

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第721號

原告 王麗真

訴訟代理人 江岳陽律師

複代理人 姜德婷律師

被告 詹淑芬

追加被告 詹淑美

共同

訴訟代理人 詹宗諺律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國115年6月18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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項但書第7款定有明文。

原告起訴請求：(1)被告A 0 5 將坐落新北市○○區○○段000地號所有權應有部分5分之1及地上建物即同段000建號建物(門牌號碼:新北市○○區○○路○段000巷0號4樓A房屋)所有權全部移轉登記予原告，並將前揭房屋騰空點交原告。(2)被告A 0 5 應自民國111年1月29日起至履行第一項聲明完畢之日止，按日給付原告新台幣(下同) 1040元。嗣於訴訟中，追加被告A 0 6，變更訴之聲明為：(1)先位訴之聲明：①被告A 0 6 應將新北市○○區○○段000地號土地所有權應有部分5分之1，及地上建物即同段000建號建物(門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷0號4樓A房屋)之所有權全

部移轉登記予被告A 0 5。②被告A 0 5應將新北市○○區○○段000地號土地所有權應有部分5分之1，及其上建物即新北市○○區○○段000○號建物(門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷0號4樓A房屋)之所有權全部移轉登記予原告，並應將前揭房屋騰空點交予原告。③被告A 0 5應自111年1月29日起至履行聲明第二項內容完畢之日止，按日給付原告1040元。④針對第三項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。(2)備位訴之聲明：①被告A 0 5應給付520萬元予原告，暨自訴之聲明更正一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。②被告A 0 5應給付138萬9920元予原告，暨自訴之聲明更正一狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。③被告A 0 5應自111年1月29日起至清償聲明第一項內容完畢之日止，按日給付原告1040元。④針對一二三項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。因不甚礙不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，爰准許原告為訴之追加變更。

二、原告主張：

1 原告於110年12月間經由訴外人五泰房屋仲介有限公司(下稱五泰房仲)之仲介，多次親至被告所委託出售之不動產標的物即新北市○○區○○段○○○號建物、門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷0號4樓A之房屋(下稱系爭4樓A前棟房屋)內賞屋，因其房屋格局方正、緊鄰明志路二段372巷側，遂於110年12月12日以新臺幣(下同)520萬元之買賣總價金向被告A 0 5購買系爭4樓A前棟房屋，與其所坐落之土地即新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍5分之1，下稱系爭000地號土地)(下合稱系爭房地)。被告復於111年1月26日點交系爭4樓A前棟房屋予原告，原告亦給付全額買賣價金予被告A 0 5，並辦畢買賣不動產之所有權登記予原告之女兒即訴外人A 0 7。詎料，原告於113年間欲辦理陽台補登程序而調閱相關文件，始發現，被告A 0 5委託五泰房仲出售之標的物、原告賞屋之標的物、兩造買賣契約標的

01 物、被告A 0 5交付原告之買賣標的物、原告實際居住使用
02 2年多之標的物，均係系爭4樓A前棟房屋與系爭000地號土
03 地，惟原告依兩造買賣契約所獲之不動產登記之標的物，竟
04 係新北市○○區○○段000○號建物、門牌號碼為新北市○
05 ○路○段000巷0號4樓房屋(下稱系爭4樓後棟房屋)，與其坐
06 落土地即新北市○○區○○段○000地號土地(權利範圍5分
07 之1，下稱系爭000地號土地)，該標的物現況無人居住。亦
08 即，被告A 0 5雖於111年1月26日實際交付兩造買賣標的物
09 系爭4樓A前棟房屋予原告居住使用，然其並未依兩造買賣契
10 約移轉登記系爭4樓A前棟房屋與系爭000土地之所有權予原
11 告，而係移轉登記非買賣標的物之系爭4樓後棟房屋與系爭0
12 00地號土地予原告，是被告A 0 5迄今未踐行民法第348條
13 出賣人之買賣標的物交付義務。

