

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第189號

原告 陳錡玉色
陳慧真

陳世庭
陳漢昇

共同

訴訟代理人 陳國華律師

複代理人 尤昱婷律師

被告 良峰塑膠機械股份有限公司

兼上一人

法定代理人 許蒼林

共同

訴訟代理人 莊立群律師

梁堯清律師

蔡惠子律師

王迪吾律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年4月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告陳錡玉色、陳慧真、陳世庭及陳漢昇(以下合稱原告)為
被繼承人即訴外人陳啟洲(歿於民國105年7月7日)之配偶及

01 子女，為全體繼承人。陳啟洲於100年2月18日向被告許蒼林
02 購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍全
03 部，下稱系爭土地），及向被告良峰塑膠機械股份有限公司
04 （下稱良峰公司）購買其上同段479建號建物（權利範圍全
05 部，門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號，下稱前棟房
06 屋，與基地合稱系爭210號房地）、其上同段474至478建號
07 建物（權利範圍全部，門牌號碼為同路段212號及2至5樓，
08 下稱後棟房屋，與基地合稱系爭212號房地），並簽訂土地
09 買賣契約（下稱系爭契約），雙方約定：

10 1.100年8月30日前陳啟洲給付2億7000萬元，同時許蒼林、良
11 峰公司(以下合稱被告)應將後棟房屋全部及系爭土地權利範
12 圍1/2之所有權移轉登記予陳啟洲，並於100年9月20日將該
13 部分房地點交予陳啟洲接管使用。

14 2.102年8月30日前陳啟洲再給付2億9000萬元，同時被告應將
15 前棟房屋全部及系爭土地權利範圍1/2之所有權移轉登記予
16 陳啟洲，102年9月20日將該部分房地點交予陳啟洲接管使
17 用。

18 (二)關於後棟房屋部分：

19 被告遲至100年10月24日始將後棟房屋及系爭土地權利範圍
20 1/2點交予陳啟洲，然點交後發現後棟房屋無自身供電系
21 統，且被告於101年11月26日故意切斷後棟房屋之供電，造
22 成陳啟洲下列損害，被告應負損害賠償責任：

23 1.被告應依民法第292條準用同法第273條，及同法第227條第2
24 項規定，連帶賠償原告580萬166元：

25 系爭契約第11條第2項約定：「現況交屋水、電齊全」被告
26 有義務交付水、電齊全之房屋，違反此義務即為不完全給
27 付。然而被告所交付之後棟房屋，其供電系統完全由前棟房
28 屋控制，被告並於101年11月26日故意從前棟房屋之控制系
29 統，切斷後棟房屋之供電，被告未將後棟房屋和前棟房屋之
30 供電分離，致後棟房屋缺少本身專用之供電系統，後棟房屋
31 自係可歸責於被告而存有不完全給付情事，陳啟洲因此產生

下列580萬166元瑕疵結果損害，被告應依民法第227條第2項規定負損害賠償責任：

- (1)陳啟洲為向訴外人黃烏皮借電，於102年2月1日至105年2月29日期間，以每月4萬元之租金向黃烏皮租用新北市○○區○○路0段0000號3樓房屋，陳啟洲因此支付黃烏皮148萬元租金（計算式：4萬×37月＝148萬）。
- (2)陳啟洲為向訴外人李鄭中借電，於102年2月1日至105年2月29日期間，以每月1.5萬元之租金向李鄭中租用新北市○○區○○路0段00巷00弄000號房屋，陳啟洲因此支付李鄭中55萬5,000元租金（計算式：1.5萬×37月＝55.5萬）。
- (3)陳啟洲為向訴外人源義豐工程有限公司（下稱源義豐公司）借電，於102年2月1日至105年2月29日期間，以每月2.5萬元之租金向源義豐公司租用新北市○○區○○路0段00巷00號2樓房屋，陳啟洲因此支付源義豐公司92萬5,000元租金（計算式：2.5萬×37個月＝92.5萬）。
- (4)陳啟洲為後棟房屋配電工程，支出費用共108萬268元。陳啟洲將後棟房屋出租予東禾祥公司，由東禾祥公司轉租予第三人，且東禾祥公司設址於後棟房屋5樓。
- (5)陳啟洲為後棟房屋支出租賃發電機費用共7萬8,750元。
- (6)陳啟洲為後棟房屋支出電話配線工程費用共8,925元。
- (7)陳啟洲為回復後棟房屋之供電，請訴外人陳澤郎進行電力設備工程，支出50萬元。
- (8)陳啟洲支出後棟房屋1、2樓電源及3樓電信纜線遷移費共24萬9,938元。
- (9)陳啟洲為借電而向訴外人吳錦源及吳錦全承租新北市○○區○○路0段00號房屋，支出用電申請及配裝費用14萬4,900元。
- (10)陳啟洲受有預期租金77萬7,385元之損失：
陳啟洲原預期取得後棟房屋後，將1樓及2樓出租，然因被告惡意切斷後棟房屋供電，而後棟房屋2樓難以用借電方式供電，致陳啟洲於102年1月1日至105年2月29日（共38個月）

無法出租後棟房屋2樓（面積1,242.3平方公尺）。而後棟房屋2樓之房屋現值為245萬4,900元，是依土地法第97條規定計算，若後棟房屋2樓正常供電，陳啟洲即得以每月2萬457.5元（計算式： $2,454,900\text{元} \times 10\% \div 12\text{月} = 20,457.5\text{元}$ ）出租予他人，是後棟房屋無法供電致陳啟洲損失77萬7,385元（計算式： $20,457.5\text{元} \times 38\text{月} = 777,385\text{元}$ ）預期可得之利益。

