

【裁判字號】99,台上,1811

【裁判日期】990930

【裁判案由】請求所有權移轉登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一八一號

上訴人 甲○○

乙○○

丙○○

丁○○

共 同

訴訟代理人 李國源律師

被上訴人 戊○○

訴訟代理人 楊錫楨律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國九十九年六月八日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十九年度上字第一一一號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件被上訴人主張：訴外人楊進加於民國六十九年四月二十一日與伊簽訂合作建築農舍契約書（下稱系爭合建契約書），由楊進加提供所有坐落彰化縣溪湖鎮○○段六地號土地（重測前為三塊厝段四一八地號土地，下稱系爭土地）與伊合作建蓋農舍，建築戶數為十棟，楊進加分配比例為百分之三十五，伊則分配百分之六十五，雙方並約定俟將來法令允許能分割移轉時再為辦理基地所有權移轉登記。嗣伊父吳寬煌於七十一年七月十四日將系爭土地上由東邊算起第四間房地二分之一之所有權出賣予楊進加，雙方簽訂不動產預約買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）約定系爭土地最西邊間（即第十間房屋）之所有空地畸零地全部歸屬伊所有。吳寬煌死亡後，吳寬煌之繼承人業已將此債權讓與予伊。因農業發展條例於八十九年一月二十六日修正刪除該條例第三十條農地不得細分之限制規定，復於九十二年二月七日修正第三條第十一款、第十六條。系爭土地已能分割，且最多可分割為四筆。因前向楊進加購屋之訴外人洪銘坤及楊將忠已訴請上訴人辦理系爭土地分割並移轉所有權登記（台灣彰化地方法院九十八年度訴字第四七號民事判決）確定並登記在案。系爭土地仍得為增加一筆之分割。爰依合建契約、繼承之法律關係及農業發展條例前開規定，求為命上訴人應將其共有系爭土地、面積二〇五九平方公尺，分割為如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B二部分後，將

附圖所示B部分面積六四一平方公尺土地所有權移轉登記為伊所有之判決。

上訴人則以：系爭合作建築農舍契約書及不動產預約買賣契約書並非真正。又上開契約書未約定土地於法令准予分割時辦理移轉登記之停止條件，且無論以上開契約簽訂之時或分配房屋完成時算，被上訴人或訴外人吳寬煌之土地所有權移轉登記請求權，已逾民法第一百二十五條規定之十五年消滅時效期間而消滅。又上開兩契約因違反農業發展條例第二十二條、修正前土地法第三十條之規定而無效。又系爭土地為伊所繼承之耕地，依農業發展條例第十六條但書第三款、第四款規定，不僅須符合同條第二項之規定，分割後土地宗數，不得超過共有人數，且分割後之土地應為單獨所有，以終止共有關係及防止耕地細分等語，資為抗辯。原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：查楊進加係親自於系爭合建契約書上簽名，雙方確有合建、買賣之事實，業經證人即被上訴人之母舅、上訴人等之堂叔楊遙進於第一審證述明確，而系爭土地上確實建有十棟房屋，且楊進加已將其中部分房屋出售他人，有現場照片及不動產買賣契約書附卷可稽。而吳寬煌死後，其繼承人已將債權讓與被上訴人，該債權讓與事實亦已通知上訴人，業據被上訴人提出系爭合建契約書、系爭買賣契約書、債權讓與確認書、存證信函附卷可稽，堪信被上訴人主張之上開事實為真實。而依據系爭合建契約書第二、三、五、六條約定，本件合建契約之真意，乃由楊進加提供土地、被上訴人興建房屋，再按約定比例分配所建房屋（應包括房屋基地）。則系爭合建契約，係由被上訴人承攬興建楊進加分得之房屋，而被上訴人則以其應得之承攬報酬，充作買受分歸其所有之房屋基地之價金，性質上應屬承攬與買賣之混合契約，且系爭合建契約已有效成立。按修正前土地法第三十條已於九十年十月三十一日經公布刪除，修正前農業發展條例第三十條前段之規定，亦於八十九年一月二十六日經公布修正為農業發展條例第十六條：每宗耕地分割後每人所有面積未達〇・二五公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：（三）本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。（四）本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有之規定。是上開規定僅對於分割後之宗數，不可超過共有人人數為限制，並未對分割後之各筆土地係單獨所有，或保持共有等加以限制。另彰化縣溪湖地政事務所九十八年十二月二十九日溪地二字第〇九八〇〇〇六一六七號函表示：．．．本案地號可分割成四筆，惟應減少共有關係，且該四筆日後不得再辦理分割等語。查系爭合建契約訂立時，締約當事人間已

有土地可以移轉登記時就要辦理過戶之約定，楊遙進並在場用印等情，業經證人楊遙進證述甚明。是締約當事人間已有於不能之情形除去後為給付之約定，依民法第二百四十六條第一項但書規定，其契約自屬有效。又訴外人楊登科及上訴人甲○○、乙○○係在八十九年一月四日前之八十五年辦理繼承登記共有系爭土地應有部分各三分之一；而上訴人丙○○、丁○○則於九十六年因繼承取得訴外人楊登科就系爭土地之應有部分各六分之一，依新修正之農業發展條例第十六條但書第三、四款規定，已不受土地法第三十一條第一項所定禁止分割最小面積及修正前農業發展條例第三十條前段所定每筆最小面積均不足五公頃不得再予細分之限制，因此於上開法令變更後系爭土地已得分割且不受分割後最小面積之限制。而訴外人楊將忠、洪銘坤亦已登記為同段六之一、六之二地號土地所有權人，有土地登記簿謄本可稽。本件土地已可分割、移轉，給付不能之情形已除去。上訴人既為楊進加之繼承人，自應繼承楊進加就系爭合建契約、系爭買賣契約書之一切權利義務，被上訴人自得分別依上開二契約向上訴人請求。又本件系爭合建契約，性質上既屬承攬與買賣之混合契約，被上訴人請求移轉房屋基地所有權與單純承攬契約之承攬報酬請求權不同，其請求權時效應為十五年。而系爭合建契約與系爭買賣契約書，締約當事人既有土地可以移轉登記時就要辦理過戶之約定，被上訴人之上開請求權應係自八十九年農業發展條例修正後始得行使，其消滅時效亦應自該時起開始進行，故本件被上訴人之請求並未逾消滅時效。從而被上訴人依據系爭合建、買賣契約及繼承之法律關係，請求上訴人將系爭土地分割為如附圖所示A、B二部分後，將如附圖所示B部分面積六四一平方公尺土地所有權移轉登記與被上訴人，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。但本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，此觀農業發展條例第十六條第一項但書第四款、第二項之規定自明。查本件被上訴人請求上訴人將共有系爭土地分割為如附圖所示A、B二部分後，將附圖所示B部分土地所有權移轉登記為其所有。實際上係使上訴人四人先就系爭土地分割後如附圖所示A、B部分仍分別維持四人共有之狀態，而附圖A、B部分土地面積依序為一四一八平方公尺、六四一平方公尺，均未達〇·二五公頃，顯與上開規定不符。原審未遑推闡明晰，逕認依修正後之農業發展條例第十六條但書第三、四款規定，僅對於分割後之宗

數，不可超過共有人人數為限制，系爭土地已得分割為四筆，不受分割後最小面積之限制。進而為上訴人不利之判決，其見解自有可議。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 九 月 三十 日
最高法院民事第七庭

審判長法官 劉 福 聲
法官 鄭 玉 山
法官 黃 義 豐
法官 劉 靜 嫻
法官 袁 靜 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 九 十 九 年 十 月 十二 日
M