

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5495號

原告 林芃芃
林驍騎
林芊芊

前三人共同

訴訟代理人 謝天仁律師

被告 張孫腰
張玉龍
張嘉菱

兼前三人共同

訴訟代理人 張銘哲

上一人

訴訟代理人 黃和協律師

上列當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

關於被告張孫腰、張銘哲、張玉龍、張嘉菱部分之訴訟費用，由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共有債權之權利行使，非屬回復公司共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用，而應依民法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他共同共有人之同意，或由共同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院109年度台上字第2073號判決意旨參照）。原告3人主張其等為訴外人林義忠之繼承人，有繼承系統表、戶籍謄本、除戶謄本（見卷一第13-20頁），堪信為實。原告3人行使林義忠出名之買賣契約權利（請求所有權移轉登記），核屬共同

01 共有權利之行使，本件由林義忠之全體繼承人即原告3人一
02 同進行訴訟，當事人適格並無欠缺，先予敘明。

03 二、本件被告張孫腰、張玉龍、張嘉菱經合法通知，未於最終言
04 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
05 應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)伊3人之父為林義忠，母親為蔡玉珠，林義忠於民國106年6
09 月過世，蔡玉珠於110年1月過世，伊3人為林義忠、蔡玉珠
10 之繼承人。被告張孫腰、張銘哲、張玉龍、張嘉菱（下稱張
11 孫腰4人）則為訴外人張正吉之繼承人。79年間林氏家族為
12 購買土地，由林耀德（五房）出面洽談，林義忠（大房）出
13 名為買方，向訴外人張正吉、張文忠購買其等所有之新北市
14 ○○區○○段○○○段00○00○00○00○00○0000○00○00
15 0地號等8筆土地（下稱系爭8筆土地）及同區段19地號共9筆
16 土地（下合稱系爭9筆土地，分則稱19地號土地）均每人各
17 持分1/4；同時亦向訴外人張良雄、張金鳳購買其等所有系
18 爭9筆土地均每人各持分1/4。上開交易均由楊宏毅代書辦理
19 簽訂買賣契約事宜。惟因屬農地之故，需有自耕農身分且取
20 得農用證明，方能辦理過戶，當時僅取得19地號土地之農用
21 證明，林氏家族指定移轉19地號土地予林忠一（四房），系
22 爭8筆土地未取得農用證明，無法完成移轉登記，買賣雙方
23 為擔保日後可移轉時出賣人不依約履行之損害賠償及價金返
24 還，張正吉、張文忠乃以其等所有之系爭8筆土地（每人均
25 各持分1/4）設定最高限額抵押權新臺幣（下同）1,000萬元
26 予林氏家族指定之買方林義忠（下稱系爭抵押權）。相同情
27 形，同期間張良雄、張金鳳亦以其等所有之系爭8筆土地
28 （每人均各持分1/4）設定最高限額抵押權1,000萬元予林氏
29 家族指定之買方林義忠。

30 (二)因法規已鬆綁，出賣人張良雄將其所有系爭8筆土地持分於1
31 12年間移轉予林氏家族五房顏冰心；出賣人張金鳳及其繼承

01 人高再生均於起訴前死亡，張金鳳之繼承人吳篡瑩、張寶
02 秀、張寶月對於買賣契約存在並無爭執，並同意辦理系爭8
03 筆土地持分移轉登記；至與張正吉、張文忠之買賣關係，買
04 賣契約書面雖已遺失，出賣人張文忠已歿，其繼承人即訴外
05 人張鄧玉雲、張龍鎮、張龍偉、張秀華、張龍賢、張龍義等
06 6人（下稱張鄧玉雲等6人）於112年間與伊3人簽訂協議書，
07 確認買賣關係存在，且同意將系爭8筆土地持分移轉登記予
08 林氏家族指定之五房林陳舜玉，並辦理移轉登記完畢；至出
09 賣人張正吉已歿，其繼承人即被告張孫腰4人就系爭8筆土地
10 已辦理繼承登記，上開買賣契約買受人均為林氏家族，價金
11 亦由林氏家族公產支出，委託林義忠出名，代表林氏家族簽
12 約並擔任最高限額抵押權之債權人，伊3人為林義忠之繼承
13 人，繼承林義忠買賣契約上權利，且林氏家族財產分配，業
14 經臺灣高等法院調解成立，系爭8筆土地及他項權利歸五
15 房，且協議書約定登記名義人應出名行使權利，伊等有權提
16 起本訴。關於時效抗辯部分，因系爭8筆土地為農牧用地，7
17 9年間受限於當時法令限制無法過戶，前開無法辦理移轉登
18 記之法律上障礙，嗣96年1月10日修正農業發展條例第31條
19 規定後始予排除，林氏家族於時效屆至前已向出賣人請求辦
20 理移轉登記，出賣人或其繼承人承認買賣契約存在並同意移
21 轉登記，顯然構成時效中斷事由，且設定抵押權再延長5年
22 時效，本件起訴時時效尚未消滅，爰依買賣契約、民法第34
23 8條規定請求張孫腰4人將系爭8筆土地之持分移轉登記予伊3
24 人等語。並聲明：被告張孫腰、張銘哲、張玉龍、張嘉菱應
25 將系爭8筆土地每筆土地持分各1/16移轉予原告共同共有。

