# 臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第63號

原　　告　劉文標
　　長安國際開發股份有限公司
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　程思一
共　　同
訴訟代理人　林清漢律師
複 代 理人　陳懿宏律師
　　林勵律師
被　　告　永達保險經紀人股份有限公司
000000000000000000
兼 上 一人
法定代理人　吳文永
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　賈世民律師
　　黃國珍
被　　告　李勁節
　　林桂馨
000000000000000000
　　吳柏璿
　　居台北市○○區○○路000號
上　一　人
訴訟代理人　賈世民律師
被　　告　松崗數位文創股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　湯順甄
訴訟代理人　翁鵬倫律師

受　訴　訟
告　知　人　法務部行政執行署新竹分署
000000000000000000
上列當事人間確認買賣關係不存在等事件，本院於民國111年8月18日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
確認原告長安國際開發股份有限公司與被告永達保險經紀人股份有限公司間經法務部行政執行署新竹分署以九十九年度房稅執專字第八〇五三八號執行事件，於民國一〇二年十二月二十五日就附表甲所示土地之買賣關係不存在。
被告永達保險經紀人股份有限公司應將附表甲所示土地於民國一〇三年六月九日以拍賣為原因之登記塗銷。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告永達保險經紀人股份有限公司負擔四千分之一，由原告劉文標負擔百分之八十八，餘由原告長安國際開發股份有限公司負擔。
事實及理由
壹、程序方面
一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。本件原告主張如起訴狀附表1所示266筆土地、起訴狀附表2所示14筆土地、起訴狀附表3所示35筆土地、起訴狀附表4所示7筆土地，前均為原告所有，因原告劉文標、原告長安國際開發股份有限公司（下稱原告長安公司）積欠稅款等行政執行事件(相關案號詳後所載)，經後述行政執行事件進行拍賣程序，起訴狀附表1所示土地由被告吳文永與訴外人許賴弘共同承受，起訴狀附表2所示土地由被告吳文永、被告永達保險經紀人股份有限公司(下稱被告永達公司)、訴外人許賴弘共同承受，

起訴狀附表3所示土地由被告永達公司、被告松崗數位文創股份有限公司(下稱被告松崗公司)、訴外人恒富開發股份有限公司(下稱恒富公司)、訴外人安多利投資股份有限公司(下稱安多利公司)共同承受，起訴狀附表4所示土地由被告李勁節、被告林桂馨、訴外人陳慶鴻、訴外人曹來春共同承受。然起訴狀附表1至附表4所示土地，受農業發展條例(下稱農發條例)第33條本文之限制，私法人不得承受，被告永達公司、被告松崗公司承受土地之行為，違反強制規定而無效。被告吳文永、李勁節與被告永達公司間各成立借名登記關係，被告吳文永、李勁節皆為出名人，其等承受土地之行為，亦屬脫法行為違反強制規定而無效。職是，原告與被告永達公司、吳文永、李勁節、松崗公司間就起訴狀附表1至附表4所示土地之買賣關係均不存在，然為被告所否認，則兩造間就後述行政執行事件拍賣程序所成立之買賣關係是否存在，其法律關係並不明確，有損害原告私法上權益之危險，此項危險並得以確認判決除去，故原告提起本件確認之訴，應認有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

二、被告李勁節、林桂馨均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，故依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、訴訟之結果對於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。附表甲所示土地，經新竹縣政府函覆，在後開行政執行程序拍賣時為山坡地保育區之農牧用地，受農發條例第33條本文之限制，如被告永達公司因此受不利判決，法務部行政執行署新竹分署(下稱新竹分署)除應返還被告永達公司所繳之相關稅費，亦可能就拍賣錯誤所生損害負一定之賠償責任，本件訴訟結果對於新竹分署有法律上之利害關係，本院業依前揭條文之規定，依職權送達起訴狀、各被告之答辯狀及期日通知書以為訴訟之告知，有本院民國111年5月10日之

函稿在卷為憑(本院卷二第263頁)，併予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠有關起訴狀附表1(含1-1、1-2、1-3、1-4、1-5)土地：

1.起訴狀附表1所示266筆土地前為原告所有，因積欠地價稅，經新竹分署以90年度地稅執特專字第6716號執行在案，100年3月2日為第三次拍賣期日，拍賣標的共分甲標、乙標、丙標、丁標。其中丙標部分為起訴狀附表1編號80，共1筆，即新竹縣(因本件土地均坐落新竹縣，以下省略新竹縣○○○○○○鎮○○段○○○段0000地號，拍賣價格為新台幣（下同）3萬720元。另丁標部分為起訴狀附表1除編號80外之編號1至266，共265筆，拍賣價格為2億1,437萬4,400元。而丙標、丁標土地(即起訴狀附表1)，同日以2億1,447萬6,800元由被告吳文永與訴外人許賴弘共同承受。

2.起訴狀附表1土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，依農發條例第33條規定，除經許可以外，私法人不得承受，而前述土地雖登記由被告吳文永承受，然係借名登記。被告永達公司因不在許可之列，乃借用時任其董事長之被告吳文永為承受名義人，就起訴狀附表1土地成立借名登記關係，此由拍賣價金2億1,447萬6,800元，部分以被告永達公司之抵押債權抵償，另由被告永達公司提供資金共6,963萬4,955元補足，已可佐證。被告永達公司以借名登記之迂迴方式，透由被告吳文永買受起訴狀附表1土地，規避私法人不得承受耕地之規定，屬脫法行為而無效。爰訴請確認原告與被告吳文永間經新竹分署上開執行事件，於前揭期日就起訴狀附表1土地之買賣關係不存在。退步言之，縱令起訴狀附表1其中67筆土地非屬耕地，然因其餘199筆確屬耕地，仍致全部266筆土地拍賣為無效。

