臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第375號

原　　告　羅寶珠
訴訟代理人　陳福寧律師
被　　告　羅明華
訴訟代理人　施宣旭律師
　　溫育禎律師
複　代理人　涂登舜律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與其配偶羅傳房育有4子8女，被告為次子。羅傳房於民國76年間於其所有之臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）興建門牌號碼為臺北市○○區○○路00巷00號之五層樓建物（下稱系爭建物），各層房屋登記於羅傳房、被告及其餘三子即羅明輝、羅明隆、羅明義名下，作為家族財產，由原告統籌管理、支配租金收入。嗣95年間因羅明隆在外積欠巨額債務，原告為避免原先登記於羅明隆名下之系爭建物3樓房屋（下稱系爭房屋）遭債權人扣押抵償，乃於95年11月8日將系爭房屋以買賣為原因，暫時移轉登記於被告名下。後羅明隆於97年3月7日死亡，原告於105年間向被告終止上開登記原因，請求被告返還登記系爭房屋，被告竟表示僅願以低價出售系爭房屋予原告，兩造因此於105年間成立系爭房屋買賣契約（下稱105年買賣契約），被告遂指示其配偶即訴外人韓若圓於105年至106年間，多次偕同原告或持原告印鑑、存摺，提款共計新臺幣（下同）891萬元，以為系爭房屋買賣價金，然被告於收受買賣價金後卻拒絕將系爭房屋移轉登記為原告所有，甚且先

後於109年5月20日、110年2月18日，將系爭房屋移轉登記至被告之其他姊妹名下。105年買賣契約因將系爭房屋專有部分與基地所有權分離移轉，違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，依民法第71條、第246條第1項規定，應為無效，被告應依不當得利法律關係返還所受領之買賣價金891萬元。縱認105年買賣契約有效，然被告未依約將系爭房屋移轉登記為原告所有，雖經原告催告，被告仍置之不理，原告乃依民法第226條第1項、第256條規定於111年1月10日向被告解除上開買賣契約，解約後被告亦應返還買賣價金891萬元。爰依民法第179條、第226條、第256條、第259條第2款規定為請求等語，並聲明：㈠被告應給付原告891萬元，及自107年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋前登記為羅明隆所有，被告於95年11月8日向羅明隆購買系爭房屋並移轉登記為系爭房屋所有權人，後原告於107年1月10日以價金600萬元向被告購買系爭房屋，兩造間成立系爭房屋買賣契約（下稱107年買賣契約），故兩造間係成立107年買賣契約，而非原告所指稱之105年買賣契約。107年買賣契約固約定被告應將系爭房屋所有權移轉登記予原告，然兩造嗣後合意變更此部分約定，約定由被告將系爭房屋移轉登記予被告之姊妹即原告之8名女兒羅淑美、羅淑梅、羅淑真、羅淑惠、羅淑蓮、羅淑娟、羅淑蕾、羅淑蕊（下稱羅淑美等8人）共有，所有權應有部分各為1/8，從而被告已依約履行完畢，原告解除系爭房屋買賣契約並不合法。又系爭房屋專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，於民法第799條及公寓大廈管理條例第4條第2項施行前，已分屬不同一人所有，故107年買賣契約不適用民法第799條及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，並非無效等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

㈠原告與其配偶羅傳房育有4男8女共計12名子女，即被告、羅明輝、羅明隆、羅明義及羅淑美等8人。被告為原告次子。

㈡羅傳房於76年間在其所有之系爭土地上興建系爭建物，地下1樓、1樓房屋登記為被告所有，2樓房屋登記予羅明輝所有，3樓房屋即系爭房屋登記為羅明隆所有，4樓房屋登記為羅明義所有，5樓房屋登記為羅傳房所有。

㈢羅傳房於87年間將系爭土地所有權應有部分1/4移轉登記予被告。

㈣羅傳房於88年間過世，系爭建物5樓房屋、系爭土地應有部分3/4由原告及12名子女繼承，其系爭土地所有權應有部分3/4於96年12月28日方辦理繼承登記。

㈤系爭房屋前登記於羅明隆名下，於95年11月8日以買賣為原因移轉登記於被告名下；嗣於109年5月13日以買賣為原因（登記日期為109年5月20日），系爭房屋所有權應有部分6/8移轉登記予被告之姊妹羅淑美、羅淑梅、羅淑惠、羅淑真、羅淑蓮、羅淑娟名下，其等取得之所有權應有部分各1/8（合計6/8）；再於110年2月5日以贈與為原因（登記日期為110年2月18日），系爭房屋所有權應有部分2/8移轉登記予被告之姊妹羅淑蕾、羅淑蕊名下，其等取得之所有權應有部分各1/8（合計2/8）。

