臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6661號

原　　告　許文正

000000000000000000

訴訟代理人　陳郁婷律師
　　王介文律師
　　徐景星律師
　　鄭智元律師
　　陳柏宏律師

被　　告　鼎甫資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴健治

訴訟代理人　謝天仁律師
　　陳淑貞律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國110年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、7款定有明文。查本件原告於起訴時，原依民法第179條規定，就4,800萬元中已於民國100年4月19日給付被告之500萬元部分，一部請求而聲明：「被告應給付新臺幣（下同）2,000,000元，及自100年4月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣於110年1月8日提出民事補充理由二狀擴張起訴聲明為「被告應給付原告11,661,000元，及自110年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，復又於110年3月16日民事言詞辯論意

旨狀再減縮聲明為「被告應給付原告11,661,000元」(見本院卷一第11頁、第315頁、第493頁），被告雖表示不同意原告訴之變更（見本院卷一第458頁、本院卷二第114頁），惟原告所為上開變更聲明核屬擴張或減縮應受判決事項，且變更聲明前後所主張之基礎事實相同，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依首揭規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：被告前對伊提起請求不動產所有權移轉登記之訴，經本院以102年度重訴字第445號判決被告全部敗訴，被告不服提起上訴，經臺灣高等法院以104年度重上字第469號判決（下稱高院469號前案判決）改判被告勝訴，而命原告：應將臺北市○○區○○段0○段00地號土地權利範圍819/10000，及其上坐落之同段2995建號建物即門牌號臺北市○○區○○街00巷00號2樓之1房屋權利範圍全部（以下合稱系爭房地）於105年5月2日所為所有權移轉登記均予塗銷，並將系爭房地回復為被告所有，與此同時，被告應給付原告4,800萬元，及其中500萬元自100年4月20日起算、其中500萬元自100年4月26日起算、其中3,800萬元自100年5月3日起算，均至清償日止，按年息5%計算之利息。查訴外人許文鼎前以被告法定代理人賴建治名義代表被告與原告訂立系爭房地買賣契約，將被告名下前開房地以買賣為原因移轉登記予原告，然經被告主張許文鼎為無權代理且不承認其所為之無權代理行為，並依民法第767條第1項中段與第179條規定，訴請原告塗銷系爭房地之移轉登記且回復為被告所有，經高院469號前案判決准被告上開請求確定。而原告前為向被告購買前開房地，已簽發100年4月19日到期，金額分為100萬元、400萬元，及100年4月26日到期，金額500萬元之支票3張，共1,000萬元支付予被告，作為購買系爭房地前3期之買賣價金，後原告再於100年5月3日向合作金庫貸款3,800萬元，並已撥入被告帳戶內，則兩造訂立系爭房地之買賣關係既經被告主張為無權代理且不予承認而歸於無效，

原告前給付予被告共4,800萬元之買賣價金，自得依民法第179條、第182條第2項規定，請求被告返還，並就其中500萬元自100年4月20日起，其中500萬元自100年4月26日起，其中3,800萬元自100年5月3日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；且高院469號前案判決亦認原告之上開主張可採，而為命對待給付之判決，是應認原告對被告確有4,800萬元本息之不當得利返還請求權；且本院於本件訴訟之判斷，不得與高院前案判決所認相反，被告亦不得為與高院前案判決為不同主張。復依上開高院469號前案判決計算被告應給付予原告之金額，除系爭房地之買賣價金4,800萬元外，尚有原告訴請價金給付中之200萬元部分，應自104年7月4日起至110年1月3日止按週年利率5%計算之利息550,000元；另4600萬元自105年1月12日起至110年1月11日止按週年利率5%計算之利息11,500,000元。再，高院前揭前案判決雖判令原告應將系爭房地回復登記為被告所有，然因系爭房地已於109年10月28日經法院拍賣由訴外人周建國以4,478萬9,000元拍定，至此原告已無法回復系爭房地所有權予被告，則依民法第181條規定，原告應償還系爭房地所有權之價額，即法院拍定價格4,478萬9,000元。另被告得以每月60,000元代價對原告主張自104年10月28日起至109年10月27日止為期5年之相當於租金之不當得利360萬元（計算式：60,000元×12月×5年＝3,600,000元）。準上，原告對被告有4,800萬元買賣價金返還請求權與1205萬元利息債權，兩者合計共6,005萬元（計算式：48,000,000元＋550,000元＋11,550,000元＝60,050,000元），而被告對原告至多僅有4478萬9,000元之返還債權、相當於租金之不當得利債權360萬元，合計共4838萬9,000元（計算式：44,789,000元＋3,600,000元＝48,389,000元）。原告先以對被告之1,205萬元利息債權與被告對原告之相當於租金之不當得利債權360萬元為抵銷後，原告對被告仍有剩餘之845萬元利息債權可資行使；原告再以前開845萬元利息債權與被告對原告之