3.被告吳文永嗣於103年9月18日與被告李勁節就起訴狀附表1-2之土地成立買賣契約，並分別於103年11月10日、103年11月12日移轉所有權登記。實則被告李勁節就前述土地與恒富

公司、安多利公司成立借名登記關係，由恒富公司、安多利公司提供資金為借名人，再以被告李勁節為出名人，以規避農發條例禁止私法人承受耕地之強制規定，同屬脫法行為，其等間買賣關係應為無效。退步言之，即令被告李勁節未與恒富公司、安多利公司成立借名登記關係，惟被告李勁節亦明知或可得而知被告永達公司係借用被告吳文永之名義規避強制規定而買受起訴狀附表1土地，該等買賣行為無效，故被告吳文永移轉起訴狀附表1-2土地予被告李勁節亦應一併無效。爰依民法第113條，請求被告李勁節將起訴狀附表1-2編號1至編號43之土地、編號44至編號264之土地於前開期日以買賣為原因之登記塗銷，回復為被告吳文永，被告吳文永並應將起訴狀附表1土地以拍賣為原因之登記塗銷。

4.另被告吳文永與被告林桂馨就起訴狀附表1-3土地成立買賣契約，於103年12月9日移轉所有權登記，被告林桂馨又於106年12月21日設定最高限額抵押權予安多利公司，復於106年10月27日與被告吳柏璿就起訴狀附表1-4土地成立買賣契約，於106年12月20日移轉所有權登記。實則被告林桂馨買受起訴狀附表1-3土地，係與安多利公司成立借名登記關係，由安多利公司提供資金為借名人，再以時任法人董事長之被告林桂馨為出名人，以規避農發條例禁止私法人承受耕地之強制規定，並設定最高限額抵押權以保障安多利公司之權利，此揭借名登記買受耕地之行為，係以迂迴方式達成脫法目的，應認為無效。退一步言，即令被告林桂馨未與安多利公司成立借名登記關係，惟被告林桂馨亦明知或可得而知被告永達公司係借用被告吳文永之名義規避強制規定而買受起訴狀附表1土地，該等買賣行為無效，故被告吳文永移轉起訴狀附表1-3土地予被告林桂馨，亦應一併無效。而被告林桂馨因違反證券交易法案件(臺灣臺北地方法院105 年度金訴字第26號)，經該案被害人求償(臺灣臺北地方法院106年度重附民字第92號)，恐名下土地受影響，故將起訴狀附表1-4土地出賣予被告吳柏璿，然被告吳柏璿係被告吳文永

之子，斯時任被告永達公司之副理。被告吳柏璿買受起訴狀附表1-4土地，亦係與被告永達公司成立借名登記關係，由被告永達公司提供資金為借名人，被告吳柏璿為出名人。退步言之，縱令被告吳柏璿與被告永達公司間未成立借名登記之關係，惟被告吳柏璿明知安多利公司借用被告林桂馨之名義規避強制規定而買受起訴狀附表1-3土地，被告永達公司又係借用被告吳文永之名義規避強制規定而買受起訴狀附表1土地，上開買賣行為均無效，故被告林桂馨移轉起訴狀附表1-4土地予被告吳柏璿亦併同無效。爰依民法第113條，訴請被告吳柏璿將起訴狀附表1-4土地於前述日期以買賣為原因之登記塗銷，回復為被告林桂馨，被告林桂馨亦應將起訴狀附表1-3土地於上開日期以買賣原因之登記塗銷，回復為被告吳文永，被告吳文永再將附表1-1編號1至編號266之土地以拍賣為原因之登記塗銷。

㈡有關起訴狀附表2(含2-1、2-2、2-3、2-4、2-5)土地：

1.起訴狀附表2所示14筆土地前為原告所有，因積欠房屋稅，經新竹分署以99年度地稅執特專字第80538號執行在案(起訴狀誤載為第80539號)，102年12月25日第一次拍賣，價格為2,022萬6,047元，同日由被告吳文永、永達公司、訴外人許賴弘共同以前述價格承受。

2.起訴狀附表2土地之使用分區均為一般農業區，使用地類別為農牧用地，除經許可以外，私法人不得承受，被告永達公司承受前開土地顯然違法，買賣行為無效。而被告吳文永僅係借名登記之出名人，因被告永達公司不在農發條例許可承受耕地之列，乃借用時任其董事長之被告吳文永為名義人，就起訴狀附表2土地成立借名登記關係，此由拍賣價金2,022萬6,047元，部分以被告吳永文之債權抵償，另由被告永達公司提供資金128萬4,538元補足，已可佐證。被告永達公司以借名登記之迂迴方式，透由被告吳文永買受前述土地，屬脫法行為而無效。爰訴請確認原告與被告吳文永、永達公司間經新竹分署上開執行事件，於前揭期日就起訴狀附表2土

地之買賣關係不存在，並請求被告吳文永、永達公司就附表2-1土地於103年6月9日以拍賣為原因之登記塗銷(其中部分土地之理由詳後3.、4.所載)。退步言之，縱令起訴狀附表2其中10筆土地非屬耕地，然因其餘4筆確屬耕地，仍致全部14筆土地拍賣為無效。

3.被告吳文永嗣於103年9月18日與被告李勁節就起訴狀附表2-2土地成立買賣契約，於103年11月12日移轉所有權登記。與前述相同之理由(即貳、一、㈠、3.)，被告李勁節係恒富公司、安多利公司之出名人，彼等間成立借名登記關係，用以規避農發條例之強制規定，故被告李勁節、吳文永就附表2-2土地之買賣行為應為無效；即令無借名登記關係，被告李勁節亦明知或可得而知被告永達公司係借用被告吳文永之名義，規避強制規定而買受附表2土地，被告吳文永出借其名義供被告永達公司買受附表2土地之行為既為無效，被告吳文永移轉附表2-2土地予被告李勁節亦屬無效。爰依民法第113條，請求被告李勁節將起訴狀附表2-2土地於上開日期以買賣為原因之登記塗銷，回復為被告吳文永，被告吳文永再將上述起訴狀附表2-1土地以拍賣為原因之登記塗銷。