㈥羅明隆之繼承人即其配偶魏家伶、女兒羅盈廷、羅方妤（下合稱魏家伶等3人）另案起訴主張羅明隆為系爭房屋之所有權人，因在外積欠高額債務，為避免遭債權人追償，羅明隆與被告間於95年11月8日就系爭房屋成立借名登記關係，由羅明隆以通謀虛偽意思表示，將系爭房屋所有權以買賣為原因關係，移轉登記為被告所有，羅明隆仍為系爭房屋實際權利人，被告明知如此，羅明隆死亡後魏家伶等3人為其繼承人，為系爭房屋之實際權利人，詎被告仍將系爭房屋所有權以買賣、贈與為原因，移轉登記為羅淑美等8人所有，魏家伶等3人乃依民法第767條等規定，請求被告、羅淑美等8人應塗銷系爭房屋所有權移轉登記、將系爭房屋返還登記為魏

家伶等3人所有、給付相當於租金之不當得利，第一審法院判決魏家伶等3人敗訴，魏家伶等3人不服提起第二審上訴，並為訴之追加，第二審法院判決駁回其等之上訴、追加之訴（案列：臺灣士林地方法院110年度訴字第1298號、臺灣高等法院112年度上字第681號，下稱另案）。

㈦羅明輝於他案指訴被告趁機竊取羅明輝委由原告代為保管之士林區農會帳戶存摺、印鑑，交由韓若圓盜領帳戶存款共計480萬元，其中280萬元為提領現金，另200萬元為匯款，部分盜領款項100萬元轉匯予知情之被告之子羅廣業，被告、韓若圓及羅廣業共同涉犯刑事偽造私文書罪嫌等，經檢察官偵查後為不起訴處分，羅明輝聲明再議亦遭駁回（案列：臺灣臺北地方檢察署110年度偵字第10167號，下稱系爭刑案）。

四、原告主張系爭房屋雖原登記於其子羅明隆名下，實屬羅家家族財產，由原告統籌管理，嗣因羅明隆積欠債務，為避免遭追償而移轉登記予被告。其後被告拒絕返還登記予原告，兩造遂成立105年買賣契約，約定原告以891萬元買受系爭房屋。惟該契約約定房屋專有部分與基地所有權分離移轉，違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，依民法第71條、第246條第1項規定應屬無效；縱屬有效，被告亦未依約移轉系爭房屋，原告已合法解除契約，爰依民法第179條、第226條、第256條、第259條第2款規定請求返還價金891萬元。被告則否認之，並以前詞置辯。經查：

㈠原告主張：系爭房屋雖登記於羅明隆名下，然系爭房屋連同其餘各樓層房屋即系爭建物仍屬羅家家族財產，原告為避免系爭房屋遭羅明隆之債權人追償，方於95年11月8日將系爭房屋以買賣為原因暫時移轉登記在被告名下，兩造間就系爭房屋成立借名登記關係等語；被告辯稱：兩造間並無原告所指稱之系爭房屋借名登記關係，其為系爭房屋之權利人等語。查：

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民

法第759條之1第1項定有明文。次按借名登記契約，乃當事人約定一方（借名人）將自己之財產以他方（出名人）名義登記，而他方允就該財產為出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而主張借名登記者，應就借名登記之利己事實，負舉證責任（最高法院112年度台上字第894號判決意旨參照）。兩造均不爭執系爭房屋於95年11月8日以買賣為原因，移轉登記於被告名下，被告因此為系爭房屋登記所有權人，自應由原告提出足以推翻登記推定力之證據，證明兩造間具借名登記關係。

