

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第28號

上訴人 周凱琦

被上訴人 統上開發建設股份有限公司

法定代理人 李棟樑

被上訴人 楊光榮

共同

訴訟代理人 郁旭華律師

上列當事人間請求受領標的物事件，上訴人對於中華民國108年1月6日臺灣臺南地方法院第一審判決（107年度訴字第1885號），提起上訴，本院於109年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人統上開發建設股份有限公司（下稱統上公司）、楊光榮（下合稱被上訴人2人）主張：統上公司為○○○別墅集合住宅（下稱系爭社區）之起造人，上訴人於民國（下同）86年11月11日向統上公司購買系爭社區中如附表二所示之不動產（下稱系爭專有部分），雙方並簽立買賣契約書為證（下稱系爭買賣契約），惟因代書作業疏失，漏未將屬於公共設施之不動產所有權移轉登記予買受人，為履行買賣標的物所有權移轉義務，請求上訴人受領如附表一所示之買賣標的物等情。爰依系爭買賣契約、民法第348條、第367條、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，求為判令上訴人應分別偕同被上訴人統上公司將如附表一編號1至3、被上訴人楊光榮將如附表一編號4所示之買賣標的物辦理所有權移轉登記之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭社區管理委員會（下稱管委會）業經臺南市政府撤銷，統上公司應先協助系爭社區合法成立管委會，將公共設施之不動產所有權移轉予管委會，等法令有變更後

，再移轉登記予各住戶；且被上訴人2人請求伊受領如附表一所示之買賣標的物之請求權，業已罹於時效，伊為時效抗辯，自得拒絕受領等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於主文第1項、第2項命上訴人應分別偕同統上公司將如附表一編號1至3、楊光榮將如附表一編號4所示之買賣標的物辦理所有權移轉登記部分，及命負擔該部分訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)系爭社區為集合式之大樓及透天住宅，共約600戶，係以統上公司為起造人，持改制前臺南縣政府工務局83年2月16日核發之83南工局使字第807號使用執照（建築基地地號改制前臺南縣○○鎮○○○段○○○○○○○號及○○○段000-0地號）等有關文件，於83年6月11日（即公寓大廈管理條例84年6月28日公佈施行前）辦竣建物所有權第一次登記，並辦理銷售（見本院卷第221頁）。上訴人係於86年11月11日與被上訴人簽立系爭買賣契約，承買系爭專有部分（含公共設施）。

(二)系爭社區於83年辦畢所有權第一次登記後，統上公司再依系爭買賣契約，將系爭專有部分之土地及建物所有權移轉登記予上訴人，惟被上訴人2人迄未將系爭社區公共設施用之土地及建物（即如附表一所示之買賣標的物）所有權應有部分移轉登記予買受人即上訴人。

(三)如附表一所示之買賣標的物，其用地包含：

甲、土地部分：

- 1.網球場用地，即○○○段000、000-00、000-00、○○○段0000-000地號土地；
- 2.游泳池用地，即○○○段000-000地號土地；
- 3.公園用地，即○○○段000-00、○○○段0000地號土地；
- 4.花圃用地，即○○○段000-0地號土地；
- 5.道路用地，即○○○段000-0地號土地；

01 6.大樓基地，即○○○段000-0、○○○段0000-0地號土
02 地。

03 乙、建物部分：

04 1.圖書室、辦公室、活動中心，即○○○段000、000、00
05 0建號建物（門牌號碼依序為臺南市○○區○○○000之
06 000號2樓之1、2、3號）。

07 (四)系爭專有部分，即坐落臺南市○○區○○○段○○○段○○○號、
08 ○○○段0000-0地號土地（權利範圍各10000分之206）及其
09 上○○○段000建號門牌號碼臺南市○○區○○○000之000
10 號4樓之1（權利範圍全部，含共有部分000建號權利範圍100
11 0分之8），經上訴人於87年3月26日以買賣為原因登記予其
12 胞姊即訴外人周○○（見本院卷第223-228頁）。