4,478萬9,000元返還債權為抵銷後，被告對原告仍有剩餘之3633萬9,000元返還債權（計算式：44,789,000元－8,450,000元=36,339,000元）。最後原告再以對被告之買賣價金返還請求權之4,800萬元債權，與被告對原告剩餘之36,339,000元返還債權抵銷後，原告對被告仍有11,661,000元之餘額債權。為此，依民法不當得利法律關係，請求被告返還上開款項等語。並聲明：㈠被告應給付原告11,661,000元；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：本件因不法原因而無效之系爭房地買賣及所有權移轉行為，均係原告及許文鼎私自所為之交易，被告完全不知情，依民法第113條之反面解釋，被告不負返還價金之責任，且依民法第180條第第3款、第4款之規定，原告亦不得請求被告返還，高院469號前案判決顯然違背前開民法第113條、第180條第第3款、第4款之規定，其判決對本件訴訟無爭點效之適用。且查原告基於與被告間所為系爭房地之買賣而取得房地所有權及占有後，即先後將之設定最高限額抵押權予第三人，並將房地以每月租金6萬元出租予他人，因前開買賣及所有權移轉行為均屬無效，此為原告所明知或可得而知，依民法第113條、第179條及第181條規定，原告應對被告返還其所受利益及負回復原狀、損害賠償之責任：①原告應清償其對合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫）、對第三人曾建浩、朱淑文之抵押債務，及塗銷合作金庫於100年5月2日（100北建字第002818號）、曾建浩於103年5月9日（105北建字第0297號）、朱淑文於105年7月29日（105北建字004289號）對系爭房地所為之抵押權設定登記；並塗銷原告於系爭房地所為無效之所有權移轉登記，將系爭房地交付返還被告；暨自100年5月2日起至返還系爭房地之占有予被告之日止，按月給付6萬元。本件倘仍認被告應返還價金本息予原告，則此項給付與原告所負之給付義務（應清償對合作金庫、曾建浩、朱淑文之抵押債務，塗銷系爭房地所設定之最高限額抵押權登記、無效之所有權移轉登

記，並應將系爭房地之占有返還被告及自100年5月2日起至返還系爭房地之占有予被告之日止，按月給付被告6萬元)，具有牽連關係，自得準用或類推適用民法第264條之規定，於原告履行其給付義務前，被告得拒絕自己之給付等語答辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張伊為向被告購買系爭房地，已給付價金共4,800萬元之買賣價金，而兩造間關於系爭房地買賣關係既經被告主張為無權代理且不予承認而歸於無效，則原告前給付予被告之買賣價金本息，自得依民法第179條、第182條第2項規定，請求被告返還，且伊已以前開買賣價金本息為主動債權，經與被告可得請求系爭房地之價額、相當於租金之不當得利為被動債權互為抵銷後，原告得請求被告給付11,661,000元，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。則本院應予審究者為：㈠前開高院469號前案確定判決中，關於原告負有塗銷系爭房地所有權移轉登記並回復為被告所有之義務，與被告應返還價金4,800萬元本息間，有對待給付之關係，可類推適用同時履行之抗辯之判決理由判斷，於本件兩造爭執之：原告未塗銷系爭房地之所有權登記並回復為被告所有前，被告得行使同時履行抗辯權，而拒絕返還價金予原告之爭點，是否有爭點效之適用；㈡原告依民法第179條規定請求被告返還11,661,000元，有無理由。茲分別論述如下：

㈠、前案確定判決關於，原告有塗銷系爭房地所有權移轉登記並回復為被告所有之義務，與被告則應返還價金本息間為對待給付關係，而得類推適用民法第264條之規定主張同時履行抗辯之判斷，於本件被告主張，伊於原告未塗銷系爭房地所有權登記並回復為被告所有前，得行使同時履行抗辯權乙節，有無爭點效之適用。

1.按法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯

足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，基於當事人之程序權業受保障，可預見法院對於該爭點之判斷將產生拘束力而不致生突襲性裁判，仍應賦予該判斷一定之拘束力，以符程序上誠信原則及訴訟經濟。是同一當事人間就該重要爭點提起之其他訴訟，除有原判斷顯然違背法令、或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額或價額）差異甚大等情形，可認當事人為與原判斷相反之主張，不致違反誠信原則外，應解為當事人及法院就該經法院判斷之重要爭點之法律關係，均不得為相反之主張或判斷（最高法院98年度台上字第1090號民事判決意旨參照），以符民事訴訟法上之誠信原則。

