

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度旗原簡字第6號

原告 張力花

訴訟代理人 吳剛魁律師

吳岳龍律師

被告 珐濟·伊斯坦大

訴訟代理人 楊芝庭律師

上當事人間履行契約事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○地號土地所有權權利範圍六分之一移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)兩造均具有原住民身份，坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為原住民保留地，被告之父即訴外人目谷·伊斯坦大於民國92年5月19日登記取得系爭土地之耕作權，權利範圍1/2（下稱系爭耕作權）；目谷·伊斯坦大再於93年9月29日將系爭耕作權讓與被告。因原告家族自83年起即向被告承租系爭土地經營水泥土石事業，故於97年間被告詢問原告是否願取得系爭土地之所有權，原告亦有此意願，兩造遂於97年10月27日，由目谷·伊斯坦大代理被告與原告簽訂不動產買賣契約（下稱系爭土地買賣契約），約定買賣標的為系爭土地所有權權利範圍1/2，買賣價金為新台幣（下同）140萬元，因當時被告僅有系爭耕作權，尚未取得所有權，故約定於被告取得所有權10日內，被告應將所有權移轉登記至原告名下，而原告業已先支付定金及中款共計

01 100萬元與被告，又因被告家族急需用錢，而於104年7月間
02 再匯款2萬元與被告。

03 (二)詎被告於97年5月6日耕作權存續期間屆滿已可辦理所有權取
04 得申請，卻消極遲不辦理，反於109年2月7日將系爭耕作權
05 移轉登記予訴外人即其女兒蘇晴，再由蘇晴於同年7月17日
06 申請取得系爭土地所有權（權利範圍1/2），均未告知原
07 告。嗣被告於同年8月28日向系爭土地另一共有人即訴外人
08 蘇曾櫻花購得系爭土地所有權、權利範圍1/6，並向原告提
09 起拆屋還地之訴訟。可見原告業已依系爭土地買賣契約取得
10 買賣價金102萬元後，仍意圖規避契約義務將系爭土地所有
11 權權利範圍1/2移轉登記與原告，實有違誠信原則，惟被告
12 名下既有系爭土地所有權權利範圍1/6（即買賣標的之1/
13 3），而原告給付之買賣價金遠逾1/3，自得依系爭買賣契約
14 請求被告將系爭土地所有權權利範圍1/6移轉登記至原告名
15 下等語。並聲明：被告應將系爭土地所有權權利範圍1/6移
16 轉登記予原告。

17 二、被告則以：原告基於系爭土地買賣契約之請求權已罹於時效
18 而消滅，自不得請求被告履行，又系爭土地買賣契約所約定
19 之買賣標的乃係「耕作權」之權利範圍，原告名下系爭土地
20 所有權之權利範圍1/6乃係向訴外人曾蘇櫻花所購入，故原
21 告請求履行之合約內所約定之應有部分已不負存在，被告無
22 履行之可能。又系爭土地買賣契約因違反原住民保留地開發
23 管理辦法第15條、第18條而無效等語。資為抗辯。並聲明：
24 原告之訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)兩造均具有原住民身份，系爭土地為原住民保留地，被告之
27 父即訴外人目谷·伊斯坦大於92年5月19日登記取得系爭土地
28 之耕作權，權利範圍1/2，目谷·伊斯坦大再於93年9月29日
29 將系爭耕作權讓與被告。

30 (二)兩造有於97年10月27日，由目谷·伊斯坦大代理被告與原告
31 簽訂系爭土地買賣契約。

01 (三)被告於109年2月7日將系爭耕作權移轉登記予訴外人即其女
02 兒蘇晴，再由蘇晴於同年7月17日申請取得系爭土地所有權
03 (權利範圍1/2)。被告另於同年8月28日向系爭土地另一共
04 有人即訴外人蘇曾櫻花購得系爭土地所有權、權利範圍1/
05 6，是目前被告名下系爭土地所有權之權利範圍為1/6。

06 四、就兩造爭執事項之判斷：

07 (一)原告就系爭土地買賣契約之請求權尚未罹於時效：

08 1.按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，
09 於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，
10 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之
11 終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經
12 命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。民事訴訟法第196條
13 定有明文。本件被告已委任律師為訴訟代理人，並於言詞辯
14 論終結前提出答辯狀，卻於言詞辯論終結後始提出時效抗
15 辯，顯逾時提出防禦方法，然尚無礙訴訟終結，本院不予駁
16 回，惟日後仍應注意依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前
17 適當時期提出，先予敘明。