13 (五)就如附表一所示之買賣標的物是否係上訴人之系爭專有部分
14 所屬公寓大廈之共用部分，而應與其專有部分併同移轉，不
15 得分離，經臺南市政府工務局以109年5月25日南市工使一字
16 第1090490812號函覆本院：「依內政部95年10月11日內授營
17 建管字第0950154743號函示，按公寓大廈管理條例第4條第2
18 項規定（條文略）之立法目的係以維持建築物區分所有權與
19 基地共有權之一體化，以避免法律關係趨於複雜，故建築物
20 如屬公寓大廈，其『專有部分』之移轉或設定負擔，自應依
21 上開條文規定辦理。」（見本院卷第213頁）。

22 (六)本院另就附表一所示之買賣標的物如應併同移轉，則依上訴
23 人之系爭專有部分，其應併同移轉如附表一所示之買賣標的
24 物應有部分之比例，是否如附表一應有部分比例所示，經臺
25 南市新化地政事務所109年6月5日所登字第1090050051號函
26 覆：附表一所示買賣標的物之應有部分比例，係由權利人自
27 行協議分配（見本院卷第222頁）。

28 (七)依臺南市政府農業局109年5月2日南市農工字第1090646860
29 號函覆，如附表一所示之買賣標的物中供作大樓基地使用之
30 ○○○段000-0地號、○○○段0000-0地號土地（即附表一
31 編號2），其土地編定為「特定農業區」之「甲種建築用地

」，非屬農業用地（見本院卷第219頁）。

(八)如附表一所示之買賣標的物，其中○○○段000地號土地（即附表一編號4，面積1,077平方公尺，應有部分12375/100000），因使用地類別屬農牧用地，由統上公司借用楊光榮之名義登記（見原審卷二第493頁）。統上公司基於系爭買賣契約就該土地之受領請求權，已由統上公司讓與楊光榮，並以本事件107年12月5日民事起訴狀繕本之送達為通知（見原審卷一第25頁）。

四、兩造爭執之事項：

(一)被上訴人2人依系爭買賣契約、民法第348條、第367條、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，請求上訴人受領如附表一所示之買賣標的物，有無理由？

(二)上訴人抗辯被上訴人之受領請求權已因罹於15年請求權時效消滅，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)被上訴人2人依系爭買賣契約、民法第348條、第367條、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，請求上訴人受領如附表一所示之買賣標的物，有無理由？

1.按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」、「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。」，民法第345條、第348條第1項、第367條分別定有明文。次按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」，公寓大廈管理條例第53條定有明文。又「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」，公寓大廈管理條例第4條第2項亦有明文。

2.查，依兩造不爭執之事項(一)、(二)、(三)所示，系爭社區

之建築基地及公共設施用地，除如附表一編號4所示之買賣標的物為特定農業區農牧用地外，其餘均為特定農業區甲種建築用地，系爭社區係多數各自獨立使用構造獨立之建築物、公寓大廈，其於配置圖之共用設施有網球場、游泳池、公園、花園、道路及圖書室、辦公室、活動中心，並有明確界線，其共用設施之使用與管理具有整體不可分性，足認屬於公寓大廈管理條例第53條所稱集居地區，故其共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分，應與系爭專有部分併同移轉。又，系爭專用部分及如附表一所示之買賣標的物，均為統上公司出售之買賣標的物，統上公司對買受人負有交付及移轉買賣標的物所有權之義務，上訴人則有受領上開買賣標的物之義務。另依兩造不爭執之事項(六)、(七)、(八)所示，如系爭專有部分移轉，共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分應併同移轉，其應有部分比例，係由權利人自行協議分配，是如附表一所示之買賣標的物既為系爭社區之共用部分，其應有部分及其基地所有權之應有部分，自應併同各區分所有人之專有部分為移轉至明。則被上訴人依系爭買賣契約、民法第348條、第367條、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，請求上訴人受領如附表一所示之買賣標的物，自屬有據。

- 3.上訴人雖抗辯：系爭社區管委會組織，現經臺南市政府撤銷，統上公司應先協助系爭社區合法成立管委會，將公共設施之不動產所有權移轉予管委會，等法令有變更後，再移轉登記予各住戶等語，並提出公寓大廈管理委員會資料明細表(○○○○別墅社區)、報備證明、臺南縣政府94年8月19日函、○○○○公寓大廈區分所有標的基本資料表、公寓大廈管理委員會資料明細表(○○○○公寓大廈)、報備證明、使用執照、臺南市政府104年6月2日函、104年8月24日函、104年10月20日函(見本院卷第17至37、265至270頁)為證。然查，系爭社區之專有部分與社區內共用設施之使用與管理具有整體不可分性，屬於公寓大廈管理條例第53條所稱集

