

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第308號

原告

即反訴被告 王喜雅

訴訟代理人 吳讚鵬律師

被告

即反訴原告 謝儒生

訴訟代理人 黃心賢律師

複代理人 王洸萱

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國110年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟參佰陸拾玖萬肆仟柒佰玖拾陸元及人民幣參佰零捌萬肆仟元，及自民國一一〇年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳仟伍佰柒拾捌萬肆仟陸佰壹拾壹元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒仟柒佰參拾伍萬參仟捌佰參拾貳元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按臺灣地區人民與大陸地區人民間之民事事件，除本條例另有規定外，適用臺灣地區之法律，臺灣地區與大陸地區人民關係條例（下稱兩岸關係條例）第41條第1項定有明文。而上開條例就兩岸人民間之民事訴訟事件，並無管轄權之規定，自應類推適用臺灣地區之法律。次按訴訟，由被告住所地之法院管轄，民事訴訟法第1條第1項前段定有明文。查原

01 告即反訴被告（下稱原告）為大陸地區人民，被告即反訴原
02 告（下稱被告）為我國人民，被告在原告起訴時之住所地位
03 在臺北市士林區，依上開規定，本院自有管轄權。

04 二、按債之契約依訂約地之規定，但當事人另有約定者，從其約
05 定；前項訂約地不明而當事人又無約定者，依履行地之規
06 定，履行地不明者，依訴訟地或仲裁地之規定；侵權行為依
07 損害發生地之規定，兩岸關係條例第48條第1項、第2項、第
08 50條前段分別定有明文。又民事法律關係之行為地或事實發
09 生地跨連臺灣地區與大陸地區者，以臺灣地區為行為地或事
10 實發生地，同條例第45條亦有明文。查原告先位主張依兩造
11 於民國106年8月14日、107年3月5日簽立之離婚協議書（下
12 合稱系爭離婚協議）第7條約定，請求被告將如附表一編號1
13 所示建物（下稱系爭建物）、編號2至5所示土地（下依序稱
14 327、332、335、336地號土地，並合稱系爭土地，再與系爭
15 建物合稱系爭不動產）移轉登記予原告指定之訴外人帝瓊國
16 際有限公司（下稱帝瓊公司），備位依民法第179條規定，
17 請求被告返還新臺幣（未標明幣別者，下同）7,076萬5,685
18 元，及人民幣308萬4,000元本息。被告反訴依民法第179
19 條、第546條第1至3項、第184條第1項、第195條第1項、第5
20 47條規定，請求原告給付931萬4,486元本息。而系爭離婚協
21 議第9條約定：因本協議所生之糾紛，適用中華人民共和國
22 或臺灣地區的法律法規（見本院卷一第52頁、卷二第210
23 頁），且兩造均同意以我國法律為本件準據法（見本院卷三
24 第103頁），堪認原告先位請求部分之準據法為我國法律。
25 又原告備位主張依民法第179條規定請求部分，因原告主張
26 之事實發生地跨連臺灣地區與大陸地區，依兩岸關係條例第
27 41條第1項、第45條規定，自應適用我國法律。至被告反訴
28 依侵權行為、不當得利、委任關係請求部分（被告提起反訴
29 屬合法，如下壹、四所述），被告主張侵權行為之損害發生
30 地在臺灣地區，不當得利之發生地在臺灣地區，且兩造均同
31 意以我國法律為本件（含兩造間委任契約）之準據法，已如

01 前述，揆諸前開規定，反訴部分均應以我國法律為準據法。

02 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
04 款定有明文。查原告起訴時之聲明第1項原請求被告將系爭
05 不動產所有權移轉登記予原告指定之訴外人姜勝哲（見本院
06 卷一第10頁），嗣變更、追加上開聲明為：先位請求被告將
07 系爭不動產所有權移轉登記予帝瓊公司，備位請求被告給付
08 7,076萬5,685元及人民幣308萬元，及自變更訴之聲明暨準
09 備（六）狀送達之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息
10 （見本院卷二第494、495頁），經核原告係基於同一基礎事
11 實而為上開變更、追加，於法並無不合，應予准許。

12 四、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
13 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
14 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
15 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
16 有明文。原告先位主張兩造間就系爭不動產成立借名登記契
17 約（下稱系爭借名登記契約），並依系爭離婚協議第7條約
18 定，被告應移轉系爭不動產所有權予帝瓊公司，備位主張若
19 系爭借名登記契約無效，依民法第179條規定，請求被告返
20 還受領之不當得利，被告則反訴請求原告返還代償系爭不動
21 產貸款所受領之不當得利、因系爭不動產為原告支出之利
22 息、必要費用、自用住宅優惠稅率、及賠償因系爭不動產衍
23 生之侵權行為損害，暨給付委任報酬（見本院卷一第459
24 頁）。經核，被告之反訴與原告所提本訴，均與系爭借名登
25 記契約相關，可認本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有
26 共通性或牽連性，相關訴訟及證據資料均可相互援用，基於
27 訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應認被告所提反訴，與
28 前揭規定相合，應予准許。又被告反訴聲明第1項原請求原
29 告給付934萬1,525元，及其中405萬2,682元自106年1月4日
30 起、其中525萬4,319元自反訴起訴狀繕本送達翌日起，均至
31 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第4

