臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第520號

原　　告　林陳舜玉
　　林文莉
　　林文惠
　　林世忠
　　林文雅
　　林小文
共　　同
訴訟代理人　謝天仁律師
被　　告　廖志得
　　廖建祥
　　廖良振
　　高廖蜜子
000000000000000000
　　廖美彩
　　廖美惠
　　廖美柑
　　柳俊興
共　　同
訴訟代理人　郭俊廷律師
　　林志強律師
上　一　人
複　代理人　陳威翰律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人林耀德於民國74年間與訴外人廖金生、廖

添財簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買新店區大坪林段七張小段702、288、287地號土地持份各1/3，又上開702、287地號土地重測後為新店區新坡段515、517地號（下合稱系爭土地）。又因系爭土地為農地無法完成土地移轉登記，乃約定將來法令准許時辦理移轉登記，並由廖金生、廖添財提供系爭土地設定最高限額抵押權，用以擔保將來法令允許移轉登記時，系爭土地移轉登記之履行，及不履行之損害賠償或解除契約後之價金返還，雙方並同意將最高限額抵押權設定予林耀德借名之家族成員即訴外人林忠一。嗣林耀德於000年0月間死亡，原告為林耀德之繼承人，而系爭土地嗣依修正之法令，已可過戶予非自耕農，被告為廖添財之繼承人，自應履行系爭契約之義務，將如附表所示土地之持份移轉登記予原告。又廖周緞原為廖添財之繼承人，惟嗣已死亡，其繼承人則為被告，故請求被告應先就廖周緞所遺如附表所示土地辦理繼承登記後，將前開土地所有權移轉登記為原告。為此，爰依系爭契約及繼承之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應就廖周緞所遺如附表所示土地辦理繼承登記後，將前開土地所有權移轉登記予原告公同共有。㈡被告應將如附表所示土地移轉登記予原告公同共有。

二、被告則答辯：按64年7月24日修正之土地法第30條第1、2項規定，私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，此條文於89年1月26日修正刪除，惟於前揭條文有效施行期間，以無自耕能力者為農地買受人，其買賣契約屬自始、當然、絕對無效。本件系爭契約於74年3月4日簽訂，自應受上開規定拘束，而買受人林耀德並不具自耕能力，且觀之系爭契約所有條款，並無任何針對系爭土地於可移轉至有自耕能力人名下時方進行移轉之特別約定，系爭契約為無效，原告自不得依無效之契約請求被告將系爭土地移轉予原告公。又抵押權設定部分無從認定係為確保系爭契約履行而設定。再土地法第30條之限制嗣經刪除，並於00年0月00日生效，故

原告所主張之系爭契約移轉登記請求權即可行使，加計15年於104年1月27日即時效期滿，原告請求權已罹於時效等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按64年7月24日修正公布之土地法第30條第1、2項規定，私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有；違反前項規定者，其所有權之移轉無效。上開土地法第30條規定，旨在貫徹耕者有其田之基本國策（憲法第143條第4項），發揮農地之效用，並防止無自耕能力之人承受農地以供耕作以外之用途，造成土地投機壟斷之情形，致妨害國家農業之發展，自屬強制規定(最高法院110年度台上字第1053號判決要旨參照)。再按私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限；違反者，其所有權之移轉無效，土地法第30條規定明甚。倘承買人並無自耕能力而竟承買私有農地，即係以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項前段規定，其契約為無效(最高法院84年度台上字第2703號判決要旨參照)。

㈡經查，原告主張原告之被繼承人林耀德與被告之被繼承人廖添財於74年3月4日簽訂系爭契約，約定由林耀德向廖添財購買系爭土地，固提出系爭契約為證。然系爭土地為農牧用地(本院卷第23、33頁)，且買受人林耀德並無自耕能力，亦為兩造所不爭執，則依上開說明，系爭契約係以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項前段規定，系爭契約自屬無效。原告雖主張締約時林耀德與廖添財有約定待系爭土地可移轉予非自耕農身分之人時，方進行移轉，則依民法第246條第1項但書及第2項規定，系爭契約並無自始無效等語。惟按刪除前土地法第30條規定私有農地所有權之移轉，其承受人以承受後能自耕者為限，則承買人當時如係無自耕能力之人，須於訂約時明白約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記於有自耕能力之特定第三人，或約定待承買人自己有自耕能力時為移轉登記，或其他預期

不能情形除去後為移轉，其契約始為有效，否則，即係以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項前段規定為無效（最高法院108年度台上字第122號判決意旨參照）。查系爭契約第5條約定：「登記名義人由甲方（林耀德）指定，乙方（廖添財、廖金生）不得異議。甲方為辦理產權移轉登記，需乙方出具有關證明及蓋章，……，不得籍故推辭刁難。」（見本院卷第17頁），並未約定由林耀德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，或待其有自耕能力或得為登記時方為移轉登記，則系爭契約自屬無效，原告上開主張，尚無可採。是以，系爭契約將農地出賣予無自耕能力之林耀德，已違反刪除前土地法第30條規定而無效，原告自不得依系爭契約及繼承之法律關係，請求被告將系爭土地移轉登記予原告。

四、綜上所述，原告依系爭契約及繼承之法律關係，請求被告將廖周緞所遺如附表所示土地辦理繼承登記後，將前開土地所有權移轉登記予原告公同共有，以及請求被告將如附表所示土地移轉登記予原告公同共有，均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

六、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　24　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

以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　　113　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　林姿儀

附表：