

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第588號

原告 梁宴樺

被告 張玉薇

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9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000000號(面積710平方公尺)，權利範圍0000000分之511617移轉登記予原告。

訴訟費用新臺幣3,420元由被告負擔。被告應給付原告新臺幣3,420元及自本判決確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

事實及理由

一、原告主張：原告名下原有坐落彰化縣○○鄉○○段000000地號土地(面積251平方公尺、權利範圍全部，下稱971-41號土地)、971-64地號土地(面積710平方公尺、權利範圍權利範圍0000000分之555556，下稱971-64號土地)及其上門牌號碼彰化縣○○鄉○○巷00號2層半之未辦保存登記房屋，前於民國112年5月24日與被告簽訂買賣契約(下稱系爭買賣契約)，將原告所有971-41地號土地權利範圍全部、971-64號土地之應有部分0000000分之43939及系爭房屋，以總價為新臺幣(下同)675萬元出售予被告，原告則保留971-64號土地之應有部分0000000分之511617(下稱系爭保留土地)。嗣兩造於產權過戶時，因代辦人員誤將原告所有971-64號土地全部持分全數過戶予被告，並於112年8月28日完成移轉登記。原告發現後，緊急通知被告應將錯誤移轉之系爭保留土地返還予原告，惟被告置之不理。被告並未向原告購買系爭保留土地，兩造就系爭保留土地並無買賣契約關係，則被告以買

賣為原因將系爭保留土地移轉於其名下，為無法律上原因而受利益，致原告受損害，爰依民法第179條規定請求被告將系爭保留土地移轉登記予原告等語，並聲明：如主文第一項所示。

二、被告答辯：對於系爭買賣契約未將系爭保留土地作為買賣標的及錯誤登記至被告名下不爭執，但並非被告行為所致，且沒有收到地政機關公文告知被告應配合移轉登記。又兩造簽約時，原告口頭答應將系爭房屋淨空、暢通排水溝再交付被告，但原告委託之仲介並未處理妥善，若原告能履行承諾則願意配合辦理等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。是否該當不當得利之成立要件，應以「權益歸屬」為判斷標準，亦即倘欠缺法律上原因，而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利。

(二)原告主張兩造於112年5月24日與簽訂系爭買賣契約，原告將所有971-41地號土地權利範圍全部、971-64號土地之應有部分0000000分之43939，出售予被告，兩造就系爭保留土地並無買賣關係存在，卻因代辦人員疏失，誤將原告所有971-64號土地全部持分於112年8月28日移轉登記予被告等事實，有原告所提土地買賣契約書、土地登記簿謄本等為證，且有本院調取土地登記申請書、移轉契約書、完稅證明書、土地所有權狀等在卷可稽(見本院卷第49-81頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第214頁)，堪信為真實。兩造就系爭保留土地既無買賣關係存在，系爭保留土地之所有利益自應歸屬於原告，現登記於被告名下即欠缺法律上原因，致原告受損害，原告依民法第179條規定，請求被告移轉系爭保留土地予原告，即屬有據。

(三)因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。而同時履行

01 抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同
02 一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關
03 係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之
04 給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均
05 不能發生同時履行抗辯(最高法院59年度台上字第850號判例
06 意旨參照)。是以，倘若債務人欲主張同時履行抗辯而拒付
07 債權人之請求，須以兩債權、債務係本於同一之雙務契約而
08 生，且兩方之給付立於互為對待給付之關係者，始可主張。
09 本件被告以原告未履行清理水溝、系爭房屋等問題而拒絕履
10 行移轉登記等語，查兩造間所簽署之系爭買賣契約書並無關
11 於系爭房屋移轉條件之約定，且本件原告請求移轉系爭保留
12 土地本不在系爭買賣契約範圍，兩者間本非屬雙務契約，本
13 可個別履行，要非立於互為對待給付之關係，原告亦主張被
14 告抗辯事項與本件請求並無關聯(見本院卷第215頁)，依上
15 開說明，被告即不得對原告主張同時履行抗辯，拒絕系爭保
16 留土地之移轉登記。被告如欲請求原告履行系爭買賣契約之
17 其他內容，則應另訴主張自身權益，併予敘明。

18 四、從而，原告依民法不當得利之法律關係，請求如主文第1項
19 所示，為有理由，應予准許。

20 五、命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有同
21 一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人
22 已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。又因法
23 院判決確定之登記，本應由權利人或登記名義人單獨向地政
24 機關申請辦理，觀諸土地登記規則第27條第4款之規定自
25 明。債權人如持判令債務人應辦理所有權移轉登記之確定判
26 決，自得依上開規定單獨向地政機關申請辦理，執行法院對
27 此確定判決，除依強制執行法第130條第2項及土地登記規則
28 第141條第2項之規定發給證明書件外，並無開始強制執行程
29 序之必要(最高法院49年台上字第1225號判決意旨參照)。蓋
30 於命債務人為一定意思表示之判決未確定前，上級審法院可
31 能就本案判決或該假執行宣告有廢棄或變更之判決，自不宜

01 賦予擬制之效果，以免難於回復原狀，是前揭強制執行法規
02 定命為一定意思表示之判決，在判決確定前，不生擬制之法
03 律上效果，從而，性質上亦不適於為假執行之宣告。本件經
04 本院判決被告應將系爭保留土地所有權移轉登記予原告，依
05 前述說明，本院即無職權為假執行宣告之必要。

06 六、本件事證已臻明確，兩造間其餘攻擊防禦方法，核與本判決
07 結果不生任何影響，爰不一一予以論述。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

10 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

11 法 官 范嘉紋

12 以上正本係照原本作成。

13 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(須
14 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

16 書記官 趙世明