4.另被告吳文永與被告林桂馨就起訴狀附表2-3土地成立買賣契約，於103年12月11日移轉所有權登記，被告林桂馨又於103年12月27日設定最高限額抵押權予安多利公司，且於106年10月27日與被告吳柏璿就起訴狀附表2-4土地成立買賣契約，並就起訴狀附表2-4編號1至編號3之土地於106年12月20日移轉所有權登記，就起訴狀附表2-4編號4至編號14之土地於106年12月22日移轉所有權登記。與前相同之說明(即一、㈠、4.)，被告林桂馨買受起訴狀附表2-3土地，係與安多利公司成立借名登記關係，用以規避農發條例之強制規定，故被告林桂馨、吳文永就附表2-3土地之買賣行為應為無效；即令無借名登記關係，被告林桂馨亦明知或可得而知被告永達公司係借用被告吳文永之名義，規避強制規定而買受附表2土地，被告吳文永出借其名義供被告永達公司買受附表2土

地之行為既為無效，被告吳文永移轉附表2-3土地予被告林桂馨亦屬無效。而被告林桂馨因違反證券交易法案件恐受被害人求償，將起訴狀附表2-4土地出賣予被告吳柏璿，然被告吳柏璿買受起訴狀附表2-4土地，亦係與被告永達公司成立借名登記關係，由被告永達公司提供資金為借名人，被告吳柏璿為出名人，縱令無借名登記關係存在，被告吳柏璿亦明知上開多重借名登記以規避強制規定而買受土地之情事，該等買賣行為俱屬無效，故被告林桂馨移轉起訴狀附表2-4土地予被告吳柏璿亦無效。爰依民法第113條，訴請被告吳柏璿將起訴狀附表2-4土地於前述日期以買賣為原因之登記塗銷，回復為被告林桂馨，被告林桂馨亦應將起訴狀附表2-3土地於上開日期以買賣原因之登記塗銷，回復為被告吳文永，被告吳文永再將附表2-1土地以拍賣為原因之登記塗銷。

㈢有關起訴狀附表3(含3-1、3-2)土地：

1.起訴狀附表3所示共35筆土地前為原告所有，因積欠營業稅，經新竹分署以104年度助執字第4137號執行在案(起訴狀誤載為107年度)，於105年6月22日進行第二次拍賣，拍賣乙標原為起訴狀附表3(35筆)、起訴狀附表4(7筆)，共42筆土地，拍賣價格為5,327萬5,000元，並由被告永達公司、松崗公司與訴外人恒富公司、安多利公司共同承受，惟嗣因附表4土地部分為無效之承受，故最後由被告松崗公司、永達公司共同承受起訴狀附表3土地，承受金額為5,054萬1,000元。

2.起訴狀附表3土地之使用分區亦為一般農業區，使用地類別為農牧用地，除經許可以外，私法人不得承受，被告松崗公司、永達公司承受前開土地顯然違法，該等買賣行為無效。退步言之，即令起訴狀附表3土地非屬耕地，然因起訴狀附表4所示土地為耕地，二者係一併拍賣，故起訴狀附表3土地仍有買賣失效之情事。爰訴請確認原告與被告松崗公司、永達公司間經新竹分署上開執行事件，於前揭期日就起訴狀附

表3土地之買賣關係不存在，並請求被告永達公司、松崗公司就附表3-1土地以拍賣為原因之登記塗銷。

㈣有關起訴狀附表4(含4-1、4-2)土地：

1.起訴狀附表4所示共7筆土地前為原告所有，因積欠營業稅，經新竹分署以104年度助執字第4137號執行在案(起訴狀誤載為107年度)，於106年2月7日減價拍賣，拍賣價格為435萬元，由被告李勁節與訴外人陳慶鴻、曹來春、林桂馨共同承受。

2.起訴狀附表4土地之使用分區均為一般農業區，使用地類別為農牧用地，除經許可以外，私法人不得承受，而被告李勁節僅係借名登記之出名人，因被告永達公司不在農發條例許可承受耕地之列，乃借用被告李勁節為名義人，就起訴狀附表4土地成立借名登記關係，此由拍賣價金部分以被告李勁節之債權抵償，另由被告永達公司提供資金16萬3,373元補足，已可佐證。被告永達公司以借名登記之迂迴方式，透由被告李勁節買受前述土地，屬脫法行為而無效。爰訴請確認原告與被告李勁節間經新竹分署上開執行事件，於前揭期日就起訴狀附表4土地之買賣關係不存在，並請求被告李勁節將附表4土地以拍賣為原因之登記塗銷。

㈤並聲明：

1.⑴確認原告與被告吳文永間經新竹分署以90年度地稅執特專字第6716號執行事件，於100年3月2日就起訴狀附表1土地之買賣關係不存在。

⑵被告吳柏瑨應將起訴狀附表1-4之土地於106年12月20日以買賣原因之登記塗銷，回復為被告林桂馨。

⑶被告林桂馨應將起訴狀附表1-3之土地於103年12月9日以買賣原因之登記塗銷，回復為被告吳文永。

⑷被告李勁節應將起訴狀附表1-2之土地編號1至編號43之土地於103年11月12日，及起訴狀附表1-2編號44至編號264之土地於103年11月10日，以買賣原因之登記塗銷，回復為被告吳文永。

⑸被告吳文永應將起訴狀附表1-1編號1至編號45之土地於103年6月27日，及起訴狀附表1-1編號46至編號266之土地於103年7月4日，以拍賣原因之登記塗銷（回復登記為原告劉文標名下）。

