臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第227號

上　訴　人　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

被 上訴 人　郭明輝

訴訟代理人　黃嘉明律師

　　張貴閔律師

上　一　人

複 代理 人　陳宜欣

被 上 訴人　張文彰

　　陳進發

共　　同

訴訟代理人　黃嘉明律師

　　莊慶洲律師

　　林柏漢律師

上列當事人間請求移轉所有權登記等事件，上訴人對於民國110年9月8日臺灣臺中地方法院109年度訴字第1200號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人於原審依民法第348條第1項規定，請求被上訴人郭明輝(下逕稱姓名)將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記予伊。嗣於本院追加依民法第541條第2項規定為請求(見本院卷二第161至163頁、第398頁)，核其追加之訴與原訴請求之基礎事實均同為上訴人

於民國88年11月22日與郭明輝簽訂買賣契約（下稱系爭88年買賣契約）、但系爭土地仍登記為郭明輝所有等事實，是依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，自應准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊於73年11月22日向訴外人即郭明輝○○郭添旺購買系爭土地，並已給付價金新臺幣(下同)107萬6000元。締約當時系爭土地為農地，礙於法令規定，無法辦理所有權移轉登記，伊即與郭添旺約定在伊需要時再辦理所有權移轉登記（下稱系爭73年買賣契約）。嗣郭添旺死亡後，郭明輝繼承而為系爭土地所有權人。伊乃於88年11月22日與郭明輝重新締結系爭88年買賣契約，並於89年間約定土地借名登記在郭明輝名下，郭明輝並將土地所有權狀交付予伊，嗣亦會定期向伊借用土地所有權狀。惟108年2月18日郭明輝竟佯稱系爭土地所有權狀遺失向地政機關申請補發，再持該補發之權狀與被上訴人張文彰、陳進發(下逕稱姓名，合稱張文彰等2人)通謀而為虛偽意思表示，成立消費借貸契約，並於108年12月4日將系爭土地設定擔保債權總金額3,360萬元之抵押權（下稱系爭抵押權）予張文彰等2人（債權比例：張文彰2/3、陳進發1/3）」，再由張文彰等2人以郭明輝未清償債務為由，聲請臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）以109年司執字第116510號執行事件(下稱系爭執行事件)強制執行拍賣系爭土地。被上訴人共同侵害伊就系爭土地之所有權及合法占用系爭土地之準物權，爰依民法第348條第1項、第541第2項規定，請求郭明輝移轉系爭土地所有權，並依第87條第1項前段、第113條、第242條、第184條第1項後段、第185條第1項，請求張文彰等2人塗銷系爭抵押權登記，另依強制執行法第15條，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序(本院卷二第398頁)。爰求為㈠郭明輝應將系爭土地所有權全部移轉登記予伊。㈡張文彰、陳進發應將系爭抵押權登記塗銷（債權比例各2／3、1／3）。㈢系爭執行事件就系爭

土地所為之強制執行程序應予撤銷（下合稱系爭聲明）之判決。

二、被上訴人辯以：

㈠郭明輝：

系爭73年、88年買賣契約之承買人均非自耕者，該契約亦未約定移轉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，是依89年1月26日修正前土地法（下稱修正前土地法）第30條（按：89年1月26日修正時已刪除此規定）及民法第246條第1項規定，應屬無效。縱認該契約有效，承買人之移轉登記請求權於締約當時即可得行使，故系爭73年、88年買賣契約之請求權，亦分別於88年11月22日、103年11月22日已屆滿，上訴人請求移轉，亦已罹於時效。

㈡張文彰等2人：

伊等確有借款予郭明輝，並已交付款項，借款契約亦經訴外人即原法院所屬民間公證人蕭冠中公證，伊等與郭明輝間確因擔保債權而為系爭抵押權登記，並無通謀虛偽意思表示情形，亦無侵害上訴人權利情事。又伊等係信賴不動產登記之善意第三人，且上訴人對於郭明輝之請求權已罹於時效，並經郭明輝為時效抗辯，上訴人不得再對郭明輝為請求，是其債權已無保全之必要，且郭明輝確實積欠伊等款項，亦無怠於請求伊等塗銷抵押權之問題，上訴人無從主張民法第242條之代位權。又上訴人既非系爭土地之權利人，則其依強制執行法第15條規定，提起第三人異議之訴，亦非有理由。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，應為系爭聲明內容之判決。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、爭執事項：

