

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第378號

原告 麗嬰國際股份有限公司

兼

法定代理人 李明松

共同

訴訟代理人 葉慶元律師

謝時峰律師

賴佑欣律師

被告 劉宥興即劉正昭之遺產管理人鄭仁壽律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國112年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○地號土地所有權移轉登記予原告李明松。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明，因被告劉宥興於起訴前死亡，其繼承人均拋棄繼承，嗣原告向本院家事庭聲請為鄭仁壽律師選任遺產管理人，經本院家事庭以111年度司繼字第3152號裁定選任鄭仁壽律師為遺產管理人在案等情，有本院111年度司繼字第3152號民事裁定附卷可憑（見本院卷第130-132頁），並經調取101年度司繼字第468號拋棄繼承、111年度司繼字第3152號選任遺產管理人事件案卷核閱屬實。是原告於審理程序中變更被告為劉宥興之遺產管理人鄭仁壽律師，係本於請求移轉登記桃園市○○區○○段000

01 地號、251地號土地（下稱系爭土地）所生之基礎事實，程
02 序上並無不合，揆諸前開規定，應予准許。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：

05 (一)債務人劉正昭前於民國78年6月15日將其所有系爭土地連同
06 同段246、247、249、250地號等土地出售予訴外人莊何淑
07 娟，惟因系爭土地地目為「田」，為符當時土地法第30條規
08 定「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限」，
09 雙方遂約定俟法令限制等原因解除後，再將所有權移轉登記
10 予莊何淑娟或其指定之第三人（下稱系爭借名登記約定），
11 劉正昭除交付系爭土地之所有權狀外，並將系爭土地設定最
12 高限額抵押權新臺幣（下同）1,000萬元予莊何淑娟以供擔
13 保。嗣莊何淑娟於88年4月21日以債權讓與方式將系爭土地
14 連同246（另分割246-1地號土地）、247（另分割247-1、247
15 -2、247-3、247-4地號土地）、249（另分割249-1地號）、25
16 0地號土地（下合稱相連地號土地）一併出售予原告麗嬰國
17 際股份有限公司（下稱麗嬰公司），並簽立不動產買賣契約
18 書及交付土地所有權狀。惟囿於前揭修正前土地法第30條之
19 限制，劉正昭無法將系爭土地移轉登記予莊何淑娟或麗嬰公
20 司，莊何淑娟與麗嬰公司間土地不動產買賣契約書批明事項
21 第三點約定：「乙方（即莊何淑娟）原買之農地以原地主劉
22 正昭名義移轉甲方（即麗嬰公司）」，亦即莊何淑娟請求劉
23 正昭將系爭土地所有權移轉予莊何淑娟或其指定第三人之權
24 利，移轉與麗嬰公司、第14條亦約明：「本件產權過戶登記
25 手續時之產權取得名義人甲方得自由變更並在未有過戶登記
26 前甲方如將本權利讓渡他人時乙方亦同時無條件蓋章，以供
27 甲方之指定人過戶登記絕不敢刁難推諉」。另莊何淑娟併將
28 系爭土地所有權狀交付，將前揭系爭土地上所設定之最高限
29 額抵押權一同讓與麗嬰公司，並點交系爭土地予麗嬰公司。
30 而麗嬰公司於買受系爭土地後及相連地號土地後，即於土地
31 上興建廠房並繳納系爭土地之地價稅迄今逾20年，可見系爭

01 土地係由麗嬰公司所管理、使用、處分，麗嬰公司為系爭土
02 地之所有權人。

03 (二)茲因修正前土地法第30條之規定於89年1月26日刪除後，私
04 有農地得移轉非自耕能力者，又劉正昭於101年3月2日死亡
05 後，其繼承人均拋棄繼承，經本院於112年4月28日以111年
06 度司繼字第3152號裁定選任被告為劉正昭之遺產管理人。惟
07 系爭借名約定因劉正昭死亡而消滅，被告即有移轉登記系爭
08 土地予麗嬰公司之義務；又麗嬰公司已與代表人即原告李明
09 松成立借名登記契約，委託李明松擔任系爭土地之登記名義
10 人，麗嬰公司自得請求被告將系爭土地移轉登記予李明松。
11 爰依買賣契約及系爭借名登記約定之法律關係訴請被告移轉
12 系爭土地所有權予麗嬰公司所指定之第三人即李明松。並聲
13 明：①被告應將系爭土地所有權移轉登記予李明松；②願供
14 擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)被告否認劉正昭曾將系爭土地出售予莊何淑娟，且原告所提
17 與莊何淑娟簽立之不動產買賣契約書亦無劉正昭之簽名，原
18 告應就上開買賣契約關係及其形式真正負舉證責任。

