臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第178號

原　　告　顏茂森

訴訟代理人　鄭猷耀律師
　　陳廷瑋律師
　　吳鎧任律師

複　代理人　高夢霜律師

被　　告　臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會

法定代理人　陳進發

訴訟代理人　侯清治律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，經本院於民國110年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺南市永康區市○段000 地號土地所有權辦理移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠伊與被告之法定代理人陳進發及訴外人戴春旺、王水穆、李錦福、汪信利等投資人，為臺南市永康區土地自辦重劃業務，於民國（下同）97年間成立被告臺南市第116 期永康大灣自辦市地重劃區重劃會，並由伊及陳進發等投資人，與被告及訴外人現代地政資產顧問有限公司（下稱現代公司）三方簽訂投資契約書，委由現代公司辦理重劃業務，並於契約書第2項第1 款約定投資人提供辦理重劃之資金，被告同意以重劃後抵費地抵付之。

㈡嗣被告於108年1月8日簽立承諾書，同意將重劃後之編號175地號抵費地，亦即登記坐落臺南市永康區市○段000地號土地（下稱系爭土地、抵費地），提請理事會決議分配給原

告，否則願賠償伊新臺幣2,000萬元。而系爭土地業於108年11月8日完成抵費地登記，然被告卻遲未將該土地辦理移轉登記予伊，是伊依上開承諾書請求被告辦理系爭土地所有權所有權移轉登記。

㈢雖被告辯稱：因系爭土地已登記為臺南市政府地政局管理之抵費地，需經該局同意方可辦理移轉登記，因重劃業務尚有其他訴訟未終結，該局禁止被告移轉予原告等情詞。然依臺南市政府地政局110年1月26日函復抵費地移轉程序，可知系爭土地之移轉登記，乃依被告理事會之決議辦理，無須再經管理機關審查核准。是被告此部分所辯，並無可採。

㈣並聲明：如主文第1項所示。

二、被告答辯：

㈠被告願意將系爭土地分配給原告，但抵費地之分配程序如下：⑴重劃作業完成之土地先由主管機關臺南市政府地政局管理，並由重劃會理事會開會決議土地如何分配。⑵公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理。⑶製作登記人名冊並陳報予主管機關核備。⑷待主管機關准予核備，由主管機關直接將土地所有權移轉登記予登記名義人。由上述可知，抵費地係直接由主管機關按登記人名冊移轉登記予登記名義人，重劃會無法直接取得重劃後之土地，故原告請求被告應將重劃後之系爭土地辦理所有權移轉登記予原告，顯有違誤，自應駁回其訴。

㈡又因被告目前尚有多件案件爭訟中，致系爭土地之分配程序延滯，無法即刻完成；且據臺南市政府地政局表示，理監事可取得之土地部分，須等重劃會財務結算後始可為移轉登記，才使被告迄今仍無法報請主管機關准予核備，將系爭土地登記予原告。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠經查，原告主張：其與陳進發等投資人為臺南市永康區土地自辦重劃業務，於95年間成立被告重劃會，並與被告及現代

公司簽訂投資契約書，委由現代公司辦理重劃業務，並約定投資人提供辦理重劃之資金，被告同意以重劃後之抵費地抵付之。嗣被告並於108年1月8日簽立承諾書，同意將重劃後之系爭抵費地分配予伊，而系爭土地已於108年11月8日完成抵費地登記，然被告迄未將系爭土地辦理移轉登記予伊等情，業據提出：⑴101年1月3日投資契約書影本、⑵108年11月8日承諾書影本、⑶臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區重劃後土地分配圖影本、⑷地籍圖謄本及土地登記第二類謄本等為證（見本院補字卷第17-23、25、35、37、39頁）；並為被告所不爭執，自堪信實。

㈡又查，被告同意將系爭土地分配登記予原告之情，復據其所陳明（見本院重訴字卷第105、108頁）。其雖另以：因系爭土地已登記為臺南市政府地政局管理之抵費地，依抵費地之分配程序，應由被告之理事會決議後，製作登記人名冊陳報主管機關准予核備，由主管機關直接移轉予原告，被告無法直接移轉登記予原告等情詞，抗辯原告之請求應無理由云云。

㈢然依臺南市政府地政局110 年1 月26日函復有關抵費地移轉程序，已說明：三、抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵重劃辦法）第13條第3項第12款及第42條第2項規定，由理事會訂定並審議。又理事會依獎勵重劃辦法第17條第2項陳報備查理事會會議紀錄時，因屬私權行使，非屬本局審核事項。四、至於抵費地移轉登記依據獎勵重劃辦法第43條：「抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊2份，送請該管直轄市或縣（市）主管機關備查，並由直轄市或縣（市）主管機關於備查同時，檢附清冊1份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。」；次依內政部109年8月10日台內地字第1090130240號函示：「依本部92年10月24日內授中辦地字第0920016936號函，自辦市地重劃區抵費地出售，直轄市或縣（市）主管機關於當事人（承受人）申辦移

轉登記時，既非屬抵費地原登記名義人，應無於申請書用印之需要，另依土地登記規則第27條第19款規定（修正後為第24款）得由權利人單獨申請登記。」是以，抵費地移轉登記得由抵費地買受人（即權利人）單獨向土地管轄之地政事務所申請登記，無須再經本局審查等情，亦有上開函文可稽（見本院重訴字卷第115-122頁）。

㈣是以，系爭土地（抵費地）之移轉登記，乃逕依被告理事會之決議即可為之，無庸再經管理機關審查，被告雖應造具清冊送請臺南市政府地政局「備查」，然非謂須經該局審查核准始可辦理移轉登記。是被告以系爭土地已登記為臺南市政府地政局管理之抵費地，執此陳稱其無法自行辦理移轉登記予原告之情詞，顯與上開函文不符，應有誤解，所辯自無可採。

㈤從而，原告依被告之108年1月8日承諾書，請求其應將系爭土地所有權辦理移轉登記予原告，洵屬有據，應予准許。

四、綜上所述，本件原告之訴為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　陳淑卿

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　　5　　月　　3　　日

書記官　謝璧卉