

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

112年度新簡字第508號

原告 陳洪金葉

被告 德熹企業有限公司

法定代理人 陳進德

訴訟代理人 周子萱

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於中華民國112年10月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，此有民事訴訟法第255條第1項但書第3款參照。本件原告原訴之聲明請求「被告應將臺南市○○區○○段0○○號建物所有權移轉登記予原告」，嗣於民國112年10月25日言詞辯論期日表示，臺南市○○區○○段0○○號建物為地下室已遭原告填平，地下層沒有建號，不請求地下層部分，此有言詞辯論筆錄可參，核其所為乃縮減應受判決事項聲明，與上開規定相符，應予准許。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)兩造於85年9月12日訂立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約，被告將其所有坐落臺南市○○區○○段0○○號建物(門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號1樓及地下樓，重測前：永康段2698、2698之1建號，下稱系爭建物)之所有權全部以新臺幣(下同)70,000元出售與原告，原告先支付訂金

01 10,000元，並於85年9月13日給付尾款60,000元，豈料，被
02 告僅將系爭建物房屋稅籍資料過戶予原告，未將所有權移轉
03 登記予原告。又上開建物其中永康區亞太段5建號建物為地
04 下層已遭填平，不在本件請求之列。爰依買賣法律關係請求
05 被告將系爭建物所有權移轉登記予原告。

06 (二)雖被告否認契約書印文之真正及收受買賣價金新臺幣(下同)
07 7萬元云云。然查系爭建物買賣乃被告委託土地代書承辦，
08 並蓋妥移轉登記公契、交付買賣公契、公司證明書，倘非被
09 告出售，豈能蓋妥印章並交付相關文件正本予原告，且系爭
10 建物房屋稅籍早已辦理過戶完畢，足認兩造買賣為真實。原
11 告並不知悉被告法人格於80年8月20日已遭撤銷。被告積欠
12 原告多筆款項，原告已取得拆屋還地勝訴判決，是被告拜託
13 原告買下系爭建物不要拆除，原告遂支付價金70,000元買下
14 系爭建物。系爭買賣契約訂立後，原告曾多次催促被告完成
15 移轉登記，被告均藉故拖延，原告屢次向被告為請求，故請
16 求權時效尚未消滅。

17 (三)聲明：被告應將臺南市○○區○○段0○號建物所有權移轉
18 登記予原告。

19 三、被告方面：

20 (一)被告未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀答辯略以：

21 1.系爭買賣契約書上被告公司法定代理人陳進德之簽名非陳進
22 德親簽且印章樣式不符。系爭建物坐落土地遭法院拍賣後由
23 原告取得，然建物已設定90萬元抵押權予訴外人陳厚培，原
24 告仍願以7萬元代價購買設有高額抵押權之建物實屬不合
25 理。又系爭買賣契約書第4條明確約定，被告收取尾款時應
26 將標的物全部和所有權移轉登記之依竊證件備妥交予原告辦
27 理所有權移轉登記。然被告法人資格已於80年8月20日撤
28 銷，被告未至法院申請清算人經法院准予備查之文件，亦無
29 提供原告其他所有權轉登記證件予原告辦理移轉登記，原告
30 豈會依約付清尾款，故原告陳稱已付清買賣尾款7萬元並非
31 事實。準此，兩造間未成立系爭建物買賣契約。

01 2.縱使系爭買賣契約成立，然依原告主張於85年9月13日付清
02 尾款之日即可行使請求權，原告遲至27年後始起訴請求被告
03 移轉所有權登記，已罹於民法第125條請求權15年消滅時
04 效，被告依民法第144條第1項拒絕給付。

05 3.聲明：原告之訴駁回。願供擔保准免假執行。

06 四、得心證事由：

07 (一)按請求權，因十五年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權
08 可行使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第12
09 5條前段、第128條前段、第144條第1項分別定有明文。而消
10 滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴。左
11 列事項，與起訴有同一效力：一、依督促程序，聲請發支付命
12 令。二、聲請調解或提付仲裁。三、申報和解債權或破產債權。
13 四、告知訴訟。五、開始執行行為或聲請強制執行，則有民法第
14 129條時效中斷事由明確規範。故不動產買賣契約成立後，
15 買受人得向出賣人要求移轉不動產所有權之權利即屬請求權
16 之一種，便應受上開民法請求權消滅時效之規範。原告於交
17 付不動產買賣價金後，便取得要求被告移轉登記不動產所有
18 權之請求權，請求權消滅時效自斯時起開始計算15年間不行
19 使而消滅。

