臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第219號

上　訴　人　王雅萱

000000000000000000

訴訟代理人　陳奕勳律師

被上訴人　　國泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張清櫆

訴訟代理人　劉建成律師

複代理人　　林暘鈞律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國110年12月28日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1239號第一審判決提起一部上訴，本院於111年7月6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100年2月26日向被上訴人購買「○○○○」3樓B戶預售屋（門牌號碼：臺中市○○區○○○○路00號3樓之2，下稱系爭房屋，連同一併購買之3個車位及坐落基地應有部分，合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），買賣總價經兩造合意由新臺幣（下同）5,510萬元調整為5,503萬4,789元，伊已給付買賣價金5,294萬元。系爭房地於104年11月30日完工，被上訴人於106年9月30日將系爭房地所有權移轉登記予伊，但因系爭房屋有2樓公設露臺設置空調主機及大理石地板霧化之瑕疵（下合稱系爭瑕疵），伊有拒絕受領瑕疵物之權利，依系爭契約第22條第3項後段約定，系爭房地在交屋前之公共水電費及管理費應由被上訴人負擔，而伊已代為墊付此部分費用58萬4,706元（下稱系爭代墊費用），致被上訴人無法律上原因而享有免為給付系爭代墊費用之義務，爰依不當得利法律關

係請求被上訴人返還58萬4,706元，並加計法定遲延利息等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：伊雖違反契約圖說，然2樓公設露台之空調主機震動不會傳導至3樓，亦不會影響建物結構安全，更未造成室內外溫度出現明顯升降，所生噪音分貝程度未達不能居住使用之程度，造成房屋價值減損比例為3.95%，占系爭房地整體價值比例甚低，並非明顯重大瑕疵。另上訴人以大理石地板霧化之一次性終局修繕費用，主張應減少價金74萬2,452元，此與兩造間系爭契約之買賣總價為5,503萬4,789元相較，占比約1.3%，且經修復後，即可恢復其通常效用狀態及價值，縱加計前述2樓公設露台之空調主機部分，系爭房地因系爭瑕疵減損價值最多亦僅占總價金之5.25%，其影響並非重大，而依系爭契約第13條後段既約定：「除有明顯重大瑕疵外，甲方（即上訴人）不得因此拒絕交屋」，伊自106年2月2日起已多次通知上訴人交屋，上訴人不得以系爭瑕疵存在為由拒絕交屋，是依系爭契約第22條第3項後段約定，上訴人所稱之公共費用等應由其按月共同負擔，不得請求伊返還等語置辯。

三、上訴人於原審先位主張依系爭契約第17條第1項規定解除契約，並依系爭契約、回復原狀及不當得利法律關係請求被上訴人返還買賣價金、賠償違約金及返還支出之必要及有益費用，聲明請求被上訴人應給付其6,177萬9,924元本息（原判決誤載為6,178萬1,058元本息，見原審卷第430頁）；備位主張因系爭房地有系爭瑕疵，經減少價金後，被上訴人應依不當得利法律關係，返還溢付之價金82萬1,537元及系爭代墊費用58萬4,706元（原判決誤載為58萬5,840元，見原審卷第430頁、本院卷第61頁），聲明請求被上訴人給付140萬6,243元本息（原判決誤載為140萬7,377元本息，見原審卷第430頁）。原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即駁回上訴人先位之訴，就備位之訴，則判命被上訴人給付上訴人溢付之價金82萬1,537元本息，駁回上訴人請求返還系爭代墊

費用部分之訴。上訴人就其敗訴部分提起一部上訴（即就系爭代墊費用部分提起上訴，見本院卷第60、121、122頁，其餘敗訴部分，未據聲明不服，已告確定；被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，亦告確定），上訴聲明：

㈠原判決關於駁回上訴人後開之訴部分廢棄。

㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人58萬4,706元及自110年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院整理兩造不爭執事項（見本院卷第60、61頁）：