2.⑴確認原告與被告吳文永、被告永達公司間經新竹分署以99年度房稅執專字第80538號執行事件，於102年12月25日就起訴狀附表2土地之買賣關係不存在。

⑵被告吳柏璿應將起訴狀附表2-4之土地編號1至3之土地於106年12月20日，及編號4至14之土地於106年12月22日，以買賣原因之登記塗銷，回復為被告林桂馨。

⑶被告林桂馨應將起訴狀附表2-3之土地於103年12月11日以買賣原因之登記塗銷，回復為被告吳文永。

⑷被告李勁節應將起訴狀附表2-2之土地於103年11月12日以買賣原因之登記塗銷，回復為被告吳文永。

⑸被告吳文永、被告永達公司應將附表2-1之土地於103年6月9日以拍賣原因之登記塗銷（回復登記為原告劉文標名下）。

3.⑴確認原告與被告松崗公司、被告永達公司間經新竹分署以104年度助執字第4137號執行事件，於105年6月22日就起訴狀附表3土地之買賣關係不存在。

⑵被告松崗公司應將起訴狀附表3-1內之土地於105年10月12日以拍賣原因之登記塗銷（回復登記為原告劉文標名下）。

⑶被告永達公司應將起訴狀附表3-1之土地於105年10月13日以拍賣原因之登記塗銷（回復登記為原告劉文標名下）。

4.⑴確認原告與被告李勁節間經新竹分署以104年度助執字第4137號執行事件，於106年2月7日就起訴狀附表4土地之買賣關係不存在。

⑵被告李勁節應將起訴狀附表4-1之土地於106年4月13日以拍賣原因之登記塗銷（回復登記為原告劉文標名下）。

二、被告部分：

㈠被告永達公司、吳文永、吳柏璿共同辯以：

1.起訴狀附表1所示266筆土地經查封拍賣，被告永達公司、被告吳文永、訴外人許賴弘因受讓債權而對原告劉文標合計取得至少27億5022萬069元之債權(含本金、利息及違約金等)，並就起訴狀附表1所示265筆(不含編號80)土地受讓第一順位抵押權，故於100年10月14日向新竹分署陳報債權，由新竹分署核定被告吳文永及訴外人許賴弘以對原告劉文標之債權1億4000多萬元抵償後，繳納相關稅費合計6,963萬4,955元(其中包括附表1編號80之拍定價金102,400元)，即由新竹分署發給權利移轉證書將起訴狀附表1所示266筆土地移轉登記予被告吳文永及訴外人許賴弘，並無原告所指拍賣價金均由被告永達公司支付之情事。況且，起訴狀附表1其中67筆土地並非耕地(本院卷一第293-300頁、本院卷二第143-156頁)，不受農發條例第33條規定之適用。

2.起訴狀附表2所示14筆土地經查封拍賣，被告吳文永、永達公司、訴外人許賴弘永因債權讓與而對原告長安公司取得至少合計4億4359萬4320元之債權(含本金、利息及違約金等)，經新竹分署核定被告永達公司以315萬6,918元、訴外人許賴宏以631萬3836元、被告吳文永以947萬0755元，合計1,894萬1509元對原告長安公司抵償後，再繳納相關稅費合計128萬4538元，即由新竹分署發給權利移轉證書將起訴狀附表2所示14筆土地移移轉登記予被告永達公司、被告吳文永及訴外人許賴弘，亦無原告所稱拍賣價金均由被告永達公司支付之情形。況且，起訴狀附表2其中10筆土地非耕地(本院卷二第157頁)，不受農發條例第33條規定之適用，其餘4筆雖為耕地，但新竹分署於拍賣公告中並未限制法人不得參與競拍。

3.起訴狀附表3所示35筆土地均非耕地(本院卷二第159-160頁)，自無農發條例第33條規定之適用，所以新竹分署於拍賣公告中亦未限制法人不得參與競拍。

4.起訴狀附表4所示7筆土地，因原告長安公司滯欠營業稅由新

竹分署查封拍賣，因2次減價拍賣後無人應買，嗣於106年2月7日由訴外人陳慶鴻、被告李勁節、訴外人曹來春及被告林桂馨共同435萬元承受。茲因訴外人陳慶鴻、被告李勁節、被告林桂馨對原告長安公司各有3,696萬319元之債權，訴外人曹來春對原告長安公司有1億1,088萬956元之債權，且就起訴狀附示4所示7筆土地設定有第一順位抵押權。新竹分署遂核定訴外人陳慶鴻、被告李勁節、被告林桂馨各以對原告長安公司之債權63萬9104元，曹來春以對原告長安公司之債權191萬7315元，合計383萬4627元抵償後再給付土地增值稅51萬5373元，而由新竹分署發給權利移轉證書將起訴狀附表4所示7筆土地移轉登記予被告李勁節、訴外人曹來春等4人，顯非原告主張拍賣價金由被告永達公司所支付云云。

5.原告所稱被告吳文永、永達公司就起訴狀附表1、起訴狀附表2所示土地成立借名登記法律關係，被告永達公司與被告李勁節就起訴狀附表4所示土地亦成立借名登記法律關係，並藉由借名登記方式規避農發條例第33條禁止私法人承買耕地規定等情，均非實在。即令有部分土地拍賣價金係由被告永達公司以匯款或支票給付，但不能以此佐證其餘價金均係以被告永達公司對原告之債權抵償。原告既未能證明各該拍賣總價金均由被告永達公司支付，自不能推論有借名登記之關係存在。何況，被告自拍賣取得本件土地所有權迄今，仍未能實際管理、使用該土地，現仍由原告出租予第三人安埔公司經營長安高爾夫球場使用，致被告吳文永須另訴向第三人請求返還土地(本院108年度重訴字第98號)，原告喪失本件土地所有權，卻仍出租收取高額租金，明顯有違事理之平。

