

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1885號

原告 統上開發建設股份有限公司

法定代理人 李棟樑

原告 楊光榮

上二人共同

訴訟代理人 郁旭華律師

被告 黃敏雪

兼上一人

訴訟代理人 歐慶安

被告 唐玉嬌

受告知人 周冠禹

被告 陳嘉若即陳秀珠

受告知人 陳映蓉

被告 楊林來受

受告知人 周宗緯

被告 周凱琦

受告知人 周凱琳

被告 吳佳立即吳麗玲

受告知人 許梅芳

被告 邱玉琦

受告知人 廖光彬

被告 楊明迭

被告 楊宗儒

受告知人 姜莒成

被告 楊黃美桃

被告 林敏秋

上一人

訴訟代理人 朱慶珍

受告知人 吳淑慧

被告 薛澤杰

受告知人 林莉萍

01	被	告	莊翠娥	
02	受	知人	郭念祺	
03	被	告	黃千綺	即黃繼鋒之繼承人
04	被	告	朱文信	
05	受	知人	王漢嘉	
06	被	告	吳文豐	
07	受	知人	蔡玉梅	
08	被	告	林錦治	
09	受	知人	陳河南	
10	被	告	吳樹蘭	
11	受	知人	鄭如好	
12	被	告	郭惠玉	
13	受	知人	柯屏嫻	
14	被	告	賴青蘭	
15	受	知人	許漢昇	
16	被	告	陳世幸	
17	受	知人	高榮建	
18	被	告	鄭水木	
19	受	知人	劉美鳳	
20	被	告	鄭素碧	即蔡文隆之繼承人
21	被	告	蔡孟涵	即蔡文隆之繼承人
22	被	告	蔡孟倩	即蔡文隆之繼承人
23	受	知人	黃何興	
24	被	告	吳昱志	即賴彩霞之繼承人
25	被	告	吳昱廷	即賴彩霞之繼承人
26	受	知人	楊仁偉	
27	被	告	陳當榮	
28	受	知人	陳慶霖	
29	被	告	邱馨誼	即邱猷哲之繼承人
30	被	告	邱歆淇	即邱猷哲之繼承人
31	兼	上二人		

01 法定代理人 陳雅民即邱猷哲之繼承人

02 受告知人 童麒安

03 被告 施越統

04 被告 楊宗仁

05 受告知人 林美惠

06 被告 胡素菊

07 受告知人 林楊素娟

08 被告 嚴月娥

09 受告知人 蔣碧雲

10 被告 劉志雄

11 受告知人 李兆智

12 被告 高黎香

13 受告知人 李淑貞

14 被告 永驟塑膠有限公司

15 法定代理人 林彩燕

16 受告知人 廖秀真

17 被告 陳世強

18 受告知人 呂雅敏

19 被告 黃瑞麟

20 受告知人 林和政

21 被告 張金瀛

22 被告 王瓊珠

23 受告知人 王清標

24 上列當事人間請求受領標的物事件，本院於民國108年10月23日

25 言詞辯論終結，判決如下：

26 主 文

27 被告應分別偕同原告統上開發建設股份有限公司將如附表編號1
28 至3所示之不動產所有權應有部分辦理移轉登記予被告。

29 被告應分別偕同原告楊光榮將如附表編號4所示之不動產所有權
30 應有部分辦理移轉登記予被告。

31 訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、本件被告唐玉嬌、陳嘉若即陳秀珠、楊林來受、吳佳立即吳麗玲、邱玉琦、楊明迭、楊宗儒、楊黃美桃、薛澤杰、莊翠娥、朱文信、吳文豐、林錦治、吳樹蘭、郭惠玉、賴青蘭、陳世幸、鄭水木、陳當榮、施越統、楊宗仁、胡素菊、嚴月娥、劉志雄、高黎香、永驟塑膠有限公司、陳世強、黃瑞麟、張金瀛、王瓊珠、黃千綺即黃繼鋒之繼承人、鄭素碧即蔡文隆之繼承人、蔡孟涵即蔡文隆之繼承人、蔡孟倩即蔡文隆之繼承人、吳昱志即吳賴彩霞之繼承人、吳昱廷即吳賴彩霞之繼承人、陳雅民即邱猷哲之繼承人、邱馨誼即邱猷哲之繼承人、邱歆淇即邱猷哲之繼承人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、原告起訴主張：

(一) 原告統上開發建設股份有限公司(以下簡稱統上公司)於民國81年間在改制合併前之臺南縣○○鎮○○段、○○段土地上，規劃面積約24,000坪之「○○花園別墅」(包含集合式之大樓及透天住宅，共約600戶，以下簡稱系爭別墅社區)並辦理銷售，如附表所示之被告或其被繼承人(被告黃千綺之被繼承人黃繼鋒；被告鄭素碧、蔡孟涵、蔡孟倩之被繼承人蔡文隆；被告吳昱志、吳昱廷之被繼承人吳賴彩霞；被告陳雅民、邱馨誼、邱歆淇之被繼承人邱猷哲)，均係向原告統上公司購買系爭別墅社區房屋之買受人。

