臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第307號

上　訴　人　劉季平

000000000000000000

訴訟代理人　李彥川

被上訴人　　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　任國華

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4月30日本院臺北簡易庭107年度北簡字第11974號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於中華民國109年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1項、第255 條第1 項第2 款定有明文，此於簡易訴訟之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明文。本件上訴人於原審係本於不當得利之法律關係，依民法第179條規定請求被上訴人給付伊自民國105年4月1日起至106年7月31日止，就坐落臺北市○○區○○街00號14樓房屋（下稱系爭房屋）所支出之社區管理費新臺幣（下同）22萬5,168元（下稱系爭管理費）本息。嗣於本院審理中追加併依民法第259條第5款、第260條規定而為請求（本院卷第21、207頁）。經核上訴人追加前後主張之事實，仍以兩造於106年6月22日合意解除系爭房屋買賣契約前，系爭房屋對上訴人而言有無使用收益效果、上訴人應否負擔系爭管理費等情為據，追加

前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：上訴人於103年12月29日與訴外人林淑玲簽訂「買賣契約讓與協議書」，受讓林淑玲與被上訴人就系爭房屋及坐落基地、停車位所簽訂之預售房地買賣契約權利義務，兩造間存有買賣契約關係（下稱系爭買賣契約）。兩造於104年5月31日辦理交屋，惟系爭房屋有漏水等瑕疵，前經上訴人對被上訴人起訴後，兩造於106年6月22日在臺灣士林地方法院成立調解（案號：106年度移調字第46號，原訴訟事件案號為105年度消字第12號；調解筆錄部分下稱系爭調解筆錄，於事件稱前案事件），內容為兩造合意解除系爭買賣契約，契約關係溯及消滅；上訴人願於106年7月4日前將系爭房屋所有權移轉登記與被上訴人，被上訴人則於106年7月25日前返還價金8,827萬5,200元。惟被上訴人遲於106年8月2日始辦畢系爭房屋所有權移轉登記，於同年月4日將價金餘額給付上訴人。對上訴人而言，系爭房屋既有漏水等瑕疵，並無使用收益之實際效果，卻需額外支付自105年4月1日起至106年7月31日止，每月1萬4,073元、計16個月期間之系爭管理費，以維持該瑕疵房屋之存在，俾供繼續施工修復，被上訴人因此受有利益，應返還所受利益。爰依民法第179條、第259條第5款及第260條規定，請求被上訴人給付系爭管理費本息等語。而於原審聲明求為判決：被上訴人應給付上訴人22萬5,168元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造成立系爭調解時，被上訴人所同意給付之8,827萬5,200元除買賣價金8,488萬元外，尚包括339萬

5,200元利息補貼，系爭管理費請求受系爭調解所生遮斷效拘束，上訴人既已表明其餘請求拋棄，自不得再於本件為請求。又上訴人係系爭管理費繳納期間之系爭房屋所有權人，並使用居住系爭房屋，被上訴人對上訴人並無成立不當得利等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人22萬5,168元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、上訴人前因向被上訴人買受系爭房屋及坐落之基地、停車位，向臺灣士林地方法院提起前案訴訟，請求減少價金，經該院於106 年6 月22日調解成立，內容為：「一、兩造合意解除如附件1 、2 所示之建物（即系爭房屋）及土地買賣契約，回復原狀，回復方式如下：㈠聲請人（即上訴人）願於106年7 月4 日以前，將附件1 所示之建物（即系爭房屋）回復移轉登記為相對人遠雄建設事業股份有限公司（即被上訴人）所有；……。㈡相對人願於106 年7 月25日以前，連帶給付聲請人捌仟捌佰貳拾柒萬伍仟貳佰元（應給付的金額由相對人代聲請人清償系爭房地最高限額抵押權所擔保的債權金額後，再將代償後之所剩餘額給付聲請人；聲請人同意富邦銀行將清償證明交付相對人，由相對人逕為辦理最高限額抵押權塗銷事宜）。……。二、聲請人其餘請求拋棄……」，嗣於106年8月2日辦畢系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人等情，有系爭調解筆錄及上開附件、建物登記謄本可稽（本院卷第111至117頁、第127至129頁），並經本院調閱前案事件卷宗核對屬實，為被上訴人所不爭執（本院卷第101至103頁），自堪信為真實。