(11)被告為系爭契約之共同出賣人，對陳啟洲負有履行系爭契約之義務，且被告之給付不可分，是依民法第292條之規定，被告就系爭土地買賣契約所生之債務，應準用關於連帶債務之規定，依民法第273條負連帶給付責任。而原告為陳啟洲之全體繼承人，陳啟洲對被告之債權係其遺產，為原告公司共有，原告自得依民法第292條準用第273條、第227條第2項規定，請求被告連帶給付580萬166元（計算式： $148\text{萬元} + 55\text{萬}5,000\text{元} + 92\text{萬}5,000\text{元} + 108\text{萬}268\text{元} + 7\text{萬}8,750\text{元} + 8,925\text{元} + 50\text{萬元} + 24\text{萬}9,938\text{元} + 14\text{萬}4,900\text{元} + 77\text{萬}7,385\text{元} = 580\text{萬}166\text{元}$ ）。

2.被告應依民法第184條第1項後段、第185條第1項前段規定，連帶賠償原告580萬166元：

被告故意切斷後棟房屋之供電，使陳啟洲取得後棟房屋仍無法正常使用收益，實係共同以背於善良風俗之方法，加損害於陳啟洲，為共同侵權行為，致陳啟洲受有上開580萬166元損害，被告自應依民法第184條第1項後段及第185條第1項前段規定，對陳啟洲負連帶損害賠償責任。又陳啟洲對被告之債權係其遺產，現為原告公司共有（已如前述），是原告自得依民法第184條第1項後段及第185條第1項前段規定，請求被告連帶給付580萬166元。

3.綜上，依不完全給付及侵權行為損害賠償之法律關係，擇一請求被告連帶給付陳啟洲之繼承人即原告共580萬166元之損害賠償。

(三)關於前棟房屋部分：

01 被告拒絕於102年9月20日將前棟房屋及系爭土地權利範圍1/
02 2點交予陳啟洲，陳啟洲乃起訴請求被告二人交付，經本院1
03 03年度重訴字第18號(下稱第18號判決)、臺灣高等法院103
04 年度重上字第550號判決(下稱第550號判決，以下合稱系爭
05 確定判決)陳啟洲勝訴確定，被告遲至104年12月18日始依系
06 爭確定判決將前棟房屋及系爭土地權利範圍1/2所有權移轉
07 登記予陳啟洲。詎被告於上述判決確定後仍拒不遷出系爭21
08 0號房地，至105年3月1日始將系爭210號房地交予陳啟洲，
09 被告於102年9月20日至105年2月29日間，違法占用系爭210
10 號房地。

11 1.被告應依民法第231條第1項給付遲延規定，賠償原告1,642
12 萬5,319元：

13 被告依系爭契約，應於102年9月20日將前棟房屋及系爭土地
14 點所有權1/2交予陳啟洲，然遲至105年3月1日始將上開房地
15 點交予陳啟洲，顯有遲延。且於系爭契約所約定之點交期日
16 屆至時，系爭土地已由被告設定有高達1億5,000萬元之最高
17 限額抵押權予訴外人郭倍宏，被告復於同年12月6日，又將
18 系爭房地設定1億2,000萬元之最高限額抵押權予臺灣土地銀
19 行，均違反系爭契約第3條及第8條約定。另陳啟洲曾於102
20 年8月30日前出具委託書委由代理人依系爭契約第2條第3項
21 約定，支付價金2億9,000萬元予被告，顯已依債之本旨提出
22 給付，惟被告未到場受領該價金之給付而拒絕此協力，應負
23 受領遲延之責，被告不僅於系爭契約標的物上設定不應存在
24 之抵押權，復有買賣價金受領遲延等情事，自不得主張同時
25 履行之抗辯。故被告應依民法第231條第1項給付遲延規定，
26 賠償原告1,642萬5,319元，損害金額依後述相當於租金之不
27 當得利為計算。

28 2.被告應依民法第179條、第181條但書規定，返還102年9月20
29 日至105年2月29日相當於租金之不當得利1,642萬5,319元予
30 原告：

31 (1)依系爭契約，前棟房屋所坐落之系爭土地權利範圍1/2應於1

02年9月20日點交予陳啟洲，被告竟持續占有前棟房屋及系爭土地，至104年12月18日始依系爭確定判決將所有權移轉登記予陳啟洲，其後被告無法律上原因違法占用前棟房屋及系爭土地迄105年3月1日始交還予陳啟洲，被告受有使用前棟房屋及系爭土地之利益，致陳啟洲受有損害，被告應依民法第179條返還不當得利，又占有使用之利益依其性質不能返還，被告自應依民法第181條但書償還其價額，其價額之計算應相當於前棟房屋及系爭土地之租金。

(2)前棟房屋之課稅現值為1,123萬400元，依土地法第97條規定計算每平方公尺之日租金為0.7011元（計算式： $11,230,400 \text{ 元} / 4388.57 \text{ 平方公尺} \times \text{年息} 10\% / 365 \text{ 日} = 0.7011 \text{ 元}$ ），而前棟房屋為地上7層至地下4層之建物，可使用面積共為1萬5,896.19平方公尺（詳如起訴狀附圖1所示）。是被告自102年9月20日至105年2月29日（共893日）違法占用前棟房屋，應返還相當於租金之不當得利共計995萬2,323元（計算式： $0.7011 \text{ 元} \times 15,896.19 \text{ 平方公尺} \times 893 \text{ 天} = 9,952,323 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）。

