臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第648號

上　訴　人　詹瓊華

000000000000000000

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　蘇弘志律師

　　任國華

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國109年3月24日臺灣新北地方法院108年度重訴字第31號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。上訴人於原審依民法第227條、第259條、第184條第1項前段規定請求被上訴人應給付附表編號1至14號所示金額。嗣於本院審理中，追加依民法第179條、第182條、第260條、第226條之規定請求被上訴人如數給付（見本院卷第142頁），並追加依民法第249條第3款之規定，請求被上訴人應再加倍賠償上訴人所支付定金新臺幣（下同）48萬元，及依民法第179條、第182條、第260條、第226條、第227條第1項、第259條、第184條第1項前段，請求被上訴人再給付附表編號15至20號所示金額（見本院卷第56、142頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：伊於民國104年2月28日與被上訴人簽訂遠雄首品

預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），購買遠雄首品建案編號第A2棟第3樓之房地預售屋1戶（下稱系爭不動產），總價金1,200萬元。因系爭不動產有不得作為住宅使用之無法補正瑕疵，伊已依民法第256條、第226條之規定，解除系爭契約，並經原審依民法第259條之規定，判命伊將原判決附表3所示之最高限額抵押權登記塗銷，並將原判決附表2所示不動產所有權移轉登記返還給被上訴人之同時，被上訴人應給付1,200萬元，及自原判決附表1編號1至11「金額」欄所示金額受領日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息確定（被上訴人未聲明不服，非本院審理範圍，不贅）。然伊因系爭不動產，尚支出如附表所示費用（下稱系爭費用），在解除系爭契約後，被上訴人無法律上原因受有利益，致伊之財產權受有損害，伊自得請求被上訴人返還系爭費用。又在簽訂系爭契約時，伊曾給付被上訴人定金48萬元，在解除系爭契約後，被上訴人除返還原本已支付之定金外，伊尚得請求被上訴人加倍返還之。爰擇一有利依民法第179條、第182條、第260條、第226條、第227條第1項、第259條、第184條第1項前段，請求被上訴人給付系爭費用，及各自付款日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依民法第249條第3款之規定，請求被上訴人給付48萬元等語。

三、被上訴人則以：系爭契約既已解除，上訴人依民法第249條第3款規定，請求加倍返還定金，與法不符。又系爭費用，或為上訴人購買系爭不動產依法須繳納之稅費(如契稅、房屋稅、地價稅)，或為系爭不動產所有權人本應支出之費用(如產險費、管理費)，核與伊債務不履行行為無直接關連，上訴人並未受有損害，伊亦未受有任何利益，上訴人請求伊給付系爭費用為無理由。況伊收受原審判決後，多次向上訴人表明伊不上訴，並通知上訴人履行原判決主文第1項之同時履行給付義務，上訴人並未置理，伊估算自通知時起，3個月內應可辦妥塗銷抵押權移轉登記之手續，縱認伊須給付系爭費用，因上訴人受領遲延，利息僅可計算至109年7月31日等語，資為抗辯。

四原審駁回上訴人附表編號1至14號所示金額、利息之請求，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，聲明為：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴及假執行之聲請均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人如附表編號1至14號所示金額，及各自付款日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被上訴人應給付上訴人50萬8,474元，及如附表編號15至20號所示各自付款日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴駁回。

五上訴人主張因系爭不動產有不得作為住宅使用之無法補正瑕疵，伊已依民法第256條、第226條之規定，解除系爭契約，為上訴人所不爭執（見本院卷第110頁），自堪信為真實。

六上訴人復主張伊簽立系爭契約時，曾給付被上訴人定金48萬元，系爭契約既因可歸責於被上訴人之事由而解除，被上訴人除應返還定金48萬元外，伊得依民法第249條第3款之規定，請求被上訴人加倍返還其所受之定金48萬元，則為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。則按民法第249條第3款規定之加倍返還定金，以契約因可歸責於受定金當事人之事由致不能履行為其前提，與民法第259條第2款規定之附加利息償還所受領之金額，須以解除契約為前提者不同，兩者不能同時併存。倘被上訴人合法行使法定解除權，主張兩造間系爭買賣契約已經解除，則除依民法第259條規定請求回復原狀，若有其他損害，並得依同法第260條規定請求損害賠償外，自難併依民法第249條第3款規定請求上訴人加倍返還定金（最高法院91年度台上字第2027 號判決意旨參照）。承前所述，系爭契約既已合法解除，上訴人不得另依民法第249條第3款規定，請求被上訴人加倍返還定金。上訴人請求被上訴人給付48萬元，並非有據，應予駁回。

七上訴人復主張伊因系爭不動產，尚支出系爭費用，在解除系爭契約後，被上訴人無法律上原因受有利益，致伊之財產權受有損害，請求被上訴人給付系爭費用，業據提出住宅火災保險保險費收據、房屋稅繳納證明書、地價稅課稅明細表、地價稅繳

納證明書、管理費繳納通知單、管理費收據、預收費用明細表為證（見原審卷㈢第463至485、497頁，本院卷第75至83頁），被上訴人對系爭費用數額雖不爭執（見本院卷第110頁），惟辯稱：系爭費用與其債務不履行行為無直接關連，上訴人並復未受有損害，其亦未受有任何利益，上訴人請求給付系爭費用為無理由等語。則查：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。上訴人主張原審共同被告邢益旺、林秉儀、劉育雯、鍾永善4人（下稱邢益旺等4人）為系爭建案現場銷售人員，故意誤導及欺騙其系爭不動產可供合法居住使用，應負故意共同侵權行為責任，被上訴人亦應負連帶賠償之責云云，然上訴人並未舉證證明被上訴人及邢益旺等4人有何故意侵權行為，其依民法第184條第1項前段請求被上訴人賠償系爭費用，洵不足採。

