臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1200號

原　　告　社團法人臺中市大雅區橫山社區發展協會

000000000000000000

法定代理人　林益同

訴訟代理人　林瓊嘉律師

複代理人　羅尹碩

受告知訴訟人　臺中市大雅區公所

000000000000000000

法定代理人　李修齊

被　　告　郭明輝

訴訟代理人　張貴閔律師

被　　告　張文彰

　　陳進發

上二人共同

訴訟代理人　林益堂律師

上列當事人間請求移轉所有權登記等事件，經本院於民國110年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告之法定代理人原為張聖河，於民國109年6月30日變更為林益同，有法人登記證書在卷可稽（見本院訴字一卷第227頁），林益同於109年6月30日聲明承受訴訟（見本院訴字一卷第221至223頁），於法並無不合，應予准許。

二、原告起訴狀載訴之聲明原為：「（一）被告郭明輝應將坐落地號：臺中市○○區○○段0000號土地（下稱系爭土地）之所有權全部，移轉登記予原告。（二）被告黃彭千宴應將系爭土地，於108年4月23日登記，擔保債權總額為250萬元之

抵押權登記予以塗銷。」嗣於109年3月2日以補正暨撤回部分起訴狀撤回「（二）被告黃彭千宴應將系爭土地，於108年4月23日登記，擔保債權總額為250萬元之抵押權登記予以塗銷。」之聲明。核屬訴之一部撤回及不變更訴訟標的而補充或更正事實上及法律上之陳述，依民事訴訟法第262條第1項本文及第256條規定，均無不合，應予准許。另按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。次按所謂請求基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具同一性或一體性，得其待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定參照）。查原告起訴時，原聲明：「被告郭明輝應將系爭土地之所有權全部，移轉登記予原告。」後追加為：「（一）被告郭明輝應將系爭土地之所有權全部，移轉登記予原告。（二）被告張文彰應將系爭土地，於108年12月4日登記，擔保債權總額為新臺幣（下同）3360萬元（債權比例2/3）之抵押權登記予以塗銷。（三）被告陳進發應將系爭土地，於108年12月4日登記，擔保債權總額為3360萬元（債權比例1/3）之抵押權登記予以塗銷。（四）本院109年度司執字第116510號就附表不動產（即系爭土地）強制執行程序應予撤銷。（五）願供擔保請准宣告假執行。」核原告請求之基礎事實，均係被告未依買買契約移轉土地所有權予原告，則原告追加之請求，在相當程度內具有同一性或一體性，且就原請求之訴訟及證據資料，得於後請求之審理予以利用，而有繼續利用之可能性，依前揭最高法院裁定，為使紛爭得以統一解決，堪認前後聲明之請求基礎事實同一，揆諸前揭法條，原告所為訴之追加，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於73年11月22日向訴外人即被告郭明輝父親郭添旺購買系爭土地，並約定買賣價金為107萬6,000元，分別於73年12月10日、同年12月11日、74年3月10日、同年6月5日業已給付30萬元、30萬元、40萬元、7萬6,000元，惟因締約時系爭土地為農地，依當時法令規定無法移轉予伊，伊與郭添旺約定於伊需要時再辦理所有權移轉登記（下稱系爭73年買賣契約）。嗣郭添旺於89年間死亡，系爭土地經被告郭明輝繼承而為土地登記名義人，伊於88年11月22日與被告郭明輝重新締約（下稱系爭88年買賣契約），被告郭明輝並將系爭土地所有權狀交予伊。惟被告郭明輝為續辦為農會會員，陸續至108年均會定期向伊借用系爭土地所有權狀正本以供農會查驗、選舉農會代表，用畢亦均歸還予伊。詎被告郭明輝明知系爭土地所有權狀並無遺失，仍於108年2月18日向臺中市雅潭地政事務所謊報遺失並申請補發，致承辦人員陷於錯誤而於同年3月26日補發系爭土地所有權狀予被告郭明輝，並登載於地籍異動資料。後被告郭明輝持上開補發之系爭土地所有權狀與明知被告郭明輝僅為系爭土地登記名義人之被告張文彰、陳進發，就系爭土地於108年12月4日至臺中市雅潭地政事務所為抵押權之登記，登載為「擔保債權總金額：3,360萬元。擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人於108年11月29日之借款。清償日期：109年1月28日。利息：依年息2%計算利息。遲延利息：依每百元日息1角計算。違約金：560萬元。債權比例：張文彰2/3、陳進發1/3」（下稱系爭抵押權登記）。後被告陳文彰、陳進發以被告郭明輝未清償債務，向本院聲請拍賣系爭土地，經本院以109年司執字第116510號執行中，被告所為係共同侵害伊所有權及合法占用系爭土地之準物權。爰依民法第113條、第242條、第184條第1項、第185條第1項前段、348條第1項、強制執行法第15條提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告郭明輝應將系爭土地之所有權全部，移轉登記予原告。（二）被

