

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1046號

原告 黃育德

陳惠玲

共同

訴訟代理人 曾彥鈞律師

蘇敬宇律師

蘇明道律師

被告 環國建設開發有限公司

法定代理人 王儷娟

被告 泰嶺霖建設開發有限公司

法定代理人

兼 上一人

訴訟代理人 陳國雄

上列當事人間請求交付所有權狀事件，經本院於民國111年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告環國建設開發有限公司應將如附表一編號1所示土地之所有權狀交付原告黃育德，並將如附表二編號1所示土地之所有權狀交付原告陳惠玲。

被告泰嶺霖建設開發有限公司應將如附表一編號2所示房屋之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡）交付原告黃育德，並將如附表二編號2所示房屋之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡）交付原告陳惠玲。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告黃育德於民國107年8月11日分別向被告環國建設開發有限公司（下稱環國公司）、泰嶺霖建設開發有限公司（下稱泰嶺霖公司）購買如附表一編號1、2所示之土地及房屋（編號6樓A1，以下分別稱附表一編號1土地、編號2房屋，並合稱系爭6樓之2房地），原告陳惠玲於107年9月7日分別向被告環國公司、泰嶺霖公司購買如附表二編號1、2所示之土地及房屋（編號5樓B2，以下分別稱附表二編號1土地、編號2房屋，並合稱系爭5樓之3房地，及與系爭6樓之2房地合稱系爭房地），並分別於購買系爭房地之同日簽訂房屋、土地買賣契約書。嗣被告分別於110年4月22日、同年5月11日將系爭5樓之3、6樓之2房地辦理所有權移轉登記與原告陳惠玲、黃育德，原告亦依房屋、土地買賣契約書之約定，按期繳納系爭房地之價金完畢，原告既已依債之本旨給付買賣價金，被告自應將系爭房地之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡）交付原告，惟被告迄未交付，經原告發函催討後仍置若罔聞。為此，依民法第348條規定提起本訴，請求被告交付上開物品等語。並聲明：(一)被告環國公司應將附表一編號1土地之所有權狀交付原告黃育德。被告泰嶺霖公司應將附表一編號2房屋之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡）交付原告黃育德。(二)被告環國公司應將附表二編號1土地之所有權狀交付原告陳惠玲。被告泰嶺霖公司應將附表二編號2房屋之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡）交付原告陳惠玲。

二、被告答辯：

(一)系爭房地之土地及房屋，本分別為被告環國公司、泰嶺霖公司所有，原告黃育德於107年8月11日與被告環國公司、泰嶺霖公司分別簽定系爭6樓之2房地之土地、房屋買賣契約書，約定原告黃育德應給付土地簽約金新臺幣（下同）32萬元、房屋簽約金22萬元、房屋開工款25萬元；原告陳惠玲則於10

01 7年9月7日與被告環國公司、泰嶺霖公司分別簽定系爭5樓之
02 3房地之土地、房屋買賣契約書，約定原告陳惠玲應給付土
03 地簽約金32萬元、房屋簽約金22萬元、房屋開工款25萬元。
04 原告黃育德雖曾提出47萬元（包含107年8月11日房屋簽約金
05 22萬元、107年11月21日房屋開工款25萬元）、原告陳惠玲
06 雖曾提出39萬元（包含107年9月7日土地簽約金之一部分14
07 萬元、107年11月26日房屋開工款25萬元），然其等提出之
08 上開給付，不足以完全清償應付之土地、房屋簽約金，目前
09 仍分別積欠32萬元（原告黃育德之土地簽約金）、40萬元
10 （原告陳惠玲之土地簽約金32萬元及房屋簽約金8萬元）。

11 (二)原告陳惠玲、黃育德既同意以540萬元之價格，向被告環國
12 公司、泰嶺霖公司購買系爭5樓之3、6樓之2房地，自應分別
13 依各該土地、房屋買賣契約書之約款，如數給付土地、房屋
14 簽約金及開工款合計79萬元，然原告陳惠玲、黃育德卻僅分
15 別給付39萬元、47萬元，分別尚餘40萬元、32萬元仍未給
16 付。為此，被告主張民法第264條第1項之同時履行抗辯權，
17 在原告陳惠玲、黃育德依約付清40萬元、32萬元前，拒絕交
18 付系爭房地之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-
19 tag貼片（車道感應卡）等語。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項：