19 (二)縱認劉正昭與莊何淑娟就系爭土地成立買賣契約，亦因違反
20 修正前土地法第30條之禁止規定而屬無效，莊何淑娟無從依
21 無效之買賣契約，將系爭土地轉予麗嬰公司，劉正昭與莊何
22 淑娟間之系爭買賣契約既屬無效，是麗嬰主張被告應將系爭
23 土地之所有權移轉登記予李明松，自屬無據。

24 (三)倘若本院認為劉正昭與莊何淑娟之買賣契約有效，麗嬰公司
25 亦無法證明莊何淑娟已清償系爭土地買賣價金，被告就此主
26 張同時履行抗辯。

27 (四)被告亦否認莊何淑娟有以債權讓與方式將系爭土地一併出售
28 予麗嬰公司。另本件莊何淑娟與劉正昭間之買賣契約於78年
29 6月15日成立，顯已逾15年請求權時效等語置辯。並聲明：
30 原告之訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)劉正昭與莊何淑娟就系爭土地應成立買賣契約：

02 1.按證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接
03 證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為
04 推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在
05 內（最高法院91年度台上字第2578號判決意旨參照）。

06 2.本件原告主張劉正昭於78年6月15日將系爭土地及相連地號
07 土地一同出售予莊何淑娟，惟因莊何淑娟非自耕農，無法出
08 名購買系爭土地，雙方因而成立系爭借名約定，約定仍由劉
09 正昭登記為系爭土地之所有權人，待將來法律廢除購買農地
10 之限制規定後，再將土地之所有權移轉登記回莊何淑娟或指
11 定之第三人，劉正昭並將系爭土地設定最高限額抵押權予莊
12 何淑娟等節，業據原告提出系爭土地所有權狀、他項權利證
13 明書、土地登記簿、地籍異動索引等件為佐（本院卷第23至
14 24頁、第33至35頁、第174至255頁）。被告雖否認劉正昭與
15 莊何淑娟就系爭土地成立買賣契約及系爭借名登記約定，並
16 以價金主張同時履行抗辯云云。查，觀諸上開土地登記簿、
17 地籍異動索引所載，系爭土地及相連地號土地原係登記為劉
18 正昭所有，嗣於78年6月15日劉正昭將相連地號土地（非農
19 地部分）以買賣為原因登記予莊何淑娟（見本院卷第178、1
20 92、219、第231頁），系爭土地（農地部分）部分並於同日
21 設定最高限額抵押權1,000萬元予莊何淑娟（見本院卷第24
22 0、248頁）乙節，應為真實。

23 3.次據證人黃哲友即黃代書事務所地政士於本審證述略以：

24 「84年間麗嬰公司與莊何淑娟之買賣契約係伊經手，簽約時
25 有先問過劉正昭。早期一定要自耕農才可以買農地，因為莊
26 何淑娟沒有自耕農身分，所以劉正昭就用抵押權設定給莊何
27 淑娟擔保。後來84年間李明松就向莊何淑娟、劉正昭購買系
28 爭土地及相連地號土地，莊何淑娟通通過戶，因當時劉正昭
29 系爭土地上有房屋作倉庫使用，伊就問劉正昭可否拆除，劉
30 正昭也同意蓋章，但麗嬰公司當時生意很好，李明松說倉庫
31 不夠用、不能拆，而規定農地上要有農作才可以過戶，所以