2.原告雖提出系爭房屋建物登記謄本為證（見本院新店簡易庭113年度店司補字第309號卷第23頁，下稱店司補卷），然依建物登記謄本所載，僅能證明系爭房屋於95年11月8日移轉登記為被告所有，並不能證明兩造間有借名登記契約關係。況且，依臺灣高等法院112年度上字第681號判決所載，證人韓若圓於另案證稱：羅明華之存摺、印章由我保管，羅明華要借錢給羅明隆，都是打電話給我，我拿現金送過去，最後一筆匯款35萬元，是羅明隆最後一筆借款，因為要過戶房子，所以用匯款，此為房子抵債之買賣價金，羅明華跟我說先前羅明隆所簽之借據、本票，於過戶後均已還給羅明隆等語；證人即地政士劉素娥於另案亦證稱：我見過羅明隆本人1次，在資料簽署及蓋章當下見過，羅明華跟我說他弟弟羅明隆欠他錢，要用房子抵給他，我當場徵詢羅明隆與羅明華都沒有意見，我問羅明隆是否要用房子所有權去抵跟羅明華借的債務，他在場點頭，我請雙方將權狀及所需之所有權移轉文件提出，在公契上蓋章，我有問抵多少債，羅明華說他們是兄弟，自己互相找補就好等語，此有上開判決附卷足憑（見本院卷第67至68頁）。是依證人韓若圓、劉素娥於另案之上開證詞，可知羅明隆係因積欠被告借款未還，始將系爭房屋所有權移轉登記予被告以抵償債務。亦徵原告主張其暫時將系爭房屋借名登記於被告名下，原告方為系爭房屋之實

際權利人，並非可採。準此，被告抗辯系爭房屋登記於其名下，其即為系爭房屋所有權人，尚屬可取。

3.另參酌臺灣高等法院112年度上字第681號判決所載，另案第二審法院亦認魏家伶等3人並未舉證羅明隆、被告間就系爭房屋有借名登記關係存在，魏家伶等3人主張羅明隆、被告間就系爭房屋有借名登記關係，羅明隆、被告間系爭房屋買賣契約及所有權移轉登記行為屬通謀虛偽意思表示為無效，並不足採，羅明隆、被告間已以買賣原因為系爭房屋所有權移轉登記，被告因買賣原因取得系爭房屋所有權，而為系爭房屋之所有權人（見本院卷第59至69頁），亦同此認定。

㈡被告為系爭房屋所有權人，已如前所述，又被告將系爭房屋先後移轉登記於羅淑美等8人名下，亦經認定如前。原告據而主張羅明隆死亡後，要求被告將系爭房屋過戶予原告，然被告僅同意以低於市價將系爭房屋返還登記予原告，原告僅得同意與被告成立105年買賣契約，然被告竟擅自違約將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，而無法將系爭房屋移轉登記予原告，為給付不能，原告因此合法解約，被告應返還其已受領之價金891萬元等語。被告抗辯：兩造間係成立107年買賣契約，買賣價金為600萬元，其係依兩造合意，始將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，原告解約並非合法等語。查：

1.按當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條第1、2項各有明文；又當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致。買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40年台上字第583號判決先例意旨參照）。

2.原告主張兩造間成立105年買賣契約，雖提出士林農會之交易明細、取款憑條及匯款申請書為證（見本院卷第25至34

頁、第37至53頁），指稱被告指示其配偶韓若圓於105年至106年間，多次偕同原告或持原告之印鑑、存摺，前往士林區農會分次轉帳、提領原告帳戶內存款共計891萬元，供作系爭房屋買賣交易價金。惟轉帳、匯款之原因多端，原告所舉上開金流，至多僅能證明原告之上開帳戶經提領款項，尚不足以證明提領款項之原因即為原告用以交付系爭房屋買賣價金予被告。此外，原告亦未能提出積極而確切之證據，證明兩造間於105年間達成合意，約定原告以價金891萬元向被告買受系爭房屋，成立105年買賣契約，是原告主張兩造間就系爭房屋成立105年買賣契約，即非可採。

3.被告抗辯兩造間就系爭房屋成立107年買賣契約，約定原告以價金600萬元向被告買受系爭房屋，且被告亦曾依約辦理系爭房屋移轉登記予原告，然經士林地政事務所於107年1月22日通知系爭房屋無法辦理上開手續，可見兩造間確實成立107年買賣契約等語，並提出成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約）為證（見本院卷第101至110頁），原告雖主張：系爭買賣契約為偽造，被告偽造、盜蓋原告印鑑，再持該份契約書由其餘見證人於其上簽名用印等語。查：

⑴依系爭買賣契約所載（見本院卷第101至110頁），買賣標的物為門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號3樓房屋即系爭房屋，買賣價金為600萬元，買方為原告，賣方為被告，見證人為羅淑蓮、羅淑梅等6人。