18 2.按民法第128條規定，消滅時效自請求權可行使時起算，所
19 謂請求權可行使時，乃指權利人得行使請求權之狀態而言，
20 所謂「可行使時」，係指請求權人行使其請求權，客觀上無
21 法律上之障礙而言，要與請求權人主觀上何時知悉其可行使
22 無關。是倘債權之行使有法律上之障礙，例如附有期限或停
23 止條件之契約，其請求權自期限屆滿或停止條件成就始得行
24 使，其請求權時效應自請求權可行使時（即期限屆滿或停止
25 條件成就）開始起算。

26 3.查系爭土地買賣契約第3條第3項約定：「餘款：新台幣肆拾
27 萬元正，於賣方取得本約土地所有權狀（本約土地現為耕作
28 權，於97年5月6日期限已屆滿，已向公所提出所有權取得）
29 10日內，賣方（即被告）應提供所需文件與用印，辦理過戶
30 予買方，買方取得本約產權過戶完成參日內支付」等文字明
31 確，足認兩造乃係以被告「取得本約土地所有權狀」為停止

01 條件，而被告直至109年8月28日始取得系爭土地所有權部分
02 權利範圍，是時效應自斯時始屬停止條件成就而開始起算，
03 被告所為時效抗辯為無理由。

04 (二)系爭土地買賣契約並無違法而無效之情形：

05 被告固抗辯依原住民保留地開發管理辦法第15條規定：「原
06 住民於原住民保留地取得承租權、無償使用權或依法已設定
07 之耕作權、地上權、農育權，除繼承或贈與於得為繼承之原
08 住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉
09 讓或出租」，而謂因原告非被告上開得受讓與之對象範圍，
10 故系爭土地買賣契約無效云云。惟依系爭土地買賣契約整體
11 文義觀之，尤以上開第3條第3項約定，原告於被告取得系爭
12 土地所有權持分並移轉登記予原告後，原告始給付餘款40萬
13 元與被告之約定，均可知兩造之買賣標的為系爭土地之「所
14 有權權利範圍1/2」，而非耕作權。而依同法第18條規定：

15 「原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用
16 途外，其移轉之承受人以原住民為限。」，原告既具有原住
17 民身分，待被告取得系爭土地所有權後，自得受讓系爭土地
18 之所有權，是被告此部分抗辯無足可採。

19 (三)原告請求被告移轉之系爭土地所有權權利範圍1/6應仍屬系
20 爭土地買賣契約之標的範圍：

21 被告又抗辯其就系爭土地目前之權利範圍1/6乃係自訴外人
22 蘇曾櫻花所購得，並非由耕作權申辦所得，故原告請求履行
23 之合約應有部分已不復存在，無從履行云云。然所有權之權
24 利範圍乃係就一所有權為量之分割，原告向被告購買之標的
25 乃系爭土地「所有權權利範圍1/2」，至契約內文提及耕作
26 權者僅有上開所述之第3條第3項，而該條項乃係約定價款支
27 付方法，其餘提及買賣標的均係以「產權」稱之，足認原告
28 向被告所購入之買賣標的即為所有權權利範圍1/2，而不論
29 該所有權係因耕作權申辦所得或自他人買賣所受讓，是被告
30 上開抗辯乃係欲以迂迴方式迴避系爭土地買賣契約之履行，
31 殊無足採。

01 (四)原告得請求被告僅移轉系爭土地所有權權利範圍1/6：

02 原告主張其業已給付定金及中款100萬元一節，業據原告提
03 出系爭土地買賣契約為證，其上有被告簽約時之代理人即其
04 父親訴外人目谷·伊斯坦大之簽收簽名及用印，堪信為真
05 實。又債務人固無一部清償之權利，惟除依當事人之意思、
06 給付之性質或債務之本旨，必須全部為整體給付外，如債務
07 人為一部給付，經債權人受領者，尚非不生一部清償之效
08 力。則其餘部分，如債務人遲延履行者，債權人於定相當期
09 限催告其履行而被拒時，得僅就該部分依民法第245規定解
10 除契約（最高法院94年度台上字第829號民事判決可資參
11 照）。本件被告名下就系爭土地所有權權利範圍僅有1/6，
12 即為系爭土地買賣契約買賣標的之1/3，而原告給付之價金
13 已超過1/3，揆諸上開判決意旨及系爭土地買賣契約之整體
14 文義觀之，原告同意被告僅履行系爭土地買賣契約之一部，
15 而系爭土地之所有權權利範圍又非不可分，則原告依據系爭
16 土地買賣契約請求被告移轉系爭土地所有權權利範圍1/6，
17 應屬有據。至其餘部分被告如未能履行，則由原告另行主張
18 權利，併此敘明。

19 五、綜上所述，原告依據系爭土地買賣契約之法律關係規定，請
20 求被告將系爭土地權利範圍1/6移轉登記至原告名下，為有
21 理由，應予准許。

22 六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
23 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

26 旗山簡易庭 法官 盧怡秀

27 以上正本係照原本作成。

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）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
02 書 記 官 陳秋燕