㈡上訴人依民法第179條、第182條、第260條、第226條、第227條第1項、第259條之規定，請求被上訴人返還附表編號1契稅、印花稅、規費什支及代書費部分。經查，該等費用乃系爭不動產交易過程所生之費用，並非增加系爭不動產使用便利或增益不動產價值所為之支出，非屬上訴人就系爭不動產所支出之必要及有益費用。另參酌系爭契約第21條第4項約定：「所有權移轉登記及實價登錄申報之規費、印花稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方（即上訴人）負擔。」、第6項約定：「買方應負擔之稅、費，應於辦理貸款對保手續時，將此等費用全額欲繳賣方（即被上訴人）……」等語（見原審卷㈠第323頁），可見該等費用本應由上訴人負擔，被上訴人僅係向上訴人預收後代繳予稅捐機關及地政士，非屬上訴人給付買賣價金之一部分，被上訴人並

未獲有該等費用之利益，是上訴人支付該等費用，核與被上訴人前開債務不履行行為無相當因果關係。從而，上訴人依前揭規定，請求被上訴人返還該等費用云云，自難憑採。

㈢上訴人主張支付如附表編號2至3、5至6、8至20號所示之地價稅、房屋稅與管理費，依前開規定，請求被上訴人返還云云。惟按房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。房屋稅向房屋所有人徵收之，房屋稅條例第3條、第4條第1項前段分別定有明文。次按地價稅或田賦之納稅義務人為土地所有權人。土地稅法第3條第1項第1款亦定有明文。是房屋稅及地價稅之納稅義務人為房屋與土地之所有權人，乃稅捐機關對所有人使用房屋與土地而課徵之稅捐，係基於公法關係而發生之義務，給付對象為稅捐機關，非屬於契約約定之義務，契約他方當事人未受領給付，上訴人給付前開稅捐，與被上訴人之債務不履行行為並無相當因果關係。又受返還房屋與土地返還之他方當事人，依法無庸繳納受返還前各年度之房屋稅與地價稅，自難認因被上訴人受有利益，則上訴人請求被上訴人返還附表編號2、6號地價稅與編號5、20號房屋稅，顯屬無據，不應准許。另上訴人於返還系爭不動產予被上訴人前所繳納各月份大廈管理費，雖屬管理與維護系爭房地之必要與有益費用，但係其為自己之利益而支出，此利益於被上訴人受系爭不動產返還時已不存在，上訴人自不得請求被上訴人返還。

㈣就附表編號4、7號所示住宅火災保險保險費之部分，查上開火險之被保險人為上訴人，並非被上訴人，有保險單在卷可稽（見原審卷㈢第463頁），且上訴人自承該保險係為辦理抵押貸款所需辦理之保險歷歷（見本院卷第68頁），被上訴人尚難認其因此受有何利益，亦與被上訴人之債務不履行行為無相當因果關係存在。上訴人依前揭規定，請求被上訴人返還云云，亦有未合。

八綜上所述，上訴人依民法第179條、第182條、第260條、第226

條、第227條第1項、第259條、第184條第1項前段，請求被上訴人給付系爭費用，及附表所示各付款日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另依民法第249條第3款，請求被上訴人給付48萬元，均為無理由，應予駁回。從而，原審就附表編號1至14號費用，所為上訴人敗訴之判決，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，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第249條第3款之規定，請求被上訴人給付48萬元，及依民法第179條、第182條、第260條、第226條、第227條第1項、第259條、第184條第1項前段之規定，請求上訴人給付附表編號15至20號費用、利息部分，亦為無理由，併予駁回。

九本件事證已臻明確，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。

十據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　21　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　洪純莉

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　郭姝妤

附表：

編號	項目	付款日期	金額（新臺幣）
1	契稅、印花稅、規費什支、代書費	107年11月18日	11萬3,456元

2	107年11月19日至12月31日地價稅	107年11月19日	688元
3	107年11月19日至108年5月19日管理費	107年11月19日	1萬5,738元
4	107年11月12日至108年11月12日住宅火災保險保險費	108年2月20日	1,817元
5	107年11月20日至108年6月30日房屋稅	108年5月8日	8,820元
6	108年地價稅	108年11月7日	5,836元
7	108年11月12日至109年11月12日住宅火災保險保險費	108年11月12日	1,791元
8	108年6、7月管理費	108年7月29日	5,246元
9	108年8月管理費	108年8月22日	2,623元
10	108年9月管理費	108年9月2日	2,623元
11	108年10月管理費	108年10月15日	2,623元
12	108年11、12月管理費	108年12月21日	5,246元
13	109年1月管理費	109年1月10日	2,623元
14	109年2月管理費	109年2月10日	2,623元

（續上頁）

15	109年3月管理費	109年3月	2,623元
16	109年4月管理費	109年4月27日	2,623元
17	109年5月管理費	109年5月27日	2,186元
18	109年6月管理費	109年6月2日	2,186元
19	109年7月管理費	109年7月19日	2,186元
20	109年房屋稅	109年5月31日	1萬5,027元