

臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度朴簡字第142號

原告 葉怡芳

訴訟代理人 劉彩秀

被告 羅仲元

訴訟代理人 羅欣慧

上列當事人間土地所有權移轉登記等事件，於民國115年7月15日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：民國107年8月23日兩造簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買其所有坐落嘉義縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分2分之1，並約定買賣價金為新臺幣（下同）10萬元，原告已依約交付價金，被告亦交付辦理土地移轉所需相關文件，嗣訴外人羅欣慧向原告稱要向土地共有人提出分割共有物訴訟，遂向原告取回系爭土地所有權狀，依系爭契約第五條，被告應配合原告辦理土地所有權移轉登記，原告多次催告被告辦理土地所有權移轉登記，詎被告均未履行，致原告權益受有重大損害，爰依買賣契約、民法第348條、第349條之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應將坐落嘉義縣○○市○○段000地號土地應有部分2分之1之所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：兩造確有約定土地買賣，也有簽訂買賣契約書，我在簽署契約時就已經將相關資料包括土地所有權狀交給原告，並未跟原告拿走土地所有權狀，如果我有向原告取回土地所有權狀，我一定會開簽收證明給原告，原告於另案訴訟中也有稱其已收到土地所有權狀，但是在本案又稱並未拿到土地所有權狀，顯然原告所述前後不一，我不清楚原告起訴

請求的原因跟請求權基礎為何，本件是在107年成立契約，為何原告一直不去辦理過戶，土地並無其他共有人，沒有分割共有物訴訟，且訴訟也不需要向原告拿取所有權狀，原告起訴僅係因原告自107年契約成立後沒有去辦理移轉登記，如果原告拿勝訴判決去辦理登記，就不會被地政事務所罰款，土地增值稅也不必算到現在，可以省下很多等語置為答辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於107年8月23日合意由原告以10萬元向被告購買系爭土地，並簽立土地買賣契約書及由原告當場交付10萬元給被告，而系爭土地迄今未辦理土地所有權移轉登記等事實，業據其提出土地買賣契約書、土地登記第一、二類謄本（見本院卷第11至19、33頁），為被告所不爭執，此部分事實，首堪認定。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又當事人主張事實，須負舉證責任，倘其所提出之證據，不足為主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。本件原告主張系爭土地未移轉登記係因被告未交付土地所有權狀正本乙節，為被告所否認並以前詞置辯，是本件爭點為被告究有無交付土地所有權狀正本與原告。經查：

1.依兩造所簽署之系爭土地買賣契約書第3條約定：「買方應支付之各期價款雙方同意約定如下：1.訂立此約時買方交付賣方新台幣壹拾萬元全部買賣價金。2.訂立此約時賣方同時交付予買方移轉所有權之相關證件（土地所有權狀正本一張、印鑑證明書正本三份、戶口名簿影本一份、法定代理人身分證影本二份及土地登記申請書、土地買賣移轉契約書）」。是兩造於簽立系爭契約當時，原告負有交付買賣價金之義務，被告則負有交付土地權狀正本等移轉登記需要相關文件之義務，而被告辯稱當時已將土地所有權狀正本交付給原告等語（本院卷第44頁），對此原告則稱：被告訴訟代

01 理人之前有交給我，但是被告訴訟代理人後來又拿走了，被
02 告訴代理人說他要取回訴訟，我們是否可以就土地權狀遺
03 失去辦理補發等語（本院卷第45頁），惟被告否認有再將土
04 地所有權狀正本取走之事實，並辯稱被告原所有本件土地全
05 部所有權，並無其他共有人等語（本院卷第46頁）。既原告
06 已坦認被告當時確有先交付土地所有權狀正本，則被告就所
07 辯當時已交付土地權狀正本與原告之事實，業經原告所坦
08 認，而善盡舉證責任，依上開舉證責任之分配，應由原告就
09 主張被告有再次取回所有權狀正本之事實，負舉證責任。

10 2.至原告就主張被告有再次取回所有權狀正本之事實，僅稱以
11 性命來擔保等語外，並未提出相關證據以佐其實，參以系爭
12 土地之第一類謄本顯示被告所有之權利範圍為1分之1，則難
13 謂有原告所述被告有對系爭土地之其他共有人起訴之可能，
14 是被告所辯應屬可採，即難認有原告所述被告再次將所有權
15 狀正本取走之事實。既然被告當時已交付土地所有權狀正本
16 及辦理土地所有權移轉登記之相關資料與原告，符合系爭契
17 約第3條第2款之規定，則其已善盡契約約定之義務，且依同
18 契約第5條第1項約定「賣方於簽定本約同時已將土地移轉登
19 記所需之書類及證明文件蓋妥印鑑章，交付買賣雙方委任之
20 代理人劉彩秀（即原告訴訟代理人）辦理權利移轉登記之一
21 切手續」及第9條約定：「本件不動產買賣，買賣雙方同意
22 委任代理人劉彩秀辦理相關稅單申請產權移轉登記及實價登
23 錄等事宜」，可知，在被告交付土地所有權狀正本及辦理移
24 轉登記之相關文件與原告訴訟代理人劉彩秀後，應由劉彩秀
25 前往辦理所有權移轉登記之手續，而非由被告協同辦理，是
26 原告主張事後多次催告被告辦理土地所有權移轉登記而未履
27 行致原告權益受有重大損害部分，難謂有據，附此敘明。

28 四、綜上，原告依契約之法律關係，請求被告應將系爭土地之所
29 有權移轉登記與原告，為無理由，不應准許。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，
31 核與本件判決結果不生影響，爰不一一論列。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
03 朴子簡易庭 法 官 黃美綾
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
06 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
09 書記官 周瑞楠