

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第60號

原告 曾素月
游森雄
游雪凌

游靜宜
游秀英
游秀麵
游秀經

共同

訴訟代理人 廖偉真律師

複代理人 方興中律師

被告 博愛企業股份有限公司

法定代理人 許子文

訴訟代理人 劉致顯律師

上列當事人間確認所有權移轉登記無效等事件，本院於民國113年2月20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、原告主張：

(一)訴外人游阿嬰為原告游森雄、游秀英、游秀經、游秀麵及訴外人游垣崎之父親，惟訴外人游垣崎業已死亡，其繼承人為原告曾素月、游雪凌、游靜宜。重測前宜蘭縣○○鎮○○段○○○段0000○0000地號土地(下個別以地號稱之，合稱78-2等地號土地)原為游阿嬰所有，於民國00年0月00日出售被告，並於61年8月1日移轉登記予被告，依合併前之土地謄本

01 所示，78-2等地號土地均為「田」地目，屬於農地，自有當
02 時土地法第30條第1項之適用，被告非具有自耕能力者，卻
03 承受78-2等地號土地，並辦理所有權移轉登記之物權行為，
04 該移轉登記係違反強制規定，而屬無效，不因嗣後土地法修
05 正，取消農地承受人之資格限制，而令原無效之法律行為，
06 追復生效。又78-2等地號土地移轉登記予被告之物權行為既
07 屬無效，則78-2等地號土地所有權仍為游阿嬰，於游阿嬰死
08 亡後，原告依民法第71條之規定、繼承及所有權之法律關
09 係，請求被告回復78-2等地號土地之所有權移轉登記，然78
10 -2等地號土地，歷經分割、合併及地籍圖重測後成為宜蘭縣
11 ○○鎮○○段000地號土地之一部（下稱系爭土地），故依7
12 8-2等地號土地之原有面積，占系爭土地面積之比例約為10，
13 000分之8,126比例，計算原告請求被告移轉之所有權權利範
14 圍。

15 (二)聲明：確認被告與游阿嬰間就78-2等地號土地，於61年8月1
16 日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記無效；被告應將
17 系爭土地所有權權利範圍10,000分之8,126，移轉登記為原
18 告公同共有。

19 二、被告則以：宜蘭縣政府於61年1月28日發布實施都市計畫頭
20 城鎮主要計畫「大溪風景特定區」，該都市計畫內並無規畫
21 農業區，而78-2等地號土地位置係該計畫在住宅區或停車場
22 範圍，既已依都市計畫法編列為住宅或停車用地，依實務見
23 解，其移轉自不受土地法第30條自耕農之身分限制。又原告
24 逕以78-2等地號土地面積占系爭土地之比例，請求被告移轉
25 應有部分云云，於法亦屬無據，自不應准許。並聲明：原告
26 之訴均駁回。

27 三、不爭執事項：

28 (一)原告主張78-2等地號土地原本地目為「田」，於61年8月1日
29 以買賣為原因(原因發生日期為58年9月17日)，移轉登記為
30 被告所有，有78-2等地號土地等2筆土地登記簿影本可憑
31 (本院卷第29-31、34、35、38頁)。

01 (二)被告係於58年9月11日設立登記，有經濟部商工登記公示資
02 料查詢服務資料可憑。

03 (三)原78-2等地號土地所有權人游阿嬰於76年3月17日死亡，其
04 繼承人為原告游森雄、訴外人游垣崎、原告游秀英、游秀
05 經、游秀麵；游垣崎嗣於102年2月9日死亡，其繼承人為原
06 告曾素月、游雪凌、游靜宜，有繼承系統表、戶口名簿、戶
07 籍謄本等影本可憑（本院卷第17-28頁）。上情復為兩造所
08 不爭執，可信為真實。

09 四、爭點：

10 至原告主張78-2等地號土地經合併與重測後成為系爭土地之
11 一部，且游阿嬰將78-2等地號土地移轉登記予被告時，違反
12 修正前土地法有關自耕農身分限制而無效等情（下稱系爭移
13 轉登記行為），則為被告所否認，並以前詞置辯。本件應判
14 斷之重點為：

15 (一)78-2等地號土地是否經合併重測，而成為系爭土地之一部？

16 (二)原告主張系爭移轉登記行為違反修正前土地法自耕農之限制
17 而無效，而請求被告按比例返還，是否有理由？

18 五、本院之判斷：

19 (一)按當事人就系爭事實倘在另案曾為合法之自認，非別有確切
20 可信之反證，法院自可援為本案認定事實之根據。經查，系
21 爭78-2地號等2筆土地於00年00月間與同小段共30筆土地合
22 併為84地號土地，嗣84地號土地於90年3月12日經重測變更
23 為系爭之826地號土地，有分割合併歷史資料查詢一覽表、8
24 26號土地登記謄本可憑（本院卷39-44頁、臺灣高等法院111
25 年度重上字第51號卷第105頁，下稱高院卷），且為被告於臺
26 灣高等法院111年度重上字第51號案件審理中所不爭執（高
27 院卷第514頁），被告對此另案自認之事實，於本案追復爭
28 執，卻未能提出確切反證，所辯自難可採。是原告主張78-2
29 等地號土地於移轉予被告後，經合併、重測為系爭土地之一
30 部，可信為真實。