59頁），嗣變更上開聲明為：原告應給付被告931萬4,486元，及其中405萬2,682元自105年12月9日起、其中132萬5,292元自反訴起訴狀繕本送達翌日起、其中393萬109元自110年6月18日民事陳報狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷二第349頁），與民事訴訟法第255條第1項第3款規定並無不合，亦應准許。

貳、實體事項

甲、本訴部分

一、原告主張：伊為大陸地區人民，被告為我國人民，兩造於103年6月9日在大陸地區登記結婚。婚後，兩造合意由伊出資購買系爭不動產，並借名登記於被告名下，而成立系爭借名登記契約，被告於104年7月25日出面簽立系爭不動產之買賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭不動產於同年10月7日以買賣為原因，登記於被告名下。嗣兩造簽立系爭離婚協議，並約定被告應配合伊將系爭不動產移轉登記予伊或伊指定之第三人，兩造於107年3月5日在大陸地區登記離婚，爰先位依系爭離婚協議第7條約定，請求被告將系爭不動產移轉登記予帝瓊公司。若系爭借名登記契約無效，因系爭不動產乃由伊支付現金5,753萬元，及以被告名義向有限責任基隆第一信用合作社（下稱基隆一信）貸款8,700萬元（下稱系爭基隆一信貸款）購買，嗣被告再向國泰世華銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）貸款7,914萬元（下稱系爭甲貸款）以清償系爭基隆一信貸款。伊自104年11月12日起至105年12月9日止，清償系爭基隆一信貸款本息、違約金共計577萬9,255元，自105年12月9日起至106年8月9日止，清償系爭甲貸款本息共計307萬8,440元，自106年9月6日起至109年12月16日止，共計匯款人民幣308萬4,000元及44萬4,000元予被告以繳納系爭甲貸款及系爭不動產之稅費、保險、水電瓦斯等雜費，並自110年3月26日起至同年10月8日止，透過第三人匯款393萬3,990元清償系爭甲貸款，被告無法律上原因受領伊給付上開金錢及消滅被告債務之利益，爰備位依民

01 法第179條規定，請求被告返還7,076萬5,685元及人民幣308
02 萬4,000元等語。並聲明：(一)、先位聲明：被告應將系爭不
03 動產移轉登記予原告指定之帝瓊公司；(二)、備位聲明：1.被
04 告應給付原告7,076萬5,685元及人民幣308萬元及自變更訴
05 之聲明暨準備書（六）狀送達之翌日起，按週年利率百分之
06 5計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：原告為大陸地區人民，依兩岸關係條例第69條規
08 定，未經主管機關同意，不得請求移轉系爭不動產。原告未
09 清償以伊名義貸得之系爭甲貸款前，伊得行使或類推適用同
10 時履行抗辯權，拒絕移轉系爭不動產。又若系爭借名登記契
11 約無效，依民法第180條第3款規定，原告不得請求返還已清
12 償之款項。另原告無法律上原因占用系爭不動產，伊得依民
13 法第179條規定，請求原告給付自104年10月7日起至110年10
14 月6日止相當於租金之不當得利共計2,160萬元，及依民法第
15 184條第1項前段規定，請求被告賠償破壞系爭不動產之損害
16 4,719萬870元，並以之互為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：
17 (一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，
18 願供擔保請准宣告免為執行。

19 乙、反訴部分

20 一、被告主張：原告前以伊名義貸得系爭基隆一信貸款，嗣再以
21 伊名義向國泰世華銀行借貸系爭甲貸款以清償系爭基隆一信
22 貸款，惟系爭甲貸款金額尚不足405萬2,682元，乃由伊以名
23 下臺北市○○區○○段0○段00000○號建物及其坐落基地即
24 同區段106、106-2地號土地（下合稱系爭文林段房地）設定
25 最高限額抵押權，向國泰世華銀行貸款350萬元（下稱系爭
26 乙貸款），及由伊墊付55萬2,682元，以清償系爭基隆一信
27 貸款，原告因而受有405萬2,682元債務消滅之利益，伊自得
28 依民法第179條規定請返還。又伊為系爭不動產支付保險
29 費、水電費、稅捐等必要費用共計36萬217元，且原告未遵
30 期繳納系爭甲貸款，致伊先行墊付而受有利息損失4萬3,291
31 元損失，另伊因持有系爭不動產受有無法使用土地增值稅自

01 用住宅優惠稅率之損失42萬8,986元，此外，原告應給付系
02 爭借名登記契約之委任報酬392萬9,310元，伊自得依民法第
03 546條第1至3項、第547條規定，請求原告給付上開金額。再
04 原告未遵期清償系爭甲貸款，且系爭不動產因原告未遵期繳
05 納系爭甲貸款，遭國泰世華銀行聲請拍賣，並使伊遭國泰世
06 華銀行聲請核發支付命令及停用信用卡，另原告持本院108
07 年度司裁全字第633號裁定（下稱系爭假扣押裁定）為執行
08 名義，聲請假扣押系爭文林段房地及系爭不動產等行為，已
09 侵害伊之信用權，致伊受有50萬元之非財產上損害，伊得依
10 民法第184條第1項前段、第195條第1項規定請求賠償等語。
11 並聲明：(一)、原告應給付被告931萬4,486元，及其中405萬
12 2,682元自105年12月9日起、其中132萬5,292元自反訴起訴
13 狀繕本送達翌日起、其中393萬109元自110年6月18日民事陳
14 報狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算
15 之利息；(二)、願供擔保請准宣告假執行。

