臺灣新北地方法院民事判決

108年度簡上字第232號

上　訴　人　楊朝欽
訴訟代理人　林宗翰律師
複　代理人　黃睦琪
備位　被告　日勝生活科技股份有限公司
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　李佳蕙
　　傅嘉和
　　郭政南
　　林玉峰
被上訴人　林曼麗

上列當事人間返還不當得利事件，上訴人對於中華民國108 年5 月9 日本院板橋簡易庭107 年度板簡字第2886號第一審判決提起上訴，經本院於109 年3 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分；主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，固非法所禁止。惟關於預備之訴，第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，於第二審亦有效力（民事訴訟法第448條），是該備位之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬於第二審而生移審之效力，即原告先位

之訴勝訴，備位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位之訴即生移審效力。第二審認為先位之訴無理由時，即應就備位之訴（包括主觀、客觀預備之訴）加以裁判（最高法院98年度台上字第1486號判決意旨參照）。查本件被上訴人起訴主張其於民國104 年4 月30日，向上訴人購買原審備位被告日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝生公司）所出售之合宜住宅店面即日勝幸福站社區A3區編號第S55 棟1 樓房屋（下稱系爭房屋），並與上訴人及備位被告簽立房地權利轉讓協議書（下稱系爭協議書），約定上訴人間所簽立之房屋土地預定買賣契約（下稱系爭預定買賣契約）之權利義務轉讓予被上訴人，惟備位被告嗣後竟將上訴人先前所交付之代收代付款退還予上訴人，另向被上訴人收取代收代付款。故先位主張上訴人應返還上開代收代付款，另以日勝生公司為備位被告提起主觀預備合併之訴，如認先位被告之訴無理由，即請求備位被告返還上開代收代款。經核，本件主要爭點僅在於被上訴人有無請求返還該代收代付款之權利，當事人所主張之事實、證據資料，攻擊防禦方法均可相互援用，而備位被告日勝生公司為系爭協議書當事人之一，亦未拒卻而應訴，堪認被上訴人提起本件主觀預備合併之訴，請求之基礎事實同一，並無礙於原審被告之防禦及訴訟之終結。從而，被上訴人以主觀預備合併提起本件訴訟，於法尚無不合。又本件原審為被上訴人先位之訴全部勝訴之判決，經上訴人不服提起上訴，則被上訴人於原審提起之備位之訴（即原審備位被告日勝生公司部分），併移審至本院審理，併此敘明。

二、按當事人於通常訴訟程序第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但有如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447 條第1 項第6 款定有明文，此項規定依同法第436 條之1 第3 項，亦於簡易訴訟程序第二審準用之。民事訴訟法之自認，該法第279 條第1 項所規定者，乃當事人對於他造主張之事實，於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前，積極的表示承認之情形，此為當事人真正為自認之

行為；同法第280 條第1 項所規定者，乃當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執，視同自認，此乃法律擬制之自認。前者自認之撤銷，除別有規定外，如自認人能證明與事實不符，即得為之，原不以「即時」撤銷為必要，此觀同法第279 條第3 項之規定自明。而後者即擬制自認，因本無自認行為，原不生撤銷自認之問題，自應許當事人在第二審言詞辯論終結前，得隨時為追復爭執之陳述，使之失其效力（最高法院71年台上字第3516號判例、99年台抗第313 號裁定、89年度台上第832 號判決意旨參照）。經查，上訴人於本院第二審始提出本件答辯聲明及實體答辯理由，並提出104 年4 月30日三立新聞網頁、自由時報網頁、106 年6 月13日「板橋浮洲合宜住宅」A3區驗（看）屋及無責退戶解約期限公告、上訴人楊朝欽客戶繳款紀錄表、被上訴人客戶繳款紀錄表、本院107 年度板簡字第2886號民事案件之108 年4 月18日言詞辯論筆錄、內政部108 年5 月所編預售屋買賣契約書範本等件為證（見本院卷第131 至158 、177 至188 頁），固屬於第二審程序始提出之新防禦方法，然本院審酌上訴人於第一審程序逾時提出上開防禦方法致訴訟程序遲延之程度尚屬輕微，如許其提出該等新防禦方法，他造可能增加之程序上不利益程度非高，且依上開說明，擬制自認並非不許於第二審復為爭執，是以認為如不准許上訴人提出該等新防禦方法，顯失公平。從而，依上開規定，仍應准許其提出。

三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文，依同法第436 條之1 第3 項、第463 條規定，於簡易訴訟之第二審程序準用之。查本件上訴人楊朝欽之上訴聲明原為：「一、原判決廢棄。二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。三、如受不利判決，上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。」等語（見本院卷第19頁）。被上訴人嗣於本院108 年9 月24日準備程序時，當庭將上訴聲

