

# 最高法院民事判決

112年度台上字第2292號

上訴人 社團法人臺中市大雅區橫山社區發展協會

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

張文彰

陳進發

共 同

訴訟代理人 黃嘉明律師

上列當事人間請求移轉所有權登記等事件，上訴人對於中華民國112年7月5日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（110年度重上字第227號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、上訴人主張：

(一)伊於民國73年11月22日向被上訴人郭明輝之父郭添旺，購買坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），伊已給付價金，惟因該土地為農地，礙於法令規定，無法辦理所有權移轉登記，乃約定待伊需要時再辦理（下稱73年買賣契約）。嗣郭添旺死亡後，郭明輝繼承取得系爭土地所有權，與伊於88年11月22日重新締結買賣契約（下稱88年買賣契約），復於89年間約定系爭土地借名登記為郭明輝所有（下稱系爭借名契約），由伊保管土地所有權狀。

(二)郭明輝於108年2月18日佯稱系爭土地所有權狀遺失，而申請補發，再持補發權狀與被上訴人張文彰、陳進發（下合稱張文彰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新臺幣3,360萬元抵押權（下稱系爭抵押權）予張文彰2人，再由張文彰2

人以郭明輝未清償債務為由，聲請臺灣臺中地方法院強制執行拍賣（下稱執行事件）。

(三)被上訴人共同侵害伊之所有權及合法占用系爭土地之準物權，依民法第348條第1項、第541條第2項規定，請求郭明輝移轉系爭土地所有權；並依民法第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項規定，請求張文彰2人塗銷系爭抵押權登記；另依強制執行法第15條規定，請求撤銷執行事件之強制執行程序之判決（民法第541條第2項規定係於原審所追加）。

## 二、被上訴人則以：

(一)郭明輝：73年、88年買賣契約之承買人非能自耕者，亦未約定移轉登記於有自耕能力之人，或待承買人有自耕能力始為移轉登記，依89年1月26日修正前土地法（下稱修正前土地法）第30條及民法第246條第1項規定，應屬無效。縱認買賣契約有效，上訴人移轉土地所有權登記請求權，已罹於時效。

(二)張文彰2人：伊等借款予郭明輝，為擔保借款債權而設定系爭抵押權，並非通謀而為虛偽意思表示，亦未侵害上訴人之權利。上訴人對郭明輝之請求權已罹於時效，無從主張民法第242條規定之代位權，且非系爭土地之權利人，不得依強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴。

## 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，理由如下：

(一)系爭土地於71年2月4日登記地目為「田」，於78年6月29日補辦登記為「特定農業區、農牧用地」，再於104年3月30日註銷上開「特定農業區、農牧用地」登記。依修正前土地法第30條規定，系爭土地所有權之移轉，其買受人承買後能自耕者為限。惟73年、88年買賣契約第8條係約定：「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（下稱第8條約定），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

01 記於有自耕能力之特定第三人，依民法第246條第1項規定，  
02 契約自始無效。上訴人不得依買賣契約請求郭明輝移轉系爭  
03 土地所有權。

04 (二)上訴人就其與郭明輝間如何成立系爭借名契約乙情，並未舉  
05 證證明。況系爭88年買賣契約係無效，郭明輝因繼承而取得  
06 系爭土地所有權，上訴人無從於89年間與郭明輝成立系爭借  
07 名契約。上訴人追加依民法第541條第2項規定，請求郭明輝  
08 移轉系爭土地所有權，亦屬無據。

09 (三)上訴人非立於買賣或借名登記關係之債權人地位，無從依民  
10 法第242條規定行使代位權，請求張文彰2人塗銷系爭抵押權  
11 登記；上訴人既非系爭土地之所有權人，未基於上開法律關  
12 係取得權利，則其主張被上訴人共同侵害其就系爭土地之所  
13 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  
14 規定，請求撤銷執行事件之強制執行程序，均無理由。

15 四、本院判斷如下：

16 (一)64年7月24日修正前土地法第30條規定，私有農地所有權之  
17 移轉，其承受人以承受後能自耕者為限，其後移列同條第1  
18 項本文，並略作文字調整，嗣於89年1月26日公布刪除。是  
19 於該日之後，私有農地之買賣，承買人不再以自耕能力者為  
20 限。又證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為  
21 限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法  
22 則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等  
23 間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約。

24 (二)系爭土地於71年2月4日登記之地目為田，上訴人於73年間就  
25 系爭土地與郭添旺簽訂買賣契約，為原審認定之事實。而上  
26 訴人謂：伊因無自耕能力，於郭添旺死亡後，再與郭明輝重  
27 新簽訂88年買賣契約；系爭土地所有權狀由伊保管，避免郭  
28 明輝擅自處分；郭添旺已交付系爭土地予伊，供作社區活動  
29 中心使用，○○縣○○鄉公所核准郭添旺申請社區活動中心  
30 地上物自用農舍，供作社區托兒所使用，由臺灣省政府社會  
31 處出資補助興建活動中心，並函准「村里托兒所使用社區活

動中心，無庸辦理變更使用登記」，該社區活動中心建物已取得建築執照，伊合法使用系爭土地迄今近40年，地上物稅籍亦登記為○○市○○區公所所有；郭明輝於108年2月間謊報系爭土地權狀遺失，經判決成立使公務員登載不實罪等情，並提出○○縣○○鄉公所函、臺灣省政府社會處函、刑事判決為證（分見原審卷二217、219、231至233頁）。倘若屬實，再綜合證人賴世森所證：郭明輝於88年簽訂買賣契約時沒有爭執；證人張聖河所證：村長張澄洲請郭明輝再簽訂88年買賣契約，系爭土地所有權狀、郭明輝身分證影本、印鑑證明、土地買賣同意書等，均放在上訴人處各等語（分見一審卷二252、255至257頁），參互以觀，則上訴人主張伊因尚未完成法人登記，而與郭明輝於89年間就系爭土地成立系爭借名契約乙節，是否全無足取？此攸關上訴人得否請求移轉系爭土地，自應審認判斷。原審見未及此，逕以系爭73年、88年買賣契約第8條約定文義未指定移轉登記予自耕能力者，即為不利上訴人之認定，復未敘明上開證據及間接事實推認系爭借名契約存在，何以不可採之理由，除不適用上開規定及說明意旨外，並屬判決不備理由之違法。又上開事證及攻防方法之論述，並影響郭明輝與張文彰2人是否通謀而為虛偽意思表示，故原判決關於此部分亦應一併廢棄，由原審更為審理。

(三)系爭借名契約、借款債權及抵押權設定是否通謀而為虛偽意思表示、強制執行程序應否撤銷等事實，均非明確，本院無從為法律上判斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求為廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 鍾 任 賜

法官 陳 麗 玲

|    |             |     |   |    |    |
|----|-------------|-----|---|----|----|
| 01 |             | 法官  | 黃 | 明  | 發  |
| 02 |             | 法官  | 陶 | 亞  | 琴  |
| 03 |             | 法官  | 呂 | 淑  | 玲  |
| 04 | 本件正本證明與原本無異 |     |   |    |    |
| 05 |             | 書記官 | 郭 | 金  | 勝  |
| 06 | 中華民國        | 113 | 年 | 12 | 月  |
|    |             |     |   |    | 24 |
|    |             |     |   |    | 日  |