16 二、原告則以：被告為伊以代償系爭基隆一信貸款之金額僅為35
17 0萬元，兩造並約定以國泰世華銀行收取之利息計息。又因
18 被告違反系爭離婚協議第7條之約定，伊僅得暫緩繳納系爭
19 甲貸款，乃可歸責被告之事由，伊就被告請求4萬3,291元利
20 息部分，不負遲延責任，縱可歸責伊，亦應以系爭甲貸款之
21 利率計息。被告出售系爭文林段房地本即有繳納土地增值稅
22 之義務，其出售行為亦非經伊所委任，乃基於被告自由意志
23 所為，其無法適用自用住宅優惠係可歸責於被告，被告不得
24 依民法第546條第3項規定請求賠償。且系爭借名登記契約乃
25 無償性質，被告不得請求報酬等語，資為抗辯。並聲明：
26 (一)、被告之反訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判
27 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 丙、兩造所不爭執之事項：

29 一、本院就本件有管轄權，本件準據法為我國之法律。

30 二、原告為大陸地區人民，被告為我國人民，兩造於103年6月
31 7日簽有婚前協議書（如本院卷一第34頁所示，下稱系爭婚

前協議)，於同年6月9日在大陸地區登記結婚。

三、兩造合意由原告出資以1億4,553萬元購買系爭不動產，並借名登記於被告名下，嗣被告於104年7月25日出面簽立系爭買賣契約，系爭不動產於同年10月7日以買賣為原因，登記於被告名下。

四、系爭不動產買賣價金由原告支付現金5,753萬元，剩餘8,700萬元乃以被告名義，以系爭不動產設定最高限額抵押權，向基隆一信貸款（即系爭基隆一信貸款）支付，嗣被告於105年11月29日，以系爭不動產設定最高限額抵押權，並於同年12月2日設定完成，向國泰世華銀行貸款7,914萬元（即系爭甲貸款），復同年12月26日以其所有系爭文林段房地設定最高限額抵押權，向國泰世華銀行貸款350萬元（即系爭乙貸款），系爭基隆一信貸款餘額8,319萬2,696元於105年12月9日經清償完畢。

五、原告依序於106年9月6日、同年10月9日、同年11月2日、同年12月4日、107年1月3日、同年2月5日、同年3月7日、同年4月9日、同年5月10日、107年6月6日、同年7月5日、同年8月6日、同年9月7日、同年10月9日、同年11月7日、同年12月6日、108年1月3日、同年2月11日、同年3月8日、同年8月7日各匯款人民幣9萬元予被告，復於108年11月12日匯款人民幣63萬元予被告，於108年12月18日、109年1月2日、2月12日、3月4日、4月9日、5月25日、6月8日各匯款人民幣9萬元予被告，於109年12月16日匯款44萬4,000元予被告，原告於110年3月26日、同年6月8日、同年7月12日、同年8月9日、同年9月7日、同年10月8日透過第三人匯款200萬元、38萬6,798元、38萬6,798元、38萬6,798元、38萬6,798元、38萬6,798元至國泰世華商業銀行業務專戶，以繳納系爭甲貸款自109年12月9日起至110年10月8日止之本息。原告於106年10月25日匯款人民幣2萬4,000元予被告，以繳納系爭不動產之稅費、保險、水電瓦斯等雜費。

六、被告於108年4月9日繳納系爭甲貸款自同年3月9日起至同年4

01 月8日止應繳納之本息共計38萬4,805元、於同年5月14日繳
02 納系爭甲貸款自同年4月9日起至同年5月8日止應繳納之本息
03 共計38萬4,805元、於同年6月10日繳納系爭甲貸款自同年5
04 月9日起至同年6月8日止應繳納之本息共計38萬4,805元、於
05 同年7月9日繳納系爭甲貸款自同年6月9日起至同年7月8日止
06 應繳納之本息共計38萬4,805元、於同年8月9日繳納系爭甲
07 貸款自同年7月9日起至同年8月8日止應繳納之本息共計38萬
08 4,805元、於同年9月9日繳納系爭甲貸款自同年8月9日起至
09 同年9月8日止應繳納之本息共計38萬4,805元，被告自109年
10 12月9日起即未再繳納系爭甲貸款之本息。

11 七、兩造依序於106年8月14日、同年月16日簽立如本院卷一第4
12 6、48頁所示之協議書（下依序稱系爭甲、乙協議書）。

13 八、兩造分別於106年9月18日、107年3月5日簽立系爭離婚協議
14 書（如本院卷一第50至52頁、卷二第208至210頁所示），並
15 於107年3月5日在大陸地區登記離婚。