14 2嗣兩造於113年9月7日、113年11月14日偕同系爭4樓A前棟房
15 屋之登記所有權人即被告A 0 6、與五泰房仲，一併調解協
16 商，始知：被告A 0 5為被告A 0 6之姊姊，兩人於84年12
17 月18日因分割繼承登記而分別取得系爭4樓A前棟房屋(重測
18 前為臺灣省臺北縣○○鄉○○○段○○○○○段○000000000
19 ○號)與系爭4樓後棟房屋(重測前為臺灣省臺北縣○○鄉○
20 ○○段○○○○○段○000000000○號)，彼時兩人經協議分割
21 遺產之內容，係由姊姊即被告A 0 5取得系爭4樓A前棟房
22 屋、妹妹即被告A 0 6取得系爭4樓後棟房屋，惟後續辦理
23 分割繼承登記之地政程序有誤，將本應由姊姊A 0 5取得之
24 系爭4樓A前棟房屋誤登記為妹妹A 0 6所有、本應由妹妹A
25 0 6取得之系爭4樓後棟房屋誤登記為姊姊A 0 5所有，且
26 近30年來姊妹二人均不知悉其實際上居住使用之標的物與形
27 式上因分割登記取得之標的物不同。鑒於系爭大樓僅於1樓
28 大門口處設置門牌，各樓層之前棟房屋(即門牌新北市○○
29 區○○路○段000巷0號2至5樓A)與後棟房屋(即門牌新北市
30 ○○區○○路○段000巷0號2至5樓)，門口均未設置任何門
31 牌，是近30年來，系爭4樓A前棟房屋均由被告A 0 5實際居

01 住、使用收益，並「誤認建物登記謄本所載姊姊所有之重測
02 前臺灣省臺北縣○○鄉○○○段○○○○段○○○○○○○○○○○
03 號，現新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○號建物，門牌號
04 碼新北市○○區○○路○段000巷0號4樓之房屋，即係其實
05 際居住使用之系爭4樓A前棟房屋」。從而，被告A 0 5委託
06 五泰房仲出售之標的物、原告前來賞屋之標的物、兩造買賣
07 契約實質合意之買賣標的物、被告交付原告之買賣標的物均
08 為被告A 0 5實際所有之系爭4樓A前棟房屋，惟兩造之買賣
09 契約所誤載之標的物、誤移轉登記之標的物，均係系爭4樓
10 後棟房屋，蓋無人知悉84年間斯時姊妹間之不動產分割繼承
11 登記有登載錯誤。而被告A 0 6於調解協商之日陳稱，其亦
12 不知84年間之分割繼承有登載錯誤之情事，近30年來，系爭
13 4樓後棟房屋均由被告A 0 6實際居住、使用收益，並「誤
14 認建物登記謄本所載妹妹所有之重測前臺灣省臺北縣○○鄉
15 ○○○段○○○○段○○○○○○○○○○○號，現新北市○○區○
16 ○段○○○○○○○○○○○號建物，門牌號碼新北市○○區○○路
17 ○段000巷0號4樓A之房屋，即係其實際居住使用之系爭4樓
18 後棟房屋」，故其多年來從未請求被告A 0 5遷離，於原告
19 買受系爭4樓A前棟房屋後，長達2年多，其亦從未以所有權
20 人之地位，請求原告搬離系爭4樓A前棟房屋，蓋無人知悉84
21 年間斯時姊妹間之不動產分割繼承登記有錯誤。

22 3於72年間系爭大樓2樓至5樓曾有「前、後棟房屋門牌互換」
23 之情事，致令系爭大樓之他層住戶亦存有前棟房屋與後棟房
24 屋產權錯置之情事。系爭大樓係門牌新北市○○區○○路○
25 段000巷0號與3號之雙拼大樓，系爭大樓左方即為新北市○
26 ○區○○路○段000巷0號大樓(共5層)，右方則為新北市○
27 ○區○○路○段000巷0號大樓(共5層)，因其僅於系爭大樓
28 中間1樓大門口處設置各樓層門牌，系爭大樓內部之各樓層
29 門口均未設置任何門牌，故進入系爭大樓內部後，並無法輕
30 易辨識何者為前棟房屋(即門牌新北市○○區○○路○段000
31 巷0號2至5樓A)，何者為後棟房屋(即門牌新北市○○區○○

