

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1990號

原告 鄒之珣

訴訟代理人 雷皓明律師

複代理人 林宜嫻律師

被告 王碧昭

訴訟代理人 簡嘉宏律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國103年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

1 訴外人鄒若暉與被告於民國75年1月1日結婚，婚後育有原告一子。婚姻關係存續中，訴外人鄒若暉與被告於82年4月30日共同購買坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地（權利範圍10分之1）暨其上同段000建號建物即門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街000○0號房屋（下合稱系爭房地），登記於被告名下。惟訴外人鄒若暉與被告感情不睦，於85年11月18日協議離婚，並簽立離婚協議書（見原證二，下稱離婚協議書），約定「二、雙方共同擁有之不動產房屋，坐落於羅東鎮○○街000之0號。…，故定於87年8月由女方（即被告）轉移至鄒之珣（即原告）名下，不得異議」，然被告卻遲未依照離婚協議書內容辦理系爭房地之所有權移轉登記。嗣訴外人鄒若暉於112年9月6日死亡，原告整理遺物時，赫然發現離婚協議書、不動產所有權狀，始知上情。原告遂於112年12月4日對被告提起請求履行協議訴訟，兩造並於112年12月28日達成調解（本院板橋簡易庭112年度板司調字第387號），被告願意依照離婚協議書第二條之約定，將系爭房地所有權移轉予原告，原告乃於113年2月7日持調解筆錄辦理移轉登記

完畢。

2 離婚協議書已約定被告應於87年8月前，將系爭房地所有權移轉給原告，被告明知此事，卻遲未履行，原告自87年8月時即為系爭房地之實際所有權人，被告無作為系爭房地之所有權人之正當權源，卻以所有權人自居，其無法律上之原因受有登記為系爭房地所有權人之利益甚明，並致原告未能登記為系爭房地之所有權人，妨害原告對於系爭房地所有權能之行使而造成損害，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利或損害賠償。依照內政部不動產交易實價查詢服務網可得，系爭房地鄰近建物每月租金約為新臺幣（下同）12000元至18000元，每坪月租金約為600元，參以系爭房地之面積為75.31平方公尺（約略22.78坪，以20坪計之），相當於租金之不當得利或損害賠償為每月12000元（計算式：20坪×600元＝12000元），原告依民法第179條、第184條第1項前段、第231條第1項規定，擇一請求被告給付自108年4月24日起至113年2月6日止，此一期間相當於租金之不當得利或損害賠償691600元（計算式：12000元×12月×4年＋12000元×289天÷30天＝691600元）。

3 倘被告於87年8月即依照離婚協議書第二條之約定將系爭房地所有權移轉予原告，則參照89年1月6日修正前之土地稅法相關規定，以前次移轉年期為107年1月（被告係於82年5月辦理所有權移轉登記取得系爭房地，並約定於87年8月將系爭房地移轉予原告，則被告持有系爭房地約5年3個月左右，前次移轉年期以113年3月往前回推5年3個月即為107年1月）、系爭土地於87年7月之公告土地現值為21800元、82年5月之消費者物價總指數為151.9%等條件計算之，原告於斯時所應繳納之土地增值稅共計為62234元（見原證九，說明：89年1月6日修正前之土地稅法第31條、第33條與現行條文相同，乃以財政部稅務入口網-線上稅務試算-土地增值稅試算網站試算之）。詎料，被告卻未依約履行離婚協議書第二條，原告直至113年2月持調解筆錄辦理系爭房地所有權移

轉登記，經宜蘭縣政府財政稅務局核定應繳納土地增值稅325979元，若被告於87年8月便辦妥系爭房地之所有權移轉登記，則原告僅需繳納62234元之土地增值稅，因被告遲延辦理，致原告受有增加土地增值稅支出263745元之損害（000000—00000=263745），是原告依民法第231條第1項之規定，請求被告給付原告263745元。