16 九、兩造間存有如本院卷一第60至63頁、第66至67頁、第214至2
17 18頁所示之電子郵件往來。

18 十、原告委請楊智綸律師依序於108年3月12日、同年月27日、同
19 年4月8日、同年7月12日、同年7月26日、同年8月8日寄發如
20 本院卷一第68頁、第72頁、第74頁、第236頁、第240頁、第
21 248頁所示函文予被告，並於同年10月7日寄發如本院卷一第
22 417至420頁所示存證信函予被告。被告則於108年3月25日寄
23 發如本院卷一第70頁所示存證信函予楊智綸律師，並委請黃
24 心賢律師依序於108年4月11日、同年5月14日、同年6月10
25 日、同年7月17日、同年8月7日、同年8月12日、同年9月16
26 日、同年10月15日、同年10月24日、同年11月26日、同年12
27 月17日、109年2月11日、同年5月13日、同年7月20日、同年
28 8月10日、同年9月15日、同年10月12日寄發本院卷一第76至
29 77頁、第78至79頁、第80至81頁、第238至239頁、第244至2
30 46頁、第250頁、第252至254頁、第256頁、第258至259頁、
31 第260至261頁、第262頁、第264頁、第266頁、第268頁、第

01 421至423頁、第413頁、第425至428頁所示函文予原告。

02 十一、原告前聲請對被告之財產為假扣押，經本院於108年11月2
03 0日以系爭假扣押裁定准許原告以1,150萬元為被告供擔保
04 後，得對於被告所有之財產於3,450萬元之範圍內為假扣
05 押，嗣原告執系爭假扣押裁定為執行名義，聲請對系爭不
06 動產、系爭文林段房地為假扣押，經本院以108年度司執
07 全字第357號受理在案，系爭不動產、系爭文林段房地於1
08 08年12月10日經地政機關辦理假扣押限制登記，嗣被告對
09 系爭假扣押裁定聲明異議，經本院於109年4月7日以109年
10 度執事聲字第13號裁定廢棄系爭假扣押裁定，並駁回原告
11 假扣押之聲請，原告提起抗告，經臺灣高等法院於同年6
12 月29日以109年度抗字第532號裁定駁回抗告，並已確定在
13 案。其後上開假扣押限制登記於109年8月19日經地政機關
14 塗銷。嗣被告於109年10月6日已將系爭文林路房地出售他
15 人，並於同年月28日完成移轉登記。

16 十二、被告已繳納系爭不動產之保險費6,441元、水費2,208元、
17 電費780元、108年度、109年度之地價稅16萬8,904元、15
18 萬9,960元，合計32萬8,864元、108年度、109年度、110
19 年度之房屋稅7,417元、7,308元、7,199元，合計2萬1,92
20 4元，共計36萬217元。

21 十三、因系爭甲貸款未經遵期繳納，國泰世華銀行於110年1月27
22 日寄發本院卷二第82頁所示緊急通知予被告。國泰世華銀
23 行前以系爭甲貸款未經遵期繳納為由，對被告聲請核發支
24 付命令，經臺灣彰化地方法院於同年2月1日核發110年度
25 司促字第1242號支付命令（下稱系爭支付命令）在案，復
26 對被告聲請拍賣系爭不動產，經本院於同年2月24日以110
27 年度司拍字第37號（下稱系爭司拍裁定）准許在案。國泰
28 世華銀行迄今尚未執系爭支付命令、系爭司拍裁定為執行
29 名義對被告聲請強制執行。

30 丁、本院得心證之理由：

31 一、本訴部分：

01 (一)、按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並
02 不以之為無效者，不在此限，民法第71條定有明文。又按當
03 事人為迴避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所
04 禁止之相同效果之行為，乃學說上所稱之脫法行為。倘其所
05 迴避之強行法規，係禁止當事人企圖實現一定事實上之效果
06 者，而其行為實質上已達成該效果時，即係違反該強行法律
07 規定之意旨，自非法之所許，應屬無效（最高法院94年度台
08 上字第145號、104年度台上字第65號判決意旨參照）。再按
09 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投
10 資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定
11 或移轉不動產物權。但土地法第十七條第一項所列各款土
12 地，不得取得、設定負擔或承租，兩岸關係條例第69條第1
13 項定有明文。復依兩岸關係條例第69條2項授權訂定之大陸
14 地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法
15 （下稱系爭辦法）第2條規定：「大陸地區人民、法人、團
16 體或其他機構，或其於第三地區投資之公司（以下簡稱陸資
17 公司）申請在臺灣地區取得、設定不動產物權之標的為下列
18 不動產時，應不予許可：一、土地法第14條第1項各款或第1
19 7條第1項各款所定之土地。二、依國家安全法及其施行細則
20 所劃定公告一定範圍之土地。三、依要塞堡壘地帶法所劃定
21 公告一定範圍之土地。四、各港口地帶，由港口主管機關會
22 同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。五、其
23 他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。」、
24 第3條規定：「大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或
25 陸資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有
26 下列情形之一者，應不予許可：一、影響國家重大建設。
27 二、涉及土地壟斷投機或炒作。三、影響國土整體發展。
28 四、其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或
29 社會安定之虞。」、第6條規定：「大陸地區人民申請取
30 得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文
31 件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：一、申請人大

01 陸地區常住人口登記卡。二、依前條規定經驗證之證明文件。
02 件。三、取得、設定或移轉契約書影本。四、其他經內政部
03 規定應提出之文件。」，可知大陸地區人民非經我國政府主
04 管機關依前揭規定審核許可，不得在臺灣地區取得不動產物
05 權。再審究系爭辦法第2條之立法理由「本條係基於國家安
06 全或經濟安全考量，就特定不動產不予許可取得或設定物
07 權，為與第三條就特定情形下應不予許可之規定區別，序文
08 爰酌作文字修正」、第4條之立法理由「取得不動產權利之
09 主體，基於維護國家安全、社會安定考量，對於具有特殊身
10 分之人士，應予限制，爰於第一款增訂但書規定現擔任大陸
11 地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務
12 或為成員者，不得取得或設定不動產物權，建立更嚴謹之審
13 查機制」，足見前揭規定之管制目的乃在維護我國國家安
14 全、經濟安全及社會安定，性質上為法律所設強制規定，如
15 有違反，依民法第71條規定，應屬無效。

