

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第34號

原告 祥瑞建設股份有限公司

法定代理人 顏瑞賢

訴訟代理人 林世祿律師

被告 黃瑞星

張信慧

張泰雄 原住彰化縣○○鎮○○里○○路00號

張淳雄 原住彰化縣○○市○○里○○巷00號

張英松 原住○○市○區○○路0段00號4樓之1

受告知人 財政部國有財產署南區分署（即林高玉裡之遺產管理人）

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 蔡奇宏

複代理人 王文文

受告知人 陳燕玉

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其等與訴外人陳素梅公同共有之彰化縣○○市○○段00地號土地應有部分6分之1移轉登記予原告。

訴訟費用新台幣80,918元由被告連帶負擔。

事實及理由

一、被告等受合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：緣被告與訴外人陳素梅公同共有彰化縣○○市○○段000地號土地應有部分6分之1（下稱系爭土地），因陳素梅已死亡，被告無法會同其出賣土地，故被告依土地法第34條之1第5項處分其等公同共有之應有部分，而於110年9月8日與原告訂立買賣契約，並經被告依同條第4項之規定，催告陳素梅之繼承人行使優先承購權（林高玉裡亡故，已選任國有財產署南區分署為遺產管理人，陳燕玉行蹤不明，並以聲請公示送達之方式為之），惟於提存時，法院要求更正陳素梅之出生別始願准提存，被告等嫌麻煩不願辦理，故無法辦理所有權移轉登記。爰依兩造間之買賣契約及土地法第34條之1之規定，請求被告將系爭土地移轉登記予原告。並聲明如主文所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，據其等以書狀表示：願履行過戶，但要求更正陳素梅之出生序，確有困難等語。

四、得心證之理由：

（一）按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；前四項規定，於公同共有準用之，民法第348條第1項、土地法第34條之1第1項、第5項分別定有明文。

（二）經查，本件原告主張被告就其等公同共有系爭土地之共有人數及潛在應有部分合計均過半數，原告與被告就系爭土地簽訂買賣契約，並已對其餘公同共有人為優先承購之催告，被告迄未將公同共有之系爭土地辦理移轉登記予原告等事實，業據其提出土地登記簿謄本、土地買賣契約書、

陳素梅之繼承系統表暨相關戶籍資料、臺灣臺南地方法院111年度司繼字第768號裁定暨確定證明書、員林中正路180號存證信函及回執、本院112年度司簡聲字第1號裁定暨確定證明書等件為憑，且為被告等不爭執，堪信其主張為真實。則原告與被告間既就系爭土地訂有買賣契約，被告就系爭土地之共有人數及潛在應有部分合計均過半數而得處分系爭土地，且被告等亦具狀同意原告移轉所有權之請求，堪認原告於本件之主張為有理由。

五、從而，原告依兩造間之買賣契約及土地法第34條之1之規定，請求被告移轉其等與訴外人陳素梅共同共有之系爭土地，為有理由，應予准許。

六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 18 日
民事第四庭法 官 謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 7 月 18 日
書記官 陳文新

附表：訴訟費用計算書

編號	項目	金額（新臺幣）	預納人
1	裁判費	78,418元	原告
2	國外公示送達登報費用	1,700元	原告
3	國內公示送達登報費用	800元	原告
合計		80,918元	