⑵羅明輝於系爭刑案指訴其遭被告盜領羅明輝之士林區農會存款共計480萬元，其中280萬元為提領現款，另200萬元是匯至原告之士林區農會存款帳戶，並提出羅明輝、原告之存摺封面、取款憑條、存款歷史交易明細為證（即系爭刑案之告證1至4），而被告於系爭刑案中，經檢察官提示系爭刑案告證1至4後，陳稱：原告於106年12月間以600萬元向其買受系爭房屋，並偕同其至陽明山農會辦理款項提領及轉帳，先自羅明輝帳戶提領280萬元，另從羅明輝的戶頭轉帳200萬元至原告帳戶；嗣於同年月20日、22日、28日，再由原告偕同被

告、韓若圓及被告姊妹前往農會，自原告帳戶陸續提領款項，實際取得605萬元，其中600萬元為系爭房屋價金，5萬元為契稅及代書費，並將其中100萬元匯入羅廣業帳戶等語（見第285號卷第111頁）。被告並陳稱：其姊妹羅淑梅、羅淑蓮亦曾數度偕同原告、被告前往領錢等語（見第285號卷第4頁）。羅廣業亦陳稱：我奶奶羅寶珠有匯100萬元房屋款給我。我是事後問我父親那是什麼錢，我父親才說那是我奶奶要買我父親房屋的房屋款，因此有100萬在我戶頭等語（見第285號卷第111頁及反面）。證人羅淑梅、羅淑蓮並均證稱原告欲向被告購買系爭房屋並登記於自己名下，其等曾陪同原告、被告前往農會，且知悉當日前往領款係為支付購屋款項等語（見第285號卷第112頁反面）。

⑶依上開證據，被告於系爭刑案所述原告以600萬元向其買受系爭房屋之交易內容，不僅與系爭買賣契約所載之買賣標的、當事人及價金均相一致，並與證人羅淑梅、羅淑蓮所證述原告確有向被告購買系爭房屋，且曾前往農會提領購屋款之情節相互吻合，復有相關提款、轉帳之客觀金流可資佐證，足認兩造就系爭房屋及600萬元價金確已達成買賣之意思表示合致。是被告抗辯兩造成立107年買賣契約，堪予採信。從而，原告聲請傳訊代書即證人劉素娥，待證事實為系爭買賣契約不具形式真正性，即無傳訊必要。

4.被告復抗辯兩造於成立107年買賣契約關係後，於107年1月22日因遭士林地政事務所通知而發現無法將系爭房屋移轉登記予原告，兩造便合意變更原契約內容，轉由被告將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人等語，並提出107年1月22日士林地政事務所土地登記案件補正通知書為證（見本院卷第101至111頁），為原告所否認，並主張被告既然自承兩造間就系爭房屋成立買賣契約，卻擅自將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人等語。查：

⑴107年1月22日士林地政事務所土地登記案件補正通知書，記載「...受文者：羅寶珠。...三、補正事項：本案件贈與標

的為區分建物，權利人無持有建物基地，而義務人另持有該建物之基地（221、221-1地號），惟僅移轉建物部分與受贈人，未移轉基地部分之土地持分，請補正（公寓大廈管理條例第4條第2項）」（見本院卷第111頁），所載系爭房屋移轉原因關係為贈與，固與兩造所指稱之買賣關係並不一致，然依該函文所載，可知士林地政事務所係以被告將系爭房屋移轉登記予原告，然因原告並未持有系爭房屋基地所有權應有部分，而被告持有該基地所有權應有部分，僅移轉登記系爭房屋予原告為由，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定請原告補正。

⑵證人羅淑蓮於系爭刑案證稱：土地都還是爸爸全部所有，爸爸過世後，土地就12個兄弟姊妹加上媽媽，13個人均分等語（見第285號卷第112頁），被告亦於系爭刑案陳稱：房子有辦理過戶，但是被地政事務所退件，原因是我媽在兩個月前把土地過給羅明輝了，所以無法辦理房屋過戶，有地政事務所退件證明及退稅單等語（見第285號卷第111頁）。

⑶由上開第⑴點、第⑵點所述，可知兩造已遞件向士林地政事務所申請辦理將系爭房屋移轉登記予原告，然因原告將其繼承所得之系爭房屋坐落基地即系爭土地所有權應有部分，移轉登記予羅明輝，原告名下已無系爭土地所有權應有部分，士林地政事務所方以上開函文所載事由請原告補正，而未將系爭房屋所有權移轉登記予原告。