明更正為：「一、原判決廢棄。二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。」（見本院卷第65頁），經核上訴人前揭更正聲明，上訴人上開所為核屬補充或更正法律上之陳述，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人於原審起訴及本院主張：伊於104 年4 月30日向上訴人購買日勝生合宜住宅店面即系爭房屋，並與上訴人簽立系爭協議書，約定上訴人間所簽立之系爭預定買賣契約之權利義務轉讓予伊，並於同日在備位被告公司完成轉讓程序，其權利義務已由伊承擔。惟備位被告卻於系爭預定買賣契約轉讓予伊後，將上訴人先前交付之代收代付款新臺幣（下同）171,136 元退給上訴人，另於106 年9 月30日，通知伊必須支付149,216 元，即補交代收代付款。伊即告知備位被告已將全部價金給付予上訴人，然備位被告卻稱若伊不支付代收代付款，會有違約金之處罰及沒收房款，伊即為先行交付。惟伊於上訴人將系爭預定買賣契約轉讓予伊後，即為所有權人，伊亦將這筆代收代付款連同其他全部的款項一併給付給上訴人。且系爭協議書第3 條亦有約定為「概括承受」等內容，即伊應已於協議成立該日概括承受上訴人前已支付之代收代付款之權利義務，且當時仲介亦告知伊不用支付代收代付款，且於權利移轉之前，上訴人本應自負相關權利義務。是以備位被告不應損害伊權利而退款予上訴人。另於買賣過程中，上訴人亦未說明代收代付款一事，倘其認為被上訴人應負擔此一費用，即應於買賣契約成立前告知伊，又倘伊當時知悉仍須負擔代收代付款，亦將不願購買該不動產。該筆代收代付款已入備位被告公司帳戶，此亦為買賣價金之一部，上訴人既已收受伊給付之屋款，嗣後又多收取該171,136 元，此不合乎公平正義。又客戶繳款紀錄表中之項目記載金額為零，亦僅表示伊無須支付該費用。至於伊再轉讓系爭預定買賣契約之權利義務予伊女兒即訴外人林宜萱，則係為貸款，相關費用仍係由伊支付。另上訴人至今仍有沒收訂金

50萬元還沒還，又上訴人多收58萬元也沒說，且換約前天上訴人說已付建商499 萬元，惟其僅支付492 萬元，再者，上訴人亦有1 萬工程追加款未給付。爰依不當得利之法律關係提起本訴。並為先位聲明：上訴人應給付被上訴人171,136元，及自起訴狀繕本達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；備位聲明：備位被告應給付被上訴人171,136元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息（原審判決被上訴人先位聲明部分勝訴，備位聲明部分未予審酌，上訴人就其敗訴部分提起上訴，就備位聲明部分亦一併移審）。並答辯聲明：請求駁回上訴人上訴聲明。

二、上訴人上訴主張：伊於原審並無積極自認行為，應不受民事訴訟法第280 條第1 項擬制自認之拘束。系爭預定買賣契約第7 條7.1 約定房地價款（不含汽車停車位）為2,050 萬元。又第24條24.2、24.3、24.5約定如所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費、各項附加稅捐、每月每坪預估之60元管理費等代收代付款項，均另行約定由買方負擔，並於通知辦理對保手續時，將應繳納的稅費及其他費用依備位被告通知全額繳納，並於交屋時按實際發生費用結清，多退少補。是以系爭預定買賣契約書之契約總價，並不包括上開代收代付款項等費用，即該等費用並非買賣之對價。且不動產買賣中之代收代付款項，係由第三人所收取，益徵其無契約對價性，並應為具一般社會通常經驗之人所熟知。而系爭協議書所載契約總價亦為2,050 萬元，且就代收代付款項目中之「預繳抵押設定規費」及「設定代書費」，上訴人客戶繳款紀錄表有此費用，而被上訴人客戶繳款紀錄表則無此費用，準此以觀，代收代付款項之實際支付項目及金額亦因個人需求而有不同。並參酌內政部108 年5 月所編預售屋買賣契約書範本，亦將「契約總價──土地價款、房屋價款及車位價款」（契約範本第6 條），與「所有權移轉規費、印花稅、契稅、代辦手續費、管理費」（契約範本第