2.查被告前以系爭房地為伊所有，卻經訴外人即前案之訴訟參加人許文鼎未經被告董事會決議，或被告董事長賴健治之同意，私自蓋用被告公司及賴健治之印章，於100年4月19日以偽造之賴健治名義代表被告與原告簽訂買賣契約書，將系爭房地出賣予原告，並於100年5月2日將系爭房地以買賣為原因，移轉登記予原告所有，而主張前開買賣行為、所有權移轉登記均自始、當然無效，故原告未取得系爭房地所有權，並依民法第767條第1項中段、第179條之規定，請求原告塗銷所有權移轉登記、回復為被告所有，案經本院102年度重訴字第445號判決被告敗訴，被告不服提起上訴，嗣經臺灣高等法院以104年度重上字第469號改判被告勝訴後，因原告並未提起上訴而確定等情，有前開裁判書在卷可稽（見本院卷一第37至73頁），並經本院調卷查閱無訛，堪可認定。而觀之臺灣高等法院於前案審理時，已就兩造所提出之爭執事項，經受命法官進行爭點整理，並於先、備位聲明爭執事項記載：先位聲明部分，上訴人（即本件被告）依民法第767條第1項中段、第179條之規定，請求被上訴人（即本件原告）塗銷系爭房地所有權移轉登記，回復為上訴人所有，而

被上訴人主張同時履行抗辯，有無理由；備位聲明部分，上訴人主張終止借名登記之意思表示，並依民法第541條第2項及第179條規定，請求被上訴人將系爭房地所有權返還登記予上訴人，而被上訴人主張同時履行抗辯，有無理由等內容（見高等法院469號前案卷第84頁、第133頁），可見就原告於前案主張其有就系爭房地買賣價金拒絕付款之同時履行抗辯事由，業經承審法院列為重要爭點，且歷經兩造攻防、辯論後，該院於判決理由欄更明確認定：「雙務契約之無效，乃法律上當然且確定的不生效力，其當事人於行為當時，知其無效或可得而知者，依民法第113條之規定，應負有回復原狀之責任，以免他方當事人因此受有不利益。是當事人雙方均負有回復原狀之義務，故就其所受領之給付，互負返還之義務，此係基於同一雙務契約之無效而發生，具有牽連關係，應可類推適用民法第264條規定，雙方就此得為同時履行之抗辯，始與立法之趣旨相符。此項牽連關係於雙務契約罹於無效以後仍然存在。是以，於買賣契約罹於無效後，買方固得以不當得利法律關係請求賣方返還收受之價金，賣方亦得依不當得利法律關係請求返還交付之房屋，雙方似得依此為同時履行抗辯權之主張。查被上訴人係簽發100年4月19日到期，金額100萬元、400萬元及同年4月26日到期，金額500萬元之支票3張共1,000萬元支付前3期買賣價金，再於100年5月3日向合作金庫貸款3,800萬元，並以支付買賣價金名義撥入上訴人帳戶內之事實，業為兩造所不爭執，是以系爭房地買賣行為無效，上訴人亦受有被上訴人給付4,800萬元，兩造間之不當得利請求權仍有牽連關係，揆諸前開規定及判決意旨，被上訴人主張類推適用民法第264條之規定主張同時履行抗辯，即屬有據。故上訴人請求被上訴人塗銷系爭房地所有權移轉登記，回復為上訴人所有之同時，應給付被上訴人4,800萬元，及其中500萬元自受領翌日即100年4月20日起算、其中500萬元自受領之日即100年4月26日起算、其中3,800萬元自受領之日即100年5月3日起算之法定遲延利

息。雖上訴人主張被上訴人有民法第180條第3款、第4款之明知無給付義務而給付、因不法原因而為給付之情，不得依不當得利法律關係，請求返還其給付價金云云。惟查，係參加人許文鼎未經上訴人董事會決議及賴健治同意，私自蓋用上訴人公司及賴健治之印章，以偽造賴健治為負責人之名義代表被告，將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，已如前述，並非被上訴人所為，上訴人亦未證明被上訴人係明知上開偽造行為而共同為之，不法原因即非存在於被上訴人，自與民法第180條第3款、第4款規定不符，上訴人此部分主張，自屬無據」等語（見本院卷第121至122頁）。顯見原告於前案訴訟所主張，因兩造間就系爭房地所為之買賣契約及物權移轉行為遭判決無效時，原告可類推適用民法第264條之規定行使同時履行抗辯之重要爭點，業經兩造於前案訴訟中為充分之攻防及辯論，並經前案法院為實質審認判斷，且無顯然違背法令之處，原告於本院復未能提出足以推翻原判斷之新證據資料，揆諸前揭說明，應認前案之上開認定於本件有爭點效之適用，則本件應受前案判決理由判斷之拘束，不得再為相反之判斷。被告辯稱前案訴訟有適用法令違誤，本件不受前案訴訟判決理由認定之拘束云云，與上開說明未合，顯不足取。