㈠上訴人於100年2月26日以總價5,510萬元向上訴人購買系爭房地，並簽訂系爭契約，嗣兩造合意調整總價為5,503萬4,789元，上訴人已支付價金5,294萬元，尚有209萬4,789元未付。

㈡系爭房屋所屬建案已於104年11月30日完工，被上訴人並於106年9月30日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

㈢系爭契約所附附件中之1層平面圖（下稱1層平面圖）記載1樓西南側設置5臺空調主機，附件2層平面圖（下稱2層平面圖）則未記載設置空調主機。施工後因1樓該處空間太小，改至2樓西側露臺（見原審卷第51、52頁）。

五、上訴人主張其向被上訴人購買之系爭房地因存有系爭瑕疵，其得拒絕交屋，依系爭契約第22條第3項後段約定，交屋前之公共水電費及管理費應由被上訴人負擔，而其已代為墊付系爭代墊費用58萬4,706元，被上訴人應依民法第179條規定返還等語，被上訴人固不爭執系爭房地有系爭瑕疵乙節，惟以前詞置辯。經查：

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條固有明文。惟按「……三、有關該共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生等一切公共費用，甲方（即上訴人，下同）同意自交屋日起（但如有可歸責於甲方之原因未辦理交屋時，自乙方（即被上訴人）通知交屋指定

日起），由甲方按月共同分攤。」，則為兩造以系爭契約第22條第3項後段明文約定（見原審卷第41、42頁），兩造亦不爭執系爭代墊費用是依上開約定定其應負擔給付義務之人（見本院卷第62頁），是倘被上訴人就系爭房地已通知上訴人交屋指定日，而上訴人無正當理由拒不辦理交屋，自屬有可歸責之原因，應自被上訴人通知之交屋指定日起分擔系爭房地之前述公共費用，堪可認定。故本件爭點厥為上訴人得否依系爭契約第13條後段約定，以系爭瑕疵為由拒絕交屋（見同上卷第62、72頁）。

㈡次按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利（最高法院104年度台上字第2437號判決意旨參照）。惟兩造另以系爭契約第13條後段約定：「……若甲方就本契約所載之房屋主張有瑕疵事項時，甲方得載明於驗收單上要求乙方於交屋前依雙方約定期限內完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款；除有明顯重大瑕疵外，甲方不得因此拒絕交屋。」等語（見原審卷第36頁），經核係就本件買賣標的物即系爭房地在交屋前，如發現有瑕疵應如何處理而為特別約定，雖限制上訴人僅於系爭房地有明顯重大瑕疵時，始得拒絕交屋，惟亦就被上訴人應如何於限期內完成修繕，上訴人並得因瑕疵而保留交屋保留款加以約定，則系爭房地之瑕疵倘非屬明顯重大時，依民法第359條規定將顯失公平而不能解除契約，僅能請求減少價金或損害賠償，上開約定尚不致使兩造往後之法律關係趨於複雜，損及買受人即上訴人之權益，應屬有效，並應優先適用，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第72頁）。

㈢關於系爭瑕疵是否已屬明顯重大之瑕疵，而得由上訴人據以拒絕交屋，析述如下：

1.上訴人主張系爭瑕疵中，被上訴人違反系爭契約約定圖說，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機乙節，固為被上訴