22條第2項、第16條第1項），分別規定之，亦可見「房地買賣價金」並不包含「所有權移轉規費、印花稅、契稅、代辦手續費、管理費」。是系爭協議書之買賣價金應不包含本件代收代付款項，並非原判決所認定之買賣價金之一部分。再者，系爭協議書第3條固約定：「甲方（即上訴人）基於原契約所取得房地之權利義務由乙方（即被上訴人）全數概括承」等語。惟系爭協議書係由備位被告提供之制式契約，且如前所述，買賣價金並不包括代收代付款項。是以被上訴人應就系爭協議書第3條，買賣價金包含代收代付款項乙節負舉證之責。故伊自備位被告受領171,136元，並無不當得利。況且被上訴人業於106年7月27日轉讓權利予訴外人林宜萱，被上訴人應無受有損害等語。另被上訴人亦應就其主張負舉證責任等語，資為置辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、備位被告則以：伊向被上訴人收取之代收代付款係149,216元，此筆代收代付款係辦理所有權移轉的稅費，而代收代付款原係依系爭預定買賣契約第16條16.4約定，向上訴人收取。後因契約轉讓，由被上訴人變成買方，伊有告知被上訴人該代收代付款項仍係要由被上訴人負擔，並由被上訴人於104年5月21日即系爭協議書簽訂當天，簽收客戶繳款紀錄表，該紀錄表上之代收代付款項欄位之實收金額已經歸零。且當時伊並未完成實際退款手續。再者，系爭協議書係轉讓買賣價金，不包含預收之代收代付款，即如系爭協議書第3、4條約定，上面載有剩餘價金應由被上訴人負擔繳納，但這不包含預收之代收代付款項。該款項係為辦理不動產登記所需費用，伊預收款項之後才辦理登記，因而才會知道產生多少實際稅費金額，交屋後才會與被上訴人結算，多退少補。又被上訴人復於106年7月27日將系爭預定買賣契約之權利義務再轉讓予訴外人林宜萱，並與訴外人林宜萱簽訂「房地權利轉讓協議書」，是於辦理不動產所有權移轉登記前，伊係依系爭預定買賣契約第16條16.4、第24條24.3、24.5約定

通知訴外人林宜萱預繳代收代付款，嗣後，訴外人林宜萱於106 年10月17日，向伊預繳代收代付款136,000 元。嗣於辦理不動產所有權移轉登記時，伊扣除土地印花稅1,389 元、建物印花稅1,460 元、土地建物登記規費1,828 元、謄本規費40元、房屋契稅87,642元、買賣代書費1 萬元、房屋管理費9,936 元後，以餘額23,705元與訴外人林宜萱，於辦理交屋時進行找補結算。又訴外人林宜萱亦106 年7 月27日將系爭房屋出租予伊，並簽訂有「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案A3區房車租賃契約書」（下稱系爭房屋租賃契約），依系爭房屋租賃契約第8 條第2 項約定，租賃期間之系爭房屋管理費由伊負擔，故伊於107 年2 月26日，將訴外人林宜萱前已預繳並於交屋結算時已扣除之房屋管理費9,936 元退還匯入訴外人林宜萱之金融機構帳戶內（即系爭房屋租賃契約第6 條第2 項所載之金融帳號）等語，資為置辯。並聲明：上訴駁回，如認上訴有理由，請駁回被上訴人於第一審之訴。

四、本院得心證理由：

㈠按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年台上字第1925號民事判決要旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段有明文規定。

㈡經查，系爭協議書第3 條雖約定：「甲方（即上訴人楊朝欽）基於原契約所取得房地之權利義務由乙方（即被上訴人林曼麗）全數概括承受。」（見臺灣士林地方法院107 年度士簡字第1013號〈下稱士簡卷〉第5 頁），惟細譯系爭協議書

第2條約定：「原契約總價計2,050萬元」、第4條：「原契約已繳價款計492萬元，餘買賣價款1,558萬元款項，應由乙方依原契約約定如期繳納。」，其中買賣價金之記載，核與上訴人間系爭預定買賣契約第7條約定之房地價款（不含汽車停車位）2,050萬元相符，且綜觀系爭協議書之記載，被上訴人與上訴人並未就系爭房屋買賣價金以外之費用為約定。復觀上訴人之客戶繳款紀錄，其中總房地款（含變更）之實繳金額為492萬元，代收代付款（預收）則記載為零元，業經被上訴人簽名確認，且該客戶繳款紀錄之印表日期亦核與系爭協議書所載日期即104年5月21日相符（見本院卷第151至152頁、士簡卷第7頁），準此，可見被上訴人與上訴人間，僅係就上訴人楊朝欽已繳納之系爭房屋買賣價金492萬元及系爭預定買賣契約權利義務關係為轉讓，並未包含代收代付款。從而，被上訴人依不當得利之法律關係，先位請求上訴人楊朝欽，備位請求上訴人日勝生公司應給付被上訴人171,136元及法定利息，均屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，先位請求上訴人，備位請求備位被告應給付被上訴人171,136元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。從而，原審判命上訴人應給付被上訴人171,136元，及自108年2月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨依職權宣告假執行部分，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，請求就對其不利部分予以廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄原判決對上訴人不利部分，改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果不生影響，不再一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　25　　日

民事第四庭　審判長法　官　高文淵
法　官　黃乃瑩
法　官　鄧雅心

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　許清秋