臺灣高等法院民事判決

109年度消上字第5號

上　訴　人　吳展旭

訴訟代理人　李翰洲律師

　　連星堯律師

被上訴人　　潤隆建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡聰賓

訴訟代理人　張簡勵如律師

　　鍾慶禹律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國109年3月27日臺灣臺北地方法院106年度消字第4號判決提起上訴，並為訴之追加，經本院於110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴暨其假執行聲請均駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但第255 條第1 項第2 款、第3款情形不在此限，民事訴訟法第446條第1 項定有明文。故於二審上訴後，上訴人不得為上訴聲明變更或追加，但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，並未予限制。本件上訴人於上訴時，僅就其在原審判決敗訴部分請求，嗣於民國110年2月24日具狀擴張109年2月4日至109年11月5日間共9個月之貸款利息損失新臺幣（下同）27萬6,633元；106年1月1日至109年11月5日間共46個月之管理費損失39萬172元，合計為66萬6,805元（276633＋390172=666805）及均自110年2月23日言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（見本院卷第238頁）。因上訴人僅在原起訴事實範圍內，在第二審擴張應受判決事項之聲明，參照前揭規定意旨，其上訴聲明之擴張，無需被上訴人同意，應予准許，合先敘明。

二、上訴人主張：伊於101年9月27日與被上訴人簽訂房屋土地預訂買賣契約書（下稱系爭契約），向被上訴人購買建案名稱「國賓官邸」（下稱系爭社區），坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地及其上門牌號碼同區成功路2段317巷3號2樓房屋（下稱系爭房屋），另購買地下層二車位（合稱系爭房地），價金合計5,440萬元，其中3,798萬元向訴外人土地銀行西湖分行（下稱土銀）貸款支付。詎被上訴人明知系爭社區於完工後，公共設施（下稱公設）部分尚有如附表一所示缺失，且有如附表二所示與廣告不符處。且伊為此曾多次與被上訴人協商，要求貸款帳戶應保留數百萬元尾款，待兩造完成系爭房屋及共用部分之點交協議始得動用。竟仍於104年8月28日逕將系爭房地所有權移轉登記與伊，土銀亦附和撥款，致伊被迫提前負擔自104年10月5日起至109年2月3日止共計259萬2,930元之貸款利息，及自106年1月1日起繳付每月8,482元之管理費，受有損害。被上訴人亦為無法律上原因受有利益，負有損害賠償或返還不當利益等情。爰依民法第179條、同法第227條第1項準用第231條規定，求為命㈠被上訴人給付259萬2,930元及自109年2月3日起算之法定遲延利息，並給付自109年3月起至被上訴人將系爭社區公設移交予同社區管理委員會（下稱管委會）之日止，按月依土銀實際向上訴人收取之貸款利息；㈡被上訴人給付10萬8,784元及自106年1月1日起至被上訴人移交管委會公設之日止，按月給付8,482元之判決（未繫屬本院者，不予贅述），並願供擔保請准宣告假執行。原審為上訴人敗訴判決，並駁回假執行之聲請。上訴人提起上訴，並為訴之追加，聲明：㈠原判決關於駁回後開第㈡項之訴，及該部分假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人270萬1,714元（0000000＋108784=0000000），及自110年2月23日言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；㈢（追加部分）被上訴人應給付上訴人66萬6,805元本息；㈣願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：其已依約履行移轉系爭房地所有權之給付義務，上訴人自應負擔貸款利息及管理費，公共設施瑕疵與伊是否成立給付遲延無關。伊並已移轉代收管理費權利，且移交管委會公設，並無任何不當得利可言等語，資為抗辯，答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查，被上訴人於104年8月28日完成系爭房屋所有權移轉登記，於105年2月25日交付上訴人該房屋。於104年9月3日因土銀撥款，收受上訴人價金3,798萬元。被上訴人自105年1月起繳付管理費，迄同年12月，共計10萬8,784元。為兩造所不爭執（見本院卷第279頁），且有房屋土地預定買賣契約書、所有權狀、管理費用收據、交屋資料收執表、配件點收單、交屋結算明細表等件可資佐據（臺灣士林地方法院105年度訴字第1245號卷，下稱士院卷第25至54、58至60頁，原審卷一第90頁、卷二第134、135、138頁），堪認為真實。

五、上訴人主張被上訴人交屋有給付遲延、不完全事由，致其受有損害，被上訴人因此無法律上原因受有利益，應負賠償或返還不當得利之責云云，為被上訴人否認，且以前詞為辯，經查：

（一）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（最高法院48年台上字第481號判例意旨參照）。上訴人主張其受有提早負擔貸款利息、交付管理費之損害云云。惟查，上訴人所稱因提早交付之貸款利息損失，係因土銀撥款予被上訴人後，土銀向上訴人請求繳付該等利息所致生；所謂提早交付管理費損失，則係管委會對上訴人請求而發生。與被上訴人修繕公設缺失行為並無相當因果關係。上訴人是項主張，揆諸上開說明，自屬無據。上訴人固主張被上訴人過早移轉登記及交屋，具有

