

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1247號

原告 宗鼎織業有限公司

法定代理人 賴昭諺

訴訟代理人 劉惠利律師

被告 林陳豐珠

訴訟代理人 曾慶崇律師

複代理人 王德凱律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國112年6月15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、原告起訴聲明原請求「被告應將坐落臺中市○○區○○段000○000地號（重測前塗城段310-14、310-13地號）土地如附圖編號2所示部分（下稱系爭土地）所有權移轉給訴外人賴昭諺。」嗣於民國112年6月15日以言詞將原聲明列為先位聲明，並追加備位聲明為「確認原告對系爭土地有所有權。」（見本院卷第285頁）被告雖不同意其追加（見本院卷第286頁），然原告起訴及追加部分均係針對同一買賣契約而為請求（詳後述），合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、原告主張：被告與訴外人葉清香簽訂合夥購買土地契約（下稱系爭合夥契約），約定葉清香取得系爭土地，然因系爭土地屬當時法令不得辦理分割之農地，葉清香遂與被告約定以被告名義取得系爭土地，另約定系爭土地與重測前塗城段310-43、310-44、310-134地號土地（下合稱310-43等3筆土地）連帶使用，如310-43等3筆土地出售第三人，系爭合夥契約不需另行訂定而仍具同等效力。嗣訴外人曾錦長輾轉取

01 得系爭土地，並於82年11月3日與其訂立系爭不動產買賣契
02 約（下稱系爭買賣契約），由其向曾錦長購買包括310-43等
03 3筆土地）及系爭土地在內之數筆不動產。其自得依系爭合
04 夥契約第6條指定被告將系爭土地移轉登記給其指定之人即
05 賴昭諺，故以起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表
06 示，並先位依系爭合夥契約第6條約定請求被告移轉系爭土
07 地所有權給賴昭諺。如認先位請求無理由，則備位訴請確認
08 原告就系爭土地有所有權存在等語，而先位聲明：被告應將
09 系爭土地所有權移轉給訴外人賴昭諺，另備位聲明：確認被
10 告就系爭土地有所有權。

11 三、被告則以：系爭合夥契約當事人係「林陳豐珠」而非被告
12 「林陳豐珠」，其否認該契約之真正性。縱系爭合夥契約為
13 真正，當事人並非曾錦長而為葉清香，原告或曾錦長均無從
14 據而主張。再者，其與葉清香就系爭合夥契約僅約定共同出
15 資，難謂已具必要之點而有效。況系爭合夥契約是否已解散
16 或清算，原告得否主張終止借名登記，亦非無疑等語，資為
17 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

18 四、本件經法院會同兩造整理並簡化爭點如下（見本院卷第144
19 頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

20 (一)系爭合夥契約是否真正？

21 (二)曾錦長得否據系爭合夥契約請求被告移轉系爭土地與指定之
22 人？

23 (三)原告得否據系爭買賣契約、系爭合夥契約請求被告移轉系爭
24 土地與其指定之人賴昭諺？

25 (四)原告提出之請求是否牴觸農業發展條例第16條規定？

26 (五)本件原告之請求權是否罹於消滅時效？

27 五、本院的判斷：

28 (一)原告請求被告將系爭土地移轉登記給其指定之人賴昭諺，並
29 無理由：

30 1. 72年8月1日公布修正之農業發展條例第3條第11款規定耕
31 地係指農業用地中依區域計畫法編定之農牧用地，或依都

市計畫法編為農業區、保護區之田、旱地目土地，或依土地法編定之農業用地，或未依法編定而土地登記簿所記載田、旱地目之土地。同條例第30條規定：「每宗耕地不得分割及移轉為共有。但因出售與毗鄰耕地自耕地自耕農而與其耕地合併者，得為分割；因繼承而移轉者，得為共有；共有耕地每人持達5公頃以上且有分割之必要者，得報經該省（市）主管機關核准分割為單獨所有；部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分得為分割。」

2.其後，該條例於89年1月26日修正公布之第3條第11款、第16條分別規定：「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。」
「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：(1)因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。(2)部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。(3)本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。(4)本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。(5)耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。(6)非農地重劃地區，變更為農水路使用者。(7)其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央主管機關專案核准者，得為分割。」是依修正後之規定，耕地非有但書所定7款事由，須以耕地分割後每人所有面積達0.25公頃時方能分割。

