條第1項）。查，系爭647地號土地權利範圍25600分之8095，於蔡陳義妹死亡後，由繼承人原告、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶共7人繼承為公同共有，但因偽造文件而登記予被告，被告自屬不當得利，且亦對其他公同共有人所有權之造成侵害。

4、復按，按公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意（民法第828條第3項）。又各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之（民法第821條）。該規定依同法第828條第2項規定於公同共有準用之。故公同共有人本於公同共有

權利為共有人全體之利益對第三人為請求，應限於回復共有物時始得為之。準此，公同共有人中之一人或數人除經其他公同共有人全體之同意，或為公同共有人全體之利益對第三人為回復公同共有物之請求，得單獨或共同起訴外，倘係基於公同共有法律關係為請求者，仍屬固有之必要共同訴訟，應由公同共有人全體起訴，當事人之適格始無欠缺（最高法院100年度台上字第1723號裁判）。經查，原告聲明請求「被告應將嘉義縣○○鄉○○段○○○○號土地權利範圍25600分之8095，於民國107年8月20日由嘉義縣大林地政事務所以贈與為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。並將上開土地所有權權利範圍25600分之8095，移轉登記予蔡陳義妹之全體繼承人即原告、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶公同共有」，顯係回復共有物而本於公同共有權利為共有人全體之利益對被告為請求，故原告以公同共有人之一而單獨起訴，其訴應屬合法。從而原告依民法第179條、181條、767條第1項、821條、828條之規定，請求被告應將嘉義縣○○鄉○○段○○○○號土地權利範圍25600分之8095，於民國107年8月20日由嘉義縣大林地政事務所以贈與為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，為有理由，應予准許。

5、系爭647地號土地權利範圍25600分之8095，於107年8月20日所為贈與為登記塗銷後，即回復登記為蔡陳義妹所有，並為蔡陳義妹之全體繼承人即原告、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶所公同共有，被告並非單獨所有權人。從而原告請求被告應將上開土地所有權權利範圍25600分之8095，移轉登記予蔡陳義妹之全體繼承人即原告、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶公同共有，被告並無此義務與權能，是原告此部分之請求，應屬無據。再者，不動產之繼承登記，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之，除經繼承人全體同意，得申請為分別共有之登記外，均應申請為公同共有之登記，此觀土地法第

73條第1項及土地登記規則第120條第1項規定即明。是繼承人請求他繼承人協同辦理不動產繼承登記，難認有保護之必要（最高法院103年度台上字第2108號民事裁判）。是若原告請求被告將系爭647地號土地移轉登記予蔡陳義妹之全體繼承人即原告、被告、蔡慶星、蔡慶興、蔡瑛、蔡佳樺、蔡宜伶，有不動產繼承登記之性質，參之上述最高法院之見解，原告此部分之請求，亦無保護之必要。故核上所述，原告此部分之請求，不應准許，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

六、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　6　　日

民事第一庭法　官　馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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　　108　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　蔡沛圻