路○段000巷0號2至5樓)。經原告調閱系爭大樓之69年1月31日竣工圖比對，於1樓平面圖中，僅分為左側「1A區」與右側「1B區」兩區域，即系爭1號大樓與3號大樓之1樓；而於2樓至5樓平面圖中，除仍將門牌1號者均列為「A區」、門牌3號者均列為「B區」外，復將系爭1號大樓分為：緊鄰大門口與明志路二段372巷之「2, 3, 4, 5 A2區」(即前棟房屋2層至5層)，與後方側之「2, 3, 4, 5 A1區」(即後棟房屋2層至5層)，門牌3號亦以同理區隔為「2, 3, 4, 5 B2區」與「2, 3, 4, 5 B1區」。惟上開圖中所謂「A2區」之前棟房屋，門牌號碼實係「新北市○○區○○路○段000巷0號2至5樓A」，而所謂「A1區」之後棟房屋，門牌號碼則實係「新北市○○區○○路○段000巷0號2至5樓」。而單就竣工圖即可知前棟房屋「A2區」約為方正型格局，而後棟房屋「A1區」則有明顯缺塊而非正方格局。然再經原告調閱系爭1號大樓2層至5層之70年6月間之臺北縣新莊地政事務所建物複丈(勘測)結果圖，觀諸各層建物均記載：「本0000建號建物依據臺北縣政府工務局72年9月8日北工四字第11082號准予互換為0-0號，又依泰山鄉戶政事務所70北縣泰戶字第1085號證明整編為泰山鄉明志路二段254巷0-0號」等語，可推知系爭1號大樓曾於72年9月8日進行「門牌互換」，將前棟房屋「A2區」與後棟房屋「A1區」之門牌互換，故令系爭1號大樓極難辨認其所處之房屋，究為門牌新北市○○區○○路○段000巷0號2至5樓A房屋，或為門牌新北市○○區○○路○段000巷0號2至5樓房屋。是以，被告二人於辦理分割繼承登記時，亦不知悉其所繼承之兩棟房屋尚有「門牌互換」之情事，從而未能察覺其所原以為之協議分割標的，於門牌上早有變更，以致近30年來，被告二人均不知其實際上居住使用者係形式上錯誤登記予他方名下之房屋。無獨有偶，經原告尋訪鄰居，系爭1號大樓之3層住戶亦表示，其多年來居住於系爭1號大樓前棟房屋(即門牌新北市○○區○○路○段000巷0號3樓A)內，惟其所有權狀實係登記為後棟房屋(即門牌新北市○○區○○

路○段000巷0號3樓)，而其同層鄰居則居住於其所有之後棟房屋中，足徵系爭1號大樓經門牌互換，且僅於1樓大門口貼設門牌，方致此種荒誕窘境。

4 本件被告二人雖提出被證2，84年2月24日遺產分割協議書（下稱系爭遺產分割協議書），主張被告A 0 5登記系爭4樓後棟房屋，被告A 0 6登記系爭4樓A前棟房屋係因系爭遺產分割協議書之約定，並以之置辯。然就下述各點綜合觀之可知系爭遺產分割協議書之真意，係被告A 0 5取得系爭4樓A前棟房屋產權，被告A 0 6取得系爭4樓後棟房屋產權。

(1)被告二人自84年12月18日依系爭遺產分割協議書登記以降即由被告A 0 5實質占有、使用、收益、管領系爭4樓A前棟房屋，被告A 0 6實質占有、使用、收益、管領系爭4樓後棟房屋。

(2)被告A 0 5於110年12月12日時，亦以系爭4樓A前棟房屋所有權人之地位與原告訂立不動產買賣契約書，並交付系爭4樓A前棟房屋予原告占有使用，迨至今日，被告A 0 6就此亦未有任何主張。

(3)依系爭遺產分割協議書取得五樓之林文吉與陳貴英亦因形式上之登記與遺產分割協議之真意不符，而致林文吉將所分得之不動產出售予第三人吳原華時，經吳原華陽台補登而發現前後棟錯置之情形，旋即與陳貴英於93年11月8日互相買賣，以更正前後棟錯置之錯誤。

(4)由前可證，林寶桂之繼承人於84年間訂立系爭遺產分割協議書時，因不知前後棟房屋於72年間有門牌號互換之情事，致分得前棟房屋之繼承人取得後棟房屋之產權登記，分得後棟房屋之繼承人取得前棟房屋之產權登記，故雖實際占有、使用、管領各自分得之房屋，但產權登記卻不相符，而此一情形，經新北市新莊地政事務所表示，雖無法逕以更正登記恢復正確之登記，然得由民事法院審判，以資解決。

