

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第548號

原告 林仙葉

訴訟代理人 陳樹村律師

複代理人 張雅琳律師

被告 廖正田

廖金得

廖金蘭

上一人

訴訟代理人 于增皓

被告 廖建中

廖建民

廖鴻震

陳廖錦綢

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，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、被告廖正田、廖建民、廖鴻震、陳廖錦綢經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：訴外人陳石降於民國80年間，向訴外人廖三勝購

買坐落高雄市○○區○○段00地號土地（重測前：觀音亭段115之5地號，下稱系爭土地）如附圖編號A所示土地（下稱A地）（下稱甲買賣契約）。訴外人陳阿綿於81年3月9日分別向陳石降、廖三勝購買A土地、系爭土地上如附圖編號B所示土地（下稱B地）（下分別稱乙、丙買賣契約）。原告於82年1月14日向陳阿綿購買A、B地（下稱丁買賣契約，並與甲、乙、丙買賣契約，合稱系爭買賣契約）。原告將已買受A、B地之情事通知廖三勝，並請廖三勝將A、B地移轉登記予原告所有，惟因農業發展條例之限制而無法為所有權移轉登記，原告、廖三勝遂於82年1月簽立協議書（下稱系爭協議書），約定：「系爭土地因現受政府法令農業發展條例限制未能辦理分割、產權移轉登記，日後該農業發展條例解除或土地地目變更，得分割產權移轉登記時，甲方（即廖三勝）需備足一切文件、印章，協同乙方（即原告）辦理分割、產權移轉登記」。廖三勝於82年2月17日死亡，由訴外人廖來居與被告廖正田、廖金得、廖金蘭繼承；廖來居又於109年3月2日死亡，由被告廖建中、廖建民、廖鴻震、陳廖錦綢繼承，依民法第1148條規定，被告應繼承廖三勝前揭財產上權利義務。詎被告自82年起均拒不辦理解除套繪管制，致系爭土地迄仍無法分割出A、B地，而無法為所有權移轉登記，原告自得依系爭買賣契約、系爭協議書約定，請求被告將依A、B地（面積約143.17平方公尺，實際面積依測量結果）換算後之應有部分1787分之143移轉登記予原告。爰依系爭買賣契約、系爭協議書約定，民法第1148條第1項、第1153條規定提起本訴。聲明：被告應將系爭土地應有部分1787分之143移轉登記予原告。

三、被告則以：

（一）廖正田、廖金得、廖金蘭、廖建中、廖建民、陳廖錦綢部分：爭執有系爭買賣契約存在之事實，亦否認原告提出之地籍圖、系爭買賣契約契約書、系爭協議書（原證1至原證5，審訴卷第13至33頁）之真正。縱認有系爭買賣契約

01 存在，陳阿綿向陳石降、廖三勝購買A、B地時，於乙、
02 丙買賣契約均約定於能辦理分割移轉登記，始協同陳阿綿
03 辦理移轉過名登記手續；陳阿綿出賣A、B地予原告時，
04 亦與原告約定，因系爭土地所有權仍登記於廖三勝名下，
05 訴外人陳日成應負責與廖三勝訂立協議書，以確保原告權
06 益，由此可知，原告向陳阿綿購買A、B地時，即已知悉
07 系爭土地礙於農業發展條例之限制，無法於分割後，將
08 A、B地所有權移轉登記予原告。系爭協議書既約定，
09 「系爭土地於農業發展條例解除限制或土地地目變更，得
10 分割產權移轉登記時」，廖三勝方有將A、B地所有權移
11 轉登記予原告之義務，原告亦於斯時始能行使其權利，然
12 農業發展條例現仍限制系爭土地之分割，原告請求被告移
13 轉A、B地所有權或依A、B地面積換算之應有部分，自
14 無理由等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

15 (二) 廖鴻震經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，
16 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

17 四、原告及廖正田、廖金得、廖金蘭、廖建中、廖建民、陳廖錦
18 綢不爭執以下事實（本院卷第83、84、86、87、238、239
19 頁），廖鴻震已於相當時期受合法之通知及準備程序筆錄影
20 本之送達（本院卷第41、147頁），未於準備程序、言詞辯
21 論期日到庭或以書狀表示爭執以下事項，堪信屬實：

22 (一) 系爭土地原為廖三勝所有。

23 (二) 廖三勝於82年2月17日死亡，由廖來居、廖正田、廖金
24 得、廖金蘭繼承；廖來居於109年3月2日死亡，由廖建
25 中、廖建民、廖鴻震、陳廖錦綢繼承。

26 五、本院得心證理由：

27 (一) 按所謂債權相對性原則，係指私法契約係於特定人與特定
28 人間發生效力，依法僅得向契約相對人主張相關權利。系
29 爭買賣契約契約當事人分別為廖三勝與陳石降、陳石降與
30 陳阿綿、廖三勝與陳阿綿、陳阿綿與原告，廖三勝與原告
31 從未就A、B地訂立買賣契約，依債權相對性原則，原告

