臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第178號

原告 張閩芝

張志榮

張江菊妹

共同

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

被告 鍾祥古

訴訟代理人 陳世明律師

梁家豪律師

上列當事人間請求確認證書真偽等事件，本院於民國114年1月6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)原告之被繼承人張招貴(民國111年6月26日死亡)於74年11月17日，與被告簽訂如附件所示之不動產買賣契約憑證(下稱系爭不動產買賣契約憑證)，約定由張招貴以新台幣1萬5,000元之價格，向被告購買坐落屏東縣○○鄉○○段000地號(重測前為同鄉阿拔泉段217-2地號)內760平方公尺土地(下稱系爭土地)，並將系爭土地交付張招貴占有使用，惟因被告否認系爭不動產買賣契約憑證上其簽名之真正，並主張原告乃無權占有系爭土地，故原告有即受確認判決之法律上利益，得提起確認訴訟，請求確認系爭不動產買賣契約憑證為真正。

(二)張招貴買受並占有使用系爭土地後，被告又於78年間，在

01 上開738地號土地上興建門牌屏東縣○○鄉○○村○○路0
02 0○○0號農舍，而使上開738地號土地全部受套繪管制，妨
03 害原告就系爭土地之占有使用，依繼承法律關係及民法第
04 962條規定，原告得請求被告就上開738地號土地，向屏東
05 縣政府辦理解除套繪管制等情。並聲明：1.確認系爭不動
06 產買賣契約憑證為真正；2.被告應就坐落屏東縣○○鄉○
07 ○段000地號土地，向屏東縣政府辦理解除套繪管制。

08 二、被告則以：

09 (一)伊並未在系爭不動產買賣契約憑證上簽名或蓋章，刑事警
10 察局鑑定結果，認為系爭不動產買賣契約憑證上伊之簽名
11 為真正，應無可採。又張招貴於簽訂系爭不動產買賣契約
12 憑證，向伊買受系爭土地時，並無自耕能力，且未指定移
13 轉予有自耕能力之人，乃以不能之給付為標的，依民法第
14 246條第1項前段規定，其買賣契約應屬無效，原告請求確
15 認系爭不動產買賣契約憑證為真正，難謂有即受確認判決
16 之法律上利益。其次，縱認系爭土地之買賣並非無效，系
17 爭不動產買賣契約憑證第3條既約定於政府規定得辦分割
18 登記日，辦理所有權移轉登記，則自89年1月28日起，即
19 得請求伊將系爭土地折算成應有部分辦理所有權移轉登
20 記。算至104年1月28日，張招貴或原告對伊之所有權移轉
21 登記請求權消滅時效，業已完成，伊得為時效抗辯，拒絕
22 給付。從而，系爭不動產買賣契約憑證縱使為真正，原告
23 亦無即受確認判決之法律上利益。

24 (二)原告依民法第962條規定，請求伊辦理解除上開738地號土
25 地之套繪管制，惟該土地上之農舍仍然存在，尚無從辦理
26 套繪管制之解除。又原告依民法第962條規定而為請求，
27 其請求權基礎，於法未合。且依民法第963條規定，其1年
28 請求權消滅時效早已完成，伊為時效抗辯，原告亦不得再
29 請求伊辦理套繪管制之解除等語。並聲明：原告之訴駁
30 回。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)張招貴於111年6月26日死亡，原告張江菊妹為其配偶，
02 原告張閩芝、張志榮為其子女，均為其之繼承人。

03 (二)落屏東縣○○鄉○○段000地號(重測前為同鄉阿拔泉段21
04 7-2地號)土地現為被告所有，其土地登記謄本有「已興建
05 農舍，使用執照核發日期：78年5月20日」之註記。

06 四、得心證之理由：

07 (一)原告請求確認系爭不動產買賣契約憑證為真正，並無確認
08 利益：

09 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上
10 利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎
11 事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明
12 文。次按私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者
13 為限，並不得移轉為共有。又為擴大農場經營規模，防
14 止農地細分，現有之每宗耕地不得分割及移轉為共有。
15 89年1月26日修正公布前土地法第30條及農業發展條例
16 第22條分別定有明文。又私有農地所有權之移轉，依89
17 年1月26日修正刪除前之土地法第30條規定，其承受人
18 既以能自耕者為限，則承買人當時如係無自耕能力之
19 人，須於訂約時明白約定由承買人指定登記與任何有自
20 耕能力之第三人，或具體約定登記於有自耕能力之特定
21 第三人，或約定待承買人自己有自耕能力時為移轉登
22 記，或其他預期不能情形除去後為給付者，其契約始為
23 有效，否則，即係以不能之給付為契約標的，依民法第
24 246條第1項前段規定為無效（最高法院102年度台上字
25 第2120號判決意旨參照）。

