臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第783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管理費等事件，上訴人對於中華民國108年3月29日臺灣士林地方法院107年度訴字第1847號第一審判決提起上訴，本院於109年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國103年12月29日受讓訴外人林淑玲向被上訴人及訴外人遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄人壽公司，合稱被上訴人等2人）買受門牌臺北市○○區○○街00號14樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（合稱系爭房地）買賣契約，由伊以總價新臺幣(下同)8,488萬元買受系爭房地，嗣因系爭房地有瑕疵，伊以原法院105年度消字第12號減少價金事件（下稱系爭事件）訴請被上訴人等2人負物之瑕疵擔保及不完全給付責任，於106年6月22日以106年度移調字第46號成立調解（下稱系爭調解），約定合意解除系爭房地買賣契約回復原狀。伊已依約將系爭房地移轉、塗銷登記與被上訴人等2人，並於渠等連帶給付伊8,827萬5,200元後交付系爭房屋與被上訴人。系爭房屋買賣契約既經合意解除溯及消滅，被上訴人自應返還伊前據該契約第22條第2項約定預繳6個月社區管理費8萬4,435元（下稱系爭

管理費），並應給付損害額5倍之懲罰性賠償金42萬2,175元等情。爰依民法第179條、第182條第2項、184條第1項、消費者保護法（下稱消保法）第51條、所有物返還請求權、民法第259條、第260條、第268條規定，求為命被上訴人如數給付，及其中8萬4,435元並加計自106年7月26日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付50萬6,610元及其中8萬4,435元自106年7月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭房地買賣契約所生爭議，業經兩造及遠雄人壽公司成立系爭調解，約定合意解除契約，伊已依約與遠雄人壽公司連帶返還買賣價金加計利息補貼，上訴人並拋棄其餘請求，且上訴人返還系爭房屋時所簽交屋收據，亦載明不另退還系爭管理費，上訴人自不得再請求返還該管理費，伊無違反消保法第51條規定等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人於103年12月29日受讓林淑玲向被上訴人等2人買受系爭房地之買賣契約，嗣上訴人主張系爭房地有瑕疵，以系爭事件訴請被上訴人等2人負物之瑕疵擔保及不完全給付責任，於106年6月22日成立系爭調解，約定合意解除契約、回復原狀，上訴人已依約於同年7月4日前將系爭房地移轉、塗銷登記與被上訴人等2人，被上訴人等2人則於同年月25日前連帶給付8,827萬5,200元，上訴人於收受上開金額後1週內將系爭房屋依契約解除時之現況交付被上訴人，上訴人其餘請求拋棄之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第115頁），並經本院調閱系爭事件卷宗（見士林地院105年度消字第12號卷第116頁、士林地院106年度移調字第46號卷第65頁），應認為真實。

四、上訴人主張系爭房屋買賣契約經合意解除，被上訴人應返還伊所預繳系爭管理費，並應負損害額5倍之懲罰性賠償金賠償責任，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥為：㈠上訴人得否以系爭房屋買賣契約業經合意解

除，且系爭管理費非系爭調解筆錄約定範圍，請求被上訴人返還其預繳之系爭管理費及遲延利息？㈡上訴人以被上訴人拒不返還系爭管理費，請求被上訴人給付懲罰性賠償金，有無理由？茲分述如下：

㈠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條定有明文；次按當事人就未聲明之事項和解成立者，得為執行名義；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力；民事訴訟法第380條之1、第416條第1項後段亦有規定；是當事人為訴訟上和解或調解，就訴訟標的以外之事項成立互相讓步、終止爭執之合意者，雖僅得為執行名義，無與確定判決有同一之效力，仍具有民法上和解契約之效力。另按民法上所稱之和解，如當事人係以他種法律關係或以單純無因性之債務約束等由，替代原有之法律關係而成立者，乃創設性之和解；倘以原來明確之法律關係為基礎而成立者，則屬認定性之和解。該以原來明確之法律關係為基礎而成立之認定性和解，因僅有認定效力，當事人固非不得依原來之法律關係為主張；惟苟係以他種法律關係或單純無因性之債務約束等由，替代原有之法律關係而成立之創設性和解，即不得再依原來之法律關係為主張（最高法院104年度台上字第662號判決意旨參照）。

