

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第291號

原告

即反訴被告 徐國棟

訴訟代理人 游敏傑律師

被告

即反訴原告 官慶龍

訴訟代理人 羅明宏律師

上列當事人間移轉登記等事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地應有部分000000000分之00000000移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分：

一、原告主張：緣訴外人即原告之被繼承人徐添丁於民國88年8月4日以新臺幣（下同）58萬元向被告購買其所有之宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）其中面積21.8坪部分（下稱系爭買賣土地），做為道路及停車使用，渠等並簽有買賣協議書（下稱系爭契約），因徐添丁已死亡，而原告為徐添丁唯一之繼承人，爰先位依買賣契約之法律關係請求被告將系爭土地權利範圍000000000分之00000000移轉登記予原告。如先位主張無理由，則依系爭契約應可認雙方就系爭買賣土地具有意定通行權之合意，而該系爭買賣土地之位置相當於宜蘭縣羅東地政事務所複丈日期為112年12月14日之土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示部分（下稱編號A土地），故備位請求確認原告對編號A土地部分有通行權

01 存在等語，並聲明：(一)先位聲明：1.被告應將系爭土地權利
02 範圍000000000分之0000000部分，以買賣為原因移轉登記所
03 有權予原告。2.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：
04 1.確認原告對被告編號A土地部分有通行權存在。2.被告應
05 容忍原告於編號A土地範圍內開設道路，並不得為妨礙之行
06 為。3.願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭契約之買賣標的為系爭買賣土地，具有特定
08 位置及面積，原告不得請求以持分方式共有土地，故先位請
09 求無據。又被告並未否認原告可依系爭契約第1條之約定，
10 就編號A土地為道路及停車使用，且被告另訴（鈞院113年度
11 羅簡字第162號）請求原告刨除水泥路面回復農用，係依據
12 系爭契約第3條所為，原告既為徐添丁之繼承人，自有繼受
13 履行契約之義務，故原告之備位請求並無確認利益等語，資
14 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
15 擔保請准宣告免為假執行。

16 三、經查，原告為徐添丁之唯一繼承人；系爭土地為被告所有，
17 使用分區為特定農業區，使用類別為農牧用地；徐添丁與被
18 告於88年8月4日簽訂系爭契約，約定被告出售系爭買賣土地
19 予徐添丁做為道路使用，買賣價金為58萬元（即系爭契約第
20 1條），但因涉及土地無法分割之法令限制，故約定待法令
21 許可時再將系爭買賣土地分割移轉予徐添丁（即系爭契約第
22 2條），當被告需移轉登記系爭土地時，徐添丁需無異議配
23 合回復原狀（即系爭契約第3條）等情，有系爭土地第一類
24 登記謄本、系爭契約1份在卷可稽（見本院卷第15、17至22
25 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

26 四、得心證之理由：

27 （一）按每宗耕地分割後每人所有面積未達○．二五公頃者，不
28 得分割，農業發展條例第16條第1項本文定有明文。次按
29 單獨所有土地之特定部分買受人，除出賣人有不能將該部
30 分分割後移轉登記與買受人之情形外，不得請求出賣人移
31 轉登記按該部分計算之土地應有部分，而與原所有人共有

01 該土地（最高法院75年度台上字第404號判決意旨參
02 照）。

03 （二）查系爭土地為特定農業區之農牧用地，依農業發展條例第
04 3條第11款之定義，屬於耕地，而系爭買賣土地之面積為2
05 1.8坪，約為0.00721公頃，未達0.25公頃，依據農業發展
06 條例第16條第1項本文之規定不得分割，已該當上開判決
07 意旨所謂「出賣人有不能將該土地特定部分分割後移轉登
08 記與買受人」之情形。是以，被告與徐添丁就系爭買賣土
09 地既已成立買賣契約，徐添丁亦已給付價金，被告自應負
10 有移轉登記土地之義務，在囿於現行法規定而無法分割土
11 地的情況下，原告請求被告移轉登記按該買賣部分計算之
12 土地應有部分，而與被告共有該土地之主張，即屬有據，
13 是被告之前開抗辯，要無可採。

14 五、綜上，原告先位依買賣契約之法律關係，請求被告將系爭土
15 地應有部分000000000分之0000000移轉登記予原告，為有理由，
16 應予准許。本院就原告先位之訴既已為勝訴之判決，就
17 法律上不相容之備位之訴即不再論駁，併此敘明。

18 六、本件原告先位請求土地所有權之移轉登記，須待判決確定後
19 始得為之，性質不適於假執行，故原告陳明願供擔保請准宣
20 告假執行部分，無從准許，應予駁回。本件既未准許為假執
21 行宣告，被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，亦無必
22 要，附此敘明。

23 乙、反訴部分：

24 壹、程序方面：

25 一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及
26 就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴
27 之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第
28 259條、第260條第1項定有明文。又該條項所稱之「相牽
29 連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與
30 防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有
31 共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦

方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定參照）。查本件本訴及反訴訴訟標的之權利均係基於兩造間之同一買賣協議書所生，堪認二者訴訟標的法律關係及攻擊防禦方法相互牽連，且本訴、反訴均得利用同一訴訟程序解決紛爭，是依前揭規定，反訴原告提起本件反訴，尚無不合，應予准許。