人所不爭執，已如前述。惟於被上訴人請求上訴人給付系爭房地未付價金之前案確定判決之訴訟中（案列本院110年度上字第68號，下稱系爭前案訴訟或判決），該件一審法院囑託臺中市不動產估價師公會（下稱估價師公會）鑑定，經估價師公會派員至現場勘查，空調主機全部採獨立基座，而非採崁入建築物之崁入式，故設置於2樓之空調主機之震動不會傳導至3樓（即系爭房屋），亦不會影響建物結構安全，更未造成室內外溫度出現明顯升降，對系爭房屋應無影響；又空調主機品牌皆為大金，其中5臺型號為RXYQ40，2臺型號為RXYQ26，RXYQ40、RXYQ26噪音值分別為64、62，實際運轉時，由於周圍狀況影響，噪音值比標準值高，運轉時，陽臺為58～68.9分貝，開窗時，客廳為55.8分貝，房間1、2各56.3、54分貝，關窗時，客廳為48.6分貝，房間1、2各51、53.5分貝；不運轉時，陽臺為58～63分貝，開窗時，客廳為58.4分貝，房間1、2各55.7、60.1分貝，關窗時，客廳為49.5分貝，房間1、2各48.7、53.7分貝；噪音超過標準，雖關窗可使噪音降低而符合標準，然長期關窗將影響正常住宅之使用，故噪音將造成系爭房屋之價值減損，另空調系統雖會產生低頻噪音，然當環境中低頻噪音混合其他音頻（非低頻噪音）時，則低頻噪音會顯得不那麼明顯，故以噪音涵蓋低頻噪音，求取勘估標的之價值減損，鑑定結果認100年2月26日即兩造簽訂系爭契約時，空調主機設置於1樓、2樓，系爭房屋價格分別為5,622萬6,000元、5,400萬5,000元，價格減少222萬1,000元，106年9月30日時，空調主機設置於1樓、2樓，系爭房屋價格分別為5,661萬5,000元、5,437萬9,000元，價格減少223萬6,000元，價值減損比例為3.95%，有估價師公會估價報告書（下稱估價報告，外放未附於系爭前案訴訟原審卷，見該報告書第90至94、112頁）可稽，此據本院調閱系爭前案訴訟歷審卷宗無訛。

2.是依上開鑑定結果，上述空調主機運轉與否之影響情形如下：

①房間1開窗運轉為56.3分貝、開窗不運轉為55.7分貝，差距僅為0.6分貝；關窗運轉為51分貝、關窗不運轉為48.7分貝，差距亦僅為2.3分貝，故空調主機運轉及不運轉之音量實無明顯差距。

②房間2開窗運轉為54分貝、開窗不運轉為60.1分貝，關窗運轉為53.5分貝、關窗不運轉為53.7分貝；客廳開窗運轉為55.8分貝、開窗不運轉為58.4分貝，關窗運轉為48.6分貝、關窗不運轉為49.5分貝，是於房間2及客廳現場環境因素產生之音量反而大於空調主機之運轉。

③陽台運轉時為58-68.9分貝、不運轉為58-63分貝，最低值同為58分貝，最高值亦僅相差5.9分貝，且陽台並非一般人長久起居之處，應認影響尚非甚大。

是依上情，被上訴人違反系爭契約約定圖說，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機，固然導致系爭房屋價值減損，惟其減損金額占總買賣價金僅3.95%，且對於系爭房屋之安寧居住影響尚屬非鉅，此部分瑕疵不能認為是系爭契約第13條後段約定所謂之「明顯重大瑕疵」，上訴人不得據此拒絕交屋。

3.上訴人主張系爭瑕疵中，系爭房屋大理石地板霧化，屬物之瑕疵等語，固亦為被上訴人所不爭執，此部分並經系爭前案訴訟一審法院囑託財團法人臺中市土木技師公會（下稱技師公會）鑑定，認系爭房屋使用之地板石材及接縫處有霧化現象，無法完整顯示石材原色，石材地板霧化原因除石材上下表面及四周接縫處系爭四部分未處理完成，亦有可能地板及地板上方層有漏水或積水或接觸酸鹼等液體導致等語，有技師公會109年6月26日鑑定報告書（下稱鑑定報告）可稽（外放，未附於系爭前案訴訟原審卷），惟系爭房屋並無證據顯示曾有漏水或積水或接觸酸鹼之情事，足見該地板霧化現象應係因被上訴人採用濕式工法施工時，未採用一般慣行之工法，將石材做好六面防護即鋪設大理石材，導致大理石因接觸水氣產生質變。是系爭房屋大理石地板確實存在霧化之狀