(3)前棟房屋所坐落土地為系爭土地權利範圍1/2，面積為2,027.385平方公尺（計算式： $4,054.77 \text{ 平方公尺} / 2 = 2,027.385 \text{ 平方公尺}$ ），申報地價為每平方公尺1萬3,050元。被告自102年9月20日至105年2月29日（共893日）違法占用前棟房屋所坐落之系爭土地，應返還相當於租金之不當得利共計647萬2,996元（計算式： $13,050 \text{ 元} \times 2,027.385 \text{ 平方公尺} \times 10\% / 365 \text{ 天} \times 893 \text{ 天} = 6,472,996 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）。

(4)另有關係爭前棟房屋1樓被告占用部分（臨中華路）、地下1樓占用部分、地下2至4樓等，業經本院108年度訴字第209號判決認定原屬原告所有，可以證明此部分產權從無爭議，故可以納入計算上開相當於租金之不當得利。

(5)承上，被告自102年9月20日至105年2月29日（共893日）違法占用前棟房屋及所坐落系爭土地，應返還相當於租金之不當得利共計1,642萬5,319元。原告自得依給付遲延與不當得

01 利之法律關係，請求擇一判准被告應給付陳啟洲之繼承人即
02 原告共計1,642萬5,319元。

03 3. 被告於102年3月至105年3月間，無法律上原因而受有免繳前
04 棟房屋水費共18萬4,091元之利益，致陳啟洲受有額外水費
05 支出之損害，被告應依民法第179條規定返還18萬4,091元不
06 當得利予陳啟洲之繼承人即原告：

07 (1)前棟、後棟房屋共用同一水表，兩棟房屋之水費係統一由後
08 棟房屋之屋主繳納，後棟房屋於100年10月24日點交予陳啟
09 洲，自斯時起由陳啟洲繳納水費。然而，自102年1月起，後
10 棟房屋除出租予訴外人威唐企業有限公司、彩虹流行服飾有
11 限公司及石尚企業股份有限公司使用外，並未供其他任何人
12 使用，而該三家公司之租屋處皆設有獨立水表，其水表顯示
13 之水費與臺灣自來水公司向陳啟洲收取之水費，兩者金額有
14 巨大差距。陳啟洲始驚覺，被告利用前棟、後棟房屋共用水
15 表之便，於未點交前棟房屋（前棟房屋於105年3月1日始點
16 交）前持續使用前棟房屋之用水，前棟房屋水費因共用水表
17 之故，皆由後棟房屋之屋主陳啟洲繳納。

18 (2)後棟房屋之使用者僅有威唐企業有限公司、彩虹流行服飾有
19 限公司及石尚企業股份有限公司三家公司，而該三家公司於
20 102年1月至105年2月之水費共僅8,225元，陳啟洲卻被徵收
21 高達19萬2,316元水費，其中差額18萬4,091元顯係被告使用
22 前棟房屋自來水所產生。

23 (3)陳啟洲從未同意為被告支出前棟房屋水費，其等無法律上原
24 因，受有免繳前棟房屋水費共18萬4,091元之利益，致陳啟
25 洲受有支出額外水費之損害，自應返還不當得利共18萬4,09
26 1元予陳啟洲之繼承人即原告。

27 (四)綜上，被告應連帶給付原告2,240萬9,576元（計算式：580
28 萬166元＋1,642萬5,319元＋18萬4,091元＝2,240萬9,576
29 元）本息。

30 (五)聲明：

31 1.被告應連帶給付原告2,240萬9,576元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則抗辯：

04 (一)兩造間契約、協議及判決：

05 1.陳啟洲於100年2月18日與被告簽訂系爭契約，分別向許蒼林
06 購買系爭土地，及向良峰公司購買前、後棟房屋，陳啟洲應
07 於簽約同時給付定金5,000萬元，並於100年8月30日前再給
08 付2億7,000萬元後，被告始將系爭土地權利範圍1/2及後棟
09 房屋所有權移轉予陳啟洲；又陳啟洲應於100年8月30日給付
10 6,000萬元，並於102年8月30日前再給付2億9,000萬元，被
11 告始應將系爭土地其餘1/2部分及前棟房屋所有權移轉予陳
12 啟洲，此觀系爭契約第1條、第2條約定即明。

13 2.詎陳啟洲並未依約於100年8月30日前付清首筆尾款，經被告
14 催告後，始於100年9月22日付清，當時被告未追究陳啟洲之
15 違約責任，且為處理前、後棟房屋不同交屋時間之電費負擔
16 等問題，良峰公司尚請他人施作用電分錶。100年10月24
17 日，被告分別將系爭土地權利範圍1/2及後棟房屋點交予陳
18 啟洲，雙方並簽立點交證明(下稱系爭點交證明)。

19 3.後棟房屋點交予陳啟洲時，均有完全之水電供應，當時雙方
20 亦同意現況點交，此觀系爭點交證明毫無言及無水電供應問
21 題即明。事實上，良峰公司將後棟房屋交付陳啟洲後，陳啟
22 洲竟拒付電費，良峰公司遂於101年5月24日函請陳啟洲支付
23 電費，陳啟洲均拒付，良峰公司持續支付後棟房屋電費至10
24 1年11月，後因陳啟洲委託之訴外人張金滿持盜刻之被告印
25 章向臺灣電力股份有限公司(下稱臺電公司)申辦用電分戶
26 遭被告察覺，經本院104年度簡字第498號刑事簡易判決判決
27 有罪，且陳啟洲不願支付被告代墊之電費，始遭停電。

28 4.嗣陳啟洲與被告就系爭契約其餘部分發生爭議，經系爭確定
29 判決諭知被告於陳啟洲給付2億9,500萬元扣除代被告清償臺
30 灣土地銀行借款餘額之同時，將相關抵押權塗銷，被告才需
31 要將系爭土地權利範圍1/2及前棟建物交付予陳啟洲。

