

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3469號

原告 大溪育樂股份有限公司

法定代理人 台彰投資有限公司

指定代表人 吳修哲

訴訟代理人 范顯齡律師

賴建宏律師

複代理人 黃柏諺律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 盧建宏律師

上列當事人間請求核發產權移轉證明書事件，本院於民國114年5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

壹、程序方面

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規定，復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦規定甚詳。查原告之法定代理人於本件訴訟中變更為台彰投資有限公司，台彰投資有限公司為承受本件訴訟之聲明，經核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)訴外人鴻禧育樂股份有限公司（下稱鴻禧公司）前經營鴻禧

01 大溪高爾夫球場（下稱鴻禧球場），並提供鴻禧球場主要土  
02 地220筆及會館建物1筆，設定最高限額抵押予訴外人中國信  
03 託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）以擔保借  
04 款，嗣鴻禧公司無力清償，中國信託銀行聲請拍賣上開土地  
05 及建物後因無人應買，遂於民國92年10月21日作價承受取得  
06 上開土地及建物所有權，然中國信託銀行無法亦不願經營球  
07 場，球場其餘土地亦遭他抵押債權人查封，而部分球場會員  
08 因不願見球場關閉，遂與其他投資人共同出資成立原告公司  
09 以挽救球場，原告乃於93年1月9日與鴻禧公司簽訂協議書，  
10 且於93年1月16日向行政院體育委員會申請經營主體變更登  
11 記，經行政院體育委員會於93年6月14日將經營主體變更為  
12 原告，並將球場更名為大溪高爾夫球場。原告為經營球場，  
13 已於93年1月29日取得中國信託銀行同意提供前述球場220筆  
14 主要土地及建物使用，訴外人即原告股東笠復投資股份有限  
15 公司（下稱笠復公司）嗣向中國信託銀行價購取得該等土地  
16 及建物，惟為使球場土地完整，原告尚須取得原鴻禧球場內  
17 其他零散之土地。

18 (二)坐落桃園市○○區○○段0000號地號土地（改編定前為桃園  
19 縣○○鎮○○段○○○段000地號土地，下稱系爭土地）係  
20 位於教育部許可球場用地範圍內，原由鴻禧公司於87年8月  
21 間向財政部國有財產署北區分署桃園辦事處（改制前為財政  
22 部國有財產署臺灣北區辦事處桃園分處）承買，並已繳清全  
23 數價金。嗣鴻禧公司於93年7月20日與原告就系爭土地訂立  
24 權利讓與契約書（下稱系爭讓與契約書），以原告為受讓  
25 人、鴻禧公司為轉讓人，原告並已支付包括另3筆買賣標的  
26 價金共新臺幣（下同）925萬元，且鴻禧公司於93年7月間已  
27 依約將系爭土地點交原告使用。後鴻禧公司申請變更系爭土  
28 地承買人名義為原告及核發產權移轉證明文件，然遭財政部  
29 國有財產署桃園分處以93年8月4日台財產北桃二字第093000  
30 7580號函覆稱系爭土地使用編定為山坡地保育區農牧用地，  
31 依農業發展條例第33條規定係屬耕地，不得移轉予公司法

01 人，亦即鴻禧公司為私法人，故不得承受登記為系爭土地所  
02 有權人，復無從將系爭土地辦理移轉登記予原告。詎訴外人  
03 鄭中平竟於100年7月18日以台北信維郵局第4202號存證信函  
04 稱其為系爭土地土地所有權人，請求原告及笠復公司配合土  
05 地鑑界云云，嗣經原告查詢系爭土地異動索引後發現，系爭  
06 土地已於100年4月7日由財政部國有財產署移轉予不得承受  
07 耕地之鴻禧公司，再於100年7月11日自不得承受耕地之鴻禧  
08 公司移轉予鄭中平。原告遂於102年7月17日提起請求確認被  
09 告與鴻禧公司間就系爭土地移轉所有權之物權行為無效、鄭  
10 中平對系爭土地之所有權不存在、鄭中平及鴻禧公司就系爭  
11 土地之所有權移轉登記均應塗銷，經臺灣桃園地方法院（下  
12 稱桃園地院）以102年度訴字第1159號判決原告勝訴，鄭中  
13 平提起上訴後又撤回上訴而於104年7月20日確定（下稱系爭  
14 前案）。

