臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第434號

上　訴　人　蕭壁水
訴訟代理人　吳振東律師
被 上訴 人　葉攢輝
　　鐘文宏
　　李添樂
上三人共同
訴訟代理人　林忠熙律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國113年11月28日臺灣宜蘭地方法院113年度訴字第209號第一審判決提起上訴，本院於115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣543萬8,000元，及自民國108年5月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人連帶負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣181萬3,000元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣543萬8,000元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人與訴外人王蓉、陳德治、蕭添枝（下稱王蓉等3人）均為訴外人登元建設有限公司（下稱登元公司）之股東，伊於民國84年5月17日向登元公司買受其所有位於宜蘭縣○○鄉○○段000、000、000、000、000-0、000、000-0、000、000、000、000、000地號（下稱000等地號）土地上所興建地上10層、地下3層建物之第B2棟（下稱B2棟大樓）地下室（下稱系爭地下室）及1、2樓房屋暨該戶房屋按比例持分之土地，其中系爭地下室部分約81.57坪，按每坪新臺幣（下同）8萬元計算，總價為652萬5,600元，單獨附屬於1樓獨立使用，登元公司亦將系爭地下室砌牆與

其他地下室隔離，兩造與王蓉等3人遂於87年2月8日簽訂協議書（下稱系爭協議）約定被上訴人及王蓉等3人保證系爭地下室附屬於1樓建物，上訴人可獨立使用，且地下室四周磚牆合法，第三人不得主張任何權利。依系爭協議第3條第1項約定，若有第三人對上訴人主張權利，或磚牆因不合法令遭拆除，被上訴人及王蓉等3人全體願負連帶責任，退還伊已繳之價金652萬5,600元及按央行放款利率計算之利息。惟系爭地下室用途為防空避難室、停車場等，依當時公寓大廈管理條例規定不得讓售或約定專用，B2棟大樓成立之新溫泉藝術廣場管理委員會（下稱新溫泉社區管委會）於111年間起訴請求上訴人遷讓返還系爭地下室，經原法院以112年度重訴字第29號（下稱前案）判決伊敗訴確定（下稱前案確定判決），認定系爭地下室為全體區分所有權人共有。伊已於113年4月20日依前案確定判決將系爭地下室騰空遷讓返還新溫泉社區管委會，伊依系爭協議第3條第1項、民法第259條第1、2款規定，以起訴狀繕本送達為解除契約並請求返還價金。經扣除伊父蕭添枝應分擔額108萬7600元（652萬5,600元÷6）後，得請求被上訴人連帶返還543萬8,000元（652萬5,600元－108萬7600元），及自起訴狀繕本送達最後被上訴人之日回溯5年起即108年5月24日（本院卷第156頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。爰依系爭協議第3條第1項、民法第259條第1、2款規定，求為命：被上訴人應連帶給付伊543萬8,000元，及自108年5月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人自87年起使用系爭地下室已長達24年，並出租收取租金，其他住戶均無異議，顯見當時已有分管契約，被上訴人並無違反系爭協議。縱認系爭地下室有不得專用權利瑕疵存在，則上訴人自系爭地下室於87年交付起，即得依債務不履行規定向被上訴人為請求，卻於113年4月26日始提起本件訴訟訴，顯已罹於15年請求權時效。又縱認被上訴人應對上訴人負返還已給付之買賣價金責任，然被

上訴人李添樂、鐘文宏、葉攢輝於簽訂系爭協議時，就登元公司持股比例，依序為5%、14.375%、19.375%，伊等應僅就各別比例負擔債務，而非連帶負責全部金額。依系爭協議第3條約定，若系爭地下室無法移轉持分，上訴人領回價金時應將地下室併同一樓產權移轉給被上訴人，被上訴人願退還一樓價金並收回產權等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付上訴人543萬8,000元，及自108年5月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷157至158頁）：