16 (二)、經查，原告為大陸地區人民，被告為我國人民，兩造合意由
17 原告出資以1億4,553萬元購買系爭不動產，並借名登記於被
18 告名下，嗣被告於104年7月25日出面簽立系爭不動產之買賣
19 契約書，系爭不動產於同年10月7日以買賣為原因，登記於
20 被告名下，兩造分別於106年9月18日、107年3月5日簽立系
21 爭離婚協議書等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項二、
22 三、八），又系爭離婚協議第7條約定：婚後，乙方（即被
23 告）以自有資金出資在臺北市○○區○○路0段0巷00號購買
24 別墅一套，雙方確認該房屋的首付款以及後續銀行按揭款均
25 由乙方婚前財產支付，該房屋的實際權利人為乙方，目前權
26 屬證書借名登記於甲方（即被告）名下，但產權與甲方無
27 關，甲方不得對此主張任何權利；甲方一經乙方通知，應於
28 乙方指定期間內，積極配合乙方辦理該房屋之所有權移轉登
29 記於乙方或乙方指定之對象名下…等語（見本院卷一第50、
30 51頁、卷二第208、209頁），可知兩造間就系爭不動產固成
31 立系爭借名登記契約，然原告為大陸地區人民，乃首揭法令

限制取得我國不動產所有權之對象，其未經主管機關許可，依法不能取得系爭不動產所有權，其為在我國實質取得系爭不動產所有權，利用借名登記之方式，將系爭不動產登記於被告名下，已實質迴避主管機關之審查機制及前揭強制規定，達成實際由其取得系爭不動產所有權之效果，揆諸上開說明，系爭借名登記契約自係規避兩岸關係條例第69條第1項及系爭辦法相關規定所為之脫法行為，應屬無效。至系爭離婚協議第7條僅係兩造間就系爭借名登記契約之認定性約定，該約定既衍生自系爭借名登記契約法律關係，亦應屬無效，是原告先位本於無效之系爭離婚協議第7條約定，請求被告將系爭不動產移轉登記予原告指定之帝瓊公司，即屬無據。

(三)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付目的而言（最高法院94年台上字第542號判決意旨參照）。所謂給付欠缺給付目的，包括自始欠缺目的（例如契約關係無效、不成立）、給付目的嗣後消滅（例如契約關係消滅）及給付目的不達。再按被上訴人為上訴人清償債務，縱非基於上訴人之委任，上訴人既因被上訴人之為清償，受有債務消滅之利益，上訴人又非有受此利益之法律上原因，自不得謂被上訴人無不當得利之返還請求權（最高法院28年渝上字第1872號判決先例意旨參照）。經查：

1. 系爭不動產買賣價金由原告支付現金5,753萬元，剩餘8,700萬元乃以被告名義，以系爭不動產設定最高限額抵押權，向基隆一信貸款（即系爭基隆一信貸款）支付，嗣被告於105年11月29日，以系爭不動產設定最高限額抵押權，向國泰世華銀行貸款7,914萬元（即系爭甲貸款）等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項四），可知系爭基隆一信貸款、系爭甲貸款均係以被告名義向銀行所為借款。又原告主張自104年1

01 1月12日起至105年12月9日止，共計繳納系爭基隆一信貸款
02 本息577萬9,255元；自105年12月9日起至106年8月9日止，
03 共計繳納系爭甲貸款本息307萬8,440元；自106年9月6日起
04 至109年6月8日止，共計匯款人民幣308萬4,000元予被告；
05 於109年12月16日匯款44萬4,000元予被告；自110年3月26日
06 起至同年10月8日止，透過第三人共計匯款393萬3,990元至
07 國泰世華商業銀行業務專戶，以繳納系爭甲貸款自109年12
08 月9日起至110年10月8日止之本息等情，為被告所不爭執
09 （見本院卷三第20頁、不爭執事項五），被告事後固爭執
10 「原告自104年11月12日起至105年12月9日止，共計繳納系
11 爭基隆一信貸款本息577萬9,255元；自108年12月9日起至10
12 6年8月9日止，共計繳納系爭甲貸款本息307萬8,440元」之
13 事實，惟被告並未撤銷自認，亦未舉證證明其自認出於錯
14 誤，自應以其前之自認為真正。