21 (一)原告黃育德於107年8月11日分別向被告環國公司、泰嶺霖公
22 司購買附表一編號1土地、編號2房屋，並於同日分別與被告
23 環國公司、泰嶺霖公司簽訂土地、房屋買賣契約書，約定以
24 總價158萬元購買附表一編號1土地，其中細項為簽約金32萬
25 元、銀行貸款126萬元；約定以總價382萬元購買附表一編號
26 2房屋，其中細項為簽約金22萬元、開工款25萬元、申請使
27 用執照款24萬元、銀行貸款306萬元、交屋款5萬元（本院卷
28 第27至57頁）。

29 (二)不爭執事項第(一)項所示之房屋買賣合約書第18頁「房屋付款
30 明細表」中第二項「簽約金」部分之備註欄，有以手寫「現
31 金收訖」之文字及被告泰嶺霖公司法定代理人陳國雄之印

01 文，另不爭執事項第(一)項所示之土地買賣合約書第11頁「土
02 地付款明細表」中第二項「簽約金」部分之備註欄，有以手
03 寫「現金收訖」之文字及被告環國公司法定代理人王儷娟之
04 印文。上開「現金收訖」之文字均係被告銷售部門人員所記
05 載，陳國雄、王儷娟之印文則皆係其二人授權被告銷售部門
06 人員所蓋（本院卷第43、57、185頁）。

07 (三)原告陳惠玲於107年9月7日分別向被告環國公司、泰嶺霖公
08 司購買附表二編號1土地、編號2房屋，並於同日分別與被告
09 環國公司、泰嶺霖公司簽訂土地、房屋買賣契約書，約定以
10 總價158萬元購買附表二編號1土地，其中細項為簽約金32萬
11 元、銀行貸款126萬元；約定以總價382萬元購買附表二編號
12 2房屋，其中細項為簽約金22萬元、開工款25萬元、申請使
13 用執照款24萬元、銀行貸款306萬元、交屋款5萬元（本院卷
14 第59至89頁）。

15 (四)不爭執事項第(三)項所示之房屋買賣合約書第18頁「房屋付款
16 明細表」中第二項「簽約金」部分之備註欄，有被告泰嶺霖
17 公司法定代理人陳國雄之印文，另不爭執事項第(三)項所示之
18 土地買賣合約書第11頁「土地付款明細表」中第二項「簽約
19 金」部分之備註欄，有被告環國公司法定代理人王儷娟之印
20 文。陳國雄、王儷娟之印文則皆係其二人授權被告銷售部門
21 人員所蓋（本院卷第75、89、185頁）。

22 (五)如本院卷第93至94頁、第97至100頁、第109至110頁所示之
23 統一發票，係由被告公司開立並用印。

24 (六)原告黃育德於110年5月11日登記為系爭6樓之2房地之所有權
25 人（本院卷第141至142、147至148頁）。

26 (七)原告陳惠玲於110年4月22日登記為系爭5樓之3房地之所有權
27 人（本院卷第143至146頁）。

28 (八)原告黃育德已給付之款項及明細如下（本院卷第184頁）：

29 1.107年8月11日交付現金22萬元給被告泰嶺霖公司。

30 2.107年11月21日匯款25萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第1
31 95頁）。

01 3.110年1月19日匯款24萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第10
02 1頁）。

03 4.110年3月25日匯款2萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第107
04 頁）。

05 5.110年5月13日匯款430萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第1
06 05頁）。

07 6.110年7月14日匯款5萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第103
08 頁）。

09 (九)原告陳惠玲已給付之款項及明細如下（本院卷第184頁）：

10 1.107年11月26日現金交付25萬元給被告泰嶺霖公司（本院
11 卷第197頁）。

12 2.110年1月14日匯款24萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第19
13 9頁）。

14 3.110年3月31日匯款2萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第115
15 頁）。

16 4.110年4月28日匯款290萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第1
17 11頁）。

18 5.110年5月5日匯款140萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第11
19 1、113頁）。

20 6.110年7月13日匯款5萬元給被告泰嶺霖公司（本院卷第117
21 頁）。

22 (十)原告尚未取得其等所購買系爭房地之所有權狀、門禁磁卡鑰
23 匙、柵欄機遙控器及e-tag貼片（車道感應卡）。

24 四、得心證之理由：

25 本件兩造爭點應在於：(一)原告黃育德是否有於107年8月11日
26 給付土地簽約金32萬元現金給被告環國公司？(二)原告陳惠玲
27 是否於107年9月7日分別給付土地簽約金32萬元現金給被告
28 環國公司、房屋簽約金22萬元現金給被告泰嶺霖公司？(三)原
29 告請求被告應給付原告系爭房地之所有權狀暨門禁磁卡鑰
30 匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡），有無理
31 由？經查：

