臺灣桃園地方法院民事判決

104年度訴字第398號

原　　告　正隆股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭舒云

訴訟代理人　王瀚興律師

被　　告　黃文

000000000000000000

　　黃德南

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　沈朝標律師

被　　告　劉進來

　　劉進興

000000000000000000

000000000000000000

　　劉鴻鈞

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　劉光裕　（劉鐘碧娥之繼承人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　劉淑貞

000000000000000000

000000000000000000

　　劉玉芳　（劉鐘碧娥之繼承人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

劉宏基
000000000000000000
劉英珠
000000000000000000
000000000000000000
劉秉源
000000000000000000
000000000000000000
許崇賢

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國105 年4 月19日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落桃園市○○○○巷段○○○○地號土地（面積一二五三平方公尺）土地，各如附表二所示所有權權利範圍移轉予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、5 款定有明文。經查：本件原告起訴時原列劉鐘碧娥為被告，惟劉鐘碧娥業於起訴前之民國（下同）97年12月6 日死亡，有除戶謄本（見本院卷㈠第104 頁），原告乃於104 年12月21日具狀追加劉鐘碧娥之繼承人劉玉芳、劉光裕為被告，撤回對劉鐘碧娥之起訴，並提出除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本及繼承系統表為證（見本院不得閱覽卷第2 頁至第4 頁、第11頁），核原告所為前開訴之追加及撤回，其請求之基礎事實同一，且屬訴訟標的對於數人必須合一確定，追加其原非當事人之人為當事人者，被告亦無

異議而為本案之言詞辯論，揆諸前揭說明，核無不合，應予准許。

二、本件被告劉進來、劉進興、劉鴻鈞、劉光裕、劉淑貞、劉玉芳、劉宏基、劉英珠、許崇賢、劉秉源均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣坐落桃園市○○區○○○段0000地號土地（面積：1253平方公尺，下稱系爭土地）為被告黃文、黃德南、劉鐘碧娥（97年12月6 日歿）、劉進來、劉進興、劉鴻鈞、劉光裕、劉淑貞、劉玉芳、劉宏基、劉英珠、劉秉源等所共有，所有權權利範圍如附表一所示。被告黃文、黃德將其所有如附表一所示所有權權利範圍於82年7 月5 日出售予伊，買賣價金業經被告黃文、黃德南受領完畢；劉鐘碧娥、被告劉進來、劉進興、劉鴻鈞、劉光裕、劉淑貞、劉玉芳、劉宏基、劉英珠及被告劉秉源之被繼承人劉時逢等將其等如附表一所示之所有權權利範圍於83年3 月1 日出售予伊，買賣價金並經其等受領完畢；被告許崇賢則於84年1 月17日將其所有如附表一所示所有權權利範圍出售予伊，並已受領買賣價金完畢。惟因系爭土地有「未辦自耕保留地持分交換」程序，致暫無法為所有權移轉登記，而經被告黃文、黃德南於82年9 月1 日、劉鐘碧娥、被告劉進來、劉進興、劉鴻鈞、劉光裕、劉淑貞、劉玉芳、劉宏基、劉英珠、許崇賢及被告劉秉源之被繼承人劉時逢等於83年6 月1 日及被告許崇賢於買賣契約成立同時，分別以單方切結表示：「因本人未辦自耕保土地持分交換而不能辦理所有權移轉登記手續，故特立此切結書表明該地包括所有權在內之一切權利均已讓與貴公司（即原告），而來該地若需立書人蓋章辦理持分交換、過戶…立書人保證無條件配合辦理…。」等語。是系爭土地均因有「未辦自耕保留地持分交換」程序，致暫無法所有權利轉登，爾後如經辦理自耕保留地持分交換程序後，被

告等自應依約定將其所有權移轉登記予原告，要無疑義。被告劉秉源為劉時逢之繼承人，其因繼承取得系爭不動產，又被告黃文、黃德南、劉進來、劉進興、劉鴻鈞、劉光裕、劉淑貞、劉玉芳、劉宏基、劉英珠、劉秉源、許崇賢均已於98年9月2 日就系爭土地辦妥自耕保留地持分交換程序，是系爭土地所有權移轉之法律上障礙原因已消滅，亦無其他不能為所有權移轉登記之限制，自應各其買賣契約及切結書內容，辦理系爭土地如附表二權利範圍所示之所有權移轉登記予原告。爰依民法第348 條買賣及繼承的法律關係提起本件訴訟，請求被告將系爭土地如附表二所載所有權權權利範圍移轉予伊等語，並聲明：如主文所示。