5 兩造均不爭執本件買賣標的物係「系爭4樓A前棟房屋與系爭000土地」，且均認兩造間110年12月12日買賣契約中所載一

切「新北市○○區○○段○○000○號建物、門牌號碼為新北市○○路○○段000巷0號4樓房屋，即系爭4樓後棟房屋，與其坐落土地即新北市○○區○○段○○000地號土地(權利範圍5分之1)，即系爭000地號土地」等文字，均係誤寫、誤植，顯無害當事人真意。此觀被告A05114年3月28日民事答辯狀稱：「被告A05委託住商不動產加盟店即訴外人五泰房屋仲介有限公司出售、交易時，原告實際走訪並觀看、及兩造實際點交之標的物，均係系爭1號4樓A前棟房屋，且此情為原告所不爭執，故依民法第98條規定，探求締約時之真意，兩造實係就『系爭1號4樓A前棟房屋及其坐落之基地』達成買賣之意思表示合致，故不應拘泥於系爭買賣契約書誤載之標的」等語甚明，故可證兩造間買賣標的物確為「系爭4樓A前棟房屋與系爭000土地」，而非買賣契約書上所誤寫、誤植之「系爭4樓後棟房屋與系爭000地號土地」，特此陳明。

6 本件請求權基礎與理由，分述如下：

(1)就先位訴之聲明第一項、第二項部分：

依一般客觀情事及當事人間欲使該意思表示發生之法律效果而為探求其真意，不徒拘泥字面或截取書據中一、二語，任意推解致失其真意，並將誠信原則涵攝在內，可知被告A05依系爭遺產分割協議書之真意意在取得之系爭4樓A前棟房屋產權，因繼承人間對於早年間門牌號互換情事不知情，而登記至被告A06名下，從而被告A06依系爭遺產分割協議書而受有登記系爭4樓A前棟房屋產權之利益，原告欲辦理陽台補登而發現前後棟產權錯置情事，並透過五泰房仲邀集被告二人協商時，被告二人始得知悉產權錯置，故被告A06憑系爭遺產分割協議書所登記之系爭4樓A前棟產權之法律上依據於斯時即已失所附麗，從而被告A06擁有不應登記於名下之系爭4樓A前棟房屋產權，而使被告A05受有無法將系爭4樓A前棟房屋產權依其與原告間之不動產買賣契約書真意，完整登記至原告之損失，被告A06自負有移轉系爭

01 4樓A前棟房屋產權予被告A 0 5之義務。原告因向被告A 0
02 5買受系爭4樓A前棟房屋與坐落土地而為被告A 0 5之債權
03 人，而被告A 0 5作為買賣契約之債務人，怠於向被告A 0
04 6行使民法第179條請求移轉登記至被告A 0 5名下之權
05 利，職是之故，原告自得依民法第242條代位債務人即被告
06 A 0 5行使民法第179條之權利，請求被告A 0 6將因錯誤
07 登記而取得之系爭4樓A前棟房屋所有權移轉登記予被告A 0
08 5。被告A 0 5應依民法第348條規定，將系爭4樓A前棟房
09 屋所有權移轉登記予原告，並將系爭4樓A前棟房屋交付原
10 告。

11 (2)就先位訴之聲明第三項部分：

12 依民法第229條第1項、第231條第1項給付遲延之債務不履行
13 相關規定，與民法第349條、民法第353條權利瑕疵擔保相關
14 規定，與兩造買賣契約第9條第6項規定：「本約買賣標的雙
15 方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗
16 銷等作業無誤後辦理點交(若因相關作業遲延者，最遲不得
17 逾民國111年1月28日)，同時甲方應履行全部價金之給付。
18 如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日
19 起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償甲
20 方」，訴請被告A 0 5應自給付期限屆滿之日起支付其遲延
21 給付損害賠償與違約金。兩造買賣標的物為系爭4樓A前棟房
22 屋與系爭000地號土地，然被告A 0 5迄今未移轉登記與合
23 法交付上開房地予買受人即原告，自屬給付遲延。依兩造買
24 賣契約第9條第6項規定，出賣人之交付買賣標的物之最後期
25 限明訂為「111年1月28日」，故被告A 0 5之遲延給付之損
26 害應自111年1月29日起計算。再者，本件買賣總價金為520
27 萬元，依兩造買賣契約第9條第6項之違約金計算標準係「每
28 逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償甲方」，故被告
29 A 0 5應自111年1月29日起至移轉登記並交付系爭4樓A前棟
30 房屋與系爭000地號土地之日止，每日給付原告1040元（計
31 算式：520萬元× 0.0002＝1040元）。

