

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第268號

原告 陳俊銓 住彰化縣○○鎮○○街00號

訴訟代理人 洪海峰律師

複代理人 林盟仁律師

張于憶律師

被告 柯弦吟

上列當事人間解除買賣契約事件，經本院於113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表所示土地及建物之所有權移轉登記為原告所有。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造原為夫妻關係，於民國111年8月8日協議離婚，離婚協議書第2條第2項約定，原告以新臺幣（下同）1050萬元將如附表所示土地及建物（以下就建物簡稱系爭房屋，就土地建物合稱系爭房地）出售予被告，被告應於受讓系爭房地所有權後6個月內清償原告貸款餘額890萬元並塗銷抵押權，若被告未於6個月內清償原告貸款餘額並塗銷抵押權，原告得定2個月以上期間催告被告履行，如催告期間經過仍未塗銷，原告得解除買賣契約。嗣兩造於111年10月5日簽定系爭房地買賣契約，於同年11月3日過戶完畢，被告原應於112年5月3日前清償原告貸款餘額並塗銷抵押權而未履行，經原告於同年4月4日定2個月寬限期催告被告履行，惟被告表示2個月不夠，故原告延長寬限期至同年7月31日，然寬

01 限期屆至後被告仍未履行，是原告於113年1月8日以存證信
02 函催告被告於10日內履行，逾期不理並為解除買賣契約之意
03 思表示，被告於同年月11日收受存證信函，經10日於同年月
04 21日屆滿，是兩造之買賣契約已於同年月22日解除，並溯及
05 訂約之時自始無效，被告於113年11月3日取得系爭房地之所有
06 權，其取得所有權及占有即屬不當得利，又占有不動產通常
07 享有相當租金之利益，依實價登錄資訊，系爭房地平均每
08 月租金2萬8640元，爰依不當得利之法律關係，請求被告將
09 系爭房地之所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋遷讓返還
10 予原告，並自111年11月3日起至返還系爭房屋之日止，按月
11 給付原告2萬8640元等語，並聲明：1. 被告應將系爭房地之
12 所有權移轉登記為原告所有。2. 被告應將系爭房屋遷讓交還
13 原告，並自111年11月3日起至交還日止，按月給付原告2萬8
14 640元。3. 就聲明第2項之訴，願供擔保請准宣告假執行。

15 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述
16 。

17 四、得心證之理由：

18 (一)原告主張之事實，業據其提出離婚協議書、不動產買賣契約
19 書、土地建物登記謄本、對話記錄、存證信函暨郵件回執為
20 證（見卷第19-62、91-100頁），被告已於相當時期受合法
21 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為何爭
22 執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同被
23 告對於原告主張之事實自認，依上堪信原告前開主張之事實
24 為真正。

25 (二)查兩造簽訂離婚協議書第2條第2項約定被告應於受讓系爭房
26 地所有權後6個月內清償原告貸款餘額並塗銷抵押權，若被
27 告未於6個月內清償原告貸款餘額並塗銷抵押權，原告得定2
28 個月以上期間催告被告履行，如催告期間經過仍未塗銷，原
29 告得解除買賣契約，核屬解除契約之特別約定，原告得依此
30 約定解除兩造間之買賣契約。原告於111年11月3日將系爭房
31 地移轉登記予被告所有，被告未於受讓系爭房地所有權後6

01 個月即112年5月3日前清償原告貸款餘額並塗銷抵押權，原
02 告於112年5月4日定2個月寬限期催告被告履行，復延長寬限
03 期至112年7月31日，寬限期屆至後被告仍未履行，原告又於
04 113年1月8日以存證信函催告被告於10日內履行，逾期不理
05 即為解除買賣契約之意思表示，被告於113年1月11日收受存
06 證信函，至同年月21日屆滿10日，兩造間之買賣契約於該日
07 合法解除。

08 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。查兩造間就系爭房地之買
10 賣契約業經原告合法解除，被告登記為系爭房地所有權人，
11 即無法律上原因，該當不當得利，原告依不當得利法律關
12 係，請求被告將系爭房地所有權返還登記予原告，核屬有
13 據。次按債權契約解除時，因物權行為具有獨立性及無因
14 性，物權契約並不因而失其效力。兩造間就系爭房地所為移
15 轉登記之物權行為，不因原告解除買賣契約而同歸無效，亦
16 即不影響被告登記為系爭房地所有人得行使所有權之效力。
17 則被告基於所有人之地位，占有使用系爭房屋，非無法律上
18 原因，並不該當不當得利。原告主張依不當得利法律關係，
19 請求被告返還系爭房屋之占有，將系爭房屋遷讓交還原告，
20 及返還使用系爭房屋所受之相當租金利益，於法不合，不能
21 准許。

22 五、從而，原告依不當得利法律關係，請求被告將系爭房地所有
23 權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。原告主張依不當
24 得利法律關係，請求被告遷讓交還系爭房屋，並自111年11
25 月3日起至交還日止，按月給付原告2萬8640元，為無理由，
26 無從准許。原告就聲明第2項之訴陳明願供擔保聲請宣告假
27 執行，惟此項聲明之訴業經判決駁回，假執行之聲請失其依
28 附，應併予駁回。

29 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
30 事訴訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

民事第一庭 法官 熊祥雲

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 113 年 10 月 9 日

書記官 朱名堉

附表

土地：臺中市○○區○○○段000地號土地權利範圍100000分之1
07

建物：臺中市○○區○○○段0000○號建物即門牌號臺中市○○
區○○路0段000號10樓之11房屋權利範圍全部（含共有部
分4362建號建物權利範圍100000分之116〈含停車位編號2
68，權利範圍100000分之43〉）