(二) 原告統上公司於83年間興建完成系爭別墅社區，並辦妥社區內各筆土地之分割、合併等登記。原告統一公司再依爭買賣契約，將社區房屋及其坐落土地之所有權移轉登記予各買受人，惟當時因作業疏失漏未將系爭別墅社區內若干屬於公共設施用地之土地及建物所有權應有部分移轉登記予買受人。上開漏未移轉登記予買受人之公設土地、建物為【「土地：(一)網球場用地，即坐落臺南市○○區○○○

01 段 000、000-00、000-00、〇〇〇段 0000-000地號土地；
02 (二)游泳池用地，即坐落臺南市〇〇區〇〇〇段 0000000地
03 號土地；(三)公園用地，即坐落臺南市〇〇區〇〇〇段
04 0000000000段 0000地號土地；(四)花圃用地，即坐落臺
05 南市〇〇區〇〇〇段〇〇〇〇〇〇號土地；(五)道路用地，即坐
06 落臺南市〇〇區〇〇〇段〇〇〇〇〇〇號土地；(六)大樓基地，
07 即坐落臺南市〇〇區〇〇〇段 0000000000段 000000地
08 號土地」；「建物：(七)圖書室、辦公室、活動中心，即坐
09 落臺南市〇〇區〇〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號建物（門牌
10 號碼依序為臺南市新化區〇〇〇〇〇〇之〇〇〇號2樓之1、2、3
11 號）】（以下合併簡稱系爭不動產）。而被告目前仍未辦
12 妥系爭不動產所有權應有部分之移轉登記，原告為履行買
13 賣標的物所有權移轉義務，且被告依買賣契約有受領買賣
14 標的物之義務，為保障買賣雙方權益，原告爰提起本件訴
15 訟，請求被告受領如附表編號1至3所示不動產所有權應有
16 部分之移轉登記。

17 (三) 又系爭不動產中編號4土地即臺南市〇〇區〇〇〇段 000地
18 號土地為特定農業區之農牧用地，依法律規定，原告統上
19 公司無法登記為所有權人，故原告統上公司在售屋當時即
20 將上開土地借名登記在其員工即原告楊光榮名下，因原告
21 楊光榮與被告間並無買賣關係存在，原告統上公司已將對
22 被告之受領系爭 000地號土地請求權讓與原告楊光榮，並
23 以本件書狀為債權讓與之通知。是原告楊光榮請求被告受
24 領如附表編號4所示不動產所有權應有部分之移轉登記，
25 亦應有理由。

26 (四) 並聲明：

- 27 1.被告應分別偕同原告統上公司將如附表編號1至3所示之不
28 動產所有權應有部分辦理移轉登記予被告。
29 2.被告應分別偕同原告楊光榮將如附表編號4所示之不動產
30 所有權應有部分辦理移轉登記予被告。
31 3.訴訟費用由原告負擔。

01 三、被告方面：

02 (一) 被告唐玉嬌、莊翠娥、朱文信、吳樹蘭、郭惠玉、陳世幸
03 、嚴月娥、劉志雄均未於言詞辯論期日到庭，惟據其提出
04 之書狀則以：原所有之房地早已出賣予他人等語。

05 (二) 被告周凱琦：我有去調取相關資料，我是第一手買的，之
06 前有陳報成立管理委員資料，房子82年蓋好，直到89年才
07 成立管委會，是我去消防局檢舉遭裁罰才成立管委會，現
08 在原告來請求受理標的物我認為不合理，且該標的物是甲
09 種農業建築用地，並不是公共設施等語。

10 (三) 被告林敏秋：已將房地出賣20幾年，應由現在的屋主承接
11 處理等語。

12 (四) 被告黃敏雪、歐慶安：當初大家很開心買房子，現在為了
13 公共設施鬧得不高興，希望可以圓滿處理，如果能夠分割
14 就分割，日後不要再有問題等語。

15 (五) 被告吳昱志、吳昱廷：我媽媽（即吳賴彩霞）往生辦理繼
16 承時，就沒有這筆不動產，現在叫我們登記也沒有道理，
17 我們也不曉得房子登記給誰等語。

18 (六) 被告陳嘉若即陳秀珠、楊林來受、吳佳立即吳麗玲、邱玉
19 琦、楊明迭、楊宗儒、楊黃美桃、薛澤杰、吳文豐、林錦
20 治、賴青蘭、鄭水木、鄭素碧、蔡孟涵、蔡孟倩、陳當榮
21 、陳雅民、邱馨誼、邱歆淇、施越統、楊宗仁、胡素菊、
22 高黎香、永驟塑膠有限公司、陳世強、黃瑞麟、張金瀛、
23 王瓊珠經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出
24 任何書狀作何聲明及陳述。

