

最高法院民事判決

113年度台上字第219號

01
02
03 上訴人 張俊福
04 訴訟代理人 賈俊益律師
05 被上訴人 黃白邁
06 訴訟代理人 盧江陽律師
07 被上訴人 洪成益

08 上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華
09 民國112年11月8日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度
10 上字第20號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

11
12 原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

13
14 一、本件上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○段377地號土地
15 （下稱系爭農地）原為訴外人洪朝森、洪俊成、洪薇斐共
16 有，應有部分依序2分之1、4分之1、4分之1，洪朝森並在其
17 上興建門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00巷106號、108號合法
18 農舍（重測後編為○○鄉○○段35建號，下稱系爭農舍）及
19 未辦保存登記之鐵皮建物乙棟（下稱系爭建物）。被上訴人
20 洪成益係於民國90年4月16日買受洪俊成、洪薇斐各系爭農
21 地應有部分，並於90年9月23日限定繼承取得洪朝森系爭農
22 地應有部分及系爭農舍。嗣洪朝森之債權人對洪成益限定繼
23 承之上開財產聲請強制執行，經伊於106年8月23日拍定取
24 得，同年11月23日完成所有權移轉登記，該農舍對洪成益另
25 系爭農地應有部分2分之1（下稱系爭應有部分）有地上權及
26 租賃關係存在。詎洪成益未通知伊是否優先承買，並違反農
27 地農舍應併同移轉之規定，於108年3月25日將系爭應有部分
28 連同系爭建物，以新臺幣（下同）300萬元出售予被上訴人
29 黃白邁（下稱系爭買賣），及於同年4月10日辦畢土地所有
30 權移轉登記（下稱系爭移轉登記），均屬無效，伊並主張優
31 先承買等情，依農業發展條例第18條第4項，民法第71條、

01 第838條之1、第425條之1第1項、第426條之2第2項，土地法
02 第34條之1、第104條規定，求為確認系爭買賣無效；並命黃
03 白邁塗銷系爭移轉登記；暨洪成益於伊給付300萬元之同
04 時，將系爭應有部分移轉登記予伊，及將系爭建物之事實上
05 處分權移轉予伊之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

06 二、黃白邁則以：上訴人拍定取得系爭農地應有部分2分之1及系
07 爭農舍，違反農業發展條例第18條第4項規定而無效，其提
08 起本件確認之訴，無即受確認判決之法律上利益，亦無權優
09 先承買系爭應有部分等語，資為抗辯。洪成益未於言詞辯論
10 期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

11 三、原審認上訴人上開之訴係於第二審所為變更、追加，並判決
12 予以駁回，係以：系爭農地原為洪朝森、洪俊成、洪薇斐共
13 有，應有部分依序2分之1、4分之1、4分之1；洪朝森於81年
14 間提出洪俊成、洪薇斐出具之土地使用權同意書，申請在其
15 上興建系爭農舍。洪俊成、洪薇斐於90年4月16日將各自系
16 爭農地應有部分出售予洪成益，洪成益於94年12月26日辦理
17 限定繼承登記取得洪朝森系爭農地應有部分2分之1及系爭農
18 舍，成為系爭農舍及系爭農地全部之所有權人。嗣洪朝森之
19 債權人對洪成益限定繼承取得之上開財產聲請強制執行，經
20 臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）105年度司執字第18229
21 號事件（下稱系爭執行事件）執行拍賣，由上訴人於106年8
22 月23日拍定，同年11月23日完成所有權移轉登記。黃白邁則
23 於108年3月25日向洪成益購得系爭應有部分及系爭建物，並
24 於同年4月10日辦畢系爭移轉登記，為兩造所不爭執。次查8
25 9年1月26日修正施行之農業發展條例第18條第4項規定農舍
26 應與其坐落用地併同移轉，係屬民法第71條前段所稱之強制
27 規定。該規定並未將修法前已興建之農舍排除在外，亦未排
28 除因拍賣而移轉之情形。洪朝森興建系爭農舍時，業已取得
29 其他共有人洪俊成、洪薇斐之同意，有土地使用權同意書在
30 卷可稽，非僅以洪朝森個人應有部分辦理興建，系爭農地全
31 部均屬農業發展條例第18條第4項所定農舍坐落之農業用

