臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第11974號

原　　告　劉季平
訴訟代理人　李彥川
被　　告　遠雄建設事業股份有限公司
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不當得利事件，於中華民國108年4月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟肆佰參拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國103年12月29日與訴外人林淑玲簽訂「買賣契約讓與協議書」，受讓林淑玲與被告所簽訂預售房地買賣契約（建案名稱：遠雄御東方；戶別：編號A2棟第14樓）之各項權利及義務，等同原告與被告簽訂買賣契約，購買上開坐落臺北市○○區○○街○○號14樓預售屋乙戶（下稱系爭房屋），嗣於104年5月31日辦理交屋。惟因系爭房屋有漏水等工程瑕疵，經原告提起民事訴訟，兩造於106年6月22日在臺灣士林地方法院民事庭成立調解（即106年度移調字第46號調解筆錄，下稱系爭調解筆錄），合意解除買賣契約，回復原狀。原告願於106年7月4日前將系爭房地回復移轉登記為被告所有，被告願於106年7月25日前返還價金。惟被告遲至106年8月2日始辦妥移轉登記，同年月4日才將代償後所剩餘額給付原告。據此，兩造合意解除系爭契約，回復原狀，契約之法律關係溯及既往消滅。惟自104年6月1日起至106年7月31日止，對原告而言，系爭房屋並無產生使用收益之實際效果，但原告已按月繳付每月社區管理費新臺幣（下同）14,073元，爰依民法第179條規定，請求被告返還自105年4月1日起至106年7月31日（共16個月）合計225,168元之不當得利。並聲明：被告應給付原告225,168元，及自支付

命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭調解筆錄係就系爭房屋（含其土地持分）與停車位所生爭執成立調解，兩造同意解除買賣契約，回復原狀。系爭調解筆錄之標的與本件訴訟爭執標的相同，而原告已於系爭調解筆錄第二項表明「聲請人其餘請求拋棄」。按調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。和解成立者，與確定判決有同一之效力。民事訴訟法第416條、第380條定有明文。又依最高法院100年度台抗字第62號裁定、104年度台上字第2116號判決意旨可知，原告應受系爭調解筆錄所生遮斷效之拘束，無從就相同之標的物在調解期日前就調解標的物可提出之攻擊防禦方法再為主張權利，是原告本件請求應予駁回等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本院得心證理由

㈠按和解成立者，與確定判決有同一之效力。除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。民事訴訟法第380條第1項、第400條第1項、第416條第1項分別定有明文。而確定判決所生之既判力，除使當事人就確定終局判決經裁判之訴訟標的法律關係，不得更行起訴或為相反之主張外，法院亦不得為與確定判決意旨相反之裁判，始能避免同一紛爭再燃，以保護權利，維持法之安定及私法秩序，達成裁判之強制性、終局性解決紛爭之目的（最高法院93年度台上字第1736號判決意旨參照）。惟此係指兩者之法律關係亦即訴訟標的同一，否則即不得謂為同一之訴。經查，原告前就系爭房地買賣交易糾紛，曾向臺灣士林地方法院提起訴訟（即105年度消字第12號減少價金事件），依物之瑕疵擔保責任請求減少價金，再依不當得利規定請求被告返還已付價金；並依不完全給付債務不履行請求損害賠償（見該案卷一第116頁）。嗣兩造調解成立，系爭調解筆錄記

載：「一、兩造合意解除如附件1、2所示的建物及土地買賣契約，回復原狀，回復方式如下：...。二、聲請人其餘請求拋棄。三、訴訟費用各自負擔。」等旨，原告於上開案件係就系爭契約主張物之瑕疵擔保責任及不完全給付債務不履行之損害賠償責任，其後成立兩造合意解除系爭契約並回復原狀之調解內容，據此內容僅得認定兩造係就系爭契約之解除暨回復原狀之方式達成調解，此與本件原告主張因契約解除後所生之不當得利，兩者之法律關係亦即訴訟標的並非同一，不得謂為同一之訴。是被告辯稱原告主張本件不當得利返還請求權已遭系爭調解筆錄遮斷效所拘束，尚無可採。

㈡次按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任；惟在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。又「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成「無法律上之原因」而成立不當得利（最高法院100年度台上字第899號判決參照）。查原告主張因系爭房屋漏水等工程瑕疵，原告並無使用收益之效果，卻繳付社區管理費共計225,168元，被告受有不當得利之事實，為被告所否認。依上述說明，自應由

原告先就本件被告有侵害事實存在一節舉證以實其說。查本件原告有繳納105年4月1日起至106年7月31日（共16個月）合計225,168元管理費用之事實，有管理費繳納收據為證（見支付命令卷第37頁），並為被告所不爭執，固堪認定。惟依公寓大廈管理條例第21條規定可知，區分所有權人或住戶有繳納充作公共基金之管理費之義務；而系爭房屋係於106年8月2日辦妥移轉登記，在此前系爭房屋之所有權人為原告，不論原告是否有搬入居住，系爭房屋使用收益之權利歸屬於原告，則其繳納管理費以供系爭房屋所屬大樓之管理維護等支出，並無不合理。被告既非斯時之區分所有權人或住戶，並無繳納管理費之義務。是本件被告並無以侵害行為取得應歸屬原告權益內容之利益，原告主張其繳納管理費，被告受有不當得利云云，要嫌無據。

四、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付225,168元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。為無理由，應予駁回。

五、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另一一論述。

六、民事訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　陳怡如

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註

第一審裁判費		2,430元
合　　計		2,430元