二、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。查反訴原告提起反訴時原聲明：確認反訴原告與反訴被告於88年8月4日就反訴原告所有之系爭土地如附圖所示編號A部分，兩造簽訂之買賣協議書無效。後於114年2月18日本院審理中，更正聲明為：確認反訴被告之被繼承人徐添丁與反訴原告簽訂之系爭契約無效（見本院卷第165頁），核屬更正事實上之陳述，依據前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、反訴原告主張：依據區域計畫法第15條第1項訂定之非都市土地使用管制規則中，針對農牧用地有規定容許使用之項目，不包括作為道路或停車場使用，則系爭契約將系爭買賣土地出售予徐添丁供其做為道路、停車使用，已違反該強制規定，依民法第71條規定應屬無效。爰請求確認系爭契約無效等語，並聲明：如更正後聲明所示。

二、反訴被告則以：反訴原告於另案即本院113年度羅簡字第162號請求履行契約事件，係以系爭契約為請求權基礎，請求反訴被告履行系爭契約第3條之回復原狀義務，則反訴原告於本件請求確認系爭契約無效，應違反另案之既判力，且民法第111條規定僅在給付可分之情況下，始得主張除去該部分亦可成立者，其他部分仍為有效，然系爭契約的各項條款間並非給付可分，反訴原告亦不得主張割裂區分法律效果等

01 語，資為抗辯。

02 三、經查，反訴原告於另案請求反訴被告依系爭契約第3條履行
03 契約，經本院113年度羅簡字第162號判決反訴原告全部勝
04 訴，經反訴被告提起上訴後撤回上訴確定等情，有本院調取
05 該案卷宗及該案二審卷宗（本院113年度簡上字第51號）核
06 閱無誤，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

07 四、得心證之理由：

08 （一）按土地法第82條所謂：「凡編為某種使用之土地，不得供
09 其他用途之使用」，係取締規定，而非效力規定（最高法院71年度台上字第4423號判決意旨參照）。復按區域計畫
10 公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市
11 或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非
12 都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管
13 機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，
14 由中央主管機關定之；違反第15條第1項之管制使用土地
15 者，由該管直轄市、縣（市）政府處6萬元以上30萬元以
16 下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上
17 物恢復原狀。區域計畫法第15條第1項、第21條第1項分別
18 定有明文。又非都市土地：指都市土地以外之土地；其使
19 用依本法第15條規定訂定非都市土地使用管制規則管制
20 之。農牧用地：供農牧生產及其設施使用者。區域計畫法
21 施行細則第10條第1項第2款、第13條第1項第5款規定亦分
22 別明文。
23

24 （二）揆諸上揭說明，上開規定之目的係為管制非都市土地之使
25 用用途，並非對於私法上權利保護所為之規定，應認上開
26 規定僅為取締規定，並非效力規定。準此，若農地所有權
27 人違反上開規定所為之行為，行政機關得取締之，但其所
28 為行為之法律效果並非即屬無效。本件系爭土地之所有人
29 即反訴原告既同意將土地出售予徐添丁，供為道路及停車
30 之用，雙方就系爭契約之內容已達成合意，系爭契約即成
31 立，不因違反農地使用限制而歸於無效，是反訴原告主張

01 確認系爭契約無效，難謂有據。

02 (三) 況按民法第111條規定，法律行為之一部分無效者，全部
03 皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為
04 有效。該條但書規定之適用，非謂凡遇給付可分之場合，
05 均有其適用。尚須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約
06 時之真意、交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則
07 予以斟酌後，認為使其他部分發生效力，並不違反雙方當
08 事人之目的者，始足當之（最高法院75年台上字第1261
09 號、91年度台上字第821號判決意旨參照）。反訴原告既
10 已於另案以系爭契約第3條作為請求履行契約之請求權基
11 礎，並獲得勝訴判決，卻於本件主張系爭契約無效，即與
12 另案判決之既判力相違，亦有違反誠信原則及禁反言原則
13 之虞。縱其主張無效之範圍係系爭契約第3條以外之契約
14 內容，然依上開判決意旨，僅於給付可分時方生法律行為
15 一部有效、一部無效之效力，觀諸系爭契約第1條就系爭
16 買賣土地約定使用目的、價金；第2條約定使用目的之限
17 制，及移轉登記之停止條件；第3條為買受人之回復原狀
18 義務；第4條為買受人之權利，並參另案判決認定之事
19 實，可見係因反訴原告將系爭買賣土地出售予徐添丁作為
20 通行、停車使用，徐添丁始將系爭買賣土地填平以利通
21 行，後續始有反訴原告依系爭契約第3條請求反訴被告刨
22 除植栽地面、回復種植水稻之農用地之必要，否則若反訴
23 原告與徐添丁間自始即無以58萬元出售系爭買賣土地供徐
24 添丁使用，買受人應無需回復原狀，而買受人所負擔之回
25 復原狀義務，亦係基於其使用系爭買賣土地之權利所生，
26 各條契約條款環環相扣，從而，無從將系爭契約之權利義
27 務分割認為僅買受人所負擔之義務約定有效，其餘約定均
28 無效，是反訴原告此部分之主張，即無可採。

29 五、綜上，反訴原告請求確認系爭契約無效，為無理由，應予駁
30 回。

31 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
民事庭法 官 許婉芳

以上為正本係照原本作成。

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）。

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 114 年 3 月 18 日
書記官 林柏瑄