就沿用下來，到89年農發條例實施後規定放寬，伊即向李明松、劉正昭要印鑑證明，但要移轉時，系爭土地就被銀行查封不能動，劉正昭之配偶向伊表示因劉正昭積欠多筆債務，繼承人均已拋棄繼承，想要過戶也沒辦法」、「莊何淑娟與劉正昭間確實有系爭借名約定，是因為當時政府的政策，農地買賣不能過戶，所有農地買賣都是這樣進行」、「劉正昭當時已經收到系爭土地的買賣價金，否則怎麼會設定最高限額抵押，沒收到錢不會蓋這個章，且尾款都已經付清」等語（本院卷第398-399頁）。參以系爭土地於78年6月15日設定抵押權迄劉正昭101年3月2日死亡時，已逾20餘年，期間劉正昭均未主張任何權利請求塗銷；再於劉正昭過世後，其繼承人亦悉數辦理拋棄繼承，成為無人承認之繼承，有本院101年度司繼字第468號拋棄繼承、111年度司繼字第3152號選任遺產管理人事件案卷可稽，益徵劉正昭之繼承人亦應知悉系爭土地早由劉正昭出售予莊何淑娟，而未為任何權利主張，核與證人上開證詞相符，上開證詞應屬可信。

4.綜合上開間接證據，劉正昭於78年6月15日將系爭土地及相連地號土地出售予莊何淑娟，經莊何淑娟支付買賣價金後，將相連地號土地所有權移轉登記予莊何淑娟；至系爭土地因囿於法令規範，無法移轉所有權登記予莊何淑娟，劉正昭與莊何淑娟遂成立系爭借名登記約定，並以設定最高限額抵押權方式，擔保契約之履行等節，堪予認定。

(二)莊何淑娟確於88年4月21日將系爭土地及相連地號土地出售予麗嬰公司：

1.原告復主張莊何淑娟於88年4月21日復以債權讓與方式將系爭土地（含系爭借名登記約定）連同相連地號土地一併出售予麗嬰公司，系爭土地之最高限額抵押權亦隨同移轉至麗嬰公司等情，業據原告提出不動產買賣契約書、他項權利證明書、協議書、地籍異動索引附卷為證（見本院卷第25至35頁、第49至52頁、第252至255頁）。被告固爭執該不動產買賣契約書形式真正，然買賣契約書業經原告當庭提出原本，

01 核與卷內所附影本相符，且依證人黃哲友證稱：買賣契約書
02 是伊所繕打，契約書封面亦有載明黃代書事務所、啟福工商
03 事務所，這是伊所經營之事務所，上面還有伊之電話等語
04 （見本院卷第398、400至401頁）。是以本件不動產買賣契
05 約書確係於88年4月21日，經麗嬰公司與莊何淑娟確認內
06 容，並由黃哲友見證後所簽立，其內容應堪認定為真正。

07 2.再者，系爭土地之最高限額抵押權復於111年10月21日由莊
08 何淑娟讓與李明松、同年11月10日再由李明松讓與麗嬰公司
09 等情，有他項權利證明書、地籍異動索引在卷可佐（本院卷
10 第33至35頁、第252至255頁），核與莊何淑娟與麗嬰公司於
11 88年4月21日所簽立之不動產買賣契約書批明事項第二點約
12 定：「楊梅鎮四湖段251地號農地……甲方(即麗嬰公司)自
13 耕農資格未備時，可沿用原所有權人劉正昭名義，以抵押權
14 移轉之」等語相符（本院卷第30頁），而相連地號土地亦於
15 88年由莊何淑娟將所有權移轉登記予麗嬰公司，可見系爭土
16 地併同相連地號土地確自劉正昭出售予莊何淑娟，嗣由莊何
17 淑娟於00年0月00日出售予麗嬰公司等節為真。

18 3.至系爭借名登記約定部分，則囿於法令規範，無法移轉所有
19 權登記予不具自耕農身分之麗嬰公司，麗嬰公司與莊何淑娟
20 遂於土地不動產買賣契約書批明事項第三點約定：「乙方
21 （即莊何淑娟）原買之農地以原地主劉正昭名義移轉甲方
22 （即麗嬰公司）」，將系爭借名登記約定以債權讓與方式，
23 由莊何淑娟讓與麗嬰公司，系爭土地並以設定最高限額抵押
24 權方式擔保契約履行等節，亦堪認定。