15 (三)原告為系爭土地之實際權利人，惟原告迄今尚未取得被告就  
16 系爭土地核發原告之產權移轉證明書，致原告擬以系爭土地  
17 權利人之身分辦理該土地相關事宜，均窒礙難行。為使系爭  
18 土地之名義上及實質上之權利均同歸原告所有、且為利原告  
19 辦理該土地相關事宜（包括辦理大溪球場變更籌設申請），  
20 及被告原核發之產權移轉證明書之權利人鴻禧公司，已無財  
21 產且業經本院於106年5月17日裁定破產程序終結、其法人格  
22 消滅並已為破產登記，已無可能辦理土地變更編定及移轉所  
23 有權登記予原告。爰類推適用讓售作業程序第30條第2項及  
24 第31條第2項規定及依債權讓與之法律關係，請求被告核發  
25 產權移轉證明書予原告等語。並聲明：被告應就系爭土地核  
26 發記載原告為權利人之產權移轉證明書予原告。

27 二、被告則以：系爭土地前奉行政院86年5月19日院台財產二第0  
28 0000000號函准予依國有財產法施行細則第54條第3項規定，  
29 專案讓售與鴻禧公司，被告於鴻禧公司繳清價款後即於87年  
30 9月7日給付鴻禧公司系爭土地之產權移轉證明書。原告係於  
31 93年7月20日與鴻禧公司就系爭土地，以原告為受讓人，鴻

01 禧公司為讓與人，訂立系爭讓與契約，斯時被告已履行交付  
02 產權移轉證明書予鴻禧公司之債務，依民法第299條第1項規  
03 定，自得以此對抗原告。縱認原告得基於與鴻禧公司債權讓  
04 與之法律關係請求被告核發系爭土地產權移轉證明書，然鴻  
05 禧公司前於93年7月27日請求被告就系爭土地變更承買人名  
06 義為原告及核發產權移轉證明書，經被告拒絕後，並未於6  
07 個月內對被告提起訴訟，請求權時效視為不中斷，而原告遲  
08 至112年7月24日始提起本件訴訟，顯已逾15年之請求權時  
09 效，被告得拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
10 回。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷(一)第251至253頁）：

12 (一)系爭土地前奉行政院86年5月19日院台財產二第00000000號  
13 函准予依國有財產法施行細則第54條第3項規定，專案讓售  
14 與鴻禧公司，被告於鴻禧公司繳清價款後即於87年9月7日給  
15 付鴻禧公司系爭土地之產權移轉證明書。

16 (二)原告於93年1月9日與鴻禧公司簽署合作協議書，其中第一條  
17 大溪球場土地權利之移轉（二）約定：1鴻禧公司同意將如  
18 附件三所示之以鴻禧公司名義向財政部國有財產局臺灣北區  
19 辦事處桃園分處（現為財政部國有財產署北區分署桃園辦事  
20 處）申購，並已繳清全數申購價金，因法令限制，致目前所  
21 有權仍登記於國有財產局名下之土地四筆之使用權（按：含  
22 系爭土地），移轉予原告或其指定人。2前款土地鴻禧公司  
23 於所有權請求權有效期間內若有地目變更或發生其他得以鴻  
24 禧公司名義登記所有權之情事時，鴻禧公司應立即辦理所有  
25 權登記，並於登記鴻禧公司完畢後，鴻禧公司應無條件立即  
26 辦理所有權移轉登記予原告或其指定人。

27 (三)原告於93年7月20日與鴻禧公司簽署系爭權利讓與契約書，  
28 約定鴻禧公司將對於被告基於承購契約所生之權利（包括但  
29 不限於系爭土地使用權及事實上處分權、對系爭土地之移轉  
30 所有權請求權等）讓與予原告，原告並已支付4筆土地（含  
31 系爭土地）之買賣價金合計925萬元，且鴻禧公司於93年7月

01 20日將系爭土地點交原告使用。

02 (四)鴻禧公司於93年7月27日申請變更系爭土地承買人名義為原  
03 告及核發產權移轉證明文件，財政部國有財產署臺灣北區辦  
04 事處桃園分處（現為財政部國有財產署北區分署桃園辦事  
05 處）以93年8月4日台財產北桃二字第0930007580號函覆稱系  
06 爭土地使用編定為山坡地保育區農牧用地，依農業發展條例  
07 規定，係屬耕地，不得移轉登記予公司法人，亦即鴻禧公司  
08 為私法人，故不得承受登記為系爭土地所有權人，復無從將  
09 系爭土地辦理移轉登記予原告。

10 (五)鴻禧公司於93年11月19日經法院宣告破產，97年11月10日經  
11 法院裁定選任李玉海律師為破產管理人。鄭中平則為鴻禧公  
12 司破產事件之監查人。

