

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2134號

原告 傅祖眷
訴訟代理人 余席文律師
被告 傅俊凱

0000000000000000
訴訟代理人 江曉俊律師
黃光賢律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張

被告前於民國97年9月8日，向原告購買新竹縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）應有部分1/25（下稱系爭不動產），原告已將該應有部分移轉被告，但被告迄未給付買賣價金，故原告依給付遲延之規定解除契約，並請求被告返還系爭不動產。爰依民法第179條、259條第1款之法律關係提起本件訴訟，請鈞院擇一為勝訴判決等語。並聲明：被告應將系爭不動產移轉登記予原告。

二、被告答辯

系爭土地之前所有權人傅元岷於92年2月18日死亡時，其繼承人有訴外人傅林美嬌、傅祖眷、傅春貞、傅祖常、傅祖悅、傅俊達，及傅祖旌之代位繼承人傅瑜婷及被告。然當時被告未能繼承傅元岷之遺產，經爭取後，原告始於97年10月7日，將被告應繼承部分移轉登記予被告。故兩造間並無買賣契約存在，原告解除買賣契約並請求被告返還系爭不動產，並無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告於97年10月7日，將系爭不動產移轉登記予被告，有系

01 爭土地登記謄本在卷可參（見壜簡卷第6頁），且為兩造所
02 不爭執，堪信為真實。

03 四、原告復主張被告應返還系爭不動產，為被告所否認，並以前
04 詞置辯，是本件爭點即為：（一）原告移轉系爭不動產予被
05 告之原因為何？（二）原告得否請求被告返還系爭不動產？

06 （一）原告移轉系爭不動產予被告之原因為何？

07 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
08 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係
09 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
10 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
11 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
12 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參
13 照）。

14 2.次按不動產買賣涉及金額較大，通常會簽定書面買賣契
15 約，且供地政機關辦理移轉登記使用之公契，與買賣雙方
16 真實之買賣契約並不相同；又於辦理移轉登記前，買受人
17 應會先行給付訂金予出賣人，均為不動產交易之常情。

18 3.本件原告雖主張係基於買賣關係移轉登記予被告云云。然
19 原告僅提出土地登記用之公契（見壜簡卷第8頁），而未
20 提出任何兩造間之買賣契約，且原告於收取任何買賣價金
21 前，即將系爭不動產移轉予被告，均與常情有違。況且如
22 兩造間確實存在買賣契約，原告本可於移轉登記後即向被
23 告請求給付買賣價金或提起訴訟，然原告捨此不為，反於
24 移轉登記將近15年後之112年3月31日，始提起本件訴訟，
25 有起訴狀上收文章在卷可參（見壜簡卷第4頁）。足見原
26 告所為均有悖於不動產買賣之常情，難認原告移轉系爭不
27 動產，係基於兩造間買賣契約。

28 4.而被告主張原告係因返還被告應繼承遺產之意思，將系爭
29 不動產移轉登記予被告等語。查證人即原告之弟傅祖悅證
30 稱：被告父親早年就去世，其父親傅元岌死亡時，因為被
31 告年紀還小，就講好把系爭土地登記在原告名下，後來被

01 告母親說要把建地拿回去，所以登記還給被告（見本院卷
02 第128頁第23至26行）。證人即原告之弟傅祖常亦證稱：9
03 7年間原告將系爭不動產移轉給被告，係因當時原告希望
04 把土地過戶回歸原本的持分，即5兄弟各1/5，然因被告父
05 親在被告2歲左右就過世了，所以該部分移轉給被告。當
06 時交給傅俊達辦理，但不知為何變成買賣等語（見本院卷
07 第150頁第7至29行）。二人證述基本一致。

08 5.再查被告與原告之弟即訴外人傅俊達之LINE對話紀錄，被
09 告於112年2月23日稱：「應該當初一開始該我的份額沒登
10 記給我 後來大伯那邊轉登記過來 大伯現在要使用無理
11 的方式 說我當初沒給他錢 要取消這筆買賣」傅俊達稱：
12 「應該是，他要不到鐵皮屋的錢，轉做跟你要」被告復於
13 112年8月27日稱：「這筆土地是從阿公的爸爸分下來的財
14 產，我阿公繼承5分之一，然後阿公在分給他的五個兒子
15 包含我爸爸一人25分之一，當初有口頭協議我的份額先登
16 記在我大伯（告訴人）的名下，後面要求歸還給我的時
17 候，他為了節稅（所以不使用贈與）。是這樣沒錯吧？」
18 傅俊達稱：「嗯」（見本院卷第95、97頁）可知傅俊達認
19 同被告關於返還應繼承遺產之主張，亦與前述二位證人證
20 述相符，堪認原告確實係為返還被告應繼承之遺產，始將
21 系爭不動產移轉予被告。

22 6.原告雖提出遺產分割協議書影本，主張於傅元岌死亡時，
23 繼承人已約定被告僅繼承1萬元等語。查該遺產分割協議
24 固記載系爭土地權利範圍1/5，由原告繼承2/25、傅祖
25 常、傅祖悅、傅俊達各繼承1/25，被告則繼承現金1萬元
26 （見本院卷第62、64頁）。然無論該遺產分割協議是否屬
27 實，兩造於遺產分割協議後，再次就已分配之遺產另為約
28 定，並非法所不許，是無從以上開遺產分割協議存在，即
29 認定原告並非基於返還遺產之意思，將系爭不動產移轉予
30 被告，原告此部分所辯，並不可採。

31 （二）原告得否請求被告返還系爭不動產？

01 本件兩造間並無買賣契約存在，已如前述。則原告主張解
02 除買賣契約，並請求被告將系爭不動產返還原告，自屬無
03 據。又原告係基於返還被告應繼承遺產之意思，將系爭不
04 動產移轉登記予被告，亦如前述。是被告受領系爭不動
05 產，即有法律上原因，原告以不當得利之法律關係請求被
06 告返還系爭土地，亦屬無據。

07 五、綜上所述，原告依民法第179條、259條第1款之法律關係，
08 請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，為無理由，應予駁
09 回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
11 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日
14 民事第二庭 法 官 周仕弘

15 上判決正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
17 附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
20 書記官 蘇玉玫