20 (二)本件原告主張兩造間就系爭建物有簽訂系爭買賣契約之事
21 實，業據提出建物登記第一類謄本、不動產買賣合約書、經
22 濟部公司執照、臺灣省政府建設廳第三科證明書等件為證。
23 雖被告以契約書之印文與上開證明書之公司印文不符，及未
24 收到買賣價金，否認有買賣契約關係云云。但查，臺灣省政
25 府建設廳第三科證明書之印文為公司重要印文，為防止印文
26 遭盜刻或盜印，通常由管理階層保管印章，於重要契約或
27 權利證明文件始使用之，於日常交易則另刻簡易印文代之，
28 尚難因系爭買賣契約之印文與上開證明書之印文不符，即否
29 認契約之真正。本院審酌原告之主張，除提出相符之文書
30 外，並當庭提出系爭建物之使用執照聲請書、平面圖、整編
31 門牌證明書、建造執照聲請書原本，並陳稱：這些都是被告

01 法定代理人陳進德交給我的等語。經審閱上開文件，均為被
02 告公司及系爭建物原始起造之重要文書，且紙張泛黃，顯然
03 年代久遠，已由原告保管數十年之久，果原告未履行給付價
04 金之義務，被告公司應無交付上開文書予原告辦理系爭建物
05 稅籍異動登記之可能，被告上開辯解，尚難採信。本件兩造
06 間就系爭建物既有買賣契約關係，則原告請求被告辦理系爭
07 建物之移轉登記，自非無據。

08 (三)惟被告抗辯原告之請求權已罹於時效，雖原告表示一直有要
09 求對方辦理登記，時效沒有消滅云云。但本院審閱系爭買賣
10 契約日期為85年9月12日，契約書第4條約定「甲方收取前條
11 殘餘款同時(9月12日)應將買賣標的物全部和所有權移轉登
12 記之一切證件備妥，當場移交乙方辦理產權移轉登記」，原
13 告復主張於85年9月13日給付買賣尾款等情，則原告自85年9
14 月13日起即得向被告請求移轉系爭建物所有權，但其遲至11
15 2年7月6日始向本院提起本件訴訟，已逾民法第125條前段之
16 15年請求權消滅時效無誤。原告以一直都有請求，表明有時
17 效中斷之情狀。但經詢問，原告當庭自承：「我沒有證據證
18 明，我有問過他小姨子，他小姨子說他死了，說已經沒有往
19 來」、「(法官問：雙方簽訂買賣契約之後，到本件起訴之
20 前，你是否有對陳進德或德熹公司提起訴訟?)我有對他們
21 夫妻提告清償借款(庭呈本院79年度訴字第1076號民事判
22 決)，另外我也有拍賣土地，但是沒有分到錢」、「(法官
23 問：你提出的本院76年度聲字第233 號裁定及77年訴字823
24 號判決是什麼訴訟?)相對人陳寅是我先生，你看判決就知道
25 了」、「(法官問：本院79年訴字第1076號的判決，被告
26 公司應給付的金額是3萬9600元，是否跟本件房屋無關?)
27 是，沒有關係」等語(參見112年10月25日言詞辯論筆錄)，
28 足見，原告因不知被告法定代理人之去向，而無從向其請
29 求，至於當庭提出之民事訴訟資料，均為買賣契約成立前之
30 訴訟，且與系爭建物之價金給付或所有權移轉登記無關，不
31 生時效中斷之情狀，是本件原告之移轉登記請求權已罹於15

01 年時效之事實，已足認定。

02 (四)綜上調查，本件原告之系爭建物所有權移轉登記請求權業已
03 罹於民法第125條前段所定之請求權時效，並經被告提出時
04 效抗辯，而得拒絕給付。從而，原告依買賣法律關係，請求
05 被告應將臺南市○○區○○段0○號建物所有權移轉登記予
06 原告，為無理由，不應准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯及舉證，核與判決
08 結果不生影響，自無再予論述必要。

09 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應
10 依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條及第87條第
11 1項定有明文。本件訴訟僅原告支出第一審裁判費用1,770
12 元，被告則無費用支出，是訴訟費用額確定為1,770元，並
13 應由敗訴之原告負擔。

14 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
15 第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項，判決如
16 主文。

17 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
18 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
19 法 官 許蕙蘭

20 上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
26 書記官 柯于婷