

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第975號

原告 億鑫資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 徐志明

訴訟代理人 黃彥儒律師

被告 陳永騰

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表編號第18至34號所示之十七筆土地所有權移轉登記予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、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：原告於民國111年4月25日與被告簽署不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）1億8,629萬9,865元之價金，購買被告所有如附表所示34筆土地；並於翌（26）日以不動產買賣契約書補充協議(一)（下稱系爭補充協議）約定被告得就該等土地分批移轉所有權，及明訂第一批交付之附表編號1至15號等15筆土地之價款及給

01 付方式，兩造嗣已依約完成第一批15筆土地之所有權移轉。
02 詎被告收受原告所給付附表編號16至34號之剩餘19筆土地第
03 一期、第二期價款全部及第三期價款部分總計3,032萬4,814
04 元後，竟遲未履行剩餘19筆土地之所有權移轉登記，迭經原
05 告催告仍拒絕交付該等土地之所有權狀；又附表編號16、17
06 號之土地已遭臺灣新竹地方法院查封，顯已陷於可歸責於被
07 告之給付不能，原告以本件起訴同時為解除該2筆土地買賣
08 關係之意思表示。爰依系爭契約第3條、民法第348條第1項
09 等法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將附表編
10 號18至34號共17筆土地所有權移轉予原告，(二)願供擔保請准
11 宣告假執行。

12 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場及提出書狀
13 所為之聲明、陳述略謂：被告依系爭契約約定過戶予原告其
14 中203.91525坪土地後，原告竟以其母公司億杰科技股份有
15 限公司已下市、財務困難為由，遲不給付剩餘未過戶土地依
16 系爭契約約定價款之40%即5,005萬0,116元，被告並已表明
17 需收足該等價款始會交付剩餘土地之所有權狀，然原告卻執
18 意起訴，讓被告情何以堪；又原告起訴請求移轉之土地業經
19 被告加價買回，被告亦已給付原告價金約3,600萬元，兩造
20 間系爭契約業經解除等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴
21 及假執行之聲請均回，(二)如受不利判決，願供擔保請求宣告
22 免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
25 權之義務，民法第348條第1項定有明文。又土地總價款：每
26 坪30萬元整，共620.999551坪，總價款為1億8,629萬9,865
27 元；付款方式：甲(被告)乙(原告)雙方同意，甲方得就
28 系爭34筆土地分批交付予乙方，乙方依據該次甲方交付之買
29 賣標的所有權狀總坪數及階段，以下述一至四期別分批給付
30 甲方土地價款——第一期款為簽約後當次總價20%；收取乙
31 方第一期款時，甲方應提出土地增值稅之申報資料予乙方；

01 辦理所有權移轉時，就甲方應備之證件，雙方約定於甲方收
02 取第一期價款之同時，甲方應交付予代書，作為移轉登記之
03 用，系爭契約第2條第1、2項、第3條第1、2項亦有明定。

04 (二)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭契約、系爭補充協
05 議、存證信函、附表編號16及17號土地登記第二類謄本、聯
06 邦銀行轉帳付款交易明細、轉帳傳票、板信商業銀行匯款申
07 請書、存款交易明細等件為憑（本院卷第28至43、93至99
08 頁）；而參以系爭契約約定以土地每坪金額30萬元計價，附
09 表編號18至34之土地面積共285.8411坪，總價金為8,575萬
10 2,230元，其第一期價款即為1,715萬0,446元，對照上引付
11 款資料及憑證，原告就附表編號18至34之土地價款已給付被
12 告2,985萬9,885元，顯逾第一期價款，被告自應履行系爭契
13 約所訂對應之義務甚明，故原告之主張為有理由。至被告雖
14 以前詞置辯，然所辯均遭原告否認，被告亦始終未就其所辯
15 之事實舉證以實其說，自難採信，所辯為無理由。

16 四、綜上所述，原告依民法第348條第1項規定、系爭契約第3條
17 約定，請求被告將如附表編號18至34所示土地之所有權移轉
18 登記予原告，為有理由，應予准許。

19 五、末按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判
20 決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，
21 債務人已為意思表示，為強制執行法第130條第1項所明定。
22 故命債務人為一定意思表示之判決，於判決確定時，視為已
23 為意思表示，無待於執行，更無於判決確定前為假執行之餘
24 地（最高法院106年度台抗字第1326號裁定意旨參見）。查
25 本件原告係請求被告為所有權移轉登記之意思表示，依上述
26 說明，不得宣告假執行，故原告所為假執行之聲請，於法不
27 合，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
29 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

01

民事第三庭 法官 陳冠中

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

06

書記官 劉則顯

07 附表：

08

編號	段號	地號	面積(坪)	權利範圍	所有權人	備註
1	新竹市 復興段	0000-0000	93.965575	40分之6	陳永騰	第一批移 轉之土地
2		0000-0000	105.91735	40分之6		
3		0000-0000	271.309225	40分之6		
4		0000-0000	394.759475	40分之6		
5		0000-0000	69.944055	40分之6		
6		0000-0000	27.663625	40分之6		
7		0000-0000	38.6232	40分之6		
8		0000-0000	85.187025	40分之6		
9		0000-0000	73.8705	40分之6		
10		0000-0000	0.063525	40分之6		
11		0000-0000	1.848275	40分之6		
12		0000-0000	5.405675	40分之6		
13		0000-0000	50.574975	40分之6		
14		0000-0000	115.951275	40分之6		
15		0000-0000	24.32125	40分之6		
16		0000-0000	71.9708	1分之1		解除契約 之部分
17		0000-0000	59.2724	1,000,000分之372,145		
18		0000-0000	65.2835	100,000分之14,054		本件請求 移轉所有 權部分
19		0000-0000	8.8659	100,000分之12,501		
20		0000-0000	0.0987	100,000分之12,501		
21		0000-0000	20.9481	8分之1		
22		0000-0000	22.4833	8分之1		
23		0000-0000	7.502	8分之1		
24		0000-0000	84.0277	24分之3		
25		0000-0000	29.3627	24分之2		
26		0000-0000	4.1644	24分之2		

(續上頁)

01

27		0000-0000	8.1423	24分之2		
28		0000-0000	2.9869	24分之2		
29		0000-0000	2.8127	24分之2		
30		0000-0000	7.3326	24分之2		
31		0000-0000	2.8516	24分之2		
32		0000-0000	5.8526	24分之2		
33		0000-0000	0.4873	24分之2		
34		0000-0000	12.6388	192分之14		