01 (一)原告均已將系爭房地之土地、房屋簽約金交付被告環國公
02 司、泰嶺霖公司：

03 原告黃育德、陳惠玲主張其等已分別於107年8月11日、107
04 年9月7日以現金交付系爭6樓之2房地、5樓之3房地之土地、
05 房屋簽約金完畢等語，被告則否認上情，並辯稱：原告是透
06 過長輩來與被告泰嶺霖公司負責人陳國雄談論購買系爭房地
07 事宜，後來締約時是由原告自行分別至現場與銷售人員締
08 約，於買賣過程中，原告向現場銷售人員稱因為工作比較忙
09 無法再前來，要求現場銷售人員先開立收據及發票並蓋章給
10 原告，之後會再匯款，現場銷售人員經徵詢陳國雄後，陳國
11 雄同意先開立發票及收據，然原告後來並未匯款，本件建案
12 有44戶，只有原告2戶有此情形等語。經查：

13 1.證人即原告黃育德之配偶郭素如證稱：原告黃育德於107
14 年8月11日有在大灣東路及民族路交岔路口之銷售地點，
15 與被告簽約購買系爭6樓之2房地，代表被告方面簽約的
16 是一位譚小姐，當天我有在場，我有將系爭6樓之2房地之房
17 屋簽約金22萬元、土地簽約金32萬元，共計54萬元現金給
18 譚小姐，當時譚小姐點收現金正確後，沒有開立收據給
19 我，她稱在合約書簽約金額下方蓋章即可，所以譚小姐在
20 系爭6樓之2房地買賣合約書付款明細表第二項簽約金下方
21 備註欄蓋用陳國雄、王儷娟之印章，原告黃育德要求譚小
22 姐要寫現金收訖，因為沒有收據，所以譚小姐就在蓋章下
23 方寫上「現金收訖」；系爭6樓之2房地之房屋簽約款、土
24 地簽約款統一發票是由被告環國公司寄來，這部分是由原
25 告黃育德處理；原告黃育德或我並沒有在未繳納系爭6樓
26 之2房地簽約金之情況下，要求被告方面的人員先在合約
27 書上載明「現金收訖」、蓋章及開立發票等語（本院卷第
28 274至279頁）。

29 2.證人即被告陳惠玲之伯父陳永財證稱：原告陳惠玲於107
30 年9月7日有在大灣東路及民族路交岔路口光世代招待所，
31 與被告簽約購買系爭5樓之3房地，代表被告方面簽約的是

01 一位譚小姐，當天我有在場，當天是由原告陳惠玲當場交
02 付系爭5樓之3房地之房屋簽約金22萬元、土地簽約金32萬
03 元給譚小姐，當時有叫譚小姐開收據，但譚小姐及光世代
04 的代書說在合約書蓋章就可以，所以就在系爭5樓之3房地
05 買賣合約書付款明細表第二項簽約金下方備註欄蓋陳國
06 雄、王儷娟之印章，沒有開立收據；原告陳惠玲有跟我說
07 該筆54萬元的款項其中她父親有幫忙2、30萬元、弟弟有
08 幫忙15萬元，其他是原告陳惠玲自己賺來的；原告陳惠玲
09 有跟我說被告公司有寄系爭5樓之3房地之統一發票給她，
10 但我沒有看過；原告陳惠玲或我並沒有在未繳納系爭5樓
11 之3房地簽約金之情況下，要求被告方面的人員先在合約
12 書上蓋章及開立發票等語（本院卷第280至283頁）。

- 13 3.證人即負責銷售系爭房地之人員譚惠心證稱：我於107年8
14 至9月間，任職於任我行公司，被告泰嶺霖公司委託任我
15 行公司銷售房地，任我行公司派我在永康大灣接待處負責
16 銷售事宜，如果我有從客人收到錢，我就會開立訂金單給
17 客人，現場留一份訂金單，再一份我會交給任我行公司，
18 並將我收到的現金交給任我行公司我的主管任致文，任致
19 文後續一定是交給被告泰嶺霖公司，但如何交付不是我負
20 責，我也不知道，如果現場是代書收款，代書會把錢帶走
21 交給被告泰嶺霖公司；原告黃育德於107年8月11日向被告
22 購買系爭6樓之2房地是由我負責銷售，因為案件太多，我
23 不記得原告黃育德當天是否有交付系爭6樓之2房地簽約
24 金，但我有保留一份訂金單，其上訂購人姓名、電話、住
25 址欄是原告黃育德寫的，收款人欄「任致文8/11」是任致
26 文所寫，其他部分是我所寫，右下角被告泰嶺霖公司統一
27 發票專用章是我蓋的，該訂金單上所載的54萬元是包含訂
28 金及簽約金；原告黃育德之系爭6樓之2房地買賣合約書付
29 款明細表第二項簽約金下方備註欄「現金收訖」之文字是
30 我的筆跡，如果是我寫的，其上陳國雄、王儷娟之印文應
31 該也是我蓋章的，但時間太久我不記得當時代書是否在