01 5.系爭確定判決於104年9月間確定後，被告即委請律師發函通
02 知陳啟洲，請陳啟洲依系爭確定判決主文意旨付款並辦理系
03 爭房地過戶手續，陳啟洲則委請律師回函表示因本案涉及同
04 時履行，為確保雙方權益，建議共同委託建築經理公司辦理
05 履約保證。嗣經過多次協商，被告與陳啟洲於104年11月2日
06 簽立協議書（下稱系爭協議書），同意被告於105年2月29日
07 前確認所有權移轉登記完成及被告原設定之抵押權登記塗銷
08 後，將系爭土地應有部分2分之1及前棟房屋點交予陳啟洲占
09 有，陳啟洲同意點交完成當日將價金信託帳戶內之餘額撥給
10 被告，倘被告逾時未完成點交，應按日賠償陳啟洲5萬元至
11 點交完成時止（系爭協議書第6條）。另陳啟洲亦同意給付
12 被告代其墊付之後棟房屋電費20萬元（系爭協議書第7
13 條）。惟因105年2月29日為放假日，銀行無法進行撥款，故
14 陳啟洲與被告同意延後一天於105年3月1日進行點交，點交
15 當日除確認被告已將系爭210、212號房地點交予陳啟洲外，
16 雙方並簽立確認書（下稱系爭確認書）同意日後不得再就已
17 點交部分為任何爭執或向他方主張任何權利。

18 (二)原告稱被告交付之後棟房屋無法供電，不符合債之本旨，且
19 被告故意以切斷後棟房屋供電之侵權行為加損害於陳啟洲，
20 應連帶賠償原告580萬166元，被告否認之：

21 1.後棟房屋點交予陳啟洲時，均有完全之水電供應，此觀系爭
22 點交證明均未提及有水電供應問題即明。況如後棟房屋無電
23 力供應，陳啟洲豈會於系爭協議書第7條同意給付被告代墊
24 之電費20萬元？可證原告所言不實。至於後棟房屋101年11
25 月間電力遭切斷，係因陳啟洲不願支付電費，且其委託之人
26 盜刻被告印章向臺電公司申辦用電分戶所致，非可歸責於被
27 告。

28 2.況陳啟洲與被告於100年2月間簽立系爭契約後，因雙方間發
29 生爭執，另又於104年11月間簽立系爭協議書，並於105年3
30 月1日簽立系爭確認書，載明「雙方日後不得再就已點交部
31 分為任何爭執或向他方主張任何權利」，系爭協議書與確認

書顯係雙方互相讓步以終結爭執或防止爭執發生之契約，屬於和解契約，依民法第736條、第737條及最高法院19年上字第1964號判例，除有拘束雙方當事人，使當事人拋棄之權利消滅之效力外，當事人亦不得再就和解前之法律關係更行主張。被告與陳啟洲已就後棟房屋之點交與相關電力問題達成協議並簽有系爭協議書，嗣陳啟洲委請律師於104年12月28日亦向被告律師表明已就電力問題達成協議，陳啟洲欲先行進入前棟房屋測量、照相等，顯示被告與陳啟洲就電力爭議已達成以陳啟洲給付電費20萬元方式解決，再參以陳啟洲與被告均同意就點交部分放棄一切權利，益臻明確。原告為陳啟洲之繼承人，陳啟洲既已與被告達成和解，原告即應受和解之拘束，不得再就已點交之後棟房屋之任何問題，向被告為任何主張或請求。

3.原告稱其因斷電受有580萬166元之損失云云，被告否認之：

(1)原告稱陳啟洲向黃烏皮借電，支付黃烏皮55萬5,000元之租金云云，然觀原證6號係陳啟洲向黃烏皮承租新北市○○區○○路0段00○○號3樓房屋之租賃契約書，不僅與供電全然無關，且陳啟洲亦獲得使用該等房屋之權利，自難認陳啟洲支付之租金與被告有關而應由被告賠償該等租金。

(2)原告稱陳啟洲為向李鄭中借電，向李鄭中承租新北市○○區○○路0段00巷0弄0○○號房屋，支付李鄭中租金55萬5,000元云云。然原告既稱陳啟洲係向黃烏皮承租房屋，豈有可能將租金付予李鄭中？又陳啟洲已向黃烏皮承租前述(1)房屋，豈有再承租其他房屋用以供電之必要？此均顯示原告此部分係編造、虛列費用。

(3)原告稱陳啟洲為向源義豐公司借電，向源義豐公司租用新北市○○區○○路0段00巷00號2樓房屋，支付租金92萬5,000元云云，原告迄未提出單據，亦難認陳啟洲有支付該等費用。縱原告提出租約亦與前(1)、(2)所述相同，原告租屋使用與供電無關，該等租金不應由被告負責賠償。

(4)原告稱陳啟洲為後棟房屋配電工程支付108萬268元，然原告

提出之單據與陳啟洲無關，無從證明陳啟洲有支付該等費用，自不能要求被告賠償。

(5)原告稱陳啟洲為後棟房屋支出租賃發電機費用7萬8,750元，有原證10號之發票可證云云。然陳啟洲既已主張向他人借電，則其為何還有租用發電機之必要，且原證10號發票與陳啟洲無關，無從證明陳啟洲有支付該等租用發電機之費用，自不能要求被告賠償。

(6)原告稱陳啟洲為後棟房屋支付電話配線工程費8,925元，有原證11號之發票可證云云。然電話配線係電信費用，與水電供應無關，且該發票亦與陳啟洲無關，無從證明陳啟洲有支付該等費用，自不能要求被告賠償。