⑷嗣後被告將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人之前因後果，依被告於系爭刑案所陳：系爭房屋未能移轉登記予原告後，羅明輝表示應將房屋移轉登記予羅明輝，否則即應將款項返還，原告之8名女兒則表示相關款項係其等房屋之租金，僅暫由原告保管並存放於羅明輝帳戶，故要求將系爭房屋移轉登記予其等；被告遂表示，須取得原告蓋印、按捺指印之過戶同意書，始願辦理移轉登記，嗣原告之8名女兒取得原告之同意書，被告始將系爭房屋移轉登記予其等等語（見第285號卷第111頁反面），以及證人羅淑蓮於系爭刑案所證

述：系爭房屋原無法過戶予原告後，當時羅明輝要求將系爭房屋移轉登記至其名下，惟被告不同意，羅淑美遂向原告表示希望將房屋改過戶予女兒，原告亦表示同意，並簽立同意書、按捺指印；被告取得該同意書後，即辦理過戶手續，惟因當時僅取得6名姊妹之證件資料，故先移轉登記予6人，另2人則預定於取得證件後再行辦理等語（見第285號卷第112頁反面）。上開二人所述，就羅明輝原要求系爭房屋移轉予其本人、被告未予同意，嗣經羅淑美與原告商議後，原告同意將系爭房屋改由其女兒取得，並出具同意書交由被告據以辦理移轉登記等重要情節，互核相符，足認原告確已同意變更系爭房屋之移轉對象。從而，被告抗辯兩造已合意將107年買賣契約原定由原告取得系爭房屋之約定，變更為由羅淑美等8人取得，堪予採信；原告主張被告係擅自將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，即非可取。

⑸至原告雖主張依證人羅淑蓮上開所指稱之同意書為虛偽，且依該同意書所載：「系爭房屋同意過戶於羅寶珠之八名女兒及羅明隆之兩位女兒，共十人，每人分的建物所有權十分之一。」（見本院卷第353頁），亦與證人羅淑蓮上開證述情節並不相符，證人羅淑蓮之上開證詞顯然不實。惟原告雖主張上開同意書為虛偽，然對該同意書其上按捺於原告印文旁之指紋是否為真正，原告僅稱：已經忘記是否為其指紋等語（見本院卷第478頁），而未予爭執其真正，則該份同意書是否確屬虛偽，並非無疑。又上開同意書固記載系爭房屋應移轉予原告8名女兒及羅明隆2名女兒共10人，每人取得應有部分1/10，然其上僅有羅淑美等人於見證人欄簽名、按捺指印，並無羅明隆2名女兒之簽名、用印或指印，尚難據此認定羅明隆2名女兒亦同意依該同意書所載方式取得系爭房屋。況羅明隆2名女兒於另案係主張羅明隆始為系爭房屋之實際權利人，羅明隆死亡後，由魏家伶等3人繼承其權利，並據此訴請被告及羅淑美等8人塗銷所有權移轉登記、返還系爭房屋予魏家伶等3人，已如前述。由此益見羅明隆2名女

兒所主張之權利基礎，與上開同意書所載由10人各取得應有部分1/10之安排並不相同。是以，羅明隆2名女兒最終雖未依上開同意書取得系爭房屋應有部分各1/10，此至多說明同意書所載10人各取得1/10之安排未全部實現，尚不足據此反推原告未曾同意將系爭房屋移轉予其8名女兒，亦不足因而認定上開同意書係屬虛偽，或證人羅淑蓮前揭證述為不實。

5.按債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第256條、226條第1項分別定有明文。承上所述，被告抗辯兩造間就系爭房屋成立107年買賣契約，之後兩造合意變更將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，既屬可採，且被告亦已將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，此為兩造所不爭執，堪認被告抗辯其已履行107年買賣契約之出賣人義務，應屬可採。是以，原告主張被告竟擅自將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，而無法將系爭房屋移轉登記予原告，為給付不能，原告因而以111年1月10日律師函為解除系爭房屋買賣契約之意思表示，解約後被告應依民法第179條、第226條第1項、第256條、第259條規定如數返還價金，即難認有據。

㈢原告主張被告僅出售系爭房屋而未一併出售坐落基地所有權，違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，係以不能之給付為契約標的，依民法第71條、第246條規定，買賣契約應屬無效，被告應依民法第179條規定返還所受領之價金等語；被告抗辯於民法第799條第5項修正施行前之民國98年7月23日，系爭房屋專有部分與坐落基地所有權應有部分，已分屬不同一人所有，故無民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項之適用等語。查：