4 被告抗辯其未能依照系爭離婚協議書於87年8月將系爭房地過戶給原告，係因訴外人鄒若暉不願負擔系爭房地之貸款費用、過戶費用云云，原告否認，被告既抗辯係因不可歸責於己之事由，方未能履行離婚協議書，自應由被告先就此有利之事實負舉證責任，否則被告不能免責，被告固然提出被證1、被證2欲證明訴外人鄒若暉不願負擔系爭房地之貸款費用，然細繹被證1之收款帳號為000000000000，此與系爭房地之貸款扣款帳號不同，即便被告確有匯款予訴外人鄒若暉（假設語氣），然該款項之目的為何？仍非無疑，無從逕予勾稽該款項即是用以繳納系爭房地之貸款；又被證2僅能證明系爭房地之部分貸款於89年6月22日清償完畢之客觀事實，尚無法推斷係由被告所清償，故由被證1、2均無法直接證明被告與訴外人鄒若暉離婚後，曾經負擔系爭房地之貸款，亦無從舉證訴外人鄒若暉不願負擔系爭房地之貸款費用，況且，縱然被告所辯為真（假設語氣），系爭房地之貸款金額並非僅50萬元，被證1之金額加總後亦不足以清償全數之房屋貸款，則其餘貸款顯非被告清償，足徵被告上開所辯與事實不符，不足為採。抑且，被告也未提出任何證據證明訴外人鄒若暉不願負擔系爭房地之過戶費用，僅空口泛稱其曾多次要求訴外人鄒若暉辦理，其抗辯自無從採信。從87年8月至今，已足足經過25年之久，倘被告確實有意要履行離婚協議書之約定，豈會未有任何表示？被告於87年間前後仍可聯繫訴外人鄒若暉，怎會毫無任何履約之表示？益證被告所辯，顯係臨訟卸責之詞，殊難採信。

5 原告於另案即本院板橋簡易庭112年度司調字第387號案件起

01 訴請求被告依照離婚協議書移轉系爭房地，並未一併請求相
02 當於租金之不當得利、損害賠償或遲延損害，故而，兩造於
03 另案僅就被告是否願意依照離婚協議書移轉系爭房地所有權
04 一事為調解，探求兩造之真意，兩造既未就相當於租金之不
05 當得利、損害賠償或係遲延損害為請求、抗辯或是討論，自
06 無拋棄離婚協議書之其餘請求之意思，再者，本件原告所請
07 求乃是因被告遲延履行離婚協議書，致原告受有土地增值稅
08 差額之損害，並非請求被告負擔原告因移轉系爭房地所需支
09 付之土地增值稅全額，故就離婚協議書所約定應由原告或訴
10 外人鄒若暉負擔之土地增值稅，本非原告請求範圍，被告就
11 此容有誤會，則就土地增值稅之差額既係因被告未按時履行
12 系爭離婚協議書所致，自應由被告負損害賠償之責，故被告
13 以兩造已成立調解筆錄為由，抗辯其無須負擔土地增值稅之
14 差額，要非可採。

15 6 被告與訴外人鄒若暉既於離婚協議書約定被告應於87年8月
16 前辦理系爭房地之所有權移轉登記，該給付有確定期限，被
17 告未於87年8月前為之，被告即應自87年9月1日起負遲延責
18 任，故原告依民法第231條第1項請求遲延損害691600元及土
19 地增值稅之差額263745元，核屬有理。被告未於此一期限內
20 為之，即屬遲延，原告無庸催告，即得依民法第231條第1項
21 向被告請求賠償原告因遲延所受損害。被告雖提出被證一、
22 二，至多僅能證明被告有匯款予訴外人鄒若暉，難逕予勾稽
23 訴外人鄒若暉不願負擔移轉稅費，況且，訴外人鄒若暉直至
24 89、90年間仍有餘力負擔並按時繳納系爭房地之房屋貸款，
25 豈有可能無法負擔移轉所有權之稅費？被告上開所辯，顯與
26 事實不符無從憑採。再者，被告如有履行系爭離婚協議書之
27 意願，不可能從未向原告或訴外人鄒若暉提出，又縱使被告
28 於87年8月之際係因訴外人鄒若暉不願負擔房屋貸款方未能
29 移轉系爭房地（假設語氣，原告否認），訴外人鄒若暉之行
30 為亦與原告無關，無從認定原告具有可歸責事由，抑且，被
31 告與訴外人鄒若暉離婚後，極少探視原告，原告根本無從確

實掌握被告行蹤，而原告於96年即已成年，被告也未曾尋覓原告協同辦理系爭房地之所有權移轉登記，是以，本件顯係可歸責於被告之事由，致未能於約定期限內移轉，被告自當負遲延責任，原告依照民法第231條第1項之規定，請求被告給付原告所受之遲延損害，當屬有據。

