臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第110號

原　　告　永恆營造股份有限公司
法定代理人　李輝民
訴訟代理人　洪大明律師
　　鄭玉金律師
　　吳姝叡律師
被　　告　陳由哲
訴訟代理人　楊國宏律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國109 年7 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如【附表一】所示土地之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

按「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。」民事訴訟法第262 條第1 項、第2 項前段定有明文。查原告起訴時訴之聲明第二項「被告應向新竹縣政府就附表2 所示土地按附表2 所列內容辦理土地登記簿謄本更正註記登記及補註記登記申請手續。」緣於被告業已配合辦理，無起訴請求必要，原告於第1 次言詞辯論期日前具狀撤回（卷一第80頁），與前引規定無違，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠、原告於民國88年6 月9 日與被告陳由哲、訴外人東雲股份有限公司、陳由豪、王慶運、蘇昌隆等人（下合稱訴外人東雲公司等）簽訂「委託雜項工程開發契約書」（下稱委託開發契約，原告為受託人，被告及訴外人東雲公司等均為委託人），由原告受託就「東雲寶山坡地社區」（下稱系爭社區）施作雜項工程開發（下稱系爭工程）。系爭社區坐落於新竹

縣○○鄉○○段○○○段000 ○0 地號等七十筆土地，面積共40.9322 公頃，如起訴狀附表3 ）。

㈡、依委託開發契約第二條：雜項工程施工價款抵費土地，約定為「雙方議定以本社區經內政部審議核可之丙種建築用地，於乙方（即原告）辦理地目變更之同時，甲方（指被告及訴外人東雲公司等）過戶變更完成可供住宅使用之丙種建築用地之百分之三十八土地給乙方（同時乙方擁有其他地目如交通用地、學校代用地、特定目的事業用地等各項土地之持分38% ，土地如需捐贈給相關單位甲乙雙方共同依相關法令辦理）指定對象抵做本契約之工程款。」意即以變更完成之丙種建築用地之38% 作為原告受託施作系爭工程所能獲致之報酬。

㈢、基上委託開發契約第二條約定，有關第一期、第二期丙種建築用地之分配，東雲公司（及其關係人王慶運、王繼纓）、被告、原告三方於92年4 月8 日簽訂協議書（下稱配地協議書），約定各方所取得之土地位置及面積。原告依配地協議書第一條第（三）款所示，有關第一期丙種建築用地，應分得：1.宅地部分：分得A12-1 、A12-2 、A11-2 、A9、B1-b（面積計26,163平方公尺）。2.社區中心C3部分（面積1,933.33平方公尺）。再依配地協議書第一條第（十一）款所示，東雲公司（及其關係人王慶運、王繼纓）及被告應於丙種建築用地編定完成之同時過戶土地給原告。

㈣、自88年間簽訂委託開發契約後，原告業已投入新臺幣（下同）4 億多元履行受託義務進行開發、施作工程，此有原告與部分下游廠商之工程合約節本、付款明細表、工程照片可證。此外，依系爭工程之雜項使用執照2 份（90工建都字第13號、91工建都字第9 號，卷二第17、23頁）所載，可證原告為承造人營造廠，第一期工程造價2 億1,335 萬餘元，第二期工程造價7,678 萬餘元，可證原告確係因受託施作系爭工程。系爭社區第一期土地，既已完成使用地變更，編定為丙種建築用地，依配地協議書暨將系爭社區全區地籍圖、宅地

分配圖、地籍圖謄本予以套繪結果，屬於被告名下而應分配予原告之土地即如【附表一】所示。

㈤、爰依前引委託開發契約第二條及配地協議書第一條第（三）款、第（十一）款等約定，提起本件訴訟。請求被告應將如【附表一】所示土地之所有權移轉登記予原告。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

㈠、對於原告所提證據之形式上真正均不爭執，對內容無意見，被告清楚系爭工程，且願將【附表一】所示土地所有權移轉登記予原告。然囿於所有權狀正本現由東雲公司保管中，被告曾寄發存證信函予東雲公司請求返還所有權狀未獲置理，已另案提起返還所有權狀之訴訟，故無法配合原告辦理移轉登記。

㈡、不否認負有將【附表一】所示土地所有權移轉登記予原告之義務，但因某些因素無法為訴訟上認諾，請法院依法判決。答辯聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

㈠、按「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」「當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。」民事訴訟法第279條第1項、第280條第1項前段定有明文。

㈡、查原告前揭主張，業據提出與所述相符之委託開發契約七十筆土地重測前及重測後之地號變更明細表；委託雜項工程開發契約書；配地協議書；宅地分配圖；被告名下【附表一】土地之第一類謄本；系爭社區全區地籍圖謄本；宅地分配圖及地籍圖套繪圖；原告與下游廠商寬景營造股份有限公司（雜項工程、聯外橋樑工程、污水處理廠二廠新建工程）、國產實業建設股份有限公司（預拌混凝土）、泰怡企業股份有限公司（鋼筋材料）、長榮開發網路科技股份有限公司（鋼筋材料）、巨安工程顧問有限公司（勞務）、金聯豐水電工程有限公司（水電工程）、吉利豐瀝青工業有限公司（瀝青

混凝土）、富泰發企業有限公司（挖土方）、欣興工程行（竹架工程）間之「支付款項總表」；原告支付予吳姿瑩地政士事務所等之「付款簽收明細表」；工程合約節本（以上均影本）；雜項工程設施現況照片33張（入口道路橋樑、擋土牆、調節暨沉沙坑、道路、污水處理廠、排水溝等）在卷可佐。復經本院職權向新竹縣政府調取系爭工程之雜項使用執照全卷（90工建都字第13號、91工建都字第9 號）核閱大致相符。準此，原告本件主張，應堪信真實。

㈢、再者，被告既對原告所提證據之形式上真正均不爭執、內容無意見，對於原告主張之事實，於言詞辯論時亦不爭執，應視同自認，原告毋庸更為舉證。

㈣、從而，原告依委託開發契約第二條及配地協議書第一條第（三）款、第（十一）款等約定，請求被告將如【附表一】所示土地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　11　　日

民事第二庭　　法　　官　陳麗芬

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　　109　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　曾煜智

【附表一】

	新竹縣寶山鄉		○○
○區○	○○段	地號	面積（平方公尺）

（續上頁）

A12-1	枋子坑段	467-2	3,267.73
A12-2		467	6,045.93
		468	105.60
		469	38.74
A11-2		479-2	711.04
		480	621.37
		481	801.58
		482-2	165.23
		484	301.60
		485	956.69
		486-2	306.04
A9		486-6	234.80
		489	527.63
B1-b		452-4	311.08

（續上頁）

C3		474-4	857.70