(7)原告稱陳啟洲為回復後棟房屋之供電，請陳澤郎進行電力設備工程支出50萬元云云。然原告迄未就該50萬元之所謂電力設備工程為具體之說明，難以分別究竟為恢復水電供應抑或陳啟洲增加新設備，亦難逕要求被告賠償。

(8)原告稱陳啟洲支出後棟房屋1、2樓電源及3樓電信纜線遷移費共24萬9,938元云云。然原告迄未說明此部分費用與水電供應有何關係，且原告亦未提出證據舉證陳啟洲確有支付該等費用，不能要求被告賠償。

(9)原告稱陳啟洲為借電而向吳錦源、吳錦全承租新北市○○路0段00號房屋，支出用電申請及配裝費用14萬4,900元云云。然原告迄未就承租該房屋與用電申請及裝配與後棟房屋之水電供應之關連性為任何說明，亦未提出證據證明陳啟洲確有支出該等費用，自不能要求被告賠償。

(10)原告稱陳啟洲受有預期租金77萬7,385元之損失云云，然原告並未就陳啟洲為何確實可取得該等預期租金為任何舉證，另據原告於起訴狀第5頁倒數第5行提到陳啟洲將後棟房屋出租予東洋祥開發股份有限公司，起訴狀第8頁第6行所載，後棟房屋有出租予威堂企業有限公司、彩虹流行服飾有限公司及石尚企業股份有限公司，並無後棟房屋無法出租之情事。

(三)原告主張被告應於102年9月20日將前棟房屋、系爭土地權利

01 範圍1/2點交予陳啟洲，被告卻遲延交付並占用前棟房屋及
02 所坐落土地至105年2月29日止，被告應返還相當於租金之不
03 當得利1,642萬5,319元予原告云云，被告否認之：

- 04 1.被告對於原告主張相當於租金之不當得利金額有爭執。
- 05 2.系爭契約第8條固約定，被告應於102年9月20日將前棟房屋
06 及其坐落之土地點交予陳啟洲接管使用，惟其前提係陳啟洲
07 須依系爭契約第2條第3項約定，於102年8月30日前再給付被
08 告2億9,000萬元，否則依系爭契約第2條第3項及第7條約
09 定，被告不僅無移轉所有權予陳啟洲之義務，尚有沒收陳啟
10 洲給付之定金之權利，因此，被告並無於陳啟洲完成付款義
11 務前，先點交前棟房屋及所坐落土地之義務可言。再參以第
12 18號判決係作成同時履行之主文，故原告稱被告應於102年9
13 月20日前將前棟房屋及其坐落之土地點交予陳啟洲云云，與
14 系爭契約意旨不符，已非可採。
- 15 3.況被告後來與陳啟洲又簽有系爭協議書及確認書，雙方同意
16 將點交及付款期限延至105年3月1日，並彼此拋棄權利，陳
17 啟洲既已就點交部分拋棄一切權利，原告自無再為與陳啟洲
18 相異主張之權利。

19 (四)原告稱被告於102年3月至105年3月間，無法律上原因而受有
20 免繳前棟房屋水費18萬4,091元之利益，致陳啟洲受有支出
21 額外水費之損害，故被告應依民法第179條規定，返還該18
22 萬4,091元予原告云云，被告否認之：

- 23 1.原告主張陳啟洲為被告支付18萬4091元之水費部分，固提出
24 原證14號臺灣自來水股份有限公司繳費通知收據為憑，然觀
25 諸該等收據記載，應繳費之人為陳啟洲，用水地址為新北市
26 ○○區○○路0段000號（即後棟房屋），與被告無涉，且當
27 時係原告委託陳彥宏至自來水公司辦理水費過戶手續，與被
28 告無關，原告對被告使用自來水致生該等水費乙節未盡舉證
29 之責。
- 30 2.況被告與陳啟洲於104年11月間簽立系爭協議書，並於105年
31 3月1日簽立確認書達成和解，雙方同意就已點交部分互相拋

棄一切權利。本件原告所請求之水費之不當得利係發生於102年3月至105年2月間，為系爭確認書互相拋棄權利之範圍內，陳啟洲既已拋棄對被告所有請求權，其繼承人自不得再對被告為任何主張或請求等語。

(五)聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准免予假執行。

三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

(一)陳啟洲於105年7月7日去世，原告陳錡玉色、陳世庭、陳漢昇、陳慧真為陳啟洲之配偶及子女，為全體繼承人(見本院卷一第37、201-207頁財政部北區國稅局遺產稅核定通知書、原告4人戶籍謄本等影本、本院卷一第269頁、卷三第207頁)。

(二)陳啟洲於100年2月18日向許蒼林購買系爭土地，及向良峰公司購買前棟房屋(系爭210號房屋)與後棟房屋(系爭212號及2至5樓)，並簽訂系爭契約，雙方約定：

1.100年8月30日前陳啟洲給付2億7000萬元，同時許蒼林、良峰公司應將後棟房屋全部及系爭土地權利範圍1/2之所有權移轉登記予陳啟洲，並於100年9月20日將該部分房地點交予陳啟洲接管使用。

2.102年8月30日前陳啟洲再給付2億9000萬元，同時許蒼林、良峰公司應將前棟房屋全部及系爭土地權利範圍1/2之所有權移轉登記予陳啟洲，102年9月20日將該部分房地點交予陳啟洲接管使用(見本院卷一第39-41頁系爭契約、本院卷一第270頁、卷三第208頁)。