25 (三)系爭借名登記約定經劉正昭同意，由莊何淑娟讓與麗嬰公
26 司：

27 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
28 方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
29 為出名登記之契約，成立側重於借名者與出名者間之信任關
30 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
31 止規定或公序良俗者，仍應賦予無名契約之法律上效力，並

01 類推適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第97
02 號、98年度台上字第990號判決意旨參照）。次按民法第528
03 條規定：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事
04 務，他方允為處理之契約。」、第535條規定：「受任人處
05 理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一
06 之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。」、
07 第543條規定：「委任人非經受任人之同意，不得將處理委
08 任事務之請求權，讓與第三人。」，蓋委任關係，為專屬之
09 法律關係，故委任人非得受任人允諾，不得將以請求處理事
10 務為標的權利，讓與他人（民法第543條立法理由參照）。

11 2.經查，劉正昭於78年6月15日將系爭土地連同相連地號土地
12 出售予莊何淑娟，並與莊何淑娟為系爭借名登記約定，將系
13 爭土地借名登記在劉正昭名下，已如前述，復據證人黃哲友
14 證稱：「（問：莊何淑娟和劉正昭的買賣契約，你有無經
15 手？）我沒有經手，我是看過他們兩人間的買賣契約正本，
16 是從莊何淑娟那邊看的。（問：莊何淑娟與原告的買賣契約
17 裡面，有一個條款是說未來可以把土地登記給李明松或指定
18 之第三人，就你的印象，莊何淑娟與劉正昭的土地買賣是否
19 有這樣的條款？）有。也是民間習俗的習慣。（所謂民間習
20 俗的習慣，是指代書處理農地買賣契約都有這樣的條款包含
21 因農地買賣不能過戶，設定最高限額抵押權，且未來當可以
22 過戶的時候，就過戶給買方或買方指定的第三人嗎？）是。
23 因為沒有辦法，是政府的政策，所以農地的買賣都是這樣進
24 行。（問：原證4契約為何沒有劉正昭的簽名？）因為我本
25 來要叫劉正昭簽名，我有問劉正昭你的土地要賣掉了，你知
26 道嗎？他說莊何淑娟有告訴他，我問劉正昭過戶你願意配合
27 嗎？他說願意，所以沒有叫他來簽名。」等語（見本院卷第
28 399至401頁），核與農地過戶限制時期民間以借名登記方式
29 履行買賣契約方式無違，堪信證述內容為真，是系爭借名登
30 記約定業經劉正昭同意，可移轉於莊何淑娟所指定之第三
31 人，而發生債權讓與之效力。再依不動產買賣契約書批明事

01 項第三點約定，麗嬰公司為莊何淑娟所指定之第三人，已如
02 前述，是系爭借名登記約定已移轉予麗嬰公司，又麗嬰公司
03 於111年11月17日與李明松成立借名登記契約，有協議書影
04 本1份在卷可參（見本院卷第49至52頁），並以起訴狀繕本
05 送達通知被告，有本院送達證書存卷可參（見本院卷第144
06 頁）。準此，麗嬰公司受讓系爭借名登記約定，以委任人之
07 身分指示被告移轉系爭土地所有權予李明松（類推適用民法
08 第535條），尚非無據。

09 3.又按借名契約之訂立，依其性質，以當事人間之信任為基
10 礎，而得類推適用民法第550條前段之規定，因當事人一方
11 之死亡而消滅，惟依同條但書規定，借名登記契約另有訂定
12 或因其事務之性質不能消滅者，不在此限（最高法院106年
13 度台上字第2416號判決意旨參照）。查，本件系爭借名登記
14 約定既係劉正昭為履行與莊何淑娟間就系爭土地買賣契約移
15 轉所有權登記之義務，依其事務之本質於所有權移轉登記完
16 成前，不因劉正昭於101年間死亡而消滅，是本件麗嬰公司
17 自可依系爭借名登記約定續向被告請求履行，併此敘明。