告張文彰應將系爭土地，於108年12月4日登記，擔保債權總額為3360萬元（債權比例2/3）之抵押權登記予以塗銷。（三）被告陳進發應將系爭土地，於108年12月4日登記，擔保債權總額為3360萬元（債權比例1/3）之抵押權登記予以塗銷。（四）本院109年度司執字第116510號就系爭土地之強制執行程序應予撤銷。（五）願供擔保請准宣告假執行。

受告知訴訟人則陳述略以：同意原告訴之聲明。並請審酌所有權社會化理論，系爭土地上自74年間經公費補助蓋有社區活動中心，長期辦理老人、婦幼服務工作及課程，基於公益考量，自應准許原告之請求。

二、被告則以：系爭88年買賣契約僅約定買受人得指定登記名義人，未具體約定登記於任何有自耕能力之人或待承買人有自耕能力始為移轉登記，系爭88年買賣契約因違反土地法第30條及民法第246條第1項規定而為給付不能之標的，因屬無效之契約。縱認系爭契約有效，原告亦未給付價金，且原告之請求權已罹於時效。再被告張文彰、陳進發均係信賴不動產登記之善意第三人，其等與被告郭明輝確有因擔保債權而為系爭抵押權登記之情事，且經訴外人即本院所屬民間公證人蕭冠中已公證其等間就系爭抵押權登記之不動產抵押借款契約書等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告曾於73年11月22日與郭添旺就系爭土地簽訂系爭73年買賣契約，於88年11月22日與被告郭明輝就系爭土地簽訂系爭88年買賣契約，被告郭明輝復於108年12月4日為系爭抵押權登記，系爭土地現經本院以109年司執字第116510號執行中等情，有買賣契約2份、系爭土地抵押權設定契約書、臺中市中正地政事務所他項權利證明書2份、本院109年度司拍字第76號裁定附卷可佐（見本院豐司補字卷第9至12頁、訴字一卷第31至37、53至55頁、訴字二卷第195至201頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由

㈠原告主張上揭情事，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：（一）原告是否得依系爭73年、88年買賣契約請求被告郭明輝移轉系爭土地所有權予己？（二）被告郭明輝與被告張文彰、陳進發就系爭土地所為之系爭抵押權登記是否因通謀虛偽意思表示而無效？（三）原告依強制執行法第15條提起第三人異議之訴，請求撤銷本院109年度司執字第116510號就系爭土地所為強制執行程序，是否於法有據？

1.原告就系爭73、88年買賣契約之請求權均業已罹於時效：

⑴按請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定；時效完成後，債務人得拒絕給付；主權利因時效消滅者，其效力及於從權利，但法律有特別規定者，不在此限，民法第125條、第144條第1項、第146條分別定有明文。經查，系爭73年買賣契約未就何時移轉系爭土地所有權為特別約定，故移轉所有權之請求權應自締約時即得行使，該請求權既係自73年11月22日起算，則於88年11月22日該請求權已罹於時效，且經被告郭明輝為時效消滅之抗辯，是被告郭明輝得拒絕給付。