(三)被告於100年10月24日將後棟房屋及系爭土地應有部分1/2點交予陳啟洲，雙方並簽立系爭點交證明，約定以現況點交，被告如尚有未搬遷之物品，悉任由陳啟洲處置(本院卷一第167頁系爭點交證明)。

(四)良峰公司於101年5月24日寄發土城郵局189號存證信函(下稱189號存證信函)通知陳啟洲：該公司於同年月18日通知陳啟

01 洲收取後棟建物電費，至斯時尚未收到任何款項，請於該信
02 函送達後7日內支付電費(見本院卷一第171頁189號存證信函
03 影本)。

04 (五)本院103年度重訴字第18號判決許蒼林、良峰公司應於陳啟
05 洲給付2億9000萬元扣除代其等清償臺灣土地銀行股份有限
06 公司借款後餘額之同時，將系爭土地所有權應有部分1/2及
07 前棟房屋所有權應有部分全部所設定之最高限額抵押權登記
08 塗銷，將該土地及建物所有權移轉登記並交付予陳啟洲；嗣
09 經臺灣高等法院103年度重上字第550號判決駁回許蒼林、良
10 峰公司之上訴，於104年9月24日判決確定(見本院卷一第43-
11 63頁系爭確定判決網路列印資料、臺灣高等法院民事判決確
12 定證明書影本)。

13 (六)陳啟洲與被告為履行系爭確定判決，於104年11月2日簽立系
14 爭協議書，該協議書第6點約定：雙方同意於105年2月29日
15 前確認所有權移轉登記完成及原設定之抵押權登記塗銷後，
16 將系爭土地應有部分2分之1及前棟建物點交予陳啟洲，並簽
17 立點交結案文件，陳啟洲同意將價金信託專戶內被告應得之
18 餘款全數撥付被告；第7條約定：陳啟洲應於簽定系爭協議
19 書同時，給付被告代墊之電費20萬元(見本院卷一第187、1
20 88頁系爭協議書影本)。

21 (七)系爭土地所有權應有部分1/2及前棟房屋所有權全部，於104
22 年12月18日，以判決移轉為登記原因，移轉登記為陳啟洲所
23 有(見本院卷一第65-68頁土地及建物登記謄本、卷三第30
24 8、314頁新北市地籍異動索引影本)。

25 (八)陳啟洲於104年12月28日委請律師致函被告表示：雙方前因
26 電費爭執，許蒼林將後棟房屋的供電切斷，致後棟無電可
27 用。茲雙方已成立協議，陳啟洲已給付電費，陳啟洲欲申請
28 配電分戶，需進入前棟房屋進行測量、繪圖及照相(本院卷
29 一第193頁律師函影本)。

30 (九)陳啟洲與被告於105年3月1日簽立系爭確認書，雙方確認：
31 被告於105年3月1日將系爭土地所有權應有部分1/2及前棟房

01 屋依現狀點交予陳啟洲，雙方日後不得再就已點交部分為任
02 何爭執或向他方主張任何權利（本院卷一第189頁系爭確認
03 書影本）。

04 四、本件爭點：

05 (一)原告主張被告切斷後棟房屋之供電，依民法第292條準用同
06 法第273條，及同法第227條第2項規定；併依民法第184條第
07 1項後段、第185條第1項前段規定，為選擇合併，及依繼承
08 之法律關係，請求被告連帶賠償損害580萬166元，有無理
09 由？

10 (二)原告主張被告遲延交付系爭210號房地，依民法第231條第1
11 項規定，請求賠償原告以相當於租金之不當得利計算之損害
12 1,642萬5,319元；併依民法第179條、第181條但書規定，為
13 選擇合併，及依繼承之法律關係，請求被告返還102年9月20
14 日至105年2月29日相當於租金之不當得利1,642萬5,319元，
15 有無理由？

16 (三)原告主張依民法第179條規定及繼承之法律關係，請求被告
17 返還102年3月至105年3月間，免繳前棟房屋水費18萬4,091
18 元之不當得利，有無理由？

19 五、本院之判斷：

20 (一)原告主張被告切斷後棟房屋之供電，依民法第292條準用同
21 法第273條，及同法第227條第2項規定；併依民法第184條第
22 1項後段、第185條第1項前段規定，為選擇合併，及依繼承
23 之法律關係，請求被告連帶賠償損害580萬166元，均無理
24 由：

25 1.按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
26 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
27 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」、
28 「數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務
29 之規定。」、「連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人
30 或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。連帶
31 債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任。」民法第22

01 7條、第292條、第273條分別定有明文。次按民事訴訟法第2
02 77條前段規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
03 舉證之責任。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
04 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
05 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
06 尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

07 2.原告主張依系爭契約第11條第2項約定，被告有義務交付
08 水、電齊全之房屋，被告於101年11月26日故意從前棟房屋
09 之控制系統，切斷後棟房屋之供電，陳啟洲因此產生向黃烏
10 皮借電之租屋租金148萬元、向訴外人李鄭中借電之租屋租
11 金55萬5,000元、為向源義豐公司借電之租金92萬5,000元、
12 東禾祥公司就後棟房屋配電工程費用108萬268元、租賃發電
13 機費用7萬8,750元、電話配線工程費用8,925元、請陳澤郎
14 進行電力設備工程支出50萬元、後棟房屋1、2樓電源及3樓
15 電信纜線遷移費24萬9,938元、向吳錦源及吳錦全承租房屋
16 支出用電申請及配裝費用14萬4,900元、預期租金77萬7,385
17 元之損失等共580萬166元之瑕疵結果損害，被告應依民法第
18 227條第2項規定負損害賠償責任等語，並提出陳啟洲及黃烏
19 皮間租賃契約、租金支票簽收單、陳啟洲支付李鄭中之租金
20 支票、東禾祥公司統一發票收執聯、發電機統一發票收執
21 聯、電話配線工程費用統一發票收執聯、支付陳澤郎之支票
22 及收據及華南商業銀行土城分行函覆上述支票已兌現之函文
23 等件（本院卷一第69-105頁、卷二第73頁）為證，此為被告
24 以前詞所否認，是原告自應就其主張之上開事實負舉證責
25 任。