01 (3)就備位訴之聲明第一項、第二項部分：

02 倘依被告A O 5抗辯，其非系爭4樓A前棟房屋之所有權人，
03 故無移轉房屋所有權之能力，致原告先位訴之聲明請求陷於
04 給付不能，原告自得依民法第226條第1項向出賣人即被告A
05 O 5請求給付不能之損害賠償，此損害賠償之具體數額，請
06 求准予就「系爭4樓A前棟房屋與系爭000地號土地起訴時之
07 市場價格」進行鑑價，原告暫時請求賠償520萬元。又原告
08 買受系爭4樓A前棟房屋後，因全然不知悉被告A O 5所出賣
09 之不動產竟非其所有，原告業已進行全屋翻修、裝潢，施工
10 項目包含：①全室拆除、垃圾清運、地磚壁磚防水等共計38
11 萬9000元、②門窗、大門等共計32萬8520元、③浴室塑膠天
12 井、房門、全室天花板等共計15萬6500元、④全室水電等共
13 計19萬2900元、⑤廚具等共計10萬2500元、⑥全室油漆粉刷
14 等共計11萬2000元、⑦塑膠地板等共計2萬5000元、⑧全室
15 冷氣等共計8萬3500元，原告總計支出138萬9920元之裝潢費
16 用，此均有各裝潢單據為憑。系爭4樓A前棟之全部室內裝
17 潢，因可歸責於被告A O 5之產權瑕疵而歸為烏有，原告自
18 得向被告A O 5求償裝潢損害共計138萬9920元。

19 (4)就備位訴之聲明第三項部分：

20 依民法第229條第1項、第231條第1項給付遲延之債務不履行
21 相關規定，與民法第349條、民法第353條權利瑕疵擔保相關
22 規定，另依兩造買賣契約第9條第6項規定：「本約買賣標的
23 雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或
24 塗銷等作業無誤後辦理點交(若因相關作業遲延者，最遲不
25 得逾民國111年1月28日)，同時甲方應履行全部價金之給
26 付。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之
27 次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償甲
28 方」。原告所買受之標的物為系爭4樓A前棟房屋與系爭000
29 地號土地，然被告A O 5迄今未將上開土地與房屋之所有權
30 移轉登記與合法交付予原告，自屬給付遲延。則依買賣契約
31 第9條第6項規定，出賣人之交付買賣標的物之最後期限明訂

為「111年1月28日」，故被告A 0 5之遲延給付之損害應自111年1月29日起計算。被告A 0 5辯稱其已「交付」系爭4樓A前棟房屋予原告居住使用，故無給付遲延而無違約金適用云云，此顯係忽略兩造買賣契約中所稱之買賣標的物之「交付」或「點交」，自當以「完成產權登記」為前提，且「交付」亦必以出賣人具有所有權或合法占有權源始得交付，否則不啻肯認任何人均得隨意「交付」第三人所有之不動產標的物，以規避給付遲延與遲延違約金之責，顯非的論。本件買賣總價金為520萬元，依兩造買賣契約第9條第6項約定之違約金計算標準係「每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償甲方」，故被告A 0 5應自111年1月29日起至清償備位訴之聲明第一項內容完畢之之日止，每日給付原告1040元（計算式：520萬元× 0.0002＝ 1040元）。

7 並聲明：

(1)先位訴之聲明：

①被告A 0 6應將新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍5分之1)，及其上新北市○○區○○段000○號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷0號4樓A房屋之所有權均移轉登記予被告A 0 5。

②被告A 0 5應將新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍5分之1)，及其上新北市○○區○○段000○號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷0號4樓A房屋之所有權均移轉登記予原告，並應將新北市○○區○○段000○號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路○段000巷0號4樓A房屋騰空點交予原告。