二、被告方面：

㈠被告黃文、黃德南則以：伊等並無印象有出具上開切結書，切結書上之簽名並非伊等所簽，依字跡判斷應係出於同一人之手，其上蓋用之印章亦與土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）上不符。系爭土地係未辦自耕保留土地持分交換，依桃園市政府共有耕地自耕保留部分移轉登記清理自治條例第2 條規定，所稱共有耕地自耕保留部分，係指經政府依實施耕者有其田條例徵收共有出租耕地，其中出租部分因微收而喪失權利後，自耕保留部分未辦交換移轉登記之耕地。系爭土地既係未辦交換移轉登記之耕地，於訂約時應適用土地法第30條第1 項規定，原告應具自耕能力始承受上開土地之移轉，然原告係公司並不具自耕能力，本件買賣契約已因違反強制規定而無效。又本件買賣契約係於82年7 月5 日簽定，迄今已逾15年，原告請求權已罹於時效完成，伊主張時效抗辯，原告請求移轉登記於法不合，應予駁回等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告劉進來、劉進興、劉鴻鈞、劉光裕、劉淑貞、劉玉芳、劉宏基、劉英珠、劉秉源、許崇賢均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本件原告主張之事實，業據提出土地登記第三類謄本、買賣

契約書切結書、支票等件為證，核屬相符，而被告劉進來、劉進興、劉鴻鈞、劉光裕、劉淑貞、劉玉芳、劉宏基、劉英珠、劉秉源、許崇賢已於相當時期受合法通知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用同條第1 項之規定，應視同自認，就前開被告部分，自堪信原告之主張為真實可採。

四、兩造（原告與被告黃文、黃德南）不爭執事項如下（見本院卷㈠第214 頁）：被告確實曾於82年7 月5 日與原告簽訂系爭買賣契約將系爭土地出售予原告並收取買賣價金。

五、本件經依民事訴訟法第271 條之1 準用同法第270 條之1 第1 項第3 款規定，整理並協議簡化爭點（見本院卷㈠第214 頁），本件之爭點乃為：㈠系爭買賣契約是否以不能之給付為契約標的而違反民法第246 條第1 項前段為無效？㈡原告請求權是否已罹於時效？㈢原告依系爭買賣契約請求被告將系爭土地如附表二所示之所有權權利範圍移轉登記予伊，有無理由？茲就上開爭點析述如下：

㈠系爭買賣契約是否以不能之給付為契約標的而違反民法第246條第1項前段為無效？

1.原告主張被告黃文、黃德南於82年9 月1 日出具上開切結書同意將來無條件辦理系爭土地所有權移轉登記等語，為被告所否認，辯稱：伊等並無印象有出具上開切結書云云。按當事人主張有利於己之事實， 就其事實有舉證之責任。又私文書經本人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，民事訴訟法第277 條及第358 條分別定有明文。又印章由本人或有權使用人使用為常態，被人盜用為變態。原告據以請求切結書上所蓋被告之印章如證明為真正，倘被告不能舉證證明其係被人盜用，依前揭規定，該切結書即應推定為真正（最高法院74年度台上字第461 號判決意旨參照）。查系爭買賣契約及切結書上被告黃文、黃德南之印文，確與桃園○○○○○○○○○分於82年7 月22日、82年7 月24日所核發被告黃文、黃德南之印鑑證明印文相符乙節，業據原告提出印鑑證

明在卷可稽（見本院卷㈠第164 頁、第165 頁），復經本院核對無訛，被告黃文、黃德南雖辯稱：並無印象有出具上開切結書云云，惟未據舉證以實其說，依上開說明，即應推定該協議書為真正，是被告黃文、黃德南所辯前詞，要無可採。

