臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1350號

原　　告　沈尚奇
訴訟代理人　林清漢律師
複代理人　侯銘欽律師
　　趙俊翔律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰今律師
複 代 理人　邱俊諺律師
受告知人　湯城世紀社區管理委員會
法定代理人　賴品融

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109 年5 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第175 條、第176 條分別定有明文。經查：被告之法定代理人於訴訟繫屬中業由張廖貴裕變更為張廖泓境，有被告之公司變更登記表在卷可參，並經其變更後之法定代理人具狀向本院聲明承受訴訟（見本院卷一第319-329 頁），核於上開法律之規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人張珈瑄於民國100 年11月6 日與被告總瑩公司簽訂房屋買賣合約，及與被告楊碧玲簽訂土地買賣合約，購買總瑩公司興建、坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地之「湯城世紀戊區編號G 棟2 號」之房屋及其基地（下分別稱系爭房屋、系爭基地，合稱系爭房地）。其後，張珈瑄將前開買賣合約之權利義務轉讓予原告，而依上開房地合約、土地暨空地使用分管同意書，被告等除應移轉系爭不動產之所有權登記外，在系爭房屋前如附圖編號6 －面積24平方公尺面積之土地（下稱系爭土地）應為原告之單獨約定專用部分，亦應為被告等所應點交予原告之土地，然被告等未經原告之同意，亦未依原社區規劃，而擅將系爭土地鋪設柏油作為公有社區道路使用，致原告之權益遭受損害。為此，爰依民法第348 條第1 項、第946 條準用761 條第1 項前段規定，請求被告等交付系爭土地予原告等語。並聲明：被告應將系爭土地交付予原告。

二、被告則以：張珈瑄移轉系爭房地合約相關權利予原告並未依房屋買賣合約第17條事先以書面方式徵得被告之同意，兩造間應無任何契約之權利義務關係存在。又原告所指之系爭土地，亦非原告約定專用，應為社區之共有部分，而為社區管理委員會所管理，被告亦已無權將系爭土地交付予原告等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。故主張權利存在之人，就其權利構成要件事實負有舉證之責。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張其依約就系爭土地有約定專用權、被告負有交付系爭土地予原告之義務，為被告所否認，揆諸前揭舉證責任分配之說明，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

四、兩造雖均不爭執本院卷一第97頁之全區配置圖為第29頁土地及空地使用分管同意書之附圖（本院卷一第29、97、314 頁），但本院卷一第97頁虛線方塊處無任何長寬及面積之標註，兩造亦無法特定其比例尺（本院卷一第346-347 頁），已難認定與原告訴之聲明訴請之區塊位置與面積完全相符。且該區塊性質不明，附圖上並未記載任何文字標註該部分即為原告約定專用，究為空地使用分管同意書第5 條前段開放範圍之空地？後段非屬開放範圍之空地？第6 條規劃為私設道路或其他公共空間之使用者？被告前所辯稱之綠地、後改稱之地下管線？或其他涵義？均有不明，要無法逕認為即屬被告有義務交付予原告之原告單獨約定專用部分。

五、原告雖提出其他戶之現況彩色照片（本院卷一第357-363 頁）及另案104 年度重訴字第495 號判決（本院卷一第233-265 頁），然基於債之相對性，不足為有利原告之認定。原告所提之樣品屋模型照片上方手寫標註為G1（本院卷一第267頁），原告所買受者為G2（本院卷一第11頁），亦不足為有利原告之認定。

六、原告雖主張依據謄本及權狀所示，原告所受移轉土地之權利範圍顯高於相鄰之住戶，若無約定專有或買受該部分面積，何須移轉高於相鄰之住戶權利範圍云云，惟按所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，乃抽象存在，非指共有物之特定部分（最高法院95年度台抗字第508 號裁判要旨），非具體共有物之一部分，無供他人使用收益之可言（最高法院84年度台上字第374 號裁判），是尚無法從原告之應有部分多寡推認原告就系爭土地即有約定專用權。

七、綜上所述，原告所舉之證據不足證明其就系爭土地有約定專用權及被告負有交付系爭土地予原告之義務，故原告之訴為無理由，應予駁回。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　9　　日

民事第二庭　　法　官　游智棋

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　　6　　月　　9　　日

書記官　李韋樺