可歸責原因云云。然查上訴人自陳被上訴人於104 年6 月30日取得系爭建案大樓使用執照，而於同年7月間起即通知其辦理配合交屋等語（見士院卷第9頁），且有使用執照足資佐證（見士院卷第55頁）。又上訴人已於同年8月28日因被上訴人辦畢系爭房地所有權移轉登記成為所有權人，復於105 年2 月25日實際受領該房地如上述。依系爭契約第20條約定：「通知交屋期限：…乙方（指被上訴人應於使用執照核發後6 個月內，通知甲方（指上訴人）進行交屋，…」、第21條第2 項約定：「公共設施部分之交付：…二、乙方應於取得使用執照後6 個月內完成本大樓公共設施，…會同管理委員會現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、…等資料移交之，…」等語（見士院卷第46、48頁）。被上訴人既於取得系爭社區使用執照後6 個月內通知上訴人進行交屋，嗣辦理所有權移轉登記，並在限期內為交付，並無違約行為。上訴人該部分主張，顯不可採。上訴人再主張被上訴人施作系爭社區公設有缺失迄未改善，且其已多次與被上訴人協商，要求貸款帳戶應保留數百萬元尾款，被上訴人即應負有在未改善公設缺失前，不得移轉所有權及交屋之義務云云。但上訴人該部分主張顯無系爭契約或法令上之依據，要未可取。

（二）次按不當得利，依民法第179條規定，須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其成立要件。本件上訴人繳付貸款利息，係本於與土銀間之貸款契約；繳付管理費，則係依系爭社區規約或公寓大廈管理條例第10條第2 項之規定，均有法律上原因，被上訴人亦未因此獲有利益，自不成立不當得利，上訴人此部分主張，亦為無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、同法第227條第1項準用第231條規定，聲明請求被上訴人應給付上訴人270萬1,714元本息，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。另上訴人追加之訴部分，亦屬無據，不應准許，此部分其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

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449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　11　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　胡芷瑜

法　官　古振暉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　5　　月　　12　　日

書記官　廖逸柔

附表一：

1.四棟共八部電梯均無使用許可證或使用許可臨時證。

2.灌溉用水之水龍頭無水可出。

3.停車場自動化SPA設備無導引車輛進入當層停車位之功能。

4.讀卡機主機內尚未設定輸入住戶資訊。

5.地下室各層電梯廳之空調設備其主機尚未完成測試。
6.各戶住家室內彩色視訊對講系統等自動化設備尚未完成。
7.緊急發電機等大樓設備自動化系統亦尚未測試完成。
8.系爭社區一樓後方區域全無監視攝影機及紅外線對射感應器。
9.系爭社區內A、B、C三棟大樓頂樓並未安裝監視攝影機。
10.一樓門廳入口裝設之影視對講機及感應讀卡系統尚未開通使用。
11.一樓周邊紅外線偵測器及虛擬圍牆紅外線攝影機均欠缺。
12.社區全棟火警受信系統及自動泡沫滅火設備均未完成測試。

附表二

1.系爭社區鄰民權東路東側大樓背面係貼附二丁掛磁磚，與被上訴人廣告圖說所稱「全棟石材，工藝進化打造全棟磐石外觀」不符。
2.系爭社區內D棟樓頂游泳池實際為前方狹長尾端更狹窄且彎曲，與被上訴人廣告所稱「雲端天際溫水泳池」、「香榭麗池SPA廣場」之廣告圖說係標準長方形游泳池不符。
3.系爭社區樓高僅44.8公尺，且綠化率不足，1樓植栽多已枯萎，與被上訴人廣告所稱「天選美地100米綠軸流域人行步道，一棟凌空50米的光織建築」等廣告圖說相距甚遠。
4.系爭社區並無被上訴人廣告所稱泳池“花園行宮”“元首級”、“養生行宮”之姿，也無以「大衛營」為藍本，訂製臺北市“極頂級”“養生行宮”之貌。
5.系爭社區周邊及頂樓，實際看不見所謂「綠色」大未來，社區外觀亦無被上訴人所稱一片樹海，綠樹茂密成蔭之情。
6.系爭社區全無原廣告圖說所勾畫出所謂“層峰行宮”“養生殿堂”內湖正核心，首創紐約長島光織建築，800坪天選美地100米綠軸線流域人行步道，凌空50米天織意象，也無廣告所稱擁有渾然天成的800坪長島型優勝美地，縱看100米綠軸線(實際僅44.8公尺，此有使用執照可查)，全區植入大未來趨勢的綠活精神，一棟凌空50米的光織建築等意象。

7.D棟樓頂游泳池現況係前方狹長尾端更狹窄且彎曲與被上訴人廣告所稱「雲端天際溫水泳池」、「香榭麗池SPA廣場」之廣告圖說係標準長方形游泳池不符;系爭建案現況綠化率不足，1樓植栽多已枯萎，與被上訴人廣告所稱「天選美地上100米綠軸流域人行步道，一棟凌空50米的光織建築」及內湖首座海灣型養生會館、一樓庭園以海灣休閒風塑造渡假養生的休閒意象、樹海無邊的通透景觀等廣告圖說，相距甚遠。