

最高法院民事判決

109年度台上字第2774號

上訴人 葉春梅

訴訟代理人 吳慶隆律師

被上訴人 王連泉

訴訟代理人 黃達元律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國 108 年 8 月 20 日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第1332號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：兩造於民國 76 年 3 月 25 日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊將○○縣○○鎮（改制後為○○市○○區○○○段○○○段00地號土地（總面積 3,244 平方公尺即 981.31 坪，下稱系爭土地）中之 817.96 坪（下稱系爭 817.96 坪土地）出售予上訴人，因系爭土地地目為田，當時依法不得分割，遂將系爭土地所有權全部移轉登記予上訴人，並於契約第 10 條第 2 項約定待辦妥工業用地變更後，上訴人應將剩餘 163.35 坪（下稱系爭 163.35 坪土地）所有權移轉返還予伊（下稱系爭條款），此部分性質上應為借名登記。詎上訴人未待地目變更，即於 101 年 12 月 31 日，以每坪新臺幣（下同）2 萬 5,200 元之價格，將系爭土地出售予訴外人羅慶豐，並於 102 年 4 月 3 日辦理所有權移轉登記，致不能依約返還系爭 163.35 坪土地予伊，依上開每坪價格計算，伊受有 411 萬 6,420 元之損害，上訴人則為不當得利。爰依民法第 179 條、第 226 條第 1 項規定，求為命上訴人如數給付，及其中 326 萬 7,000 元自 106 年 2 月 20 日起，84 萬 9,420 元自 107 年 2 月 6 日起加付法定遲延利息之判決。

二、上訴人則以：系爭土地尚未變更地目，則系爭條款所定被上訴人得請求移轉系爭 163.35 坪土地之停止條件尚未成就，伊尚無給付義務，無給付不能可言。又伊雖以訴外人陳柏誠、

01 陳文棟、陳文偉、陳信嘉、陳信利、葉裕記、葉國安、葉建
02 成（下稱陳柏誠等8人）名義將系爭土地出售予羅慶豐，但
03 伊仍享有統一規劃處分權限，且羅慶豐亦同意於地目變更時
04 將系爭163.35坪土地所有權移轉登記予被上訴人，伊自無違
05 約。又伊僅出售系爭土地中之818坪土地予羅慶豐，並未出
06 售其餘土地，自未獲得任何利益。再者，系爭買賣契約於76
07 年3月25日簽訂，縱伊將系爭163.35坪土地一併移轉登記予
08 羅慶豐，惟被上訴人之損害賠償及不當得利請求權係屬原債
09 權之變形，不失其同一性，其請求權之消滅時效應自原債權
10 可行使之時起算，迄本件起訴時亦已罹於時效，伊得拒絕給
11 付等語，資為抗辯。

12 三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明，
13 係以：系爭買賣契約係約定被上訴人將系爭817.96坪土地售
14 予上訴人，惟因系爭土地為農牧用地，依訂約時之修正前農
15 業發展條例第30條第1項本文規定無法分割，乃約定將系爭
16 土地全部移轉予上訴人，上訴人另應依系爭條款之約定，於
17 系爭土地變更地目為工業用地後，將系爭163.35坪土地移轉
18 登記返還予被上訴人。而被上訴人亦已依債之本旨給付完畢
19 ，則系爭買賣契約並非以不能之給付為標的，自無民法第24
20 6條本文及但書規定之適用。又系爭條款約定之真意，應解
21 為兩造係就系爭163.35坪土地訂立借名登記契約，並以「系
22 爭土地地目變更為工業用地」之不確定事實發生，為被上訴
23 人請求返還系爭163.35坪土地所有權之權利行使期限之屆至
24 ，而非被上訴人請求返還土地之停止條件，足認兩造就系爭
25 163.35坪土地借名登記契約，業已有效成立。嗣上訴人先後
26 於95年8月30日、95年9月8日移轉予陳柏誠等8人共有，自斯
27 時起對系爭土地已無處分權，自屬因可歸責於自己之事由，
28 致其返還系爭163.35坪土地予被上訴人之義務陷於給付不能
29 。至陳柏誠等8人嗣後復於101年12月31日將系爭土地所有權
30 全部賣與羅慶豐，並於買賣契約第14條第7項約定僅出售818
31 坪，剩餘163.31坪因受法令限制單筆土地無法分割，俟日後