7 並聲明：被告應給付原告955345元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

1 系爭房地於82年時由訴外人鄒若暉與被告(當時為夫妻)共同出資購買，登記於被告名下，當時為購買系爭房地曾向土地銀行羅東分行貸款180萬元，其中130萬元為政府補貼利息之擔保貸款，50萬元為一般擔保貸款，房貸由雙方共同負擔，系爭房地於購買後本由訴外人鄒若暉與被告及原告共同居住。於85年11月時，訴外人鄒若暉與被告協議離婚，系爭房地雙方同意移轉至原告名下，然因當時50萬元未受政府補助之擔保貸款部份利息較高且尚未清償完畢，訴外人鄒若暉擔心貸款如未清償系爭房地過戶恐有困難，並表示伊願獨立負擔系爭房地之貸款清償，且預計於87年8月時先行清償未受政府補助之擔保貸款完畢後再辦理過戶至原告名下事宜，故雙方於系爭離婚協議書第二條約定：「雙方共同擁有之不動產房屋，坐落於羅東鎮○○街000之0號。因礙於貸款條例規定無法馬上過戶，定於87年8月由女方轉移至鄒之珣名下，不得異議。所需費用由男方負責支出。如未在期間內辦理產權移轉登記，男方可依法向女方提出告訴，女方並放棄先訴抗辯權」。被告於85年11月19日即搬離系爭房地，系爭房地由訴外人鄒若暉及原告繼續居住。豈料，訴外人鄒若暉約於87年5月前向被告表示，伊因罹癌(疑似鼻咽癌)身體不適，導致收入不穩定，不僅未能清償房貸中未受政府補貼利息之貸款，也無力負擔移轉系爭房地所有權至原告名下之相關稅費，希望被告可以協助清償房貸中未受政府補助之一般貸

款，故被告於87年8月未能依離婚協議書約定辦理移轉系爭房地所有權登記至原告名下，實非可歸責於被告。且被告於87年5月後為避免未繳納系爭房地貸款致遭查封拍賣，而致當時年幼之原告無家可歸，故答應訴外人鄒若暉之請求，於87年5月後協助清償房貸中未受政府補貼利息之貸款，此有當時匯款單影本可稽(見被證1)，至89年6月22日被告將該未受政府補貼利息之貸款部分清償完畢(見被證2)。被告此後曾多次要求訴外人鄒若暉儘快辦理移轉系爭房地所有權登記至原告名下事宜，但訴外人鄒若暉並未處理，亦未再與被告聯絡，訴外人鄒若暉明知並非被告拒絕辦理，故於過世前從未起訴請求被告移轉系爭房地所有權登記至原告名下。又被告如不願依系爭離婚協議書第二條約定移轉系爭房地所有權登記至原告名下，大可於85年11月18日以後，以所有權人名義將系爭房屋出售或將系爭房屋設定抵押增貸，然而被告於112年12月4日原告起訴請求移轉系爭房地所有權前，始終未對系爭房地為任何處分，甚且明知原告依據離婚協議書第二條請求移轉系爭房地所有權登記之請求權已罹於15年消滅時效，仍願將系爭房地所有權移轉登記予原告，顯見被告未曾拒絕履行離婚協議書第二條約定，被告並無可歸責事由，原告依民法第231條第1項規定請求被告賠償遲延損害，實無理由。又系爭房地所有權移轉登記至原告名下前，被告仍為系爭房地所有權人，本得自行處分、收益系爭房地，原告向被告請求相當於租金之不當得利或損害賠償，實無理由。況且被告自85年11月19日即搬離系爭房屋，系爭房屋向來由原告及訴外人鄒若暉居住，至113年2月7日系爭房地所有權移轉至原告名下前，系爭房屋皆由原告占有使用，被告並未自行使用或出租予他人，亦從未向原告及訴外人鄒若暉收取租金，何來受有相當於租金之不當得利？

2 又原告主張其於本院板橋簡易庭112年度司調字第387號之起訴狀僅請求移轉系爭房地所有權，遲延損害未在起訴範圍內，非調解筆錄和解效力範圍所及云云，惟細觀原告於本件

01 所主張遲延損害263745元，係因其為移轉系爭房地所有權登
02 記所繳納土地增值稅所生。然依調解筆錄第二項之記載，原
03 告已承諾系爭房地所有權移轉登記之相關稅費由其負擔，顯
04 見系爭房地所有權移轉登記所應繳納之相關稅費負擔已在調
05 解筆錄之和解效力範圍內，如原告認定移轉系爭房地所有權
06 登記所增加繳納之土地增值稅為遲延損害，則當初於簽訂調
07 解筆錄時，應為保留此部分損害賠償請求權或其他同意文字
08 之記載。然調解筆錄僅記載原告願負擔系爭房地所有權移轉
09 登記之相關稅費，並拋棄對被告之其餘請求，顯見原告就系
10 爭房地所有權移轉登記之相關稅費部分與被告另訂和解契
11 約，拋棄其他權利(損害賠償請求權)之請求。原告一方面同
12 意負擔系爭房地所有權移轉登記之全部相關稅費，一方面卻
13 以其所負擔移轉系爭房地所有權登記所繳納土地增值稅為遲
14 延損害為理由，向被告請求損害賠償，實有違調解筆錄所成
15 立和解契約之意旨，其依民法第231條第1項規定請求被告請
16 求賠償遲延損害，實無理由。

17 3 原證1匯款單每一筆匯款均係匯入土地銀行羅東分行0000000
18 00000帳戶，與原證2貸款清償明細表所示存款帳號號碼相
19 同，顯係為清償貸款而存入該帳號。原告指稱與貸款扣款帳
20 號不同云云，顯有誤會等語置辯。