26 3.原告依民法第292條準用同法第273條，及同法第227條第2項
27 規定，及繼承之法律關係，請求被告連帶賠償損害580萬166
28 元，為無理由：

29 按民法第354條第1項前段、第2項規定：「物之出賣人對於
30 買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人
31 時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效

01 用或契約預定效用之瑕疵。」、「出賣人並應擔保其物於危
02 險移轉時，具有其所保證之品質。」查被告於100年10月24
03 日將後棟房屋及系爭土地所有權應有部分1/2點交予陳啟
04 洲，雙方並簽立系爭點交證明，約定以現況點交，被告如尚
05 有未搬遷之物品，悉任由陳啟洲處置，為兩造所不爭執，並
06 有系爭點交證明影本1紙在卷可（見本院卷一第167頁）。陳
07 啟洲與被告既於100年10月24日點交後棟房屋當日簽立系爭
08 點交證明以現況點交，系爭點交證明並無特別註明後棟房屋
09 有缺電之問題，足徵點交當時後棟房屋應係水電齊全之狀
10 態，應無違反系爭契約第11條第2項之瑕疵。而原告主張被
11 告於101年11月26日故意從前棟房屋之控制系統，切斷後棟
12 房屋之供電，致陳啟洲受上述損害等情，係於後棟房屋於10
13 0年10月24日危險移轉於陳啟洲之後所發生之事由，可徵後
14 棟房屋於100年10月24日危險移轉於陳啟洲時，並無缺電之
15 瑕疵，被告自無違反系爭契約第11條第2項約定之情形。則
16 原告依民法第292條準用同法第273條，及同法第227條第2項
17 規定，及繼承法律關係，請求被告連帶賠償580萬166元，即
18 屬無據。

19 4.原告依民法第184條第1項後段、第185條第1項前段規定，及
20 繼承法律關係，請求被告連帶賠償損害580萬166元，為無理
21 由：

22 (1)原告主張被告於101年11月26日故意從前棟房屋之控制系
23 統，切斷後棟房屋之供電等語；被告則否認其事，並抗辯良
24 峰公司將後棟房屋交付陳啟洲後，陳啟洲竟拒付電費，良峰
25 公司遂於101年5月24日函請陳啟洲支付電費，陳啟洲均拒
26 付，良峰公司持續支付後棟房屋電費至101年11月，後因陳
27 啟洲委託之訴外人張金滿持盜刻之被告印章向臺電公司申辦
28 用電分戶遭被告察覺，且陳啟洲不願支付被告代墊之電費，
29 始遭停電等語，並提出土城郵局第189號存證信函及本院104
30 年度簡字第498號刑事簡易判決等影本為證（見本院卷一第1
31 71-175頁），是原告自應就被告故意切斷後棟房屋供電之事

實，負舉證責任。

(2)查原告主張被告於101年11月26日故意切斷後棟房屋之供電乙節，為被告所否認，而原告就此始終未舉證以實其說，尚乏依據。又參以本院104年度簡字第498號刑事簡易判決認定陳啟洲委託訴外人陳澤郎代為向臺電公司申請後棟房屋用電分戶手續，陳澤郎再委託其配偶張金滿代辦，張金滿嗣於101年3月27日申辦前某時偽刻被告2人印章，冒用良峰公司名義向臺電公司申請電力分戶，而判決張金滿有罪(見本院卷一第171-175頁)；另被告於101年5月24日寄送陳啟洲之土城郵局第189號存證信函亦載明良峰公司曾於101年5月18日向陳啟洲收取後棟房屋之電費，惟該公司尚未收到任何款項，請陳啟洲於函到7日內支付電費(見本院卷一第171頁)；再觀諸陳啟洲與被告於104年11月2日簽立之系爭協議書第7條亦有陳啟洲應給付被告代墊之電費20萬元之約定(見本院卷一第188頁)；而陳啟洲委託律師於104年12月28日致函被告表示：雙方已成立協議，陳啟洲已支付電費，陳啟洲欲申請配電分戶，需進入前棟房屋進行測量、繪圖及照相等情(見本院卷一第193頁律師函影本)，可知陳啟洲迄104年12月始支付欠繳之電費，足徵被告抗辯因陳啟洲委託之人盜刻被告印章向臺電公司申辦用電分戶遭被告察覺，且陳啟洲不願支付被告代墊之電費，始遭停電等語，尚非虛言。而原告既未舉證證明被告有故意以背於善良風俗之方法，施加損害之行為，則原告主張被告應賠償其上述損害共580萬166元，即屬無據，自不應准許。

(二)原告主張被告遲延交付系爭210號房地，依民法第231條第1項規定，請求賠償原告以相當於租金之不當得利計算之損害1,642萬5,319元；併依民法第179條、第181條但書規定，為選擇合併，及依繼承之法律關係，請求被告返還102年9月20日至105年2月29日相當於租金之不當得利1,642萬5,319元，均無理由：

1.按「稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防

止爭執發生之契約。」、「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。」民法第736條、第737條分別定有明文。又和解契約合法成立，兩造當事人即均應受該契約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張(最高法院19年上字第1964號民事判例意旨參照)。