㈠被上訴人與王蓉等3人均為登元公司之股東，上訴人於84年5月17日向登元公司買受000等地號土地上所興建地上10層、地下3層建物之第B2棟地下室及1、2樓房屋暨該戶房屋按比例持分之土地，其中系爭地下室部分約81.57坪，按每坪8萬元計算，總價652萬5,600元，系爭地下室單獨附屬於1樓獨立使用，登元公司亦將系爭地下室砌牆與其他地下室隔離，兩造與王蓉等3人於87年2月8日簽訂系爭協議，第3條第1項約定：「若有第三人對甲方（即上訴人，下同）主張地下室之權利，或有前條之磚牆因不合法令或遭主管機關或該大廈管理委員會拆除之情形時，乙方（即被上訴人及王蓉等3人，下同）全體願負連帶責任，退還甲方已繳之價金652萬5,600元整及按央行放款利率之標準計算自協議書簽訂日起至清償日止之利息」，有系爭協議可稽（原審卷第11至23頁）。

㈡上訴人自87年間起受登元公司之交付而使用系爭地下室。

㈢新溫泉社區管委會前依民法第767條第1項、第821條之規定，請求上訴人返還占用系爭地下室，經112年12月28日前案確定判決：「一、上訴人應將坐落宜蘭縣○○鄉000-0地

號土地地下一層如附圖所示編號A之空間（面積330平方公尺）騰空遷讓返還予新溫泉藝術廣場全體區分所有權人。二、上訴人應給付新溫泉社區管委會97萬8,446元，及自111年12月7日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。三、上訴人應自111年12月7日起至騰空遷讓第1項所示建物空間之日止，按年給付新溫泉社區管委會1萬6,486元」（下稱前案確定判決主文），上訴人於113年4月20日依該判決主文，將系爭地下室騰空遷讓返還新溫泉社區管委會，有前案確定判決、113年4月20日點交紀錄可稽（原審卷第25至37頁）。

㈣上訴人於111年12月6日收受前案之起訴狀繕本送達（原審卷第32頁）。

五、上訴人依民法第259條第1、2款規定及系爭協議第3條約定，請求被上訴人連帶給付543萬8,000元本息，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲分述如下：

㈠按條件係法律行為之附款，依當事人之意思以限制法律行為之效力。所謂條件，謂法律行為效力之發生或消滅，繫於將來成否客觀上不確定之事實。以將來不確定之事實為條件，如該事實不發生，條件即不成就，於停止條件，其法律行為不發生效力，於解除條件，其法律行為不失其效力，民法第99條第1、2項分別定有明文。次按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。

㈡系爭協議第3條第1項約定：「若有第三人對甲方主張該地下室之權利，或該磚牆因不合法令或遭主管機關或該大廈管理委員會拆除之情形時，乙方全體願負連帶責任，退還甲方已

繳之價金6,525,600元及按央行放款利率之標準計算自協議書簽訂日起至清償日止之利息」（原審卷第11至12頁），依該條約定文義可知，如有第三人對上訴人主張系爭地下室之權利，或該磚牆因不合法令或遭主管機關或該大廈管理委員會拆除之情形時，為被上訴人及王蓉等3人應連帶退還上訴人已繳之價金本息之「停止條件」，是上訴人主張上開約定為停止條件，應屬可採。被上訴人雖抗辯該約定為其等同意代登元公司負權利瑕疵擔保之損害賠償責任，非停止條件等語，惟按出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第353條定有明文，觀諸系爭協議第3條約定與民法第353條權利瑕疵擔保責任之法律效果，並不相同，而係上訴人與登元公司股東間之特別約定，是被上訴人此部分抗辯，難認憑採。

㈢查上訴人於113年4月20日依前案確定判決，將系爭地下室騰空遷讓返還新溫泉社區管委會等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），足見系爭協議第3條第1項約定之停止條件已成就，上訴人主張依系爭協議第3條第1項約定，扣除其父蕭添枝應分擔額108萬7,600元（652萬5,600元÷6），請求被上訴人連帶返還543萬8,000元本息，自屬有據。又依系爭協議簽訂之87年2月8日，中央銀行公布之擔保放款融通利率為5.625%，基本放款利率為7.955%，有中央銀行公布之81年11月至89年8月公布之利率表可稽（本院卷第183頁），上訴人得依系爭協議第3條第1項約定，請求按央行放款利率之標準計算自協議書簽訂日起至清償日止之利息，上開央行放款利率均高於法定年息百分之5計算之利息，是上訴人請求以本件起訴狀繕本最後送達被上訴人之日回溯5年起，至清償日止按年息百分之5計算之利息，自屬有據。