6.另被告吳文永、永達公司並無為規避強制規定而提供資金並借用被告吳柏瑨名義向被告林桂馨買受起訴狀附表1-4、起訴狀附表2-4土地之情事，且被告吳柏瑨對於安多利公司是否係借用被告林桂馨名義而向被告吳文永買受起訴狀附表1-3、起訴狀附表2-3土地，亦毫不知情。

7.均聲明：駁回原告之訴。

㈡被告李勁節、林桂馨未於言詞辯論期日到場，惟其等提出書狀共同抗辯略以：

原告主張被告李勁節、林桂馨取得前開土地之事實，其等無爭執，然前開土地並非農發條例所稱之耕地，即令屬之，其等皆為自然人，不受農發條例第33條之限制，且係善意信賴前手所有權登記之公示外觀，應適用民法第759條之1有關善意取得之規定。另亦否認有原告主張各該借名登記關係存在，本件土地歷次所有權移轉均為合法有效，其等乃現時之合法所有權人。並聲明：駁回原告之訴。

㈢被告松崗公司辯以：

1.起訴狀附表3所示35筆土地均非耕地，無農發條例第33條規定之適用，原告主張與客觀事證不符。又依實際拍賣程序而言，起訴狀附表3、起訴狀附表4之土地，係不同之買賣關係。即令二者於105年6月22日拍賣時同屬乙標，起訴狀附表4土地因屬無效之承受，嗣後改期再為拍賣，故該日僅起訴狀附表3土地由被告松崗公司、永達公司承受，然依民法第111條但書規定，並不影響起訴狀附表3土地之拍賣效力。

2.並聲明：駁回原告之訴。

三、經協同到場兩造整理不爭執事項如下(本院卷三第21-23頁，並依判決格式、用語修正)：

㈠關於起訴狀附表1所示266筆土地：

1.原告劉文標所有如起訴狀附表1所示266筆土地經新竹分署90年度地稅執特專字第6716號於100年3月2日公開拍賣，拍賣公告條件為各標內分別標價合併拍賣，由債權人兼抵押權人被告吳文永及訴外人許賴弘以2億1477萬6800元共同承受。

2.被告吳文永嗣於103年6月27日、103年7月4日以拍賣為原因登記為附表1 所示266 筆土地所有權人之一，被告吳文永就各筆土地取得應有部分之比例如起訴狀附表1-1權利範圍欄所載。

3.被告吳文永就起訴狀附表1-2共264 筆土地應有部分陸續於1

03年11月10日、同年月12日以買賣為原因移轉登記予被告李勁節，實際移轉之應有部分比例如起訴狀附表1-2異動情形欄所載。

4.被告吳文永就起訴狀附表1-3所示264 筆土地應有部分於103年12月9日以買賣為原因移轉登記予被告林桂馨，實際移轉之應有部分比例如起訴狀附表1-3異動情形欄所載。

5.被告林桂馨就起訴狀附表1-4所示264 筆土地應有部分於106年12月20日以買賣為原因轉登記予被告吳柏璿，實際移轉之應有部分比例如起訴狀附表1-4異動情形欄所載。

6.起訴狀附表1-5 所示266 筆土地中其中67筆非耕地，其餘均為耕地。

㈡關於起訴狀附表2所示14筆土地：

1.原告長安公司所有如起訴狀附表2 所示14筆土地經新竹分署99年度房稅執專字第80538 號於102年12月25日公開拍賣，由債權人兼抵押權人即被告永達公司、被告吳文永及訴外人許賴弘以2,022萬6047元共同承受。

2.被告永達公司、被告吳文永及訴外人許賴弘於103年6月9日以拍賣為原因登記為起訴狀附表2 所示14筆土地所有權人，被告永達公司就各筆土地取得應有部分1/6、被告吳文永就各筆土地取得應有部分1/2、訴外人許賴弘就各筆土地取得應有部分1/3。

3.被告吳文永就起訴狀附表2 所示14筆土地應有部分1/6於103年11月12日以買賣為原因移轉登記予被告李勁節。

4.被告吳文永就起訴狀附表2所示14筆土地應有部分1/6於103年12月9日以買賣為原因移轉登記予被告林桂馨。

5.被告林桂馨就起訴狀附表2所示14筆土地應有部分1/6於106年12月20日、同年月22日以買賣為原因移轉登記予被告吳柏璿。

6.起訴狀附表2-5所示14筆土地使用分區及使用地類別對照表參原告陳報四狀，其中編號4、7、8、10為耕地，其餘編號為非耕地。

㈢關於起訴狀附表3所示35筆土地：

1.原告長安公司所有如起訴狀附表3所示35筆土地，新竹分署104年度助執字第4137號執行事件於105年6月22日公開拍賣，後由債權人兼第1 順位抵押權人被告永達公司、松崗公司、訴外人恒富公司、訴外人安多利公司承受。

2.被告永達公司、松崗公司、訴外人安多利公司、恒富公司以拍賣為原因登記為起訴狀附表3所示35筆土地所有權人。

3.被告永達公司、松崗公司、訴外人安多利公司、恒富公司就起訴狀附表3所示35筆土地取得之應有部分，依序為1/6、1/2、1/6、1/6。

4.起訴狀附表3所示35筆土地均非耕地，不受農發條例第33條私法人不得承受耕地規定之適用。

㈣關於起訴狀附表4所示7筆土地：

1.原告長安公司所有如起訴狀附表4所示7 筆土地，經新竹分署104年度助執字第4137號於106年2月7日公開拍賣，由債權人兼抵押權人即訴外人陳慶鴻、被告李勁節、訴外人曹來春及被告林桂馨共同以435 萬元拍定。

2.被告李勁節嗣於106年4月13日以拍賣為原因登記為起訴狀附表4所示7筆土地所有權人，並就各筆土地取得應有部分1/6。

3.起訴狀附表4所示7筆土地皆為一般農業區之農牧用地。

四、得心證之理由：

㈠關於起訴狀附表1所示266筆土地：

1.按耕地指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；私法人不得承受耕地，但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限，農業發展條例第3條第1款、第33條分別定有明文。