㈠上訴人請求郭明輝移轉登記系爭土地所有權，有無理由？

㈡上訴人請求張文彰等2人塗銷系爭抵押權登記；及訴請撤銷系爭執行事件之強制執行程序，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠上訴人請求郭明輝移轉登記系爭土地所有權，有無理由？

1.按私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限；違反前項規定者，其所有權之移轉無效，修正前之土地法第30條第1、2項定有明文。以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民法第246條亦有明定。又私有農地所有權之移轉，若承買人係無自耕能力之人，又未約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之第三人或具體約定登記與有自耕能力之特定第三人，即屬民法第246條第1項以不能之給付為契約之標的，難認其契約為有效。是以，若僅約定登記名義人由買受人指定，其契約即為無效。(最高法院84年度台上第1592號判決意旨參照)。

2.經查，上訴人與郭明輝之○郭添旺於73年11月22日簽訂系爭73年買賣契約、上訴人與郭明輝又於88年11月22日訂立系爭88年買賣契約，分別約定出賣人郭添旺、郭明輝將系爭土地出賣予上訴人，而系爭土地於71年2月4日經重劃公告期滿確定登記地目為「田」，嗣於78年6月29日因非都市土地使用編定補辦登記為「特定農業區、農牧用地」，再於104年3月30日因屬都市計畫土地註銷上開「特定農業區、農牧用地」，有台中市雅潭地政事務所112年5月10日函附卷可稽(本院卷三第419頁)，可見上訴人先後簽訂系爭73年、88年買賣契約當時，系爭土地係農地，是依訂約當時有效之修正前土地法第30條規定，系爭土地所有權之移轉，其承受人以承受後能自耕者為限。然觀諸系爭73年、88年買賣契約第8條均約定：「雙方約定登記權利人由甲方（即上訴人）自由指定而乙方（即出賣人郭添旺、或郭明輝）不得異議」等語(見本院卷二第207頁、原法院108年度豐司補字第1415號卷第10頁)，並未約定指定登記於任何有自耕能力之第三人或具體約定登記於有自耕能力之特定第三人，依前揭說明，系爭土地先後二次所訂立之系爭73年、88年買賣契約，即屬民法第246條第1項以不能

之給付為契約之標的，是該等契約自始均屬無效。

3.綜上，系爭73年、88年買賣契約既均為無效，則上訴人依買賣之法律關係，請求郭明輝移轉系爭土地，即無理由。

4.上訴人另於本院追加依借名登記之法律關係為請求，惟上訴人就其與郭明輝間如何成立借名登記契約乙情，並未舉證相佐，況上訴人與郭明輝簽訂之88年買賣契約，係屬無效，且系爭土地係郭明輝因繼承而取得所有權，已如前述，則上訴人應無從於89年間與郭明輝成立借名登記契約，是上訴人主張伊與郭明輝間有借名登記關係云云，為不可採。則上訴人執此於本院追加依民法第541條第2項規定，請求郭明輝移轉系爭土地所有權，自亦屬無據，不應准許。

㈡系爭73年、88年買賣契約既均為無效，而上訴人主張之借名登記關係，亦難認存在，則上訴人主張系爭抵押權設定契約，係郭明輝與張文彰等2人間通謀虛偽而為之意思表示，應為無效一情，縱使屬實，然因其並非立於買賣或借名登記關係之債權人地位，則其自無從依民法第242條規定，行使代位權，請求張文彰等2人塗銷系爭抵押權登記。是上訴人此部分請求，亦洵屬無據；又上訴人並非系爭土地所有權人，且未基於上開法律關係對於系爭土地取得任何權利，則其主張被上訴人共同侵害其就系爭土地之所有權及合法占用系爭土地之準物權，並依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，自無理由。

㈢綜上所述，系爭73年、88年買賣契約均為無效，上訴人無從依買賣之法律關係，請求郭明輝移轉系爭土地所有權，亦無法本於買賣或借名登記關係之債權人地位，代位請求張文彰2人將系爭抵押權登記塗銷，亦不得依強制執行法第15條規定，訴請系爭執行事件之強制執行程序撤銷，則上訴人之請求，均無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，其理由雖有不同，但結論並無二致，仍應維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上

訴。另上訴人於本院追加依民法第541條第2項規定，請求郭明輝移轉系爭土地所有權，亦無理由，應併予駁回。

㈣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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　5　　日

民事第七庭　審判長法　官　吳美蒼

法　官　高英賓

法　官　張國華

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　李妍嫻

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　5　　日