

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第497號

原告 吳柏均

訴訟代理人 陳鈺林律師

被告 劉澤芳

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月19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、程序部分：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項定有明文。查本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，爰依原告之聲請，准予一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告前於民國112年11月間自訴外人胡凱民購得○○市○○區○○街000號14樓房屋（建號：○○市○○區○○段0000號建物，下稱系爭房屋）暨所坐落之土地應有部分比例（地號：○○市○○區○○段000號土地，權利範圍：496/100000，下合稱系爭房地）並移轉登記完畢，當時原告與胡凱民買賣之範圍並未包括同段0000號建物（權利範圍：135/10000）即系爭房屋所屬社區之停車位（下稱系爭停車位）；嗣於113年2月24日與被告訂立買賣契約（下稱系爭契約），由原告將系爭房地以新臺幣（下同）1,680萬元出賣予被告，並於契約中載明出賣之建物部分僅包含系爭房屋及附屬之公共設施，而未包含系爭停車位，並於113年4月2日以買賣為登記原因移轉登記為被告所有；詎料原告事後

01 發現，系爭停車位應仍屬胡凱民所有，竟於113年2月間誤以
02 買賣為登記原因移轉登記予原告，後於113年4月2日復以買
03 賣為登記原因而誤為移轉登記予被告所有；俟原告查明後即
04 要求被告返還系爭停車位，而為被告置之不理，並佯稱當初
05 購買標的包含系爭停車位云云，因系爭契約之買賣標的是否
06 包含系爭停車位乙節影響買賣總價甚鉅，性質上應屬交易重
07 要之點，倘原告認為其出售標的包含系爭停車位，斷無以1,
08 680萬元作為買賣總價之可能，可見系爭契約存有交易上重
09 要之物之資格錯誤情形，應視為意思表示內容錯誤，原告遂
10 依民法第88條規定，以本件起訴狀繕本送達被告作為撤銷系
11 爭契約及所有權移轉之意思表示，並依民法第767條第1項中
12 段規定，請求除去妨害亦即請求被告塗銷系爭房地及停車位
13 之所有權移轉登記，回復登記為原告所有（先位之訴）；倘
14 本院認為原告先位之訴無理由，則請考量系爭契約業經撤
15 銷，則被告取得系爭房地及停車位登記所有權即無法律上之
16 原因而受利益，並致原告受有損害，原告自得依不當得利之
17 法律關係，請求被告返還所得利益即系爭房地及停車位之所
18 有權（備位之訴），爰依所有物返還請求權、不當得利返還
19 請求權之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：（一）先位聲
20 明：被告應將其所有系爭房地及停車位，於113年4月2日以
21 買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為原告
22 所有；（二）備位聲明：被告應將其所有系爭房地及停車位，移
23 轉登記為原告所有（下合稱前揭先位暨被位聲明）。

24 二、被告已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到
25 場，亦未提出任何書狀作任何聲明或陳述。

26 三、本院之認定：

27 （一）原告主張依民法第88條規定撤銷系爭契約及所有權移轉之意
28 思表示，難認有理：

29 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
30 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
31 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之

01 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
02 錯誤，民法第88條第1項、第2項定有明文。

03 2.本件原告雖主張其於締結系爭契約之際，存有交易上認為重
04 要之物之性質錯誤，亦即實際上成立之系爭契約包含系爭停
05 車位、然其誤以為不包含而誤以1,680萬元作為買賣總價，
06 遂請求依意思表示內容錯誤之規定予以撤銷與被告締結系爭
07 契約、移轉系爭房地及停車位之意思表示，惟查，系爭契約
08 載明之買賣標的為系爭房地，並未包括系爭停車位乙節，為
09 原告所不爭（見本院卷第86頁），復有系爭契約書附卷可參
10 （見本院卷第17至19頁之系爭契約第一條：不動產標示及買
11 賣權利範圍），足見兩造於締結系爭契約之時，就買賣標的
12 的意思表示合致之內容，確未包含系爭停車位至明，原告就此
13 節並無誤認，自無交易上重要之物之性質錯誤存在，而無由
14 依上開規定撤銷成立系爭契約之意思表示。