13 (六)鴻禧公司破產管理人李玉海律師於99年9月24日以遺失系爭  
14 土地產權移轉證明書向財政部國有財產署臺灣北區辦事處桃  
15 園分處（現為財政部國有財產署北區分署桃園辦事處）申請  
16 補發，財政部國有財產署臺灣北區辦事處桃園分處（現為財  
17 政部國有財產署北區分署桃園辦事處）依國有非公用不動產  
18 讓售作業程序第29條規定，以99年10月6日台財產北桃二字  
19 第09900082220號准予補發系爭土地之土地產權移轉證明  
20 書。

21 (七)系爭土地於100年4月7日由被告移轉予鴻禧公司，鴻禧公司  
22 則於100年7月11日移轉予鄭中平。原告於102年7月17日提起  
23 請求確認被告與鴻禧公司間就系爭土地移轉所有權之物權行  
24 為無效、鄭中平對系爭土地之所有權不存在、鄭中平及鴻禧  
25 公司就系爭土地之所有權移轉登記均應塗銷，經桃園地院以  
26 102年度訴字第1159號判決「確認財政部國有財產署與鴻禧  
27 公司間就系爭土地移轉所有權之物權行為無效。確認鄭中平  
28 對上前項所列土地之所有權不存在。鄭中平就第一項所列土  
29 地於100年7月11日以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗  
30 銷。李玉海律師即鴻禧公司破產管理人就第一項列所列土地  
31 於100年4月7日以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗

01 銷」，鄭中平提起上訴後又撤回上訴而於104年7月20日確定  
02 (即系爭前案)。

03 (八)系爭前案判決理由認定：系爭權利讓與契約書約定鴻禧公司  
04 將對於被告之請求權轉讓原告，且此權利讓與已觀念通知被  
05 告，應已對於被告生效，故被告對於原告，就系爭土地具有  
06 移轉所有權之債務無訛。

07 (九)被告曾執桃園地院102年度訴字第1159號判決，主張其為系  
08 爭土地所有權人，就桃園地院103年度司執字第19914號給付  
09 票款強制執行事件提起第三人異議之訴，並通知原告、笠復  
10 投資股份有限公司參加訴訟（見桃園地院103年度簡抗字第9  
11 號裁定）。

12 (十)鴻禧公司於經濟部商工登記公示資料查詢服務所列公司狀況  
13 為破產程序終結（終止）（106年05月19日北院隆執破民戊1  
14 8字第1069000153號）。

15 □針對原告之「大溪高爾夫球場變更籌設申請書圖」一案，桃  
16 園市政府於111年3月17日以府體綜字第1110066724號函記  
17 載：查本案土地涉及系爭土地，其管理者為被告，請檢附該  
18 地號之土地所有權人協調文件。

#### 19 四、得心證之理由：

20 (一)按國有非公用不動產讓售作業程序第17條，申購之國有土地  
21 屬農業發展條例規定之耕地者，要審查申購人是否符合農業  
22 發展條例第33條規定（見本院卷(一)第25頁）；財政部國有財  
23 產署臺灣北區辦事處桃園分處（現為財政部國有財產署北區  
24 分署桃園辦事處）以93年8月4日台財產北桃二字第09300075  
25 80號函覆鴻禧公司於93年7月27日申請變更系爭土地承買人  
26 名義為原告及核發產權移轉證明文件，於法無據，礙難辦  
27 理，說明為系爭土地使用編定為山坡地保育區農牧用地，依  
28 農業發展條例規定，係屬耕地，不得移轉登記予公司法人  
29 （見本院卷(一)第49頁）；桃園地院102年度訴字第1159號判  
30 決認定：系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，屬農業發展  
31 條例所規定之耕地，依上開規定，自不得由私法人之鴻禧公

01 司承受，是原告主張系爭土地於100年4月7日所辦理之第1次  
02 移轉登記予鴻禧公司之物權行為因違反禁止規定而無效，核  
03 非無據（見本院卷(一)第79至80頁）。系爭土地為山坡地保育  
04 區之農牧用地（見土地建物查詢資料），雖系爭土地前經專  
05 案讓售與鴻禧公司（見兩造不爭執事項(一)），惟鴻禧公司再  
06 度移轉原告，並申請變更系爭土地承買人名義為原告，則為  
07 被告函覆於法無據（見本院卷(一)第49頁），可見鴻禧公司是  
08 否可將系爭土地再移轉他人並變更土地承買人，尚有疑義。