⑵再查，系爭88年買賣契約於第4條約定「本件不動產買賣登記手續期日約定應甲方（即本件原告）需要，雙方須同往張代書履行登記手續，屆時乙（即本件被告郭明輝）應將本件不動產產權移轉登記需要文件齊備提交甲以便聲請登記。」該條所稱之「應甲方需要」即屬隨時得行使該請求權，原告就系爭88年買賣契約之移轉系爭土地所有權請求權於斯時並未有何尚無法行使之情事，縱當時原告並無自耕農之身分而無法受讓系爭土地之所有權，惟仍得覓得具自耕農身分之人代受移轉，是原告主張因不具自耕農身分而無法受讓系爭土地之所有權，尚不足採，故上開移轉所有權之請求權應自締約時即得

行使，該請求權既係自88年11月22日起算，則於103年11月22日該請求權已罹於時效，且經被告郭明輝為時效消滅之抗辯，是被告郭明輝得拒絕給付。

⑶按消滅時效，自請求權可行使時起算。消滅時效，因下列事由而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴。下列事項，與起訴有同一效力：一、依督促程序，聲請發支付命令。128條前段、第129條亦分別定有明文。次按調解委員在調解程序中所為之勸導，旨在促使調解易於成立，當事人於調解時所為之讓步，僅在提出調解之條件，或則拋棄自己之權利，或則委曲求全，均以他造接受其要求之條件始願讓步，一旦調解不成立，當事人所為陳述或讓步均不受其拘束。是以於調解不成立後當事人另行起訴，法院均不得採為裁判之基礎，民事訴訟法第422條定有明文。再按消滅時效因請求、承認、起訴而中斷。所謂承認，指義務人向請求權人表示是認其請求權存在之觀念通知而言，又承認不以明示為限，默示的承認，如請求緩期清償、支付利息等，亦有承認之效力；債務人對於時效完成後所為之承認，除債務人知時效之事實而為承認者，其承認可認為拋棄時效利益之默示意思表示外，本無中斷時效之可言，最高法院49年台上字第2620號、51年台上字第1216號判決先例要旨參照。

⑷查，本件被告郭明輝縱於調解過程中承認系爭73、88年買賣契約移轉系爭土地之所有權，惟因調解不成立而不得採為裁判之基礎，先予敘明。至被告郭明輝向原告借用系爭土地所有權狀正本，僅係為持續取得農會會員資格進而得投保農保，復於使用完畢後返還予原告，從其行為外觀尚難逕推認有承認其就系爭土地須移轉所有權予原告之意思，是原告主張被告郭明輝返還系爭土地所有權狀予原告之行為屬承認該請求權，尚不足採。

⑸綜上，原告就系爭73、88年買賣契約之請求權均業已罹於時效甚明。

2.被告間就系爭土地所為之系爭抵押權登記非為無效：

被告郭明輝與被告張文彰、陳進發間以系爭土地擔保其間借款，並辦理系爭抵押權登記之情事，業經蕭冠中公證，此有臺灣臺中地方法院所屬民間公證人蕭冠中事務所108年度中院民公中字第1754號公證書存卷可查（見本院訴字一卷第125至132頁），是被告郭明輝及被告張文彰、陳進發間確有消費借貸關係，並以系爭土地為抵押擔保之事實，至為灼然，原告徒以被告間就系爭抵押權登記為虛偽意思表示及侵權行為之主張，並不足採。

㈡綜上，既被告間就系爭土地所為之系爭抵押權登記非為無效且系爭土地之所有權人仍為被告郭明輝，則原告自無得提起第三人異議之訴之權利，當不得據此請求撤銷本院109年度司執字第116510號就系爭土地強制執行程序，。

五、綜上所述，原告依民法第113條、第242條、第184條第1項、第185條第1項前段、第348條第1項、強制執行法第15條請求（一）被告郭明輝應將系爭土地之所有權全部，移轉登記予原告。（二）被告張文彰應將系爭土地，於108年12月4日登記，擔保債權總額為3360萬元（債權比例2/3）之抵押權登記予以塗銷。（三）被告陳進發應將系爭土地，於108年12月4日登記，擔保債權總額為3360萬元（債權比例1/3）之抵押權登記予以塗銷。（四）本院109年度司執字第116510號就系爭土地強制執行程序應予撤銷，為無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、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，核與判決結果不生影響，爰不另論述，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　　110　　年　　9　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　　曹宗鼎

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　　110　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　　曾右喬