01 欲主張買賣契約上之權利，僅能向陳阿綿為之，而不得向
02 廖三勝或廖三勝之繼承人主張，原告依系爭買賣契約請求
03 如訴之聲明所示，洵屬無據。

04 (二) 次按「每宗耕地不得分割及移轉為共有」，72年8月10日
05 修正公布之農業發展條例第30條本文定有明文，該規定於
06 89年1月26日修正為「每宗耕地分割後每人所有面積未達
07 ○·二五公頃者，不得分割」，並移列為農業發展條例第
08 16條本文。又按第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落
09 土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設
10 定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。已
11 申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機
12 關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地
13 分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。已申請
14 興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下
15 列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業用地已
16 變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更
17 為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符
18 合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制
19 後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。前項第三款
20 農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面
21 積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地
22 得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序
23 解除套繪管制，農業發展條例第18條第4項，農業用地興
24 建農舍辦法（下稱系爭辦法）第12條第2項、第3項、第4
25 項亦分有明定。原告主張廖三勝應於「農業發展條例解除
26 系爭土地分割、產權移轉登記限制或系爭土地地目變更，
27 得『分割』產權移轉登記時」，將A、B地所有權移轉登
28 記予原告，惟被告自82年起迄今均拒不辦理解除套繪管
29 制，致系爭土地無法分割，被告以不正當行為阻其條件之
30 成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就，原
31 告自得依系爭協議書約定，請求被告按A、B地面積占系

01 爭土地面積之比例即約1787分之143，移轉應有部分予原
02 告（本院卷第89頁），經查：

03 1、系爭土地為一般農業區、農牧用地，屬農業發展條例第3
04 條第11款規定之耕地，依72年8月10日修正公布之農業發
05 展條例第30條本文規定，至89年1月26日修正施行前，不
06 得分割，系爭土地於前揭期間內不得分割，與被告是否辦
07 理解除套繪無涉。原告系爭土地因農業發展條例規定而不得
08 分割，仍與廖三勝簽立系爭協議書，約定系爭土地於農
09 業發展條例解除限制或土地地目變更，得分割產權移轉登
10 記時，方辦理所有權移轉登記，自應受該約定之拘束。

11 2、系爭土地領有（73）高縣建局都管字第51號（門牌號碼：
12 高雄市○○區○○路000巷00號，配合耕地為高雄市○○
13 區○○段0000○○000地號土地與高雄市○○區○○段000地
14 號土地（下稱309土地））、（74）高縣建局都管字第1號
15 （門牌號碼：高雄市○○區○○路000巷00號，配合耕地
16 為309土地）、（81）高縣建局都管字第380號（門牌號
17 碼：高雄市○○區○○路000巷00號，配合耕地為309土
18 地）農舍使用執照，其分割應受農業發展條例、系爭辦法
19 第12條第3項第3款限制，309土地面積為1195.36平方公
20 尺，有高雄市政府工務局函可稽（本院卷第151至163、19
21 3至208、271頁）。

22 （1）系爭土地現仍為農業發展條例規定之耕地，屬農業用地，
23 無法依系爭辦法第12條第3項第1款、第2款規定，解除套
24 繪管制。

25 （2）依系爭辦法第12條第3項第3款規定，若已申請興建農舍領
26 有使用執照之農業用地解除套繪管制後，該農舍使用執照
27 所使用之農業用地面積仍達0.25公頃（即2500平方公尺）
28 以上時，該農業用地始得申請解除套繪管制。（74）高縣
29 建局都管字第1號、（81）高縣建局都管字第380號農舍使
30 用執照所使用之土地為系爭土地、309土地，若將系爭土
31 地解除套繪管制，前揭農舍使用執照所使用之農業用地就

只剩下309土地，而309土地面積僅1195.36平方公尺，不足2500平方公尺，不符系爭辦法第12條第3項第3款規定得解除系爭土地之套繪管制之要件，是亦無法依前揭規定解除系爭土地之套繪管制。

3、衡諸上情，系爭土地依法不得解除套繪管制，並非被告拒不辦理解除套繪管制，原告主張被告拒不辦理解除套繪管制，致系爭土地無法分割，係以不正當行為阻其條件之成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就，難認有理。

(三) 系爭土地依法不得解除套繪管制，業如前述，系爭協議書約定之條件尚未成就，原告不得請求被告移轉A、B地所有權或系爭土地應有部分，原告請求被告將系爭土地應有部分1787分之143移轉登記予原告，自屬無據。本院認依前揭事證，已足認定原告請求無理由，即無再傳喚陳日成到院作證及至系爭土地測量之必要，併予敘明。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約、系爭協議書約定，民法第1148條第1項、第1153條規定，請求被告將系爭土地應有部分1787分之143移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日

民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

法官 楊捷羽

法官 呂明龍

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日

書記官 洪嘉鴻

01 附圖：原告提出之地籍圖謄本（原證1，審訴卷第13頁）。