2.次按「私有農地所有權之移轉，依89年1 月26日修正刪除前之土地法第30條規定，其承受人以能自耕者為限，如承買人當時係無自耕能力之人，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，或其他預期於不能之情形除去後為給付者，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95年度台上字第1682號判決意旨可資參照）。因此，依89年1 月26日修正前土地法第30條之規定，私有農地所有權移轉時，雖其承受人以自耕能力者為限，如買受人無自耕能力，則買賣契約即屬違反民法第246 條而屬自始無效。然如承買人當時無自耕能力，於訂約時明白約定由承買人指定登記與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，或其他有預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效。經查，系爭土地地目為「水」，使用分區為「工業區」乙節，有土地登記第三類謄本可按（見本院卷第12頁），是否屬農地而有前開土地法規定之適用，已非無疑。再者，縱認有前開土地法之適用，徵諸本件原告於82年7 月5 日與被告黃文、黃德南簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由被告黃文、黃德南將坐落桃園縣大園鄉許厝港段1-4、1-14、1-15、1-49 16-5 、13-4及17-5地號等共7筆土地之應有部分，以每坪土地4 萬元之價金出賣予原告。除系爭土地外，其餘土地業經被告黃文、黃德南將所有權移轉登記予原告等情，業據原告當庭陳稱明確（見本院卷㈠第213 頁反面）。此外，系爭買賣契約第11條特約定事項載

明：「㈠本約標示土地17-5地號土地因乙方（即被告黃文、黃德南）未辦自耕保留土地持分交換，乙方無法將所有權移轉予甲方（即原告），乙方於第二次款交款同時另立切結書予甲方作為本約之附件…。」等語（見本院卷㈠第18頁），以及切結書載明：「立書人黃文、黃德南共同所有坐落大園鄉許厝港段土地（如契約書所載）今全部售予貴公司（即原告，下同），但其中17-5地號乙筆，因立書人未辦自耕保留土地持分交換而不能辦理所有權移轉登記手續，故特立此切結書表明該地包括所有權在內之一切權利均已讓與貴公司，今後該地一切權利義務皆由貴公司負責，而將來該地若需立書人蓋章辦理持分交換、過戶或其他必要之手續，立書人保證無條件配合辦理，且自即日起有關大園鄉許厝港段土地之使用等諸問題，立書人均無權過，恐口說無憑，特立此書證。此致正隆股份有限公司。」等語（見本院卷㈠第23頁、第24頁），足認依上開契約約定及切結書內容，兩造間既有預期系爭土地於不能移轉登記之情形除去後為給付者，揆諸前揭說明，其契約仍為有效。

3.依共有耕地自耕保留部分交換移轉登記作業要點（90年10月11日廢止）規定，自耕保留地係指於42年間，經政府依實施耕者有其田條例規定，徵收共有出租耕地，其中出租部分徵收後，自耕保留部分，未辦交換移轉登記之耕地。該自耕保留地應依法定規範辦理交換移轉登記，並未規定不得買賣自耕保留地。系爭土地係自耕保留地，於98年9 月2 日已辦妥自耕保留地持分交換之登記，有土地登記第三類謄本可稽（見本卷㈠第12至15頁），原告與被告黃文、黃德南訂定之系爭買賣契約有預期系爭土地於不能移轉登記之情形除去後為給付之合意等情，業如前所述，當無自始客觀不能情形。被告黃文、黃德南抗辯系爭土地因「未辦自耕保留土地持分交換」之記載而無法過戶，屬訂約時自始客觀不能而無效云云，自非可取。