法令解除時再分割歸還賣方或其指定之第三人。惟該買賣契約與被上訴人無涉，上訴人前述給付不能之障礙並不因此除去，其辯稱羅慶豐承諾將於日後配合法令規定辦理移轉登記，並無給付不能云云，即不足採。又被上訴人主張應依羅慶豐與陳柏誠等8人就系爭土地之實價登錄資料所申報之每平方公尺2萬5,200元計算所受損害，上訴人並不爭執，則被上訴人因系爭163.35坪土地給付不能所受損害即為411萬6,420元。至陳柏誠等8人與羅慶豐間前述買賣契約實際出賣土地範圍、收取價金若干，與本件無關，上訴人抗辯其僅出售系爭土地中之818坪，並未包括其餘土地，亦未收取該部分價金，獲得利益云云，亦無足取。另上訴人自95年9月9日起陷於給付不能，被上訴人本此所生債務不履行損害賠償請求權應自該日起算，迨至其106年1月4日提起本件訴訟時尚未罹於時效，上訴人以被上訴人請求權應自系爭買賣契約於76年3月25日簽訂時起算，而為時效抗辯，應屬無據。從而，被上訴人依民法第226條第1項規定，請求上訴人給付411萬6,420元本息，為有理由，應予准許。而其另依不當得利法律關係為請求部分，則無庸審究等詞，為其判斷之基礎。

四、按所謂給付不能，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給付時，債務人不能依債之本旨為給付而言。而給付是否不能，應依社會交易之通念而定。且給付特定物之債務，其物雖非債務人所有，倘非不能期待其向所有人取得其物為給付，或得使所有人逕為給付者，尚難當然認為不能給付。本件原審既認兩造於系爭契買賣契約中訂立系爭條款之真意，係另就系爭163.35坪土地為借名登記之約定，並以「系爭土地地目變更為工業用地」之不確定事實發生，為被上訴人請求返還系爭163.35坪土地所有權之權利行使期限之屆至。果爾，似應以上訴人於「地目變更為工業用地」之事實發生，或確定不發生而視為清償期屆至時，依交易通念已不能履行返還系爭163.35坪土地之義務，始得認其應負給付不能之債務不履行責任。

01 五、上訴人於事實審辯稱系爭土地於91年、95年間移轉登記予陳
02 柏誠等8人，及嗣後再出售予羅慶豐，均係由伊規劃處分，
03 且出售系爭土地中之818坪土地，仍保留163.31坪土地未出
04 售，於系爭條款之約定條件成就，仍得給付，並未違約等語
05 （見原審卷第138頁至140頁），觀諸證人羅慶豐於一審證稱
06 伊係向六發窯業股份有限公司（下稱六發窯業）之葉董買系
07 爭土地，只是土地登記在陳柏誠等8人名下，因六發窯業表
08 示土地部分是別人的，只能賣818坪，另外163.31坪不在買
09 賣範圍，伊願依契約約定配合移轉土地等語（見一審卷(二)第
10 36、37、39頁），另陳柏誠等8人與建輻慶企業股份有限公
11 司（羅慶豐為法定代理人，下稱建輻慶公司）訂立之土地買
12 賣契約書第14條第7款約定「…乙方（即陳柏誠等8人）僅出
13 售818坪給予甲方（即建輻慶公司）…剩餘坪數163.31坪因
14 受法令限制單筆土地無法分割，俟日後法令解除時再分割歸
15 還乙方或乙方指定之第三人…」（見一審卷(二)第57頁），及
16 辦理該土地買賣抵押貸款之合作金庫商業銀行東桃園分行亦
17 函復一審法院稱：「本件農地買賣…賣方僅出售818坪予買
18 方，剩餘坪數163.31坪因受法令限制單筆土地無法分割，…
19 土地得分割時將同意辦理相關抵押權塗銷作業。」（見一審
20 卷(二)第191頁）等情，似非全然無據之空言。

21 六、倘上訴人於移轉系爭土地全部所有權予羅慶豐後，猶能向羅
22 慶豐取得系爭163.35坪土地於履行期向被上訴人為給付，是
23 否仍有依社會通念不能期待於履行期為給付之情事，原審未
24 詳為審究，且未說明上訴人返還系爭163.35坪土地義務之期
25 限何時屆至，徒以上訴人於95年9月9日將系爭土地移轉於陳
26 柏誠等8人，及陳柏誠等8人與羅慶豐就系爭土地所訂立之買
27 賣契約，與被上訴人無涉，遽認上訴人就返還系爭163.35坪
28 土地之義務已陷於給付不能，而為上訴人敗訴之判決，自有
29 可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理
30 由。

31 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第

01 478條第2項，判決如主文。
02 中 華 民 國 109 年 11 月 26 日
03 最 高 法 院 民 事 第 九 庭
04 審 判 長 法 官 高 金 枝
05 法 官 吳 青 蓉
06 法 官 吳 美 蒼
07 法 官 張 競 文
08 法 官 黃 麟 倫
09 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
10 書 記 官
11 中 華 民 國 109 年 12 月 3 日