2.如不爭執事項所載，起訴狀附表1所示266筆土地，其中67筆非農發條例第3條第1款所定義之耕地(本院卷一第293-300頁、本院卷二第143-156頁)，不受農發條例第33條本文私法

人不得承受耕地規定之限制，原告劉文標就此67筆土地訴請確認其與被告吳文永間於上開行政執行事件、前揭日期之買賣關係不存在，暨請求被告吳文永塗銷登記之請求，均無理由。

3.起訴狀附表1其餘199筆土地，固屬農發條例定義之耕地，然於前揭行政執行程序，係由被告吳文永、訴外人許賴弘共同承受，其等皆為自然人而非私法人，自無農發條例第33條本文之適用。原告劉文標雖主張此199筆土地係被告吳文永、永達公司以借名登記方式，為規避農發條例上述規定而由被告吳文永出名承受，但為被告吳文永、永達公司所否認。經查：

⑴按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院100年度台上字第1972號、102年度台上字第1833號判決意旨參照）。基此，原告劉文標應就其主張借名登記關係存在一節負舉證之責。

⑵原告劉文標雖以被告永達公司101年8月9永達(101)財股字第0021號函、新竹分署繳款人為永達公司收據、新竹分署103年6月13日竹執平90年地稅執特專字第00000000檢還支票函(本院卷一第201-211頁)作為其主張借名登記之佐證。惟起訴狀附表1土地總價金高達2億1,477萬6,800元，上開單據金額合計不逾7,000萬元，尚不足總價金之三

成，實難憑此證明以被告吳文永名義承受之買賣價金係由被告永達公司所支付。其次，被告吳文永、永達公司抗辯其等於100年10月14日向新竹分署陳報債權後，新竹分署核定被告吳文永及訴外人許賴弘以對原告劉文標之債權1億4000多萬元抵償，亦有民事陳報狀、新竹分署101年3月3日竹執平90年地稅執特專字第6716號函暨分配表可考(本院卷一第301-306頁)，堪信前開土地之大部分買賣價金係由被告吳文永、訴外人許賴弘之債權抵償，而與被告永達公司無涉，原告劉文標主張借名登記法律關係存在云云，即非可採。再者，原告劉文標未提出其他證據可資證明前開土地現由被告永達公司所管理、使用，亦無證據佐證被告吳文永、永達公司間就借名登記達成意思表示合致。綜上，原告劉文標主張被告吳文永、永達公司就199筆耕地有借名登記法律關係存在，委無可採，不能認為此199筆耕地係被告永達公司以借名登記方式所買受。從而，原告劉文標訴請確認其與被告吳文永間就此揭199筆耕地於上開行政執行事件、前揭日期之買賣關係不存在，暨請求被告吳文永塗銷登記，無從准許。

4.前述67筆非耕地、199筆耕地之買賣均為有效，本院即無須就原告主張法律行為一部無效是否全部無效之爭點再為論斷與說明，併此敘明。

5.另按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1定有明文。承前所述，被告吳文永承受起訴狀附表1所示266筆土地，買賣行為既為有效，則被告吳文永嗣後將其出售並移轉所有權登記予被告李勁節、林桂馨，被告林桂馨取得所有權後再移轉登記予後手被告吳柏瑨，均為其等基於所有權人之處分權能而為之法律行為，應認適法有效。是以，原告劉文標主張前述法律行為俱無效，依民法第113條規定訴請被告吳柏瑨將起訴狀附表1-4土地、

被告林桂馨將起訴狀附表1-3土地、被告李勁節將起訴狀附表1-2土地，以買賣為原因之登記塗銷，回復為各前手所有（即貳、一、㈤訴之聲明、1.、⑵⑶⑷），均無理由。至原告劉文標所稱被告李勁節係恒富公司、安多利公司之出名人，被告林桂馨係安多利公司之出名人，被告吳柏璿係被告永達公司之出名人等節，被告李勁節、林桂馨、吳柏璿均予否認，原告劉文標就其主張未提出證據可供參佐，難認可採，縱令為真，因被告吳文永承受起訴狀附表1所示266筆土地之法律行為均屬有效，則被告李勁節、林桂馨基於與他人之借名登記關係向被告吳文永購買土地、被告吳柏璿基於與他人之借名登記契約向被告林桂馨購買土地，皆與原告劉文標無涉，原告劉文標無權訴請上開被告塗銷登記與回復登記。

6.原告長安公司並非起訴狀附表1所示土地之原所有權人，其就起訴狀附表1土地對被告所為之請求，皆於法無據，不能准許。

㈡關於起訴狀附表2所示14筆土地：

1.如不爭執事項所載，起訴狀附表2所示14筆土地，編號4、7、8、10以外之10筆土地，均非農發條例規定之耕地(本院卷二第157頁)，自然人、私法人均得承受，原告長安公司就此10筆土地訴請確認其與被告吳文永、永達公司間於上開行政執行事件、前揭日期之買賣關係不存在，暨請求被告吳文永、永達公司塗銷登記之請求，皆無理由。

2.起訴狀附表2編號4、7、8、10共4筆土地，即附表甲所示，於上開行政執行程序拍賣期日，均係山坡地保育區之農牧用地，屬農發條例所稱之耕地，受前述私法人不得承受耕地之適用，有新竹縣政府111年4月18日府農企字第1114054932號函可按(本院卷二第243-245頁)。是以，被告永達公司承受附表甲所示4筆土地，違反農發條例第33條本文規定，被告永達公司復未提出其符合農發條例第33條但書之證據，原告長安公司訴請確認其與被告永達公司間就附表甲所示土地於