2.原告主張被告拒絕依系爭契約於102年9月20日將系爭210號房地點交予陳啟洲，遲至104年12月18日始依系爭確定判決將系爭210號房地所有權移轉登記予陳啟洲，另至105年3月1日始將該房地點交予陳啟洲，被告於102年9月20日至105年2月29日間，無權占用系爭210號房地，請求被告應依民法第231條第1項給付遲延規定，賠償原告等1,642萬5,319元；併依民法第179條、第181條但書規定，為選擇合併，及依繼承之法律關係，請求被告返還102年9月20日至105年2月29日相當於租金之不當得利1,642萬5,319元予原告等語。此為被告所否認，並抗辯被告對於原告主張相當於租金之不當得利金額有爭執。又系爭契約第8條固約定被告應於102年9月20日將系爭210號房地點交予陳啟洲接管使用，惟前提係陳啟洲須依系爭契約第2條第3項約定，於102年8月30日前再給付被告2億9,000萬元，否則依系爭契約第2條第3項及第7條約定，被告不僅無移轉所有權予陳啟洲之義務，尚有沒收陳啟洲給付之定金之權利，因此被告並無於陳啟洲完成付款義務前，先點交前棟房屋及所坐落土地之義務，系爭確定判決亦係諭知同時履行之主文，故原告稱被告應於102年9月20日前將前棟房屋及其坐落之土地點交予陳啟洲云云，與系爭契約意旨不符。嗣被告與陳啟洲簽立系爭協議書及確認書同意將點交及付款期限延至105年3月1日，陳啟洲並就點交部分拋棄一切權利，原告自不得再為與陳啟洲相異之主張等語。

3.查陳啟洲與被告為履行系爭確定判決進行系爭210號房地之價金給付、點交及所有權移轉登記等事宜，雙方於104年11月2日簽立系爭協議書，該協議書第6點約定：雙方同意於10

5年2月29日前確認所有權移轉登記完成及原設定之抵押權登記塗銷後，將系爭土地應有部分2分之1及前棟建物點交予陳啟洲，並簽立點交結案文件，陳啟洲同意將價金信託專戶內被告應得之餘款全數撥付被告等情，為兩造所不爭執，並有系爭協議書影本1份在卷可憑（見本院卷一第187、188頁系爭協議書）。嗣因105年2月29日為補假日，陳啟洲與被告改於105年3月1日點交系爭210號房地，並簽立系爭確認書，確認：被告於105年3月1日將系爭210號房地依現狀點交予陳啟洲，雙方日後不得再就已點交部分為任何爭執或向他方主張任何權利等情，亦為兩造所不爭執，並有系爭確認書影本1紙存卷足佐（本院卷一第189頁）。由此足徵，陳啟洲與被告已於系爭確認書約定雙方日後不得再就已點交部分為任何爭執，並互相拋棄權利，故雖名為確認書，其實質應為和解，依照前述法條規定及最高法院裁判意旨，陳啟洲所拋棄之權利業已消滅，自不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張，原告既為陳啟洲之繼承人，亦不得再依原法律關係請求。則原告主張被告遲延交付系爭210號房地，依民法第231條第1項規定，請求賠償原告以相當於租金之不當得利計算之損害1,642萬5,319元；併依民法第179條、第181條但書規定，為選擇合併，及依繼承之法律關係，請求被告返還102年9月20日至105年2月29日相當於租金之不當得利1,642萬5,319元，均為陳啟洲已拋棄之和解前權利，原告再行主張，即無理由，自不應准許。

(三)原告主張依民法第179條規定，請求被告返還102年3月至105年3月間，免繳前棟房屋水費18萬4,091元之不當得利，為無理由：

查陳啟洲與被告於105年3月1日點交系爭210號房地，並簽立系爭確認書，確認：被告於105年3月1日將系爭210號房地依現狀點交予陳啟洲，雙方日後不得再就已點交部分為任何爭執或向他方主張任何權利。是陳啟洲與被告已於系爭確認書約定雙方日後不得再就已點交部分為任何爭執，並互相拋棄

01 權利，故雖名為確認書，其實質應為和解，陳啟洲所拋棄之
02 權利業已消滅，自不得事後翻異，更就和解前之法律關係再
03 行主張，原告既為陳啟洲之繼承人，亦不得再依原法律關係
04 請求，俱如前述。則原告主張依民法第179條規定及繼承之
05 法律關係，請求被告返還102年3月至105年3月間，免繳前棟
06 房屋水費18萬4,091元之不當得利，為陳啟洲已拋棄之和解
07 前權利，原告再行主張，亦無理由，自不應准許。

08 六、綜上所述，原告主張：(一)被告切斷後棟房屋之供電，依民法
09 第292條準用同法第273條，及同法第227條第2項規定；併依
10 民法第184條第1項後段、第185條第1項前段規定，為選擇合
11 併，及依繼承之法律關係，請求被告連帶賠償損害580萬166
12 元；(二)被告遲延交付系爭210號房地，依民法第231條第1項
13 規定，請求賠償原告以相當於租金之不當得利計算之損害1,
14 642萬5,319元；併依民法第179條、第181條但書規定，為選
15 擇合併，及依繼承之法律關係，請求被告返還102年9月20日
16 至105年2月29日相當於租金之不當得利1,642萬5,319元；(三)
17 依民法第179條規定及繼承之法律關係，請求被告返還102年
18 3月至105年3月間，免繳前棟房屋水費18萬4,091元之不當得
19 利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
20 之聲請即失所附麗，應併駁回之。爰判決如主文。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
22 據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

24 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日

25 民事第四庭 法 官 張筱琪

26 正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日

30 書記官 楊振宗