01 地，應與系爭農舍併同移轉。系爭執行事件僅就洪成益限定
02 繼承取得之系爭農舍與系爭農地應有部分2分之1拍定移轉，
03 未將系爭應有部分併同拍賣，其拍定、移轉均屬無效。洪成
04 益對上訴人另件起訴請求確認系爭執行事件之拍賣無效及塗
05 銷登記、回復原狀，雖經彰化地院111年度訴字第1017號判
06 決敗訴確定，惟黃白邁非該事件之當事人，該判決對本件無
07 拘束力。上訴人既未合法拍定取得系爭農地應有部分2分之1
08 及系爭農舍，自失其請求確認系爭買賣無效、塗銷系爭移轉
09 登記及主張優先承買之地位。故上訴人依農業發展條例第18
10 條第4項，民法第71條、第838條之1、第425條之1第1項、第
11 426條之2第2項，土地法第34條之1、第104條規定，請求確
12 認系爭買賣無效；黃白邁塗銷系爭移轉登記；暨洪成益於上
13 訴人給付300萬元之同時，將系爭應有部分移轉登記予上訴
14 人，並將系爭建物之事實上處分權移轉予上訴人，為無理
15 由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

16 四、本院廢棄發回之理由：

17 (一)查上訴人於第一審聲明第2項請求黃白邁塗銷系爭應有部分
18 於108年4月10日所為系爭移轉登記部分（見第一審卷(一)第14
19 頁，第一審卷(二)第60頁），經第一審判決敗訴；上訴人於原
20 審聲明求為廢棄第一審判決，並於聲明第3項為同一之請求
21 （見原審卷(二)第132頁），自屬對該部分第一審判決之上
22 訴。乃原審謂該部分亦屬上訴人於第二審所為訴之變更、追
23 加，並於主文諭知駁回該部分變更、追加之訴，於法已有未
24 合。

25 (二)次查農業發展條例第18條第4項中段規定應與農舍併同移轉
26 或併同設定抵押權之坐落用地，應以提供興建農舍之範圍為
27 限，俾兼顧農地之合理利用及人民財產自由處分權之保障。
28 又申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農
29 業用地面積百分之十，扣除農舍用地面積後，供農業生產使
30 用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該
31 農業用地面積百分之九十，農業用地興建農舍辦法第9條第2

01 項第3款亦有明文。系爭農地共有人洪俊成、洪薇斐提供予
02 洪朝森之土地使用權同意書雖記載同意使用系爭農地之面積
03 為全部即2,255平方公尺，惟亦記載洪朝森擬在該農地上建
04 築之建築物為2棟（見第一審卷(一)第259頁）。系爭農舍之使
05 用執照存根則記載其基層面積92.16平方公尺、基地面積1,0
06 10.5平方公尺、建蔽率9.1%（見同上卷第258頁）。似見系
07 爭農舍之基地面積未逾系爭農地面積之半數，其建蔽率並與
08 前揭辦法相符。則能否謂系爭農舍並非僅以洪朝森所有系爭
09 農地應有部分2分之1辦理興建、系爭農地全部均屬提供興建
10 系爭農舍之範圍而應併同移轉，即非無疑。原審未詳查審
11 認，遽為相反論斷，進而為上訴人敗訴之判決，自屬速斷。
12 上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。未
13 查本件事實未明，無行法律審言詞辯論之必要，附此敘明。

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

16 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

17 最高法院民事第三庭

18 審判長法官 魏 大 曉

19 法官 林 玉 珮

20 法官 胡 宏 文

21 法官 周 群 翔

22 法官 李 瑜 娟

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官 李 佳 芬

25 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日