26 2.經查，上開738地號土地自71年10月8日起，即屬一般農
27 業區農牧用地，張招貴於74年11月17日簽訂系爭不動產
28 買賣契約憑證時，並不具有自耕能力，為兩造所不爭執
29 (見本院卷二第12頁)，則該買賣契約之標的即系爭土
30 地，既屬農地，亦為耕地，依修正前土地法第30條及農
31 業發展條例第22條規定，自「無法將其分割或移轉登

01 記」予不具自耕能力之張招貴。對此，原告雖主張系爭
02 不動產買賣契約憑證第3條約定，張招貴於上開738地號
03 土地得辦理分割登記時始須辦理登記，符合民法第246
04 條第1項但書規定，買賣契約仍為有效云云。然觀諸該
05 憑證第3條記載：「本件買賣不動產限定民國柒肆年拾
06 壹月拾柒日以前必要移交，而所有權移轉登記申請日期
07 同政府規定得辦分割登記日為限，是日乙(按即出賣人)
08 應備完全書類給與甲(按即買受人)辦理登記手續不得拖
09 延尚且自當負責至登記完畢之蓋章義務」等語(見本院
10 卷一第23頁)。其中關於「所有權移轉登記申請日期以
11 同政府規定得辦分割登記日為限」之約定，解釋上除係
12 指將系爭土地單獨分割出另一筆並辦理所有權移轉登記
13 外，另有可能係指將系爭土地折算為應有部分比例請求
14 辦理所有權移轉登記之情形，尚難認為已由張招貴指定
15 登記予任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記予有
16 自耕能力之特定第三人，或約定待張招貴本人有自耕能
17 力時為移轉登記。以此觀之，系爭不動產買賣契約憑證
18 就系爭土地移轉所有權予張招貴之約定，乃以不能之給
19 付為契約標的，且又無民法第246條第1項但書所定之情
20 形，則揆諸前揭說明，系爭買賣契約即為無效，則不論
21 系爭不動產買賣契約書憑證是否真正，原告均無從依該
22 憑證對被告主張任何權利，其私法上之地位自不存在任
23 何不安之狀態，難認原告提起本件確認訴訟，有何即受
24 確認判決之法律上利益存在。

25 (二)原告請求被告辦理解除上開738地號土地之套繪管制，為
26 無理由：

27 1.按農業用地准許興建「農舍」之制度，按其立法意旨，
28 係就與農業經營有不可分離關係之建築物，提供有心經
29 營農業者於該農地上興建具有放置農機具兼具居住需求
30 之建築物，以便利其農事工作，乃係基於農業經營之目
31 的始附帶提供居住使用，且應先取得申請興建農舍許

01 可、建築執照及符合相關土地使用規定，始得申請興
02 建，已申請興建農舍領有使用執照之農業用地，經建築
03 機關進行套繪管制，並經地政機關於土地登記簿上註記
04 後，非經解除套繪管制不得作為其他使用，此觀農業用
05 地興建農舍辦法第12條之規定即明。農業發展條例授權
06 於農業用地興建農舍辦法所訂套繪管制之規定，既屬公
07 法上對於所有權之限制，則農舍建築基地遭套繪管制，
08 即為公法上對土地所有權之限制，非當事人所得自由處
09 分，倘農舍仍存在於農業建築基地上，自無從請求土地
10 所有權人向主管機關辦理解除套繪管制。

11 2.經查，上開738地號土地上，因有門牌屏東縣○○鄉○
12 ○村○○路00○○號農舍，而使上開738地號土地受套
13 繪管制乙節，為兩造所不爭執(見本院卷一第366頁)，
14 並有土地登記謄本及屏東縣里港地政事務所113年1月30
15 日檢附之屏東縣高樹鄉公所回函及轄內歷年曾領有農舍
16 使用執照者之資料在卷可稽(見本院卷一第79、289至29
17 3頁)。該農舍現既仍存在於上開738地號土地上，則揆
18 諸前揭說明，上開738地號土地，即係依農業發展條例
19 授權於農業用地興建農舍辦法所訂套繪管制之規定，而
20 遭套繪管制，此屬公法上對所有權之合法限制，縱係本
21 於上開738地號土地所有權人之地位，請求辦理解除套
22 繪管制，於法仍屬無據，本件原告係以占有人之地位，
23 依繼承法律關係及民法第962條規定而為請求，於法尤
24 屬無據。

25 五、綜上所述，本件原告請求確認系爭不動產買賣契約憑證為真
26 正，並依繼承法律關係及民法第962條規定，請求被告就上
27 開738地號土地，向屏東縣政府辦理解除套繪管制，均為無
28 理由，應予駁回。

29 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
30 第85條第1項前段，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日