1.原告雖以107年買賣契約僅約定移轉系爭房屋，而未一併移轉其坐落基地之應有部分，主張違反民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項，依民法第71條規定應屬無效等語。惟按民法第71條所定法律行為違反強制或禁止規定者無

效，係以該強制或禁止規定之規範目的，具有否定該法律行為效力之意旨為前提。而民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項規定所限制者，係區分所有建築物之專有部分與其所屬共有部分及基地權利，不得分離而為物權之移轉或設定負擔，並非禁止當事人以其中之專有部分作為買賣債權契約之標的。是縱依原告之主張，兩造原約定之給付內容有未符合上開規定而致所有權移轉登記無法依原定方式辦理之情形，所生者亦係該物權移轉行為能否辦理及如何履行之問題，尚難據此即認其原因關係即107年買賣契約本身因違反強制或禁止規定而當然無效。從而，原告據民法第71條主張107年買賣契約無效，並非有據。

2.況系爭房屋未能依原約定移轉登記予原告後，原告嗣已同意變更系爭房屋之移轉對象，兩造並合意將107年買賣契約原定由原告取得系爭房屋之給付內容，變更為由羅淑美等8人取得，被告其後亦已依該變更後之約定，先後將系爭房屋所有權全部移轉登記予羅淑美等8人，已如前述。由此益徵系爭房屋所有權之移轉並非在法律上自始不能，先前士林地政事務所所為補正通知，亦僅係針對當時將系爭房屋單獨移轉予原告之具體登記申請所生之障礙，並不足據以推認107年買賣契約自始係以不能之給付為標的。從而，原告據民法第246條主張107年買賣契約無效，亦非有據。

3.原告另主張，依107年1月22日士林地政事務所土地登記案件補正通知書，可知原告無法成為系爭房屋之移轉對象。惟查，兩造雖因原告名下已無系爭房屋坐落基地之所有權應有部分，而被告仍持有基地應有部分，士林地政事務所乃以僅移轉區分建物而未一併移轉基地持分，不符公寓大廈管理條例第4條第2項規定為由，通知補正，業如前述。然該補正通知所表明者，僅係兩造當時所提出之移轉登記申請，因系爭房屋與基地權利之歸屬狀態而有應予補正之事項，尚難僅因該次移轉登記未能完成，即認兩造於107年買賣契約成立之時，系爭房屋所有權之移轉在法律上即屬自始客觀不能。

4.從而，原告主張被告僅出售系爭房屋而未一併出售坐落基地所有權，違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，係以不能之給付為契約標的，依民法第71條、第246條規定，買賣契約無效，均無可採。

㈣至原告另主張，被告於提出107年1月22日士林地政事務所土地登記案件補正通知書後，曾透過陳怡均律師表示，因系爭房屋須與坐落基地之所有權應有部分一併移轉，目前無法將系爭房屋移轉登記予原告，惟為避免家族紛爭，願盡力排除過戶障礙，如仍無法辦理，則返還原告所支付之800餘萬元價金；詎被告其後未返還價金，反將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，故應依其承諾返還價金等語。惟查，依原告上開主張，被告當時所提出者，係「盡力排除系爭房屋移轉登記之障礙」或「返還價金」之替代處理方案，尚難認被告已有無條件返還價金之意思表示。而系爭房屋嗣因原告同意，兩造合意變更原買賣契約之給付內容，改由被告將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，且被告亦已依此辦理移轉登記，均如前述，此與被告所稱願設法排除系爭房屋過戶障礙之處理方式並無不符。自難僅憑被告曾提出返還價金作為替代方案，即認兩造另已成立返還價金之合意，或被告已負有返還價金之義務。是原告據此主張被告應返還價金，亦非可採。至原告聲請傳訊陳怡均律師，欲證明被告於109年下半年曾表示願返還891萬元予原告，然仍不足據以認定被告已無條件承諾返還價金，而無從影響本件判決結果，故無調查之必要。

五、綜上所述，原告主張兩造間成立105年買賣契約，其已給付價金891萬元，然被告卻擅自將系爭房屋移轉登記予羅淑美等8人，而未依約移轉登記予原告，原告已合法解約，又105年買賣契約僅以系爭房屋為買賣標的物，違反民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，亦屬無效，均非可採，從而原告依民法第179條、第226條、第256條、第259條第2款規定，請求被告給付891萬元，及自107年11月12

日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　年　　10　　月　　30　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　陳正昇

法　官　呂學承

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　　11　　月　　9　　日

書記官　蔡庭復