01 場；我知道原告陳惠玲有於107年9月7日向被告購買系爭5
02 樓之3房地，如果是在永康大灣接待處簽約，我基本上會
03 在場，我有保留原告陳惠玲的訂金單，該訂金單訂購人姓
04 名、電話及住址是由原告陳惠玲本人填寫，收款人欄「任
05 致文」是任致文所寫，其他部分是我所寫，右下角被告泰
06 嶺霖公司統一發票專用章是我蓋的，我有收到原告陳惠玲
07 交付訂金單上所載的5萬元訂金，所以開立該訂金單；系
08 爭5樓之3房地買賣合約書上沒有我的字，應該是代書在
09 場，由代書簽約，我只負責收訂金，簽約是代書簽約，系
10 爭5樓之3房地買賣合約書付款明細表第二項簽約金下方備
11 註欄陳國雄、王儷娟之印文應該是代書有收到付款明細表
12 所載的金額才會蓋章，如果是代書收款，就不會寫訂金
13 單，代書會直接在付款明細表上蓋印，如果沒有收到錢，
14 就不會在合約書上蓋負責人的印章；原告黃育德、陳惠玲
15 應該沒有在未繳納系爭房地簽約金之情況下，表示之後再
16 匯款繳納，而要求我或其他被告人員先在合約書上載明現
17 金收訖、蓋章並開立發票等語（本院卷第357至364頁）。

18 4.譚惠心係被告泰嶺霖公司委託銷售系爭房地之任我行公司
19 派往接待處所負責銷售事宜之人員，與原告並無特別親誼
20 關係，衡情並無為迴護原告而故意為虛假證述之必要，是
21 其所述應可採信。另原告陳惠玲所提出其父親陳瑞祥之歸
22 仁區農會帳戶存摺內頁影本，曾於107年8月6日有將定存
23 解約存入40萬1元，並於同日領取32萬元之紀錄（本院卷
24 第373頁），則陳永財證稱原告陳惠玲曾告知其系爭5樓之
25 3房地簽約金54萬元中，原告陳惠玲之父親有幫忙2、30萬
26 元等語，亦堪採信。而依上開證人郭素如、陳永財、譚惠
27 心之證述，並參以譚惠心所提出記載承購人為原告黃育德
28 之訂金單，其上訂金欄另記載「簽約」，金額為「新台幣
29 伍拾肆萬元正」、「現金NT\$540000」（本院卷第371
30 頁），任我行公司主管任致文並於「收款人」欄簽寫「任
31 致文8/11」之文字；另承購人為原告陳惠玲之訂金單，其

01 上記載訂金金額「新台幣伍萬元正」、「現金NT\$5000
02 0」，任致文亦於「收款人」欄簽章（本院卷第379頁），
03 及不爭執事項第(二)、(四)所示兩造就系爭房地所簽立買賣合
04 約書「簽約金」欄位中，繳付金額、備註欄之記載及蓋印
05 情形，足認原告黃育德、陳惠玲分別於107年8月11日、10
06 7年9月7日向被告購買系爭房地時，均係由譚惠心負責銷
07 售，原告黃育德於107年8月11日有將系爭6樓之2房地簽約
08 金共計54萬元現金交付譚惠心，譚惠心因而開立訂金單，
09 記載收取之金額包含訂金及簽約金共54萬元現金，另在系
10 爭6樓之2房地之買賣合約書付款明細表第二項簽約金下方
11 備註欄書寫「現金收訖」，及蓋用陳國雄、王儷娟之印
12 章，其後譚惠心並將該筆款項交付其在任我行公司之主管
13 任致文，經任致文於訂金單收款人欄簽名確認收受；另原
14 告陳惠玲於107年9月7日有將系爭5樓之3房地訂金5萬元交
15 付譚惠心，譚惠心因而開立訂金單，記載收受金額為訂金
16 5萬元現金，其後譚惠心並有將該筆款項交付其在任我行
17 公司之主管任致文，經任致文於訂金單收款人欄簽名確認
18 收受，至原告陳惠玲就系爭5樓之3房地所交付其餘簽約款
19 部分，則由現場另名負責簽約之代書收取完畢後，由該代
20 書於系爭5樓之3房地買賣合約書付款明細表第二項簽約金
21 下方備註欄蓋用陳國雄、王儷娟之印章，表明已收受款項
22 無訛；原告並無在未繳納系爭房地簽約金之情況下，即要
23 求譚惠心或其他被告人員先在合約書上載明現金收訖及蓋
24 章並開立發票等情，堪以認定。

