福建金門地方法院民事判決

108年度重訴字第29號

原　　告　陳天成

訴訟代理人　吳奎新律師

被　　告　吳再明（GOH CHAI BENG）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於中華民國110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告給付新臺幣貳佰伍拾伍萬元後，將金門縣○○鄉○○村段00○00地號土地，權利範圍均為全部之土地交付，並將所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、被告為具馬來西亞籍之外國人，具涉外因素，依原告主張之事實，乃因買賣契約而生之請求權，核其性質即屬私法事件，足徵本件為涉外私法案件，即有涉外民事法律適用法（下稱涉民法）之適用。按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律，法律行為所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律，涉外民事法律適用法第20條第1、3項定有明文。經查，兩造就本件未約定準據法，兩造間簽訂之買賣契約書使用我國中文繁體

字，標的物為金門縣○○鄉○○村段00○00地號土地（下稱系爭土地），簽約地亦在我國，辦理系爭土地移轉登記之機關為我國金門縣地政局，綜觀上開因素，我國法自為本件關係最切法律，揆諸前開規定，本件自應以我國法為準據法。

三、原告主張：

㈠被告為馬來西亞國籍之華人，將其所有之系爭土地，以新臺幣（下同）285萬元出賣予原告，並於104年3月26日簽立買賣契約，約定簽約金為30萬，送件款55萬元（買賣登記送件之日起3 日內付清），尾款200萬元（土地移轉登記至原告名下之日起3 日內付清），合計總價款285萬元。原告業已給付簽約金30萬元，然被告並未依約於系爭土地送件金門縣地政局移轉所有權登記時，提供相關身分證明文件，致系爭土地無法順利以買賣為登記原因，移轉所有權予原告。

㈡因被告為外國人，兩造係就系爭土地訂定買賣契約，而被告為依約移轉所求權予原告，本件準據法依涉外民事法律適用法第20條第3 項但書規定，應推定我國法為關係最切法律，故依民法第348條第1項規定請求被告應於原告給付255萬元後，將系爭土地所有權移轉登記並交付予原告。爰依涉外民事法律適用法第20條第3項但書、民法第348條第1項，提起本件訴訟。

㈢並聲明：如主文第一項所示。

四、被告部分：

被告雖未於言詞辯論期日到庭，然於準備程序時以書狀表示：同意原告起訴的內容，被告於原告給付其255萬元後，應將系爭土地交付並移轉所有權予原告等語。

五、本院之判斷：

㈠原告上開主張之事實，業據其提出系爭土地之土地登記第三類謄本2份、授權書、切結書及雪蘭莪金門會館被告身分證明書、被告所有之馬來西亞身分證及中文譯本、土地買賣契約書、支票（發票日：104年3月26日、支票號碼：EQ0000000、票載金額30萬元）各1份(本院卷第23-45頁）為憑，並經

本院職權向金門縣地政局調閱系爭土地之土地登記公務用謄本，經核閱無誤（本院卷第103至107頁），復為被告所自認，堪信原告主張為真實。

㈡原告主張被告應於原告給付255萬後，將系爭土地交付並移轉所有權予被告等語，被告將系爭土地以285萬賣予原告，被告業已收受簽約金30萬元，系爭土地移轉所有權登記已送件至金門縣地政局，然因被告未能提供相關身分證明文件，致系爭土地無法順利以買賣為登記原因，移轉所有權予原告，且核兩造土地買賣契約書第4條第2項、第3項約定：「（二）送件款：伍拾伍萬元整（買賣登記送件之日起三日內付清）；（三）尾款：貳佰萬元整（土地過戶到買方名下之日起三日內付清）」，堪認原告在被告為買賣價金給付後，依前開約定負有交付並移轉系爭土地所有權予原告之給付義務，而原告應於被告履行其移轉所有權予原告之給付義務後，始負給付款項之對待給付義務。故原告主張其先將送件款及尾款共255萬元給付被告後，被告應移轉系爭土地所有權並交付予原告，自有理由。

六、綜上所述，原告主張依涉外民事法律適用法第20條第3項但書、民法第348條第1項規定，請求如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　黃佩穎

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　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　李偉民