上開行政執行事件、前揭日期之買賣關係不存在，暨請求被告永達公司塗銷附表甲以拍賣為原因之登記，於法有據，應予准許。惟原告長安公司併請求回復登記為原告劉文標名下，則無理由，因附表甲所示土地原為原告長安公司所有，非原告劉文標所有，故被告永達公司塗銷以拍賣為原因之登記後，僅能回復其前手即原告長安公司之名義，而無從回復為其他人名下。

3.附表甲所示4筆耕地，被告吳文永係以自然人身分承受，無農發條例第33條本文之適用。原告長安公司文雖主張此4筆耕地係被告吳文永、永達公司以借名登記方式，為規避農發條例規定而由被告吳文永出名承受，但為被告吳文永、永達公司所否認。查原告長安公司雖以新竹分署繳款人為永達公司之收據(本院卷一第219頁)，作為其主張借名登記之佐證。惟起訴狀附表2所示14筆土地總價金為2,022萬6,047元，上開單據金額僅128萬4,538元，尚不足總價金之7%，實難執此單據證明以被告吳文永名義所承受之買賣價金係由被告永達公司所支付。其次，被告吳文永、永達公司抗辯其等對原告長安公司取得債權，經新竹分署核定被告永達公司以315萬6,918元、訴外人許賴宏以631萬3836元、被告吳文永以947萬0755元，合計1,894萬1509元對原告長安公司抵償，有新竹分署103年2月18日竹執丙99年房稅執專字第80538號函暨分配表可考(本院卷一第307-310頁)，堪信前開土地大部分買賣價金係由上揭債權抵償，原告長安公司主張有借名登記法律關係云云，尚無從採。再者，原告長安公司未提出其他證據可供佐證前開4筆耕地現由被告永達公司所管理、使用，亦無證據佐證被告吳文永、永達公司間就借名登記達成意思表示合致。綜上，原告長安公司主張被告吳文永、永達公司就上開4筆耕地存在借名登記之法律關係，並無可採，不能認為此4筆耕地係被告永達公司以借名登記方式所買受。從而，原告長安公司訴請確認其與被告吳文永間就此揭4筆耕地於上開行政執行事件、前揭日期之買賣關係

不存在，暨請求被告吳文永塗銷登記，亦乏所憑。

4.原告長安公司又主張因被告永達公司承受附表甲所示4筆耕地之法律行為無效，故14筆土地之買賣併同無效。按法律行為之一部分無效者，全部皆為無效，但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條定有明文。其規範意旨在於法律行為係屬一體，一部分無效，全部亦當然無效。但遇給付為可分者，除無效之部分外，法律行為仍可成立，則其他部分仍為有效。是應綜合法律行為全部之旨趣，當事人之真意，交易之習慣及其他具體情事，予以斟酌後，若法律行為一部分無效，讓其他部分仍發生效力，並不違反當事人之目的者，始足當之(最高法院109年度台上字第2434號判決意旨參照)。起訴狀附表2所示14筆土地，各別獨立，性質上可分，且被告吳文永、許賴弘就其等承受14筆土地以及被告永達公司承受10筆非耕地部分均無瑕疵，況對義務人而言，遭查封之不動產盡快拍定以便清償其所積欠之稅款，免除繳稅、繳納滯納金等公法義務，應不違反義務人之目的，而被告永達公司承受附表甲所示4筆耕地雖無效，但依公告現值計算，此部分價值僅70,417元【公告現值見本院卷二第81-82頁，計算式：（189,800＋192,400＋2,600＋37,700）×1÷6＝70,417】，相較於14筆土地拍賣總價2,022萬6,047元，比例甚微，倘若認為14筆土地之買賣行為亦屬無效，按其情形顯失公平，應認僅被告永達公司承受附表甲土地部分無效，而非14筆土地之買賣全歸無效。原告長安公司此揭主張，非有理由。

5.承前所載，被告吳文永承受起訴狀附表2所示14筆土地有效，則被告吳文永嗣後將其出售並移轉所有權登記予被告李勁節、林桂馨，被告林桂馨取得所有權後再移轉登記予後手被告吳柏瑨，均為其等基於所有權人之處分權能而為之法律行為，皆應認適法有效。是以，原告長安公司主張前述法律行為俱無效，依民法第113條規定訴請被告吳柏瑨將起訴狀附表2-4土地、被告林桂馨將起訴狀附表2-3土地、被告李勁

節將起訴狀附表2-2土地，以買賣為原因之登記塗銷，回復為各前手所有(即貳、一、㈤訴之聲明、2.、⑵⑶⑷)，均無理由。至原告長安公司所稱被告李勁節係恒富公司、安多利公司之出名人，被告林桂馨係安多利公司之出名人，被告吳柏璿係被告永達公司之出名人等節，被告李勁節、林桂馨、吳柏璿均予否認，原告長安公司未舉證以實其說，難認可採，縱令屬實，因被告吳文永承受起訴狀附表2所示14筆土地之法律行為有效，則被告李勁節、林桂馨基於與他人之借名登記關係向被告吳文永購買土地、被告吳柏璿基於與他人之借名登記契約向被告林桂馨購買土地，與原告長安公司實無相干，原告長安公司亦無權訴請上開被告塗銷登記及回復登記。

6.原告劉文標非起訴狀附表2所示土地之原所有權人，其就起訴狀附表2土地對被告所為之請求，於法無據，皆不能准許。

㈢關於起訴狀附表3所示35筆土地：

1.如不爭執事項所載，起訴狀附表3所示35筆土地，均非農發條例規定之耕地(本院卷二第159頁)，自然人、私法人均得承受，原告長安公司就此35筆土地訴請確認其與被告永達公司、松崗公司間於上開行政執行事件、前揭日期之買賣關係不存在，暨請求被告永達公司、松崗公司塗銷登記之請求，均於法無據。