- 25 5.又原告黃育德所提出發票日期「107年8月11日」、品名
26 「房屋簽約款」、金額「220,000」、備註「6FA1光世
27 代」，並蓋有被告泰嶺霖公司統一發票專用章之發票1紙
28 （本院卷第93頁），係被告泰嶺霖公司所開立；發票日期
29 「107年8月12日」、品名「土地簽約款」、金額「320,00
30 0」、備註「6FA1光世代」「8/11收」，並蓋有被告環國
31 公司統一發票專用章之發票1紙（本院卷第94頁），係被

告環國公司所開立；原告陳惠玲所提出發票日期「107年1月1日」、品名「房屋簽約款」、金額「220,000」、備註「光世代5FB2」，並蓋有被告泰嶺霖公司統一發票專用章之發票1紙（本院卷第97頁），係被告泰嶺霖公司所開立，另發票日期「107年11月1日」、品名「土地簽約款」、金額「320,000」、備註「光世代5FB2」，並蓋有被告環國公司統一發票專用章之發票1紙（本院卷第97頁），係被告環國公司所開立等節，亦為兩造所不爭執（不爭執事項(五)），原告既得提出上開由被告所開立之系爭房地之土地、房屋簽約款統一發票，益證原告主張其就系爭房地簽約金均已繳納完畢等語，堪以採信。被告雖辯稱其是為了要給原告方便，故先在合約書上書寫「現金收訖」並蓋章，及開立發票給原告，實際上原告並未繳納全額之簽約金云云，然查，被告並未舉證證明其與原告間有何特殊情誼或信賴關係，致被告在實際收受原告所交付系爭房地之全額簽約金前，即有預先在合約書上書寫「現金收訖」、蓋用被告負責人印章，甚至開立發票給原告收執之必要；兩造間既無何特殊情誼或信賴關係存在，則若原告未實際交付全額簽約金，卻要求被告在系爭房地合約書上記載現金收訖、蓋用負責人印章或開立發票，被告理應提出質疑並加以拒絕，蓋被告如依原告上開要求處理，原告甚有可能日後執上開合約書之記載、印文及發票，主張已交付價金完畢，請求被告依約履行交付買賣標的物之義務，此對被告之權益影響重大，被告對此亦非無預見可能，恆諸常情及一般交易習慣，甚難想像被告會同意配合原告此一要求辦理，而陷自身於日後難以對原告主張價款給付請求權之危險中，是被告所辯上情，尚難採信。

6. 至被告雖提出被告泰嶺霖公司之臺灣土地銀行安平分行帳戶存摺內頁影本1份（本院卷第287、299頁），辯稱被告泰嶺霖公司之帳戶於107年8月16日有存入22萬元之紀錄，且摘要部分記載「安南現金光世代6FA1」，可見原告黃育