15 2.而系爭不動產買賣價金係由原告支付現金5,753萬元，顯係
16 原告為被告清償系爭買賣契約所負之債務，又原告自104年1
17 0月7日起至105年12月9日止，共計繳納系爭基隆一信貸款本
18 息577萬9,255元、自105年12月9日起至106年8月9日止，共
19 計繳納系爭甲貸款本息307萬8,440元，及自110年3月26日起
20 至同年10月8日止，共計繳納系爭甲貸款本息393萬3,990
21 元，亦係原告為被告清償以被告名義所負之借款債務，另原
22 告主張自106年9月6日起至109年6月8日止，共計匯款人民幣
23 308萬4,000元予被告，及於109年12月16日匯款44萬4,000元
24 予被告，以繳納系爭不動產貸款，復為被告所不爭執（見本
25 院卷三第20頁），足見被告確實係因系爭借名登記契約而受
26 有上開利益，惟系爭借名登記契約屬無效，已認定如前，且
27 該契約乃自始、確定無效，堪認原告之前揭給付自始欠缺給
28 付目的。從而，原告備位主張被告無法律上原因受有7,076
29 萬5,685元（計算式：5,753萬元+577萬9,255元+307萬8,4
30 40元+393萬3,990元+44萬4,000元=7,076萬5,685元）及
31 人民幣308萬4,000元之利益，並依民法第179條規定，請求

01 被告返還7,076萬5,685元及人民幣308萬4,000元，即非無
02 據。

03 (四)、按因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不
04 得請求返還，固為民法第180條第3款所明定，惟該條款所謂
05 明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為
06 有債務而為給付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，
07 縱其誤認係出於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍
08 無該條款之適用（最高法院94年度台上字第897號判決意旨
09 參照）。經查，原告提起本件訴訟時，並未主張系爭借名登
10 記契約為無效，其後因被告抗辯依兩岸關係條例第69條第1
11 項規定，原告不得請求移轉，原告始備位主張若系爭借名登
12 記契約無效，則依民法第179條規定請求被告返還所受領之
13 不當得利（見本院卷一第10至18頁、卷二第247、254至26
14 0、307、308、326至330、494至499頁），足見原告直至本
15 件起訴時，仍不知系爭借名登記契約無效，且於本件言詞辯
16 論終結時，猶先位主張該契約為有效，自難認原告於給付及
17 清償上開款項時，明知無給付之義務，顯與上開規定有間，
18 則被告執此抗辯不負返還責任云云，洵非可採。

19 (五)、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
20 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
21 本文已有明定。又按對於物有事實上管領之力者，為占有人；
22 受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之
23 指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第
24 940條、第942條分別定有明文。再按稱借名登記者，謂當事
25 人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管
26 理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約（110
27 年度台上字第2811號判決意旨參照）。另無權占有他人房
28 屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。復按
29 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年
30 息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地
31 及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額

01 依法定地價，建築物價額則依該管直轄市或縣市地政機關估
02 定之價額而言。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係
03 指土地所有人依該法規定所申報之地價而言，並非指平均地
04 權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法院102年度台
05 上字第2494號判決意旨參照）。經查：

- 06 1.兩造間就系爭不動產成立有系爭借名登記契約，已如前述，
07 且原告自104年10月7日系爭不動產借名登記在被告名下後，
08 即以系爭不動產之實質所有權人自居，並負擔系爭不動產之
09 相關貸款、稅費、雜費等費用，有原告起訴狀、民事變更訴
10 之聲明暨準備（四）狀可稽（見本院卷一第10至16頁、本院
11 卷二第328至329頁），復有系爭離婚協議第7條約定：「婚
12 後，乙方（即被告）以自有資金出資在臺北市○○區○○路
13 0段0巷00號購買別墅一套，雙方確認該房屋的首付款以及後
14 續銀行按揭款均由乙方婚前財產支付，該房屋的實際權利人
15 為乙方，目前權屬證書借名登記於甲方（即被告）名下，但
16 產權與甲方無關，甲方不得對此主張任何權利…等語（見本
17 院卷一第50、51頁、卷二第208、209頁）足佐，且為被告所
18 不爭執；再揆諸前揭借名登記之定義，乃借名人就標的物仍
19 有管理、使用之權限，核與原告上開所陳並無不合，堪認原
20 告對系爭不動產具有事實上之支配力，此不因系爭借名登記
21 契約嗣經本院認定無效而受影響，是原告以其為大陸地區人
22 士，未實際居住系爭不動產為由，主張並未占有系爭不動產
23 云云，並非可採。至原告主張被告持有系爭不動產之鑰匙，
24 該不動產實際上為被告占有云云，惟兩造間存有系爭借名登
25 記契約，縱被告曾持有系爭不動產之鑰匙，亦係基於受原告
26 之指示而占有系爭不動產，應屬占有輔助人關係，難認係基
27 於自身利益，而為自主占有，原告前開主張，尚非可取。
- 28 2.而原告占有系爭不動產之法律上原因即系爭借名登記契約，
29 業經本院認定為無效，原告自屬無權占用，則被告以系爭不
30 動產所有權人身分，依民法第179條規定，請求原告給付自1
31 04年10月7日起至110年10月6日止相當於租金之不當得利，