㈣又按附停止條件之請求權，以其條件成就之時為其可行使之時計算消滅時效（最高法院103年度台上字第515號民事判決意旨參照）。被上訴人抗辯上訴人自簽訂系爭協議之87年2月8日起算請求權時效，本件請求權已罹於時效云云。查上

訴人於111年12月6日收受前案之起訴狀繕本，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），是上訴人應自受第三人即新溫泉社區管委會請求遷讓返還系爭地下室意思表示到達之111年12月6日起得請求被上訴人返還已繳價金，依上說明，111年12月6日為上訴人可行使之時起算消滅時效，上訴人於113年4月26日提起本件訴訟，有起訴狀之收狀日期戳章可憑（原審卷第7頁），並未罹於時效。是被上訴人此部分抗辯，洵非可採。

㈤被上訴人抗辯：系爭地下室於87年間已經全體社區購買戶同意約定專用而成立分管契約云云，並提出前案確定判決為據。經查：新溫泉社區管委會前以系爭地下室為該社區大樓全體區分所有權人共有之共用部分，該地下室之用途為防空避難室、停車場、機械室、台電發電室、儲藏室、電信室，依當時有效之公寓大廈管理條例第45條第2項規定不得讓售或約定專用為由，主張上訴人無權占有系爭地下室，依民法第767條第1項、第821條之規定，請求上訴人將系爭地下室騰空返還予其他區分所有權人，並依民法第179條規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，經前案確定判決認系爭地下室並無分管契約存在，且被上訴人未提出其他證據資料足證系爭地下室為上訴人所專用或有分管契約存在，是被上訴人此部分抗辯，洵屬無據。

㈥被上訴人抗辯：其等願依系爭協議第3條第4項約定，退還上訴人已繳之該社區1樓房地買賣價金，並請求上訴人將1樓房地產權移轉予被上訴人云云。惟依系爭協議第3條第4項約定：「倘若依法令甲方不能單獨移轉地下室之持分時，甲方有權併同1樓產權移轉予清償人或其指定之第三人，並請求乙方全體連帶負責退還1樓已繳之價金」（原審卷第13頁），可知得行使該條權利者係甲方即上訴人，並非被上訴人，是被上訴人此部分抗辯，亦非有理。

㈦被上訴人抗辯：被上訴人於簽立系爭協議時分別為登元公司持股5%、14.375%、19.375%之股東，而上訴人之父親蕭添枝

為登元公司持股39.375%之大股東，登元公司股東間係以前開比例分配銷售系爭地下室之利潤，上訴人已繼承蕭添枝之遺產，應繼承蕭添枝應負擔之該內部比例責任，上訴人自僅能依被上訴人上開持股比例分別向被上訴人請求返還價金云云。惟按連帶債務人相互間，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分擔義務，民法第280條前段定有明文，系爭協議第3條第1項係約定，包含被上訴人在內之乙方全體願負連帶責任，並無約定依登元公司持股比例分擔義務，且被上訴人復未舉證證明其等內部分擔比例係依照登元公司股東間之持股比例，是依民法第280條約定，乙方6人間應平均分擔義務。上訴人已扣除其父蕭添枝應分擔額108萬7600元，已如前述，其依系爭協議第3條第1項約定請求被上訴人連帶返還543萬8,000元，自屬有據。是被上訴人此部分抗辯，亦屬無據。

㈧上訴人依系爭協議第3條約定請求為有理由，其另主張解除契約，依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還543萬8,000元，即無庸審酌，附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依系爭協議第3條第1項約定，請求被上訴人應連帶給付上訴人543萬8,000元，及自起訴狀繕本最後送達被上訴人之日（於113年5月16日、23日分別送達葉攢輝、鐘文宏、李添樂，原審卷第45、51、57頁）回溯5年即108年5月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　楊珮瑛

法　官　王育珍

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　　115　　年　　3　　月　　2　　日

書記官　高宥恩