26 二、被告張孫腰4人則以：伊等否認原告主張之買賣關係存在，
27 且張正吉亦未受領任何買賣價金，系爭抵押權擔保之原因債
28 權並不存在，否則原告之母蔡玉珠為何不行使抵押權請求拍
29 賣抵押物；又依原告主張買受人無自耕農身分，且無農地農
30 用證明，依民法第246條第1項前段規定該買賣契約自始當然
31 確定無效；依原告所述買賣簽約時間為79年間，其等之買賣

01 標的物交付請求權於本件起訴時已罹於時效而消滅等語置
02 辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 原告主張79年間林氏家族為購買土地，由原告之父林義忠出
05 名為買方，向張正吉購買其所有系爭9筆土地之持分，因屬
06 農地之故，買賣當時無法辦理過戶，張正吉乃以其等所有系
07 爭8筆土地持分設定系爭抵押權，爰依買賣契約、民法第348
08 條規定請求被告將系爭8筆土地之持分移轉登記予原告，為
09 被告所否認，並以前詞置辯。茲將得心證之理由說明如下：

10 (一)林義忠與張正吉間就系爭9筆土地存在買賣契約：

11 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
12 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
13 契約即為成立，民法第345條定有明文。是買賣契約為諾成
14 契約，一經當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即
15 為成立（最高法院20年上字第2202號判例意旨參照）。次按
16 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
17 事訴訟法第277條前段固有明文。惟證明應證事實之證據資
18 料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，舉凡先綜合其
19 他情狀證明某事實，再由某事實為推理資以證明應證事實，
20 該證明某事實之間接證據，亦包括在內（最高法院103年度
21 台上字第663號裁判意旨參照）。

22 2.證人即代書楊宏毅到庭證稱：原證11-1是伊授權員工書寫、
23 簽名及蓋章；依代書程序，買賣雙方一定有簽約，如果沒有
24 簽約付款，是不可能調權狀及印鑑證明，簽約後要交付權狀
25 及印鑑證明於移轉過戶之文件上蓋章，過戶完、設定完才能
26 向買方申請代辦費及印花稅；第3頁明細表關於新北市○○
27 區○○段○○○段00地號土地，項目記載為「買賣」，確實
28 有買賣關係存在，買方由林耀德出面，權利人林忠一則是林
29 耀德指定；第4、5欄位8筆土地之項目記載為「設定」，是
30 因當初8筆土地屬於農業用地，以當時法規必須要有自耕能
31 力始能登記，當初買的人沒有自耕能力無法過戶，僅能以設

01 定來保障買方權利，萬一出賣人將土地轉賣第三人或是被徵
02 收，買方發現土地有設定抵押權就會找林家來塗銷抵押權；
03 已過戶之19地號與這8筆土地是同一個買賣，同一份契約，
04 依申請書請款時間是在80年2月4日推算，買賣契約應該在79
05 年底簽訂等語（見卷二第127-130頁），並有楊宏毅向群展
06 建設股份有限公司請求給付買賣規費、印花稅、代辦費之申
07 請書及所附項目標示、費用明細足佐（見卷二第93-99
08 頁）。此外，證人楊宏毅於臺灣高等法院112年度重上字第3
09 61號塗銷抵押權登記事件（下稱另案）到庭證述：伊擔任代
10 書40多年，伊長期客戶有林義忠、群展公司、林耀德也是群
11 展公司的人，因為是家族企業，林義忠；林張麥花只是名義
12 上簽約人，主要是林耀德在主導，林耀德針對山坡地買賣，
13 一個買賣中能過戶的辦過戶，不能過戶的就會辦設定，這是
14 當時辦理的通例，買賣價金一定全部付清才會蓋章辦理設定
15 或過戶，向群展公司申請費用都已付清；抵押權設定最高限
16 額1000萬元，金額只是形式上表彰土地已經出售，設定是土
17 地賣給買方，擔保之後會過戶；農地過戶之前要向主管機關
18 申請農業使用證明，一般是買方辦理，委由代書去辦，設定
19 抵押權之土地有可能買方沒辦法取得自耕農身分證明，有可
20 能沒辦法取得農業使用證明，政府會履勘現場，如果發現沒
21 有做農業使用也不會核發等語，有另案113年3月1日準備程
22 序筆錄在卷可參（見卷二第355-361頁）。復有系爭9筆土地
23 第一類謄本、他項權利證明書在卷可憑（見卷一第25-91
24 頁、卷二105）。依申請書上所載楊宏毅申請費用日期為80
25 年2月4日，核與19地號辦理買賣所有權移轉登記、系爭8筆
26 土地設定抵押權登記之登記日期均為80年1月29日，與證人
27 楊宏毅上開證述辦理代書事務通例之時序相符，則證人楊宏
28 毅上開證述，應屬可採。