01 即非無據。本院審酌系爭不動產坐落於外雙溪河畔，且位於
02 派出所旁（見本院卷二第519頁），327地號土地104年至110
03 年度之土地申報地價依序為3萬3,440元、4萬2,080元、4萬
04 2,080元、3萬9,280元、3萬9,280元、3萬7,200元、3萬7,20
05 0元，332、335、336地號土地104年至110年度之土地申報地
06 價均依序為712元、712元、712元、552元、552元、544元、
07 544元（見本院卷三第89至96頁之地價查詢資料），及系爭
08 建物自104年10月7日起之104年至110年經地政機關估定價額
09 依序為682萬5,874元、678萬473元、659萬8,869元、641萬
10 7,266元、623萬5,662元、605萬4,059元、587萬2,455元
11 （見本院卷三第3至15頁所附臺北市政府地政局建築物價額
12 試算表），兼衡系爭不動產現況為空屋（見本院卷三第103
13 頁）等一切情狀，認應以系爭土地申報地價年息百分之5，
14 及系爭建物經主管機關估定價額年息百分之5，計算相當於
15 租金之不當得利金額。是依前述方式，被告得請求原告返還
16 自104年10月7日起至110年10月6日止，占用系爭不動產相當
17 於租金之不當得利金額共計為707萬889元（計算式詳如附表
18 二，元以下四五入），被告抗辯應以市價即每月30萬元計算
19 相當於租金之不當得利金額云云，核與前揭規定不符，並非
20 可採。則被告以上開不當得利債權，與原告請求之債權互為
21 抵銷，即非無據。是經抵銷後，原告得請求被告給付者，僅
22 餘6,369萬4,796元（計算式：7,076萬5,685元－707萬889元
23 ＝6,369萬4,796元）及人民幣308萬4,000元。

24 (六)、復按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任，民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為之成立，
26 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備
27 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始
28 能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行
29 為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328
30 號、100年度台上字第1189號判決意旨參照）。被告抗辯原
31 告重新裝潢系爭不動產，致其受有4,719萬870元損害云云，

01 為原告所否認，自應由被告舉證以實其說。被告固提出系爭
02 建物原始平面圖、平面配置圖、臺灣臺北地院法院108年度
03 建字第215號（下稱另案，其案卷下稱另案卷）民事判決、
04 系爭建物照片、集藝室內裝修設計工程有限公司出具之復原
05 工程預估表為憑（見本院卷二第520至537頁、卷三第67至85
06 頁），惟觀諸原告於另案提出之2份工程承攬合約書，皆係
07 由被告以其個人名義簽立（見另案卷第31、41、48、58
08 頁），足見系爭不動產之修繕及裝修工程，乃經被告同意，
09 方由被告出面委由訴外人梵荻室內設計有限公司（下稱梵荻
10 公司）承攬系爭不動產之修繕及裝修，縱該等工程承攬合約
11 書乃原告委任被告簽立，惟該等工程承攬合約書既經被告同
12 意簽署，即難認原告有何故意或過失不法侵害系爭不動產之
13 情事。此外，被告所舉證據尚不足以證明原告乃故意或過失
14 不法侵害被告之財產權，是被告抗辯依民法第184條第1項前
15 段規定，得請求原告賠償4,719萬870元損害，並以該債權與
16 原告之請求互為抵銷云云，即非有據。

17 (七)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，經債權人依
19 督促程序送達支付命令者，與催告有同一之效力；遲延之債
20 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
21 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
22 據者，週年利率為百分之五，同法第229條第2項、第233條
23 第1項前段、第203條分別定有明文。查本件變更訴之聲明暨
24 準備書（六）狀繕本係於110年10月20日送達被告，為兩造
25 所不爭執（見本院卷三第99頁），是原告就上開所得請求之
26 金額，併請求自同年月21日起至清償日止，按年息百分之5
27 計算之利息，亦屬有據。

28 二、反訴部分：

29 (一)、按受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還
30 之，並付自支出時起之利息；受任人因處理委任事務，負擔
31 必要債務者，得請求委任人代其清償，未至清償期者，得請

01 求委任人提出相當擔保；受任人處理委任事務，因非可歸責
02 於自己之事由，致受損害者，得向委任人請求賠償；報酬縱
03 未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受
04 任人得請求報酬，民法第546條第1至3項、第547條分別定有
05 明文。經查，被告反訴主張兩造間成立系爭借名登記契約，
06 依民法第546條第1至3項、第547條規定，請求被告返還為系
07 爭不動產支付保險費、水電費、稅捐等必要費用共計36萬21
08 7元，及賠償先行墊付系爭甲貸款所受利息損失4萬3,291元
09 損失、因持有系爭不動產所受無法使用土地增值稅自用住宅
10 優惠稅率損失42萬8,986元，並請求原告給付委任報酬392萬
11 9,310元部分，因系爭借名登記契約為無效，已如前述，則
12 被告自無從以該無效之契約關係，請求原告給付必要費用、
13 利息、及賠償損害，並請求報酬，是被告反訴依民法第546
14 條第1至3項、第547條規定，請求被告給付476萬1,804元
15 （計算式：36萬217元＋4萬3,291元＋42萬8,986元＋392萬
16 9,310元＝476萬1,804元），難認有據。

17 (二)、被告反訴主張為原告代償系爭基隆一信貸款405萬2,682元，
18 原告因而受有405萬2,682元債務消滅之利益，依民法第179
19 條規定請原告返還部分，亦因系爭借名登記契約為無效，原
20 告即非系爭不動產之實質上所有權人，自不因被告清償以被
21 告名義所為系爭基隆一信貸款而受有何利益，是被告反訴依
22 民法第179條規定，請求原告返還405萬2,682元不當得利，
23 亦屬無據。