五、上訴人主張：依公寓大廈管理條例第21條規定，上訴人在系爭房屋所有權於106年8月2日依系爭調解筆錄移轉予被上訴人前，固有繳納系爭管理費之義務，惟系爭房屋自始因有瑕疵而缺乏使用收益之實際效用，上訴人額外繳納系爭管理

費，以維持有瑕疵之系爭房屋繼續存在，被上訴人因此即受有利益，應依民法第179條、第259條第5款及第260條規定返還所受利益即系爭管理費等情（本院卷第23頁），然為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠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。是依不當得利之法律關係請求返還不當得利者，須以無法律上之原因受有利益，並因而致他人受損害為要件。又依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：…… 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。」是公寓大廈之區分所有權人應依社區規約或區分所有權人決議繳納公共基金即管理費。查系爭管理費為上訴人依公寓大廈管理條例規定繳納，此為上訴人所不爭執（本院卷第23頁），且有管理費明細表可證（支付命令卷第25頁）；併參據上訴人於106年8月2日以前為系爭房屋之所有權人，已如前述，益見上訴人為系爭房屋所在公寓大廈之區分所有權人，於此之前，本即負有繳納系爭管理費之義務，不論有無實際占有使用系爭房屋。既被上訴人在此之前並非區分所有權人，依法不負有系爭管理費給付義務，上訴人支付系爭管理費並未因此使被上訴人受有何利益，自不成立不當得利。是以，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付系爭管理費，自屬無據。

㈡又契約之合意解除，與法定解除權之行使，其效果不同，合意解除後契約當事人應負之義務，為另一法律關係，除有特別約定外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規定（最高法院63年台上字第1989號、76年度台上字第2153號判決參照）。而民法第259條第5款固規定：「就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。」然查，系爭買賣契約係由兩造合意解

除，此觀諸系爭調解筆錄第一點載明「兩造合意解除如附件1 、2 所示之建物（即系爭房屋）及土地買賣契約，回復原狀」，即可查知，就此兩造並不爭執（本院卷第103頁、支付命令卷第5頁）；兩造雖約定互負回復原狀義務，但依上開說明，系爭買賣契約合意解除後之法律關係並不當然適用民法第259條規定，是上訴人遽依民法第259條第5款規定請求被上訴人給付系爭管理費，已有未合。抑且，系爭管理費本即為上訴人依系爭房屋所在之區分所有權人會議決議或社區規約應繳納之費用，亦認定如前，惟被上訴人並未因此受有利益，上訴人依民法第259條第5款、第260條規定請求被上訴人給付系爭管理費，仍屬無據。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，其因不可歸責於債務人之事由致未為給付者，債務人雖不負遲延責任，但不可歸責於債務人之事由，應由債務人負舉證之責（民法第229條第1項、第230條規定參照）。上訴人雖主張：系爭調解筆錄約定應於106年7月4日以前完成系爭房屋所有權移轉登記，惟被上訴人及所委任之代書辦理移轉登記手續遲延，致於106年8月2日始完成，故移轉登記遲延不可歸責於上訴人云云（本院卷第149頁），為被上訴人所爭執（本院卷第105至107頁）。查依系爭調解筆錄第一之㈠點記載，兩造係約定上訴人負有於106年7 月4 日以前，將系爭房屋所有權回復移轉登記為被上訴人所有之義務；足悉，上訴人為回復系爭房屋所有權登記之義務人即債務人，且該項債務為定有給付期限之債務，上訴人自應依系爭調解筆錄之約定，於期限前自動履行其義務。惟系爭房屋係由被上訴人持系爭調解筆錄申請並辦妥所有權移轉登記，有土地登記申請書可證（本院卷第163至第175頁），非由上訴人自動履行，且上訴人迄未能主張並舉證證明有何不可歸責於伊之事由，致未能於約定期限前履行系爭房屋所有權移轉義務，其上開所陳，自不足採。

㈣上訴人請求既無理由，則被上訴人所為上訴人之系爭管理費

請求權已因系爭調解筆錄之成立而拋棄、或有遮斷效之適用等抗辯，姑不論是否可採，因與本件判決結果無影響，無再予論斷之必要，附此敘明。

六、從而，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付22萬5,168元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息，為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第259條第5款、第260條規定請求部分，亦為無理由，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449 條第1項、第78條 ，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　9　　日

民事第二庭

審判長法　官　賴錦華

法　官　吳佳薇

法　官　林禎瑩

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　高菁菁