- 29 3. 證人張良雄到庭證稱：張正吉是伊弟弟，張金鳳是伊堂姐，
30 張文忠是伊堂弟；伊與張正吉、張金鳳、張文忠於78年間有
31 將系爭9筆土地出賣給林耀德，9筆土地總共賣1千多萬元，

01 當時是全部的人一起談，決定要一起賣，照持分來賣，價格
02 都一樣，伊有拿到全部價金，過戶是代書辦理的伊不清楚，
03 後來因為不是自耕農不能過戶；112年間伊將系爭土地持分
04 移轉登記予顏冰心等語，並有系爭8筆土地第一類謄本、新
05 北市土地異動清冊、14地號土地異動索引可佐（見卷一第31
06 -87、156、573-577、587頁），堪信為實。

07 4.證人即張文忠之繼承人張龍義到庭證稱：張鄧玉雲6人有與
08 原告簽訂協議書，伊父張文忠生病時有告知錢已經拿了，但
09 尚未辦理過戶，將來對方有來討，記得要還人家，簽立協議
10 書過程不是很順利因伊哥哥張龍鎮出國導致延後，112年11
11 月間將系爭8筆土地持分移轉登記予林陳舜玉；買賣價金伊
12 知道伊父親拿到大約300萬元等語，並有協議書、新北市土
13 地異動清冊、地籍異動索引、土地所有權狀、土地標示清冊
14 及買賣登記申請書可佐（見卷一第93-94、579-585、589-60
15 3、621-643頁），應堪採信。

16 5.依上，證人張良雄、張龍義均明確證述買賣系爭9筆土地之
17 事實，且出賣人當時已取得全部價金，僅尚未辦理過戶，復
18 參以系爭8筆土地均於80年1月29日辦理抵押權設定登記，僅
19 19地號土地於同日辦理所有權移轉登記，核與證人楊宏毅證
20 述系爭8筆土地與19地號土地係同一買賣，僅19地號辦理過
21 戶，系爭8筆土地當時無法辦理過戶即辦理抵押權設定之通
22 例相符，堪認出名人林義忠與張正吉間就買賣標的物即系爭
23 9筆土地持分及價金互相同意，已成立買賣契約，且買賣價
24 金已給付完畢，始委由代書楊宏毅辦理19地號土地過戶、系
25 爭8筆土地設定抵押權登記至明。

26 (二)被告抗辯原告依買賣契約之所有權移轉登記請求權已罹於時
27 效而消滅，為有理由：

28 1.按請求權，因15年間不行使而消滅。消滅時效，自請求權可
29 行使時起算。時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第125
30 條、第128條、第144條第1項分別定有明文。而所謂請求權
31 可行使時，乃指權利人得行使請求權之狀態而言（最高法院

01 63年度台上字第1885號判決要旨參照)。又於時效開始進行
02 後，我國民法並無可停止時效進行之相關規定，而民法第12
03 9條規定所列舉之消滅時效中斷事由，僅有請求、承認、起
04 訴及與起訴有同一效力之依督促程序聲請發支付命令、聲請
05 調解或提付仲裁、申報和解債權或破產債權、告知訴訟、開
06 始執行行為或聲請強制執行等事項。

07 2.按64年7月24日修正公布之土地法第30條規定：「私有農地
08 所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共
09 有。但因繼承而移轉者，得為共有；違反前項規定者，其所
10 有權之移轉無效。」，嗣土地法第30條已於89年1月26日公
11 布修正刪除；另農業發展條例第31條亦於96年01月10日修
12 正：「耕地之使用及違規處罰，應依據區域計畫法相關法令
13 規定；其所有權之移轉登記依據土地法及民法之規定辦
14 理。」。查系爭8筆土地為農牧用地（見卷一第29頁），原
15 告自陳於79年買賣時受限於當時法令限制而無法辦理過戶
16 （見卷二第526頁），惟土地法第30條於本件買賣契約簽訂
17 後之89年1月26日業已刪除，關於耕地所有權之移轉登記，
18 依上開農業發展條例第31條規定回歸土地法及民法規定辦
19 理，不再有法律上障礙，原告繼承林義忠基於買賣契約之土
20 地移轉登記請求權，其請求權時效應自得行使時即96年1月1
21 0日起算15年，於111年1月10日已罹於時效而消滅，原告迄
22 至112年11月24日始起訴請求被告移轉登記，從而被告抗辯
23 本件請求已罹於時效而拒絕給付，當屬有據。原告另主張其
24 於111年1月10日前已向出賣人或其繼承人聯繫請求土地移轉
25 事宜而有時效中斷事由云云，然並未舉證證明其確有向張正
26 吉或被告提出請求或被告承認之相關證明，其主張難謂有
27 據。

28 四、綜上所述，原告依買賣契約、民法第348條規定，請求被告
29 將系爭8筆土地每筆土地每人持分各1/16移轉予原告共同共
30 有，為無理由，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

01 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

04 民事第八庭 法 官 張瓊華

05 上列正本係照原本作成。

06 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
07 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
08 審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

10 書記官 邱美榕