24 (三)、按因侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不
25 法侵害他人權利，或故意以背於善良風俗之方法，加損害於
26 他人為成立要件，此觀民法第184條第1項規定即明，所謂故
27 意係指行為人對於構成侵權行為之事實，明知並有意使其發
28 生或預見其發生，而其發生並不違背其本意而言。因之故意
29 或過失以聲請法院實施假扣押之手段，侵害他人權利之情
30 形，必須行為人對於其聲請假扣押係屬侵權行為之事實，明
31 知並有意使其發生，或預見其發生，而其發生並不違反其本

意，或怠於善良管理人之注意，始足當之。又被上訴人為確保其損害賠償權，而聲請假扣押，不能謂其主觀上有故意以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人，蓋假扣押究屬債權人依法保全其債權得受清償之正當方法，何有背於善良風俗方法之可言（最高法院76年度台上字第2724號、78年度台上字第1040號裁判要旨參照）。被告反訴主張原告未遵期清償系爭甲貸款，且系爭不動產因原告未遵期繳納系爭甲貸款，遭國泰世華銀行聲請拍賣，並使被告遭國泰時華銀行聲請核發支付命令，及停用信用卡，另原告持系爭假扣押裁定為執行名義，假扣押系爭文林段房地及系爭不動產等行為，侵害其信用權，致其受有50萬元之非財產上損害云云，為原告所否認，自應由被告負舉證之責。經查：

1. 因系爭甲貸款未經遵期繳納，國泰世華銀行於110年1月27日寄發本院卷二第82頁所示緊急通知予被告。國泰世華銀行前以系爭甲貸款未經遵期繳納為由，對被告聲請核發支付命令，經臺灣彰化地方法院於同年2月1日核發系爭支付命令在案，復對被告聲請拍賣系爭不動產，經本院於同年2月24日以系爭司拍裁定准許在案等情，固為兩造所不爭執（見不爭執事項十三），惟系爭借名登記契約為無效，原告並無本於系爭不動產實質上所有權人之地位，清償系爭甲貸款之義務，已如前述，則被告執原告未遵期繳納系爭甲貸款，及所衍生系爭不動產遭國泰世華銀行聲請拍賣，並使被告遭國泰世華銀行聲請核發支付命令，及停用信用卡等節為由，主張原告故意或過失不法侵害被告信用權云云，即非有據。
2. 原告前聲請對被告之財產為假扣押，經本院於108年11月20日以系爭假扣押裁定准許原告以1,150萬元為被告供擔保後，得對於被告所有之財產於3,450萬元之範圍內為假扣押，嗣原告執系爭假扣押裁定為執行名義，聲請對系爭不動產、系爭文林段房地為假扣押，經本院以108年度司執全字第357號受理在案，系爭不動產、系爭文林段房地於108年12月10日經地政機關辦理假扣押限制登記，嗣被告對系爭假扣

01 押裁定聲明異議，經本院於109年4月7日以109年度執事聲字
02 第13號裁定廢棄系爭假扣押裁定，並駁回原告假扣押之聲
03 請，原告提起抗告，經臺灣高等法院於同年6月29日以109年
04 度抗字第532號裁定駁回抗告，並已確定在案。其後上開假
05 扣押限制登記於109年8月19日經地政機關塗銷等情，雖亦為
06 兩造所不爭執（見不爭執事項十一），惟被告既係認其對原
07 告有金錢請求權存在，而聲請對被告為系爭假扣押裁定，並
08 據以為強制執行，則原告依民事訴訟法規定之保全程序聲請
09 對被告假扣押，及為假扣押之強制執行，核屬依法而為權利
10 之正當行使，並無不法可言。至系爭假扣押裁定嗣雖經廢
11 棄，亦不得據此推論原告對於其聲請假扣押係屬侵權行為之
12 事實，有何故意或過失。此外，被告未能舉證證明原告有何
13 故意、過失或惡意濫用保全程序而為系爭假扣押裁定之聲
14 請，則其主張原告聲請上開假扣押事件係屬侵權行為，依民
15 法第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求非財產上損
16 害50萬元，亦屬無據。

17 戊、綜上所述，原告先位依系爭離婚協議第7條約定，請求被告
18 將系爭不動產移轉登記予原告指定之帝瓊公司，為無理由，
19 應予駁回。原告備位依民法第179條規定，請求被告給付6,3
20 69萬4,796元及人民幣308萬4,000元，暨自110年10月21日起
21 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
22 應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。被告反
23 訴依民法第179條、第184條第1項前段、第195條第1項、第5
24 46條第1至3項、第547條規定，請求原告給付931萬4,486
25 元，及其中405萬2,682元自105年12月9日起、其中132萬5,2
26 92元自反訴起訴狀繕本送達翌日起、其中393萬109元自110
27 年6月18日民事陳報狀送達翌日起，均至清償日止，按週年
28 利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。

29 己、本判決命被告給付部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准
30 予假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，
31 爰分別酌定相當之擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假

執行之聲請已失所依據，不予准許。而被告之反訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

庚、至被告聲請函詢梵荻公司出具回復系爭不動產原狀之估價單，以證明其損害金額為若干，惟此部分待證事實與本院前揭認定無涉，而無調查之必要。此外，本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中華民國 110 年 12 月 29 日
民事第一庭 法官 黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 111 年 1 月 5 日
書記官 陳芝籛

附表一

	財產名稱	權利範圍
1	臺北市○○區○○段0○段00000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○路0段0巷00號）	1分之1
2	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	1分之1
3	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	8分之1
4	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	1分之1
5	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	1分之1