③被告A 0 5應自111年1月29日起至履行聲明第二項內容完畢之日止，按日給付原告1040元。

④針對第三項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

(2)備位訴之聲明：

①被告A 0 5應給付520萬元予原告，暨自115年4月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 ②被告A 0 5應給付138萬9920元予原告，暨自115年4月16
02 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

03 ③被告A 0 5應自111年1月29日起至清償備位聲明第一項內
04 容完畢之日止，按日給付原告1040元。

05 ④針對一二三項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

06 三、被告二人則以：

07 1 被告二人於84年12月18日辦理分割繼承登記，並無登記錯誤
08 之情事。證人A 0 1亦證稱：就被告A 0 5及A 0 6兩人所
09 分得之標的，實際上是兩人自己協議所為，並沒有登記與實
10 際分配之標的不符的情形等語。本件既未發生地政機關登記
11 錯誤乙事，原告據以主張代位被告A 0 5向被告A 0 6請求
12 將系爭房地之所有權移轉登記予被告A 0 5，再由被告A 0
13 5將系爭房地之所有權移轉登記予原告，難認有理由。

14 2 被告A 0 5已於111年1月26日騰空並現場點交系爭4樓A前棟
15 房屋予原告，已履行系爭買賣契約書第9條關於買賣標的物
16 交付之義務，原告亦自陳被告A 0 5確有實際點交系爭4樓A
17 前棟房屋，且已裝潢並入住該房屋迄今長達兩年多（參原告
18 起訴狀第4頁第19行、第6頁第16行），故原告請求被告A 0
19 5應騰空點交系爭4樓A前棟房屋，及自111年1月29日起至履
20 行先位訴之聲明第2項完畢之日止，按日給付原告1040元，
21 並無理由。原告追加備位聲明，有延滯訴訟之嫌，被告不同
22 意原告為訴之追加。原告向被告A 0 5請求給付遲延之損害
23 賠償，此主張有利於己之事實，依民事訴訟法第277條本文
24 之規定，其應先就該事實負舉證責任，然原告並未舉證其實
25 際所受損害及所失利益為何？又損害之數額為若干？準此，
26 原告依權利瑕疵擔保、債務不履行給付遲延之規定向被告A
27 0 5請求損害賠償，並無理由。

28 3 退步言之，縱認原告得請求違約金（假設語氣，惟被告A 0
29 5否認之），被告A 0 5依民法第252條請求酌減違約金為1
30 元。觀諸系爭買賣契約書第9條第6項條款：「…每逾一日按
31 買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方」，可知兩造之約

01 定屬賠償額預定型違約金，又該違約金既為債務不履行時之
02 預定損害賠償，原告自應就實際所受之積極損害及消極損害
03 負舉證責任，惟綜觀民事起訴狀所載，原告迄未敘明受有何
04 損害，已如前述。再者，被告A05確已履行系爭買賣契約
05 書之部分內容，點交系爭4樓A前棟房屋予原告，故依民法第
06 251條，原告因系爭買賣契約書一部履行所受之利益，得由
07 法院減少此部分之違約金。申言之，倘依原告之主張計算，
08 自111年1月29日起算至履行先位訴之聲明第2項完畢之日止
09 按日給付1040元（僅暫計至114年3月24日止為1151日），被
10 告須給付之違約金已高達119萬餘元（ $1040 \times 1151 = 1206640$
11 0），是故考量一般客觀事實、系爭買賣標的之價額僅有520
12 萬元、兩造之社會經濟地位、當事人實際並無所受損害等，
13 此違約金數額顯屬過高，並非合理等語置辯。

14 4並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告
15 免為假執行。

16 四、原告先位主張：被告二人於84年間協議分割遺產，約定由被
17 告A05取得系爭4樓A前棟房屋、被告A06取得系爭4樓
18 後棟房屋，惟後續辦理分割繼承登記之程序有誤，將本應由
19 A05取得之系爭4樓A前棟房屋誤登記為A06所有、本應
20 由A06取得之系爭4樓後棟房屋誤登記為A05所有，且
21 近30年來姊妹二人均不知悉其實際上居住使用之標的物與形
22 式上因分割登記取得之標的物不同。被告二人於原告欲辦理
23 陽台補登而發現前後棟產權錯置情事，並透過五泰房仲邀集
24 協商時，始知悉產權錯置，故被告A06憑系爭遺產分割協
25 議書所登記之系爭4樓A前棟產權之法律上依據，於斯時即已
26 失所附麗，從而被告A06擁有不應登記於名下之系爭4樓A
27 前棟房屋產權，而使被告A05受有無法將系爭4樓A前棟房
28 屋產權依其與原告間之不動產買賣契約書真意完整登記至原
29 告之損失，被告A06自負有移轉系爭4樓A前棟房屋產權予
30 被告A05之義務。原告因向被告A05買受系爭4樓A前棟
31 房屋與坐落土地而為被告A05之債權人，而被告A05作