居地區，其管理及組織準用公寓大廈管理條例之規定，業如前述。而起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，公寓大廈管理條例第28條第3項復有明文。查，系爭社區已成立管委會，嗣經臺南市政府撤銷，依前開規定，統上公司已無協助系爭社區成立管委會、推選管理負責人或管理負責系爭社區之義務，系爭社區之管理維護，應由區分所有權人依公寓大廈管理條例第29條第1項、第6項之規定，選任住戶若干人成立管委會或推選管理負責人，或依第25條由區分所有權人互推之召集人，或召集人無法互推產生時申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，或主管機關視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任等方式，產生管理負責人，以維持系爭社區之運作。另系爭社區共用設施，除如附表一編號4所示之買賣標的物為特定農業區農牧用地外，其餘均為特定農業區甲種建築用地，分別登記楊光榮、統上公司為所有權人，且依現有法令，已得直接移轉共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分予各該買受人，自無須再將共用部分之不動產所有權移轉予管委會，再移轉予各買受人至明。是上訴人前開所辯，自無可採。

(二)上訴人抗辯被上訴人之受領請求權已因罹於15年請求權時效消滅，有無理由？

上訴人雖抗辯：被上訴人之受領請求權已因罹於15年請求權時效消滅云云。然查：

- 1.按當事人透過契約關係所希望達成某種經濟目的時，藉由履行該契約關係之主給付義務即可完成，而在買賣契約，物之出賣人負交付其物並移轉其所有權之義務，買受人負支付價金及受領標的物之義務，均屬所謂主給付義務。又稱「請求權」者，為要求他人為特定行為之權利，權利人不能直接支配義務人或支配管領標的物，必須有他人行為的協助，始能實現其請求權之內容。稱「義務」者，乃法律上作為或不作

為之拘束，義務人如違反此項拘束，原則上發生責任，應受法律之制裁，通常稱義務係指「特定義務」，特定人之義務，即特定人負有特定作為或不作為之義務，最常見為對請求權所負義務，若有違反時則構成債務不履行。

2.又出賣人負有交付買賣標的物予買受人之義務，買受人對於出賣人有受領標的物之義務，業如前述。本件被上訴人2人將如附表一所示之買賣標的物，依債之本旨提出交付並移轉其所有權予上訴人，交上訴人受領，係為履行其基於買賣契約之給付義務，並非行使請求權，故無消滅時效之適用，上訴人有受領買賣標的物之義務，經被上訴人催告後，仍拒絕受領，應負受領遲延之責任。是上訴人抗辯被上訴人請求其受領買賣標的物之請求權已罹於時效，應不可採。

六、綜上所述，被上訴人2人依系爭買賣契約、民法第348條、第367條、公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，請求上訴人受領如附表一所示之買賣標的物，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	9	月	17	日
				民	事	第	五	庭	
					審	判	長	法	官
							法	官	吳森豐
							法	官	孫玉文
							法	官	郭貞秀

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中	華	民	國	109	年	9	月	17	日
							書	記	官
									江佳穎

附表一：

不動產編號 、標示、 應有部分	1	2	3	4
	臺南市○○區 ○○○段000- 00、000-000 、000-00、00 0-0、000-0、 000-00、○○ ○段0000-000 、0000地號土 地	臺南市○○區 ○○○段000- 0、○○○段0 000-0地號土 地	臺南市○○區 ○○○段000 、000、000建 號建物	臺南市○○區 ○○○段000 地號土地
周凱琦	1/600	26/100000	1/600	165/100000

附表二：

買受人	土地	建物
周凱琦 (現有人○○○ ○○)(見原 審一第123-14 0頁)	標示：(改制前)臺南縣○○ 鎮○○○段○○○○○○號 、○○○段0000-0地號 應有部分：各206/10000 面積：25.71平方公尺 約7.78坪	門牌：(改制前)臺南縣○○鎮 ○○○○○○-000號4樓之1 建號：○○○段000建號 應有部分：全部 面積：59.09平方公尺 約17.87坪 ----- 共有部分：○○○段000建號 面積：763.77平方公尺 權利範圍：8/1000