31 (二)法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗

01 辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有
02 顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之
03 情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，
04 不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴
05 訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發
06 生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束
07 力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。本件被告
08 係如何購得78-2等地號土地，就該同一當事人間之同一爭
09 點，臺灣高等法院111年度重上字第51號判決依原告提出之
10 陳情書、宜蘭縣頭城鎮公所106年4月20日頭鎮工字第106000
11 4950號函之證據資料（高院卷第249、401-403頁），認定宜
12 蘭大溪蜜月灣地區開發案(即觀光區開發案)為頭城鎮蜜月灣
13 觀光區促進委員會協助被告洽購私有土地，而該促進會係由
14 時任鎮長、代表會主席、議員、鎮民代表、合興里里長及地
15 方仕紳等35名共同組成，並於00年0月間以地方建設促進會
16 名義與被告簽訂承購土地協議書，協助洽購私人土地，再由
17 宜蘭縣頭城鎮公所（下稱頭城鎮公所）以低價向游阿嬰收購
18 系爭78-2地號等2筆土地，並以造冊方式支付價金，游阿嬰
19 與被告並未簽訂書面契約(私契)，有該判決書可佐，並經本
20 院調閱該高院另案卷宗核閱屬實，該重要爭點之認定，並無
21 顯然違背法令情事，兩造亦未提出足以推翻該爭點認定之新
22 訴訟資料，自有爭點效之適用。可認78-2等地號土地係由當
23 時性質屬公法人之宜蘭縣頭城鎮公所先向游阿嬰購得，性質
24 屬私經濟行政行為。

25 (三)又私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不
26 得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。違反前項規
27 定者，其所有權之移轉無效。修正刪除前之土地法第30條定
28 有明文。修正前之土地法第30條立法目的在於扶植自耕農、
29 農業發展之目的並避免土地炒作，本件既經另案判決認定係
30 由當時頭城鎮公所以低價向游阿嬰收購系爭78-2地號等2筆
31 土地，則前階段性質屬公法人私經濟行政方式之收購行為，

01 自不受土地法避免私人炒作農地之自耕農身分限制。故原告
02 主張78-2等地號土地之系爭移轉登記行為違反修正前土地法
03 規定，難認有據。

04 (四)又按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，但其不能
05 情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後
06 為給付者，其契約仍為有效，民法第246條第1項規定甚明。
07 本件被告經頭城鎮公所協助洽購78-2等地號土地，被告雖身
08 為法人，不具自耕農之身分，然本件游阿嬰出售78-2等地號
09 土地，其目的係為從事觀光區之開發計畫，而78-2等地號土
10 地經與其他筆土地合併整合所形成之系爭土地，目前系爭土
11 地使用分區為空白，並非農地，有系爭土地登記公務用謄本
12 可佐（本院卷第39頁），且為兩造所不爭執（本院卷第114
13 頁），可認原78-2等地號土地之出賣人游阿嬰及買方頭城鎮
14 公所或轉得人被告對於所交易之農地將變更為從事觀光區開
15 發計畫之用途知之甚明，全體交易關係人均預期該78-2等地
16 號土地之農地轉讓限制可除去。又經宜蘭縣政府函覆表示：
17 78-2等地號土地位屬61年1月28日發佈實施之「大溪特定區
18 都市計畫」內，於61年8月1日即列入都市計畫範圍內，系爭
19 土地目前屬於「東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景
20 特定區計畫」一般遊憩區乙節，有該府113年1月16日函文可
21 憑（本院卷第137頁），佐以被告提出頭城鎮公所60年7月製
22 發之大溪特定區規劃說明書，系爭土地整合之用途為國際觀
23 光及遊憩（本院卷第123-127頁），可知78-2等地號土地於
24 辦理系爭移轉登記前之61年1月28日，已位處性質屬觀光開
25 發之都市計畫內，且於辦理移轉所有權登記予被告之同一日
26 也正式列入都市計畫範圍內，對照系爭土地目前依都市計畫
27 之設定，用途確為一般遊憩區無誤，土地登記謄本之使用分
28 區亦非農地，可知系爭土地至遲於61年8月1日辦理移轉登記
29 之日，已因劃入都市計畫內，而不具農地之轉讓限制。原告
30 主張前揭頭城鎮都市計畫書未經層報核定，或爭執78-2等地
31 號土地仍係坐落於都市計畫中之水源保護區內，即與上開宜

01 蘭縣政府函覆內容不符，而不可採。

02 (五)78-2等地號土地係先由公法人以私經濟行政方式收購，自難
03 認有修正前土地法第30條之自耕農移轉限制，再者78-2等地
04 號土地於移轉所有權登記時，該等土地已劃入目的為觀光之
05 都市計劃範圍內，目前系爭土地之用途亦為一般遊憩區，可
06 認頭城鎮公所協助被告向游阿嬰收購78-2等地號土地時，雙
07 方均已預見該農地之限制，將因劃入都市計劃而解除農地之
08 限制，依民法第246條第1項之規定，系爭移轉登記行為仍為
09 有效。原告亦未能舉證78-2等地號土地於移轉所有權登記予
10 被告時，未因納入都市計劃而仍受農地轉讓之限制，故其主
11 張系爭移轉登記行為違反修正前土地法第30條自耕農之限制
12 而無效，難認有據。

13 六、綜上所述，原告依民法第71條之規定，請求確認被告與游阿
14 嬰間就78-2等地號土地移轉登記行為無效，並依民法第767
15 條第1項前段之規定，請求被告按比例辦理系爭土地之所有
16 權移轉登記為原告公同共有，均無理由，應予駁回。

17 七、至被告聲請調閱宜蘭縣政府61年1月28日發布實施之大溪特
18 定區都市計畫全部文件資料（含附圖及附表），此部分證據
19 核無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方
20 法及舉證，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此
21 敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 3 月 12 日
24 民事庭 法 官 蕭淳元

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（應
27 附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 3 月 19 日
30 書記官 邱信璋