01 為買賣契約之債務人，怠於向形式上錯誤登記之所有權人即
02 被告A 0 6行使民法第179條請求移轉登記至被告A 0 5名
03 下之權利，職是之故，原告自得依民法第242條代位債務人
04 被告A 0 5行使民法第179條之權利，請求被告A 0 6將因
05 錯誤地政登記而取得之系爭4樓A前棟房屋，移轉登記返還予
06 被告A 0 5。被告A 0 5並應依民法第348條規定，將系爭4
07 樓A前棟房屋所有權移轉登記予原告，並交付系爭4樓A前棟
08 房屋予原告等語。就原告主張：被告二人於84年間協議分割
09 遺產，約定由被告A 0 5取得系爭4樓A前棟房屋、被告A 0
10 6取得系爭4樓後棟房屋，惟後續辦理分割繼承登記之程序
11 有誤，形式上將本應由A 0 5取得之系爭4樓A前棟房屋誤登
12 記為A 0 6所有、本應由A 0 6取得之系爭4樓後棟房屋誤
13 登記為A 0 5所有等情，此為被告二人所否認，並辯稱：被
14 告二人於84年12月18日辦理分割繼承登記，並無登記錯誤之
15 情事。證人A 0 1亦證稱：就被告A 0 5及A 0 6兩人所分
16 得之標的，實際上是兩人自己協議所為，並沒有登記與實際
17 分配之標的不符的情形等語。本件既未發生地政機關登記錯
18 誤乙事，原告據以主張代位被告A 0 5向被告A 0 6請求將
19 系爭房地之所有權移轉登記予被告A 0 5，再由被告A 0 5
20 將系爭房地之所有權移轉登記予原告，難認有理由等語置
21 辯。就原告主張被告二人協議分割遺產之標的與登記不符乙
22 節，是有利於原告之事實，應由原告舉證。原告雖舉證人A
23 0 1、A 0 2、A 0 3為證。惟查，證人A 0 1證稱：就被
24 告A 0 5及A 0 6兩人所分得之標的，實際上是兩人自己協
25 議所為，並沒有登記與實際分配之標的不符的情形等語；證
26 人A 0 2證稱：當初前屋主A 0 5帶我進去看是跟我說那是
27 明志路0 段000巷0號4樓，是外面靠馬路的房子。（問：買
28 方也是去看那個房子？）對。（問：後來有發現不動產買賣
29 契約書所寫的門牌號碼跟實際上賣方要賣的房子，有不符合
30 的情形？）對，後面是過了一段時間，然後買方要去做陽台
31 補登，地政說他們這個房子實際上是後棟的，我們再去調查