3.經查，系爭土地坐落之臺中市○○區○○段000○000地號土地自70年3月14日起迄今，其使用分區即為一般農業區、使用地類別均為農牧用地（見中司調卷第79頁、本院卷第55、61頁），而均屬農業發展條例第3條第11款所指耕地。又系爭合夥契約訂立於74年7月5日，而依當時有效

之農業發展條例第30條規定，系爭土地無從自779、780地號土地獨立分割。故系爭合夥契約第2條乃約定如日後政令變更，所共同承買之土地能辦理分割時，甲方需無條件提供所需資料證件交付乙方（葉清香）辦理分割移轉手續，其費用由乙方自行全部負擔之。嗣該條例雖於89年1月26日修正，然根據上述說明，系爭土地既仍為耕地，自應受農業發展條例第16條規定之限制。然系爭土地總面積僅有100.07平方公尺，其面積未達0.25公頃，不符上開規定而無從獨立分割，此亦有臺中市○里地○○○○000○0○0○里地○○○0000000000號函在卷可稽（見本院卷第257頁）。準此，系爭土地依現行法令仍無從分割登記給葉清香或繼受其權利之人，葉清香或繼受其權利之人自不得依系爭合夥契約第2條約定請求甲方交付相關資料證件辦理分割移轉手續，從而不論被告是否確為系爭合夥契約之當事人（甲方），原告主張其輾轉自曾錦長處取得系爭土地之權利，而依系爭合夥契約第2條請求被告移轉系爭土地給其指定之人即賴昭諺，要屬無據。

4.至原告主張系爭土地符合農業發展條例第16條第1項第4款、第7款、農業發展條例施行細則第11條第1項第3款云云，惟系爭土地並非共有耕地，且所謂地權調整，係指政府辦理土地法第1編第5章所規定有關地權調整政策之事宜，而有辦理耕地分割之必要者而言，原告並未指明系爭土地有上開情形存在，亦未具體指明系爭土地有何其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准之情事，此部分主張亦無可取。另原告主張系爭土地得依非都市土地使用管制規則第34條規定申請變更編定為丁種建築用地云云，然該條規定係針對一般農業區、山坡地保育區及特定專用區內「取土部分以外之窯業用地」經「領有工廠登記證」，並「經工業主管機關審查認定得供工業使用者」方有適用，原告並未指明系爭土地如何符合上述規定之要件即隨意引用該

01 條規定而為主張，顯無可取。

02 5.本件既不符系爭合夥契約第2條約定，故原告請求通知證
03 人胡哲仁、曾錦長，另請求鑑定系爭合夥契約上指紋與被
04 告之指紋是否相符，以調查系爭合夥契約是否真正，及曾
05 錦長得否據系爭合夥契約請求被告移轉系爭土地予指定之
06 人，均無必要，附帶說明之。

07 (二)原告備位請求確認原告對系爭土地有所有權，為無理由：

08 1.確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
09 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
10 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態
11 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
12 言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，
13 即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字
14 第1240號判決先例看法相同）。本件原告主張其為系爭土
15 地所有權人，此為被告所否認，兩造針對原告就系爭土地
16 是否存在所有權顯有爭執，且原告在私法上之地位因被告
17 主張而受有侵害之危險，而此種不安之狀態，應能以確認
18 判決將之除去，故原告確有即受確認判決之法律上利益。

19 2.不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
20 非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之，民法第
21 758條定有明文。本件原告係主張其向曾錦長購買系爭土
22 地，自須經移轉登記方能取得所有權。惟系爭土地既非登
23 記於原告名下，其訴請確認就系爭土地有所有權，顯屬無
24 據。

25 六、結論：

26 綜上所述，原告先位請求被告將系爭土地所有權移轉登記給
27 賴昭諺，備位請求確認其對系爭土地有所有權，均無理由，
28 應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
30 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
31 敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
03 民事第五庭 法 官 施懷閔
04 以上為正本係照原本作成。
05 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（須
06 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
08 書記官 林俐
09 【附圖】臺中市○里地○○○○000○00○0○里○○○○000000
10 號複丈成果圖（鑑測日期：111年11月16日）