㈡原告請求權是否已罹於時效？

1.按請求權定有清償期者，自期限屆滿時起即可行使，依民法第128 條之規定，其消滅時效，應自期限屆滿時起算。而民法第128 條規定，消滅時效，自請求權可行使時起算，所謂請求權可行使時，乃指權利人得行使請求權之狀態，已無法律上障礙而言（最高法院99年度台上字第297 號判決意旨參照）。查42年政府頒行實施耕者有其田條例，其屬出租部分已就分租面積依法辦理分割、徵收放領於現耕農民承領，由於出租共有人對共有耕地之權利持分已因徵收而喪失，殘餘自耕保留部分之耕地所有權，自應全部歸自耕之共有人所有，惟當年實際執行上，對於殘餘自耕保留部分之耕地所有權並未隨同辦理移轉登記為自耕共有人所有，以致地籍之記載，仍維持徵收放領前之共有權利持分狀態，而使自耕共有人之權益受損。65年登記機關轉新人工登記簿時，為易於辨識共有耕地自耕保留部分未辦理持分交換移轉登記之土地，乃於土地登記簿所有權部其他登記事項欄加註『未辦持分交換前不得移轉登記及設定負擔』之註記，故未辦理自耕保留地持分交換移轉登記前，限制共有人辦理移轉、設定等登記，倘有分割、繼承等地籍異動時，註記亦予同時轉載，分已就分租面積依法辦理分割、徵收放領予現耕農民承領，有桃園縣蘆竹地政事務所99年7 月19日蘆地價字第0990004759號函可稽，是系爭土地因未辦理自耕保留地持分交換而無法移轉登記之情形，乃法律上障礙而無法履行之情形。買受人請求出賣人辦理系爭土地所有權移轉登記之請求權時效，應自「未辦自耕保留土地持分交換」之註記塗銷時起算，而系爭土地係於98年9 月2 日完成自耕保留地持分交換，易言之，「未辦自耕保留土地持分交換」之註記係於該日塗銷，原告對被告黃文、黃德南就系爭土地之所有權移轉登記請求權，應自98年9 月2 日起算，至104 年3 月9 日原告提起本件訴訟請求被告移轉登記系爭土地所有權，尚未罹於15年消滅時效，被告黃文、黃德南以原告請求權時效業已消滅為由拒絕履行，自非可取。

㈢原告依系爭買賣契約請求被告將系爭土地如附表二所示之所有權權利範圍移轉登記予伊，有無理由？本件原告於82年7月5 日與被告黃文、黃德南簽立系爭買賣契約，既已預期系爭土地於不能移轉登記之情形除去後為給付之合意，要無自始客觀不能給付而無效，原告提起本件訴訟請求被告移轉登記系爭土地所有權，尚未罹於15年消滅時效等情，已如前所述，是原告本於系爭買賣契約請求被告將系爭土地之所有權權利範圍移轉登記予伊，為有理由，應准許之。

六、綜上所述，兩造簽訂系爭買賣契約既已預期系爭土地於不能移轉登記之情形除去後為給付之合意，要無自始客觀不能給付而無效，且該請求權並未罹於消滅時效，而系爭土地無法辦理移轉登記之障礙亦已排除，從而，原告依系爭買賣契約及繼承之法律關係，請求被告將系爭土地如附表二所示之所有權權利範圍辦理移轉登記予原告所有，核屬有據，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造間其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，對本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　105　　年　　4　　月　　29　　日

民事第一庭　　法　官　汪智陽

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　　105　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　洪明媚

附表一：大園區許厝港段17-5地號請求所有權移轉明細表

編號	義務人	所有權權利範圍	持分面積	標的價值	備註
1	黃　文	4/64	78.31	36,023.75	
2	黃德南	4/64	78.31	36,023.75	
3	劉鍾碧娥	1/38	32.97	15,167.89	
4	劉進來	1/38	32.97	15,167.89	
5	劉進興	1/38	32.97	15,167.89	
6	劉鴻鈞	1/38	32.97	15,167.89	
7	劉光裕	1/38	32.97	15,167.89	
8	劉淑貞	1/38	32.97	15,167.89	
9	劉玉芳	1/38	32.97	15,167.89	
10	劉宏基	1/38	32.97	15,167.89	
11	劉英珠	1/76	16.49	7,583.95	
12	劉秉源	1/38	32.97	105,504.00	繼承劉時逢
13	許崇賢	1/96	13.05	41,760.00	
			326.3	150,098.96	

附表二：大園區許厝港段17-5地號請求所有權移轉明細表

編號	義務人	所有權權利範圍	持分面積	標的價值	備註
1	黃　文	4/64	78.31	36,023.75	
2	黃德南	4/64	78.31	36,023.75	
3	劉進來	1/38	32.97	15,167.89	
4	劉進興	1/38	32.97	15,167.89	
5	劉鴻鈞	1/38	32.97	15,167.89	
6	劉光裕	3/76	32.97	15,167.89	繼承劉鍾碧娥1/76
7	劉淑貞	1/38	32.97	15,167.89	
8	劉玉芳	3/76	32.97	15,167.89	繼承劉鍾碧娥1/76
9	劉宏基	1/38	32.97	15,167.89	

（續上頁）

10	劉英珠	1/76	16.49	7,583.95	
11	劉秉源	1/38	32.97	105,504.00	繼承劉時逢
12	許崇賢	1/96	13.05	41,760.00	
			326.3	150,098.96	