㈡經查，上訴人以其所買受系爭房地有施工不良瑕疵，主張被上訴人等2人應負物之瑕疵擔保及不完全給付責任，以系爭事件請求被上訴人、遠雄人壽公司應分別給付534萬7,440元本息、738萬4,560元本息，嗣兩造於106年6月22日成立系爭調解，約定：⑴兩造、遠雄人壽公司合意解除系爭房地買賣契約，回復原狀，回復方式為上訴人願於106年7月4日以前，將系爭房地分別移轉、塗銷登記而回復登記為被上訴人等2人所有（相關稅賦、政府規費及代書費由被上訴人等2人負擔），被上訴人等2人願於106年7月25日以前，連帶給付

上訴人8,827萬5,200元（應給付之金額由被上訴人等2人代上訴人清償系爭房地最高限額抵押權擔保之債權金額後，將代償後之所剩餘額給付上訴人；上訴人同意富邦商業銀行股份有限公司將清償證明交付被上訴人等2人，由被上訴人等2人逕為辦理最高限額抵押權塗銷事宜），上訴人於收受上開金額後，1週內將系爭房屋依契約解除時之現況交付被上訴人。⑵上訴人其餘請求拋棄。⑶訴訟費用各自負擔。為兩造所不爭，並有系爭調解筆錄在卷可稽（見原審卷第11至12頁），上訴人於系爭事件所為請求之訴訟標的即物之瑕疵擔保減少價金或不完全給付損害賠償與系爭調解約定解除契約、回復原狀內容，並不相同，是項調解顯係就上訴人於系爭事件未聲明事項為調解成立，依上揭規定，雖無與確定判決同一之效力，惟既為兩造與遠雄人壽公司就私權爭執事項達成合意，仍發生民法上和解契約效力。核兩造以系爭調解合意解除系爭房地買賣契約、回復原狀，替代原有契約之法律關係，其目的係為終局解決該契約所生紛爭，其性質乃屬創設性和解。系爭調解約定被上訴人等2人應給付上訴人金額8,827萬5,200元，除系爭房地買賣價金8,488萬元外，尚包括被上訴人2人同意另連帶給付按系爭房地買賣價金8,488萬元自104年6月27日起至給105年4月13日止以年息5%計算之利息共計339萬5,200元事實，有被上訴人105年7月2日遠建字第1050363號函（見士林地院106年度移調字第46號卷第62頁、本院卷第125頁）可據，且為上訴人所不爭執，可見被上訴人等2人確為一次性解決兩造系爭房地買賣契約紛爭，方同意於返還系爭房地買賣價金外，另給付上開利息與上訴人以為補貼；又上訴人於106年8月23日依系爭調解約定交付系爭房屋與被上訴人時，曾簽具交屋收據1紙為據，該交屋收據附註欄載有「本公司預收之6個月社區管理費，共計新台幣84,436元業已撥交社區管理委員會，公司不另退費」文字，有上訴人不爭執真正之交屋收據1紙在卷可稽（見本院卷第129頁），該文字記載與系爭調解所載「聲請

人其餘請求拋棄」意旨相符，可見上訴人本於系爭房地買賣契約關係所生之其餘請求應已拋棄；另兩造於系爭調解筆錄內無其他保留約定，依此探求兩造於該筆錄所載「聲請人其餘請求拋棄」文字，應解釋為上訴人本於系爭房地買賣契約關係所生之其餘請求均拋棄，方符其等成立調解之真意，並與兩造終局解決該契約紛爭目的相符。故被上訴人本於系爭調解拒絕返還系爭管理費，自不構成不當得利或侵權行為，上訴人主張系爭房地買賣契約經合意解除，其得依民法第179條、第182條第2項、第184條第1項規定，請求被上訴人返還其依系爭房屋買賣契約第22條第2項預繳之系爭管理費8萬4,435元，即與系爭調解筆錄所載上訴人其餘請求拋棄內容抵觸，其請求乃屬無據。

㈢兩造就系爭房地買賣契約衍生紛爭既經調解成立在案，上訴人已拋棄因該契約糾紛所生其餘請求，被上訴人無返還系爭管理費義務，業如上述，是上訴人依消保法第51條、所有物返還請求權、民法第259條、第260條、第268條規定，請求被上訴人給付損害額5倍之懲罰性賠償金42萬2,175元，亦屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條、第182條第2項、184條第1項規定，請求被上訴人返還系爭管理費8萬4,435元及自106年7月26日起算之法定遲延利息；另依消保法第51條、所有物返還請求權、民法第259條、第260條、第268條規定，請求被上訴人給付損害額5倍之懲罰性賠償金42萬2,175元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　11　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　周舒雁

法　官　周群翔

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　11　　日

書記官　林雅瑩