18 (四)劉正昭與莊何淑娟就系爭土地所成立之不動產買賣契約，未
19 違背禁止規定，為有效之契約：

20 1.按修正前土地法第30條「私有農地所有權之移轉，其承受人
21 以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，
22 得為共有。違反前項規定者，其所有權之移轉無效」，此舊
23 規定係就私有農地所有權移轉之物權行為所作之強制規定，
24 約定負擔移轉該農地所有權之債權行為，並不在限制之內，
25 是關於農地之買賣，承買人雖無自耕能力，如約定由其指定
26 登記與任何有自耕能之第三人，或具體約定登記與有自耕能
27 力之特定第三人，即非民法第246條第1項所稱以不能之給付
28 為契約標的，難認其契約為無效（最高法院97年度台上字第
29 289號判決參照）。又約定出售農地於無自耕能力之人者，
30 其所定之農地買賣契約（債權契約），尚不能認係違反民法

01 第71條前段之強制或禁止規定而無效（最高法院109年度台
02 上字第2086號判決參照）。

03 2.查，莊何淑娟向劉正昭購買系爭土地，並借名登記在具有自
04 耕能力之劉正昭名下，已如前述，是該等買賣契約及借名登
05 記約定於性質上核屬債權行為，並非以直接發生物權變動為
06 內容之行為，依前揭說明，均非屬脫法行為，難遽認為無
07 效；另莊何淑娟買售系爭土地後，嗣將系爭土地出售予麗嬰
08 公司並將系爭借名登記之法律關係轉讓予麗嬰公司等債權行
09 為，亦未違反修正前土地法第30條之禁止規定，應屬有效之
10 法律行為。故被告抗辯莊何淑娟向劉正昭購買系爭土地之買
11 賣契約違反土地法及民法第71條強制禁止規定，應屬無效等
12 語，亦非可採。

13 (五)系爭土地移轉登記請求權並未罹於時效：

14 1.按請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短
15 者，依其規定；消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行
16 為為目的之請求權，自為行為時起算，民法第125、128條定
17 有明文。所謂請求權可行使時，係指行使請求權在法律上無
18 障礙時而言（最高法院31年11月19日決議(一)參照）；又屬於
19 繼承財產之權利或對於繼承財產之權利，自繼承人確定或管
20 理人選定或破產之宣告時起，六個月內，其時效不完成，民
21 法第140條定有明文。

22 2.查劉正昭於00年0月00日出售系爭土地予莊何淑娟，莊何淑
23 娟於88年4月21日再出售系爭土地予原告時，依買賣契約本
24 得請求劉正昭履行買賣契約移轉係爭土地所有權，惟均因當
25 時土地法第30條限制農地移轉之規定，而發生法律上障礙，
26 是客觀上有上開法律上之障礙，致不得對出賣人行使其契約
27 履行請求權，故其請求權時效尚不能開始起算。待89年1月2
28 6日刪除土地法第30條規定，並於同年月00日生效，原告自8
29 9年1月28日起始得行使其移轉登記請求權，是以請求權時效
30 應自89年1月28日開始起算15年。惟劉正昭於時效將行屆滿
31 前之101年3月2日死亡，其繼承人即配偶林滿菊、子女劉建

佑等人均向本院聲請拋棄繼承，致無人繼承，迄至112年4月28日始經本院以111年度司繼字第3152號裁定選任被告為劉正昭之遺產管理人，經本院調閱上開事件案卷查閱屬實，依前揭法條規定，至112年5月23日上開選任遺產管理人裁定確定日起，6個月內時效未完成，而原告已於111年12月5日提起本件訴訟，有起訴狀章戳在卷可查（本院卷第9頁），故系爭土地移轉登記請求權未罹於時效，被告上開所辯，亦難憑採。

四、綜上所述，麗嬰公司依買賣契約及系爭借名登記約定之法律關係，請求被告應將系爭土地所有權移轉登記李明松，為有理由，應予准許。

五、本件判決係命被告為系爭不動產之所有權移轉登記，屬命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條規定，於判決確定時視為被告已為此意思表示，性質上不宜為假執行之宣告，是原告就此部分之假執行聲請於法不合，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 20 日
民事第二庭 法 官 劉哲嘉

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 112 年 12 月 20 日
書記官 張琬青