才發現他們應該是A座才對。他們正常來講應該是要拿到明志路2 段372 巷1 號4 樓A 座的房子，但是屋主A 0 5 當初說她拿到的是1 之3 號的權狀，就是沒有A。（問：A 0 6 是不是也有表示過她們確實是房子遺產繼承登記的時候有弄錯號碼？）我們之後有再來調解過一次這個事情，A 0 5 與A 0 6 當時有表示她們不知道權狀登記錯的事情。A 0 5 給我們的是沒有A座的權狀。（問：所以A 0 6 有說她的權狀與實際狀況不一樣？）我們有告知她這個情況，因為我們發現這個事情就請她們來調解，她們當時是說她們不知情等語。證人A 0 3 證稱：（問：你們的房子有發現有登記錯誤的情形嗎？）這次來法院才知道我的房屋地政登記錯誤。我應該是買000，不是000，但權狀上面寫000。對於同一棟樓上4樓前後屋主之間發生什麼事情，他不知道等語（見115年6月18日言詞辯論筆錄）。依上開A 0 1 之證述，A 0 1 不知被告二人間如何協議分割遺產，而證人A 0 2、A 0 3 並未參與被告二人當年遺產分割之過程，自不能證明被告二人於84年間曾約定由被告A 0 5 取得系爭4樓A前棟房屋、被告A 0 6 取得系爭4樓後棟房屋乙事，更遑論此三位證人可以證明當年有登記錯誤之情事。且縱使有登記錯誤之情事，依民法第90條之規定，錯誤之意思表示其撤銷權自意思表示後經過一年而消滅，被告A 0 5 已不能對被告A 0 6 行使撤銷權，被告A 0 6 並不負有移轉系爭4樓A前棟房屋產權予被告A 0 5 之義務。故原告以被告A 0 5 對被告A 0 6 怠於行使民法第179條請求移轉登記至被告A 0 5 名下之權利，而依民法第242條代位債務人被告A 0 5 行使民法第179條之權利，請求被告A 0 6 將因錯誤地政登記而取得之系爭4樓A前棟房屋，移轉登記返還予被告A 0 5。被告A 0 5 並應依民法第348條規定，將系爭4樓A前棟房屋所有權移轉登記予原告，並交付系爭4樓A前棟房屋予原告，均無理由，應予駁回。

五、原告備位主張：倘依被告A 0 5 抗辯，其非系爭4樓A前棟房

01 屋之所有權人，故無移轉所有權並合法交付房屋予原告之能
02 力，致原告先位訴之聲明請求陷於給付不能，原告依民法第
03 226條第1項向被告A 0 5請求給付不能之損害賠償，此損害
04 賠償之具體數額，請求准予就「系爭4樓A前棟房屋與系爭00
05 0地號土地起訴時之市場價格」進行鑑價，原告暫時請求賠
06 償520萬元。又原告買受系爭4樓A前棟房屋後，因全然不知
07 悉被告A 0 5所出賣之不動產竟非其所有，原告業已進行全
08 屋翻修、裝潢，施工項目包含：①全室拆除、垃圾清運、地
09 磚壁磚防水等共計38萬9000元、②門窗、大門等共計32萬85
10 20元、③浴室塑膠天井、房門、全室天花板等共計15萬6500
11 元、④全室水電等共計19萬2900元、⑤廚具等共計10萬2500
12 元、⑥全室油漆粉刷等共計11萬2000元、⑦塑膠地板等共計
13 2萬5000元、⑧全室冷氣等共計8萬3500元，原告總計支出13
14 8萬9920元之裝潢費用，此均有各裝潢單據為憑。系爭4樓A
15 前棟之全部室內裝潢，因可歸責於出賣人即被告A 0 5之產
16 權瑕疵而歸為烏有，原告自得向被告A 0 5求償裝潢損害共
17 計138萬9920元。又依兩造買賣契約第9條第6項規定：「本
18 約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項
19 權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交(若因相關作業遲延
20 者，最遲不得逾民國111年1月28日)，同時甲方應履行全部
21 價金之給付。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最
22 後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約
23 金賠償甲方」。原告所買受之標的物為系爭4樓A前棟房屋與
24 系爭000地號土地，然被告A 0 5迄今未將上開土地與房屋
25 之所有權移轉登記與合法交付予原告，自屬給付遲延，則依
26 買賣契約第9條第6項規定，出賣人之交付買賣標的物之最後
27 期限明訂為「111年1月28日」，故違約金應自111年1月29日
28 起計算等情。經查，原告實際看屋係新北市○○區○○段00
29 00號，惟原告與被告A 0 5均以為該屋係同段000建號而成
30 立買賣契約，被告A 0 5登記為000建號之所有權人，000建
31 號則登記為被告A 0 6所有，被告A 0 5因非建號000之所

有權人，且被告A06不同意將建號000所有權移轉登記與被告A05，則被告A05不能移轉000建號之所有權與原告或原告指定之人，不能認為係可歸責於被告A05之事由，是原告主張被告A05要負給付不能、給付遲延之損害賠償責任，請求房地所有權損失、裝潢損失與給付違約金，均不可採。

六、綜上，原告先、備位之訴均無理由，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、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

八、結論：原告先、備位之訴均無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

民事第七庭 法 官 陳映如

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

書記官 黃頌堃