15 3.至所有權移轉之意思表示部分，觀諸原告前揭主張可知，其
16 係於事後始知悉系爭停車位誤為移轉登記予被告，甚至亦於
17 斯時方知道胡凱民當初亦有誤為移轉登記系爭停車位之情
18 況，按意思表示，係由表意人將內心欲發生之法律效果之意
19 思表示於外之行為，堪認原告於113年4月2日進行系爭房地
20 所有權移轉登記之際，要無可能存有併同移轉系爭停車位之
21 意思表示，則就自始不存在之所有權移轉之意思表示（即移
22 轉系爭停車位之物權意思表示），顯無可能以意思表示錯誤
23 為由加以撤銷之餘地，故原告此部分主張，亦非有理。是本
24 件原告主張依民法第88條規定撤銷系爭契約及所有權移轉之
25 意思表示，皆非有據。

26 (二)原告主張所有物返還請求權而為先位聲明，亦非有理：

27 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
29 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按不動
30 產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登
31 記，不生效力；前項行為，應以書面為之；因繼承、強制執

01 行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得
02 得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第758
03 條、第759條分別定有明文，足見不動產物權之取得、喪
04 失、變更，除了非因法律行為而生者外，其餘情形當以移轉
05 所有權之書面意思表示暨辦理登記為要件（即因法律行為而
06 得喪變更者之成立生效要件）。查，原告主張依民法第88條
07 規定撤銷系爭契約及所有權移轉之意思表示云云並非適法
08 （詳如前述），則其據此主張系爭房地之所有權移轉行為無
09 效、請求被告塗銷此部分所有權移轉登記而回復登記為原告
10 所有云云，洵非有理。

11 2.另本件原告於113年4月2日進行系爭房地所有權移轉登記之
12 際，並無存有併同移轉系爭停車位之意思表示乙情，業經本
13 院認定如前；參以原告前手即胡凱民於113年5月間寄發之存
14 證信函內容，可知胡凱民於112年11月間出售系爭房地時已
15 明白告知代書自己只有出售系爭房地、而無一併出售、移轉
16 登記系爭停車位之意思表示（見本院卷第53至55頁之存證信
17 函），核與原告及胡凱民締結之不動產買賣契約書之買賣標
18 的內容所載相符（見本院卷第93至107頁），且該等情事均
19 為原告所不爭執（見本院卷第86頁），足見胡凱民及原告均
20 未曾為移轉系爭停車位之所有權意思表示，且本件查無因其
21 他法律行為或非法律行為移轉系爭停車位予被告之情形，揆
22 諸上開說明意旨，本件無從認定系爭停車位之所有權合於上
23 開物權得喪變更之成立生效要件、自無由胡凱民移轉予原
24 告、原告移轉予被告可言，是系爭停車位部分應仍屬胡凱民
25 所有，原告並非系爭停車位之所有人，自無從依民法第767
26 條第1項規定而為請求，其據此請求被告塗銷系爭停車位之
27 所有權移轉登記而回復登記為原告所有云云，難認有理。

28 (三)原告主張不當得利返還請求權而為備位聲明，殊非有理：
29 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
31 179條規定可資參照，故得請求不當得利者，當以其受有損

01 害為前提。查系爭停車位既仍屬胡凱民所有，足見原告未曾
02 因移轉而取得所有權，且其與胡凱民締結之不動產買賣契約
03 書、以及與被告締結之系爭契約，均未就系爭停車位進行買
04 賣（參見上述說明），衡情原告並無受有損害之處，即便被
05 告受有成為系爭停車位登記名義人之利益，原告亦非得向其
06 請求不當得利返還請求權之人，故其據此請求被告塗銷系爭
07 停車位之所有權移轉登記而回復登記為原告所有云云，難認
08 有理；至被告取得系爭房地所有權部分，係本於系爭契約之
09 法律上原因，而本件原告無由依民法第88條規定撤銷系爭契
10 約，業經本院認定如前，則就此部分原告亦無從依不當得利
11 之法律關係請求返還。是以，原告依不當得利之法律關係，
12 請求被告將其所有之系爭房地及停車位，移轉登記為原告所
13 有，難認有理。

14 四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、不當得利之法律關
15 係，而為前揭先位暨被位聲明，均屬無據，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
17 後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

20 民事第七庭 法官 趙悅伶

21 以上正本係照原本作成。

22 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，並
23 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
24 裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

26 書記官 張又勻