㈡、原告主張依不當得利之法律關係，請求被告給付11,661,000元，有無理由。

1.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，民法第179條定有明文；基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂「無法律上之原因」，係指受益人之得利欠缺「財貨變動之基礎權利及法律關係」之給付目的而言，依舉證責任分配原則，應由主張該不當得利返還請求權存在之人，舉證證明其給付欠缺給付目的（最高法院107年度台上字第440號判決要旨參照）。又雙務契約當事人之一方負擔之給付與他方負擔之對待給付有牽連關係，此項牽連關係於雙務契約無效以後仍然存在。是以，於買賣契約罹於無效

後，賣方得依不當得利關係請求買方交還出賣標的物，買方亦得請求返還價金，並為同時履行抗辯之主張（最高法院106年度台上字第1270號、108年度台上字第799號判決意旨參照）。再受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院108年台上字第568號判決意旨參照）。經查，系爭房地買賣暨物權移轉行為無效，原告負有塗銷系爭房地所有權移轉登記並回復為被告所有之義務，且原告就其對被告所負之前開債務，可類推適用同時履行之抗辯等情節，業經前案判決認定，亦即被告對原告負返還系爭房地買賣價金之義務，與原告對被告所負塗銷系爭房地所有權移轉登記並回復為被告所有之義務間，互有對待給付之關係，則於原告未塗銷系爭房地之登記並回復為被告所有前，被告既得因行使同時履行抗辯權而拒絕返還價金，其保有系爭房地買賣價金即非無法律上原因，職是，原告主張其依不當得利法律關係，請求被告返還上開11,661,000元，即屬無據。

2.復按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第235條定有明文。依前揭法條但書規定，債務人固得不為現實提出，惟其仍須以準備給付之事情通知債權人以代提出，且其給付，事實上須確有準備，亦即債務人就其應為之給付行為，須已完成，如其自己應為之行為並未完成，縱為準備給付之通知，仍不生提出之效力（最高法院86年度台上字第2429號、100年度台上字第794號判決意旨參照）。查臺灣高等法院就469號前案於104年10月為判決後，原告並未提起上訴，且遍查全卷亦無相關原告準備於何時、以何方式辦理塗銷系爭房地所有權移轉登記或回復為被告所有之事證；復參酌因執行名義有對待給付者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行（強制執行法第4條第3項參照），此項對待給付為開始強制執行之要件，債

權人依對待給付之執行名義聲請強制執行時，應證明已為該對待給付之現實給付或提出。揆諸前開說明，原告既未依債之本旨提出前開給付，被告亦無先為返還系爭房地買賣價金與原告之義務，遑論系爭房地經本院民事執行處訂期拍賣後，已於109年10月16日由周建國以44,789,000元拍定，並於109年11月17日移轉所有權予該拍定人等情（見本院卷一第279頁），原告顯已無法塗銷系爭房地之所有權移轉登記、回復為被告所有，則原告應負之對待給付已陷不能，其於本件先請求被告依高院469號前案判決返還系爭房地買賣價金之本息，於法即屬無理。

㈢、再，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方債務互相抵銷，民法第334條定有明文。可知主張抵銷者，須備如下之要件：當事人互負同種類標的之債務；雙方所負債務均屆清償期；依債務性質及法律之規定適於抵銷；當事人未預先表示反對之意思（最高法院80年度台上字第1345號民事判決要旨參照）。依高院469號前案判決認定，原告與被告間就系爭房地所為之買賣契約及物權移轉行為因未經合法代理而無效，原告負有塗銷系爭房地所有權登記並回復為被告所有之義務，與原告所得請求被告應返還買賣價金本息之債務乃屬金錢債務，兩者給付種類顯不相同，則原告欲以伊對被告之買賣價金返還請求權、利息債權為主動債權，主張就被告對伊之前揭債務為抵銷，即與前開民法第334條所定，以當事人互負同種類標的之債務，方可為抵銷之要件相違，原告於本件所為抵銷抗辯，亦無理由。

四、綜上所述，原告依民法不當得利之法律關係，求為命被告應給付11,661,000元，顯無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審核後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　24　　日

民事第二庭　　法　官　蔡英雌

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　　110　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　霍薇帆