況，且係因施工未確實依約做好六面防護所致，亦據本院調卷確認無誤。然依上開鑑定報告所載，認如不以重鋪石材之修繕方式，須在石材與石材、石材與牆面各接縫處切縫、清縫、上石材防護劑、灌膠、地坪石材研磨、拋光晶化含施工位置保護避免水氣滲入石材，合理修繕費用為93,930元（未稅），拆除並重新施作相同材質之石材地板之修繕費用為70萬7,097元（未稅），含加值營業稅則為74萬2,452元，有鑑定報告可稽（見上述鑑定報告第4、5001至5003頁）。上開修繕金額占兩造約定之總買賣價金5,503萬4,789元之比例為1.3%（計算式：70萬7,097元÷5,503萬4,789元＝0.013，小數點第3位以下四捨五入），亦屬甚微，且得以上開方式修補，應認亦非屬系爭契約第13條後段約定所謂之「明顯重大瑕疵」，縱與前述違反系爭契約約定圖說，於B棟2樓西側公設露臺設置7臺空調主機合併觀察，兩項瑕疵減損價金比例合計為5.25%（計算式：3.95%＋1.3%＝5.25%），仍難認係上開約定所稱之「明顯重大瑕疵」。

4.綜上，依兩造間系爭契約第13條後段約定，上訴人不得以系爭瑕疵為由拒絕交屋。

㈣上訴人雖主張兩造間系爭前案判決已確定，該判決理由中認定系爭瑕疵為明顯重大瑕疵，其有權拒絕受領瑕疵物，兩造應受爭點效拘束，不得再為相反主張云云（見本院卷第123頁），惟按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號裁判要旨參照）。查系爭前案判決固然認定系爭

房屋確有系爭瑕疵，減損價值達數百萬元，難謂非明顯重大，上訴人自有拒絕受領瑕疵物之權利，惟此部分論斷係就被上訴人於該件主張上訴人請求減少價金已超過民法第365條第1項所定6個月之除斥期間云云，上訴人則辯稱其於驗收過程中發現前開瑕疵，尚未受領系爭房屋，民法第365條規定之除斥期間尚未起算等語（見原審卷第312、322-323頁），而就上訴人於該件減少價金請求權之除斥期間，即無從起算所為，尚非就本件重要爭點即上訴人以系爭瑕疵存在為由拒絕交屋是否合於系爭契約第13條後段之約定而為判斷，揆諸前揭說明，系爭前案判決上開論斷於本件尚無發生爭點效之拘束，上訴人此部分主張，並非可取。

㈤又被上訴人最早於106年2月2日發函通知上訴人於同年月24日前辦理交屋手續，有其信函為證，且為上訴人所不爭執（見本院卷第72、95頁），是承前所述，上訴人無正當理由拒不交屋，係屬有可歸責之原因未辦理交屋，依系爭契約第22條第3項後段約定，自106年2月24日起之一切公共費用即應由上訴人按月共同分擔，是上訴人本件請求被上訴人返還之系爭代墊費用，最早部分係自107年7月起之公共電費，此據被上訴人陳述明確（見同上卷第72頁），依上說明，均屬應由上訴人負擔給付義務之費用，並非被上訴人所應負擔者，上訴人負擔系爭代墊費用非無法律上原因，是上訴人依不當得利法律關係請求被上訴人返還系爭代墊費用，尚屬無據。

六、從而，上訴人依不當得利法律關係請求被上訴人給付系爭代墊費用58萬4,706元，及自110年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。是則原審就上開此部分所為上訴人敗訴之判決，核無不合（未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其他攻擊、防禦方法及所提證據，經斟酌後認不影響本件判決結果，無逐一論述必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　朱漢寶

法　官　范明達

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　余姿慧