

屋主把房子同時賣給兩個人, 先買的人該怎麼辦?——簡介一屋二賣

文:張博洋（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

案例

一屋二賣，前手買家可以對賣家或後手買家請求賠償嗎？當事人間法律關係，請見圖1。

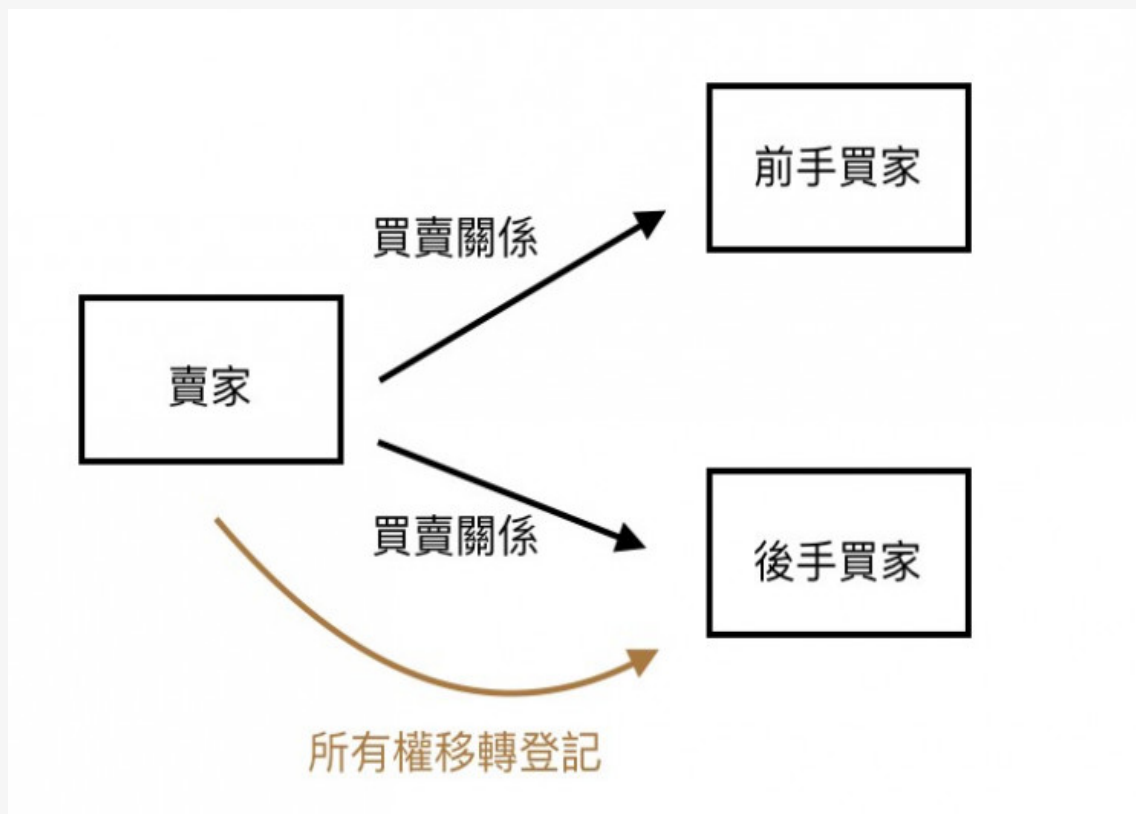


圖1 一屋二賣當事人法律關係圖

作者自製。

本文

一、一屋二賣簡介

前手買家與賣家簽訂房屋買賣契約，但尚未至地政事務所登記所有權移轉。而賣家又與後手買家對同一房屋簽訂買賣契約，並將房屋所有權登記予後手買家（圖2）。前手買家因此無法依照自己的買賣契約，對賣家主張移轉房屋所有權。此情形即稱為一屋二賣。

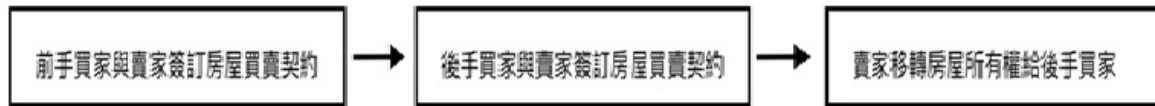


圖2 一屋二賣時間軸

作者自製。

二、問題起因

契約當事人（債權人與債務人）之間可以主張的權利，僅能在契約當事人之間主張。在本篇房屋買賣，前手買家只能對賣家主張買賣契約上的權利，前手買家對於後手買家則不能主張任何權利此即債權相對性^[1]。而債權平等性是指數個債權間，彼此並沒有優先順序，也就是前手買家不能因為簽約在先，就要求買家「先」移轉房屋所有權給自己，而不移轉所有權給後手買家^[2]。最後，前後兩契約都是有效的法律行為，彼此效力互不影響。

三、前手買家救濟方法

前手買家除了可以依據房屋契約條款對賣家主張契約責任以外，如果契約條款沒有約定或約定不明，還可以依據民法，對賣家主張買賣契約債務不履行，依民法第226條第1項^[3]請求損害賠償，賠償範圍包括所受損害與所失利益。還可以同時依照民法第256條^[4]解除契約（如果已經把錢付給賣家，則可以依同條請求返還已給的錢）。

前手買家不能對後手買家主張任何權利；除非後手買家與賣家間的買賣是基於通謀虛偽意思表示^[5]，而得主張後手買家與賣家的契約無效。

四、一屋二賣的預防措施：預告登記

以預告登記制度，防範賣家轉賣不動產。前手不動產買家可以依照土地法第79條之1第1項聲請預告登記，保全賣家土地所有權移轉的請求權^[6]。在預告登記後，即使賣家移轉所有權給後手買家，對於前手買家而言，賣家仍為房屋所有人。所以，前手買家仍得向賣家請求登記所有權移轉。

註腳

[1] 請參考最高法院97年度台上字第1729號民事判決。

[2] 請參考臺灣臺中地方法院91年度訴字第2870號民事判決。

[3] 民法第226條：「

Ⅰ 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。

Ⅱ 前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」

[4] 民法第256條：「債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約。」

[5] 民法第87條第1項本文。

[6] 土地法第79條之1。

標籤

一屋二賣，不動產，買賣，所有權移轉登記，預告登記