01 德是在簽約後，於107年8月16日始將系爭6樓之2房地之房
02 屋簽約金22萬元匯入，至於土地簽約金32萬元未有匯款紀
03 錄，故原告黃育德並非於107年8月11日以現金交付系爭6
04 樓之2房地之房屋及土地簽約金共計54萬元等語。然查，
05 證人郭素如否認上開匯款是其所為，並稱不知道上開匯款
06 是何人所為等語（本院卷第278頁）。另經本院函詢臺灣
07 土地銀行上開被告泰嶺霖公司帳戶於107年8月16日存入22
08 萬元之紀錄，是以何方式存入等節，經臺灣土地銀行安南
09 分行回函以：該筆交易是以「現金方式臨櫃存入」等語，
10 並檢送該筆款項之存摺類存款憑條影本1份（本院卷第315
11 至317頁），足見該筆款項並非如被告所辯，係由原告黃
12 育德以匯款方式匯入。而觀諸前揭存款憑條，於戶名欄所
13 示之「泰嶺霖建設開發有限公司」名稱，並非以手寫方式
14 填載，而係蓋用一橫向長條形印文，如原告黃育德欲將款
15 項存入被告泰嶺霖公帳戶，則其理應在受款人部分以手寫
16 被告泰嶺霖公司之名稱即可，實難想像原告黃育德會特別
17 刻製「泰嶺霖建設開發有限公司」名稱之橫向長條形印
18 章，並蓋於存款憑條上。參以證人譚惠心證稱其不知道上
19 開被告泰嶺霖公司之印文由何人所蓋，但其曾經看過上開
20 印文等語（本院卷第367頁），堪認上開22萬元之款項並
21 非原告黃育德所存入，應係被告泰嶺霖公司之人員於收受
22 原告黃育德所交付之現金款項後，再將之存入被告泰嶺霖
23 公司之帳戶內，並於存款憑條戶名欄蓋用被告泰嶺霖公司
24 之印章，是被告上開所辯，亦難作為有利於被告之認定。

25 (二)原告請求被告給付系爭房地之所有權狀暨門禁磁卡鑰匙、柵
26 欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡），為有理由：

27 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
28 付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
29 契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
30 取得該物所有權之義務，民法第345條、第348條第1項分別
31 定有明文。經查，被告已陳明依照兩造間買賣契約之約定，

01 如原告有全數繳納系爭房地之房屋及土地價金，則系爭房地
02 之土地所有權狀應由被告環國公司交付原告，至於房屋所有
03 權狀以及門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道
04 感應卡）目前由被告泰嶺霖公司持有中，應由被告泰嶺霖公
05 司交付原告等語（本院卷第271、462頁），足認被告依據兩
06 造間就系爭房地之買賣契約，確實負有交付上開物品與原告
07 之義務。而原告黃育德、陳惠玲已分別交付系爭6樓之2房
08 地、系爭5樓之3房地之土地、房屋全額簽約金給被告，已如
09 前述，至於其他部分之價款，被告亦不爭執原告已交付完
10 畢，則原告黃育德、陳惠玲原告依兩造間買賣契約，分別請
11 求被告環國公司應將附表一編號1土地之所有權狀交付原告
12 黃育德、被告泰嶺霖公司應將附表一編號2房屋之所有權
13 狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應
14 卡）交付原告黃育德，及請求被告環國公司應將附表二編號
15 1土地之所有權狀交付原告陳惠玲、被告泰嶺霖公司應將附
16 表二編號2房屋之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控
17 器、e-tag貼片（車道感應卡）交付原告陳惠玲，自屬於法
18 有據，應予准許。被告辯稱原告尚未交付系爭房地之全額簽
19 約金，被告得主張同時履行抗辯，拒絕交付上開物品給原告
20 云云，洵非可採。

21 五、綜上所述，原告主張其已就系爭房地之全部價款給付完畢，
22 依民法第348條規定及兩造間之買賣契約，請求被告環國公
23 司應將附表一編號1土地之所有權狀交付原告黃育德、被告
24 泰嶺霖公司應將附表一編號2房屋之所有權狀、門禁磁卡鑰
25 匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片（車道感應卡）交付原告黃
26 育德，及請求被告環國公司應將附表二編號1土地之所有權
27 狀交付原告陳惠玲、被告泰嶺霖公司應將附表二編號2房屋
28 之所有權狀、門禁磁卡鑰匙、柵欄機遙控器、e-tag貼片
29 （車道感應卡）交付原告陳惠玲，為有理由，應予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
31 本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併

此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 8 月 31 日

民事第二庭 法官 余玟慧

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 111 年 9 月 7 日

書記官 于子寧

附表一（原告黃育德購買之房地）

編號	土地、建物坐落	面積	權利範圍	所有權狀字號
1	臺南市○○區○○○段○○段000地號土地	1,217 平方公尺	2495/100000	110歸地所字第008226號
2	臺南市○○區○○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○○街00巷00弄00號6樓之2）	70.72 平方公尺	全部	110歸地建字第001659號

附表二（原告陳惠玲購買之房地）

編號	土地、建物坐落	面積	權利範圍	所有權狀字號
1	臺南市○○區○○○段○○段000地號土地	1,217 平方公尺	2494/100000	110歸地所字第007200號
2	臺南市○○區○○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○○街00巷00弄00號5樓之3）	68.85 平方公尺	全部	110歸地建字第001391號