

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度重訴字第33號

原告 游小芳
訴訟代理人 楊家寧律師
陳頡宇律師
陳敬穆律師
被告 豐億有限公司

法定代理人 游禮信

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國113年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將宜蘭縣○○市○○段○地號土地（面積289.58平方公尺，權利範圍全部）之所有權移轉登記予原告。

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、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國113年1月5日就宜蘭縣○○市○○段○地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由被告以買賣總價金新臺幣（下同）3,100萬元向原告買受系爭土地，被告已分別於113年1月5日、22日給付第一、二期款共計1,300萬元。詎料，原告依約於113年2月27日將系爭土地所有權移轉登記予被告後，被告竟未依系爭契約第2條約定於113年3月5日前給付尾款1,800萬元。原告爰於113年3月22日以羅東郵局存證號碼第216號之存證信函，催告被告應於文到7日內給付尾款，該

01 存證信函分別於同年月25日、29日送達被告之法定代理人與
02 被告，然被告仍拒不依約履行。原告進而於同年4月8日以羅
03 東郵局存證號碼第249號之存證信函，依系爭契約第8條第1
04 項之約定為解除契約之意思表示，該存證信函亦分別於同年
05 4月9日及10日送達被告法定代理人與被告，系爭契約已合法
06 解除，然被告仍拒不返還系爭土地所有權。原告爰以本件起
07 訴狀之送達對被告再次為解除系爭契約之意思表示，並依系
08 爭契約第8條第3項或第13條之約定請求被告返還系爭土地之
09 所有權登記予原告。並聲明：(一)、如主文第一項所載；(二)、
10 願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
16 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約
17 解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契
18 約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第
19 229條第1項、第254條、第259條第1款分別定有明文。又系
20 爭契約第2條、第8條第1、3項：「尾款：113年3月5日，新
21 臺幣壹仟捌佰萬元整」、「甲乙雙方其中一方如未按契約條
22 款約定履行，經他方催告通知後，仍不履行時，他方得逕行
23 解除本契約並得求對方因解除契約所發生之損害賠償。如甲
24 方（即被告）毀約不買或其他違約之情事時，乙方（即原
25 告）於解除本契約後沒收甲方已付之全部款項，如已過戶予
26 甲方或甲方所指定之登記名義人名下之產權及移交甲方使用
27 之不動產，甲方應立即無條件返還乙方」（見本院卷第11至
28 13）。

29 (二)、經查，原告主張之前揭事實，業據提出與其所述相符之系爭
30 契約、系爭土地登記第二類謄本、郵局存證信函及收件回執
31 等件為證（見本院卷第11至30頁）。又被告於相當期間受合

01 法通知未到庭爭執，亦無提出書狀作何答辯，依民事訴訟法
02 第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認原告主張之
03 事實。本院依上開調查證據結果，認原告上開主張堪信為
04 真。從而，被告遲延給付尾款，經原告定期催告後逾期迄未
05 履行，系爭契約業經原告合法解除，雙方互負回復原狀之義
06 務，則原告依系爭契約第8條第3項約定，請求被告應將系爭
07 土地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。至原
08 告另依系爭契約第13條之約定請求被告返還系爭土地之所有
09 權登記部分，經查該條係約定「雙方約定買方未依約於113
10 年3月5日給付尾款與賣方完畢時，雙方同意解除契約，所有
11 權登記應予塗銷，回復原所有權登記即回復至賣方原103年
12 取得登記，賣方只沒收300萬元，其餘已付價金歸還買
13 方」，是原告依系爭契約第13條之約定於解除契約後得據以
14 向被告請求者為塗銷系爭土地所有權移轉登記，顯非本件訴
15 之聲明第一項之請求權基礎，原告以該條之約定請求被告移
16 轉系爭土地所有權登記，尚難認有據，附此敘明。

17 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項約定，請求被告應將
18 系爭土地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

19 五、至原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟移轉登記旨在求被
20 告為一定之意思表示，依強制執行法第130條規定，待判決
21 確定，視為自確定時被告已為意思表示，不得宣告假執行，
22 是原告聲請就勝訴部分，願供擔保請准宣告假執行，並無理
23 由，應予駁回。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 2 日
26 民 事 庭 法 官 謝 佩 玲

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 9 月 3 日
31 書 記 官 黃 家 麟