25 四、得心證之理由：

26 (一) 原告前揭主張未依買賣契約將如附表所示系爭不動產所有
27 權之應有部分移轉登記予被告，而被告依買賣契約有受領
28 義務等事實，業據提出買賣契約書、地籍圖、土地登記謄
29 本、建物登記謄本及房屋稅繳款書為憑，堪信原告此部分
30 主張為真實。

31 (二) 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所

有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第348條、第367條、第1148條第1項分別定有明文。本件部分被告以原告多年以後才請求不合理、已將房地出賣他人及原告出賣多年後才成立管委會云云置辯，惟部分被告上開所辯，均非得拒絕受領之契約上或法律上的事由，自不足採。

(三) 綜上所述，原告依買賣契約、請求權讓與及繼承之法律關係，請求被告應分別偕同原告統上公司將如附表編號1至3所示之不動產所有權應有部分辦理移轉登記予被告，及請求被告應分別偕同原告楊光榮將如附表編號4所示之不動產所有權應有部分辦理移轉登記予被告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院審酌結果，認與本院上開論斷結果無涉或無違，爰不予一一贅述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 11 月 6 日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法 官 王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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。

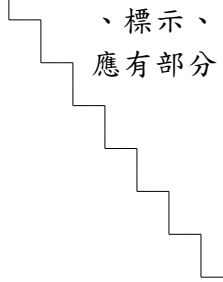
中 華 民 國 108 年 11 月 6 日

書記官 蕭 雅 文

附表：

不動產編號	1	2	3	4
-------	---	---	---	---

(續上頁)

 、標示、 應有部分 被告姓名				
	臺南市新化區 ○○○段868- 70、868-116 、903-77、90 7-1、991-9、 991-11、○○ ○段0000-000 、2115地號土 地	臺南市新化區 ○○○段991- 5、○○○段 2102 -2地號 土地	臺南市新化區 ○○○段534 、535、536建 號建物	臺南市新化區 ○○○段867 地號土地
黃敏雪	2/600	52/100000	2/600	330/100000
唐玉嬌	1/600	26/100000	1/600	165/100000
陳嘉若即陳秀珠	1/600	26/100000	1/600	165/100000
楊林來受	1/600	26/100000	1/600	165/100000
周凱琦	1/600	26/100000	1/600	165/100000
吳佳立即吳麗玲	1/600	26/100000	1/600	165/100000
邱玉琦	1/600	26/100000	1/600	165/100000
楊明迭	2/600	52/100000	2/600	330/100000
楊宗儒	1/600	26/100000	1/600	165/100000
楊黃美桃	4/600	104/100000	4/600	660/100000
林敏秋	1/600	26/100000	1/600	165/100000
歐慶安	1/600	26/100000	1/600	165/100000
薛澤杰	1/600	26/100000	1/600	165/100000
莊翠娥	1/600	26/100000	1/600	165/100000
黃千綺	1/600	26/100000	1/600	165/100000

(續上頁)

朱文信	1/600	26/100000	1/600	165/100000
吳文豐	1/600	26/100000	1/600	165/100000
林錦治	1/600	26/100000	1/600	165/100000
吳樹蘭	1/600	26/100000	1/600	165/100000
郭惠玉	1/600	26/100000	1/600	165/100000
賴青蘭	1/600	26/100000	1/600	165/100000
陳世幸	1/600	26/100000	1/600	165/100000
鄭水木	1/600	26/100000	1/600	165/100000
鄭素碧 蔡孟涵 蔡孟倩	1/600	26/100000	1/600	165/100000
吳昱志 吳昱廷	1/600	26/100000	1/600	165/100000
陳當榮	1/600	26/100000	1/600	165/100000
陳雅民 邱馨誼 邱歆淇	1/600	26/100000	1/600	165/100000
施越統	1/600	26/100000	1/600	165/100000
楊宗仁	1/600	26/100000	1/600	165/100000
胡素菊	1/600	26/100000	1/600	165/100000
嚴月娥	1/600	26/100000	1/600	165/100000
劉志雄	1/600	26/100000	1/600	165/100000

(續上頁)

高黎香	1/600	26/100000	1/600	165/100000
永驟塑膠有限公司	1/600	26/100000	1/600	165/100000
陳世強	1/600	26/100000	1/600	165/100000
黃瑞麟	1/600	26/100000	1/600	165/100000
張金瀛	1/600	26/100000	1/600	165/100000
王瓊珠	1/600	26/100000	1/600	165/100000