09 (二)縱原告受讓鴻禧公司與被告間承購契約，原告得依約向被告  
10 為請求（見本院卷(二)第22頁），惟按請求權，因15年間不行  
11 使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定；消滅時效，  
12 自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行  
13 為時起算；時效因請求而中斷者，若於請求後6個月內不起  
14 訴，視為不中斷；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第  
15 125條、第128條、第130條、第144條第1項分別定有明文。  
16 查系爭土地前於86年5月19日專案讓售與鴻禧公司，被告於  
17 鴻禧公司繳清價款後即於87年9月7日給付鴻禧公司系爭土地  
18 之產權移轉證明書，原告於93年7月20日與鴻禧公司簽約，  
19 約定鴻禧公司將對於被告基於承購契約所生之權利（包括但  
20 不限於系爭土地使用權及事實上處分權、對系爭土地之移轉  
21 所有權請求權等）讓與原告（見兩造不爭執事項(一)、(三)），  
22 雖鴻禧公司委由訴外人蕭輔國於93年7月27日陳請變更系爭  
23 土地承買人名義為原告及核發產權移轉證明文件，財政部國  
24 有財產署臺灣北區辦事處桃園分處（現為財政部國有財產署  
25 北區分署桃園辦事處）以93年8月4日台財產北桃二字第0930  
26 007580號函覆稱「陳請變更系爭土地承買人名義為原告及核  
27 發產權移轉證明相關文件一案於法無據，礙難辦理」、「系  
28 爭土地使用編定為山坡地保育區農牧用地，依農業發展條例  
29 規定，係屬耕地，不得移轉登記予公司法人」，並副本鴻禧  
30 公司、原告（見本院卷(一)第49頁），縱認此為原告請求被告  
31 核發產權移轉證明文件，經被告拒絕後，原告未於6個月內

01 對被告提起訴訟，請求權時效視為不中斷，復依卷內資料不  
02 足認原告有其他請求被告核發產權移轉證明文件之行為或原  
03 告依法不能行使請求權之情形，原告遲至112年7月24日始提  
04 起本件訴訟（見本院卷(一)第7頁），顯已逾15年之請求權時  
05 效，被告為時效抗辯，得拒絕給付。

06 (三)又按消滅時效，依民法第129條第1項第2款之規定，固因承  
07 認而中斷，然此所謂承認，乃債務人向請求權人表示認識其  
08 請求權存在之觀念通知而言。承認雖不以明示為限，但總須  
09 依義務人之舉動，或其他情事足以間接推知其有承認之意思  
10 者，始足當之。又時效中斷，限於當事人、繼承人、受讓人  
11 之間始有效力（民法第138條），故時效之中斷僅具有相對  
12 之效力（最高法院101年度台上字第391號判決意旨參照）。  
13 查原告主張被告就桃園地院103年度司執字第19914號給付票  
14 款強制執行事件提起第三人異議之訴，並通知原告、笠復公  
15 司參加訴訟，為承認而中斷時效等詞（見本院卷(二)第36  
16 頁），並提出103年5月7日民事第三人異議之訴起訴狀為證  
17 （見本院卷(一)第161至163頁），被告抗辯：系爭前案於103  
18 年3月21日經一審判決系爭土地塗銷鄭中平、鴻禧公司之所  
19 有權登記，回復國有，被告在得知潘東發就系爭土地聲請強  
20 制執行後，為避免系爭土地遭潘東慶執行拍賣，被告對系爭  
21 土地將有無法回復之危險，故於103年5月7日提起第三人異  
22 議之訴，同時慮及系爭前案訴訟尚未確定，原告與笠復公司  
23 因與鴻禧公司及鄭中平對系爭土地有足以變動其所有權歸屬  
24 之法律關係，故對被告提起之第三人異議之訴訟勝敗有法律  
25 上利害關係存在，才會請求法院通知原告與笠復公司參加訴  
26 訟，並無直接向原告明示或默示表示承認「被告對於原告就  
27 系爭土地移轉所有權之債務」之情事等語（見本院卷(二)第55  
28 頁）。觀之該書狀係被告於系爭前案確定前，向桃園地院提  
29 出第三人異議之訴，並載明「損害原告及對系爭土地『可  
30 能』有財產上權益之第三人原告及笠復公司」、「原告與笠  
31 復公司依桃園地院102年度訴字第1159號民事判決因與鴻禧

01 公司及鄭中平對系爭土地有足以變動其所有權歸屬之法律關  
02 係，故對被告提起之第三人異議之訴訟勝敗有法律上利害關  
03 係存在，實有參加訴訟之必要」，是被告所辯尚非無據，故  
04 認被告並無向原告表示認識其請求權存在之觀念通知以表示  
05 承認，併此敘明。

06 五、綜上所述，原告請求被告應就系爭土地核發記載原告為權利  
07 人之產權移轉證明書予原告，經被告為時效抗辯拒絕給付，  
08 而請求權罹於時效而消滅，故原告之請求為無理由，應予駁  
09 回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
11 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

14 民事第七庭 法 官 郭思好

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

19 書記官 謝達人