2.原告長安公司另主張因起訴狀附表4土地為耕地，與起訴狀附表3土地曾一併拍賣，嗣確認附表4土地為無效之承受，故起訴狀附表3土地之承受亦屬無效云云。查起訴狀附表3、起訴狀附表4共42筆土地，固曾於105年6月22日同列為乙標(本院卷一第347-354頁)，但每筆土地各別獨立，性質上顯係可分，且起訴狀附表3土地由債權人、抵押權人承受後，新竹分署就起訴狀附表4土地，業於105年12月21日公告3個月內為應買期，願買之人得為應買之表示(本院卷一第355-357頁)，足見起訴狀附表3、起訴狀附表4之土地，係不同之拍

賣程序，分別由債權人、抵押權人於不同期日承受，並非同一法律行為。原告長安公司援引民法第111條而為主張，已難可採。況且，起訴狀附表3土地之承受程序無何瑕疵；對義務人而言，遭查封之不動產盡快拍定以便清償其所積欠之稅款，免除繳稅、繳納滯納金等公法義務，應不違反義務人之目的；又起訴狀附表3、起訴狀附表4土地之承受價格有相當差距，前者為5,054萬1,000元，後者僅435萬元。綜上各情，若認為起訴狀附表3土地於105年6月22日之承受行為，因同日起訴狀附表4土地之無效承受，隨同一併無效，按其情形顯失公平，而應認起訴狀附表3土地於105年6月22日之承受行為有效。原告長安公司此部分主張，亦無理由。

㈣關於起訴狀附表4所示7筆土地：

起訴狀附表4所示7筆土地，均屬農發條例定義之耕地，然於前揭行政執行程序，係由被告李勁節、訴外人陳慶鴻、訴外人曹來春、被告林桂馨共同拍定，其等皆為自然人而非私法人，自無農發條例第33條本文之適用。原告長安公司雖主張此7筆土地係被告李勁節、永達公司以借名登記方式，為規避農發條例上述規定而由被告李勁節出名承受，但為被告李勁節、永達公司所否認。經查，原告長安公司雖以永達公司支票(本院卷一第230頁)，作為其主張借名登記之佐證。惟起訴狀附表4所示土地總拍定價為435萬元，上開支票金額僅16萬3,373元，尚不足總價金之4%，要難以此證明被告李勁節名義所拍定之買賣價金係由被告永達公司所支付。其次，被告永達公司抗辯因訴外人陳慶鴻、被告李勁節、被告林桂馨、訴外人曹來春對原告長安公司各有債權，嗣由新竹分署核定訴外人陳慶鴻、被告李勁節、被告林桂馨各以對原告長安公司之債權63萬9,104元，訴外人曹來春以對原告長安公司之債權191萬7,315元，合計383萬4,627元抵償後，再給付土地增值稅51萬5,373元，新竹分署即發給權利移轉證書將此7筆土地移轉登記予上開4人，有新竹分署106年2月23日竹執平104年助執字第4137號函暨分配表存卷足稽(本院卷一第

311-316頁)，堪信前開土地大部分買賣價金係由上揭債權抵償，原告長安公司主張有借名登記法律關係云云，尚無從採。再者，原告長安公司未提出其他證據可供佐證此7筆土地現由被告永達公司所管理、使用，亦無證據佐證被告李勁節、永達公司間就借名登記達成意思表示合致。綜上，原告長安公司主張被告李勁節、永達公司就上開7筆土地成立借名登記法律關係，無從憑採，不能認為此7筆土地係被告永達公司以借名登記方式所買受。從而，原告長安公司訴請確認其與被告李勁節間就此7筆土地於上開行政執行事件、前揭日期之買賣關係不存在，暨請求被告李勁節塗銷以拍賣為原因之登記，均不能准許。

㈤綜上所述，被告永達公司承受附表甲所示4筆土地，因違反農發條例第33條本文規定，原告長安公司訴請確認其與被告永達公司間就附表甲所示土地之買賣關係不存在，暨請求被告永達公司塗銷附表甲以拍賣為原因之登記，於法有據，應予准許。原告劉文標、長安公司其餘請求，均無理由，皆應予駁回。

五、本案事證已臻明確，原告聲請向巨石資產管理股份有限公司函查98年間讓與抵押債權予被告吳文永之金額及被告吳文永給付價金之方式，聲請向被告永達公司函詢100年、105年間抵押債權受讓情形，聲請傳訊證人許賴弘欲查明其與被告永達公司間讓與抵押債權之始末，均與被告永達公司、吳文永間是否存在借名登記關係無涉，皆無調查之必要。被告松崗公司、訴外人恒富公司、安多利公司承受起訴狀附表3所示35筆土地，屬合法有效，原告聲請向上開3家公司函詢當年如何從被告吳文永處受讓抵押債權及價金如何給付，亦無必要。本件與106年度重訴字第79號，涉及之拍定標的、拍定日期、拍定金額、拍定人均不相同，該案與本件待證事實無關，自無調閱該案卷宗之必要。原告另聲請訊問當事人吳文永、吳柏璿、李勁節、林桂馨及函查前開行政執行事件補繳差額原因、土地異動情形、有無買賣對價等，核與本件爭點

無涉，無調查之必要。兩造其餘主張陳述及所提之證據，亦毋庸再予審酌，均附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　28　　日

民事第一庭　　法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　鄧雪怡

附表甲：

| 編號 | 土　地 | 永達公司權利範圍 | 備註 |
|---|---|---|---|
| 1 | 新竹縣○○鎮○○段○○○段000地號（面積：146平方公尺） | 1/6 | 即起訴狀附表2編號4 |
| 2 | 新竹縣○○鎮○○段○○○段0000地號（面積：148平方公尺） | 1/6 | 即起訴狀附表2編號7 |
| 3 | 新竹縣○○鎮○○段○○○段0000地號（面積：2平方公尺） | 1/6 | 即起訴狀附表2編號8 |
| 4 | 新竹縣○○鎮○○段○○○段0000地號（面積：29平方公尺） | 1/6 | 即起訴狀附表2編號10 |