21 4 並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣
22 告免為假執行。

23 三、兩造不爭之事實

24 1 原告之父鄒若暉於85年11月18日與被告兩願離婚，渠等於離
25 婚協議書第二點約定「雙方共同擁有之不動產房屋，坐落於
26 羅東鎮○○街000之0號。因礙於貸款條例規定無法馬上過
27 戶，定於87年8月由女方轉移至鄒之珣名下，不得異議。所
28 需費用由男方負責支出。如未在期間內辦理產權移轉登記，
29 男方可依法向女方提出告訴，女方並放棄先訴抗辯權」。

30 2 被告於85年11月19日即搬離系爭房地，系爭房地由訴外人鄒
31 若暉及原告繼續居住。

01 3 原告父親鄒若暉於112年9月6日死亡。

02 4 原告於112年12月4日對被告提起請求履行協議訴訟，兩造並
03 於112年12月28日達成調解（本院板橋簡易庭112年度板司調
04 字第387號），被告願依離婚協議書第二條之約定，將系爭房
05 地所有權移轉予原告，原告則於調解筆錄第二點同意負擔因
06 辦理系爭房地所有權移轉登記相關之規費、稅捐、代書費用
07 等，調解筆錄第三點約定原告對被告其餘請求拋棄。原告乃
08 於113年2月7日持調解筆錄辦理系爭房地所有權移轉登記完
09 畢。

10 5 宜蘭縣政府財政稅務局核定系爭土地應繳納土地增值稅3259
11 79元。

12 四、依被告與原告之父鄒若暉所訂之離婚協議書第二點約定，被
13 告將系爭房地所有權移轉給原告，係屬民法第269條之利益
14 第三人契約，又依民法第270條規定「前條債務人得以由契
15 約所生之一切抗辯，對抗受益之第三人」，而被告與原告之
16 父鄒若暉於離婚協議書第二條亦約定，移轉系爭房地所有權
17 所需相關費用（按一般係包括贈與稅、土地增值稅、契稅、
18 印花稅、辦理系爭不動產所有權移轉登記之地政規費與代書
19 費），係由原告之父鄒若暉負擔，此有離婚協議書可稽（見
20 調解卷第29頁），依民法第270條規定，被告在鄒若暉未於87
21 年8月前提出以上相關費用時，係可以對原告拒絕履行系爭
22 房地所有權移轉登記，被告未於87年8月移轉系爭房地所有
23 權予原告，非可認為構成給付遲延。原告嗣於112年12月28
24 日與被告成立調解，被告同意將系爭房地所有權移轉登記予
25 原告，原告則於調解筆錄第二點同意負擔因辦理系爭房地所
26 有權移轉登記相關之規費、稅捐、代書費用等，並於調解筆
27 錄第三點約定，原告對被告其餘請求權拋棄。經查，原告於
28 112年12月28日與被告成立調解，同意負擔土地增值稅，就1
29 12年度土地增值稅因地價上漲，必然高於87年度之土地增值
30 稅之事實，為一般常識，原告當已認知，原告自願負擔土地
31 增值稅，當然包括此土地增值稅之差額亦由原告負擔，況原

告亦已於調解筆錄第三點，對被告其餘請求拋棄。被告未於87年8月移轉系爭房地所有權不負給付遲延責任，已認定於前，原告自不能以被告給付遲延為由，再就土地增值稅之差

額請求被告賠償。是原告依民法第231條第1項請求被告賠償土地增值稅差額263745元，為無理由，應予駁回。

五、按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。民法第758條定有明文。原告因被告贈與之法律行為，直至113年2月7日完成系爭房地所有權移轉登記，始取得所有權，換言之，113年2月7日之前，系爭房地之所有權人仍係被告，被告有使用收益權，且據被告供述，被告於85年11月19日即搬離系爭房地，系爭房地由原告繼續居住迄今，原告對此並不爭執，原告起訴狀亦載明原告住此地址，堪認被告於移轉所有權之前，被告未使用系爭房地，也未向原告收取租金為事實，何來被告受有相當於租金之不當得利或對原告構成侵權行為致原告受有損害？是原告依民法第179條、第184條第1項前段、第231條第1項規定，擇一請求被告給付自108年4月24日起至113年2月6日止，此一期間相當於租金之不當得利或損害賠償691600元，亦無理由，應予駁回。

六、綜上，原告依民法第231條第1項請求被告給付263745元與法定遲延利息，併依民法第179條、第184條第1項前段、第231條第1項規定，擇一請求被告給付自108年4月24日起至113年2月6日止，此一期間相當於租金之不當得利或損害賠償691600元與法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 11 月 28 日
民事第七庭 法官 陳映如

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

04 書記官 黃頌堃