

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第608號

上訴人 王全興業有限公司

法定代理人 林姝蓓

訴訟代理人 黃錦郎律師

被上訴人 林耀昌(即林火炎之繼承人)

林銘政(即林火炎之繼承人)

共同

訴訟代理人 陳榮昌律師

上列當事人間返還不當得利事件，上訴人對於中華民國107年10月19日臺灣臺中地方法院106年度訴字第3477號第一審判決提起上訴，本院於108年4月9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。

事實與理由

壹、上訴人主張：

伊與被上訴人之被繼承人林火炎於民國（下同）104年12月26日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由伊向林火炎購買坐落臺中市○○區○○段土地上未辦保存登記之房屋6棟（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段00000000000000000000號，下稱系爭房屋），買賣價金為新臺幣（下同）1000萬元，伊並於當日交付簽約金200萬元予林火炎；嗣於105年1月6日交付用印款200萬元予林火炎，且伊與林火炎約定於105年2月24日稅單核下後完納稅款及查無欠稅和依本約交付擔保本票，以及系爭房屋竣工圖補發完成交付之同時，伊即付清完稅款300萬元。惟系爭房屋因未辦保存登記，致無法辦理所有權移轉登記，伊為確定系爭房屋是否有權占有所坐落之土地及坐落位置，及系爭房屋日後須進行結構補強及水電管線修繕或更新等工程之需要，曾要求林火炎交付系爭房屋竣工圖（下稱系爭竣工圖），因林火炎原稱有系爭竣工圖，後改稱願補領竣工圖完成交付，故代書○○○

於簽約時在系爭買賣契約第3條付款約定：「完稅款」欄內加註「竣工圖補發完成」等字樣，作為賣方交付證件及買方給付完稅款之同時履行條件。嗣因林火炎委託○○○代為申領系爭竣工圖未果，伊於105年2月24日前屢次要求林火炎屆期應將系爭竣工圖補發完成並交付，然林火炎未依約交付，伊遂於105年2月25日以存證信函催告林火炎應於105年3月5日前交付系爭竣工圖，以便伊辦理系爭房屋第一次產權登記及同時交付該期價款，林火炎已於105年3月3日收受該存證信函，惟林火炎屆期仍未交付系爭竣工圖，伊復於105年3月11日以存證信函，向林火炎為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求將已收簽約款200萬元及用印款200萬元加倍返還，且林火炎已於同年3月14日收受該存證信函。嗣伊提起返還價金事件，經原法院105年度訴字第974號、本院106年度重上字第3號判決伊敗訴，並經最高法院106年度台上字第2138號裁定駁回伊之上訴而告確定在案（下稱前案返還價金事件）。然伊與林火炎間簽訂系爭買賣契約時，林火炎簽約時明知系爭房屋並無系爭竣工圖，於簽約時向伊虛偽表示有系爭竣工圖，嗣改稱可補領系爭竣工圖完成交付，致伊陷於錯誤，雙方遂於系爭買賣契約第3條付款約定：第3期完稅款欄內加註「竣工圖補領完成」等字樣，作為林火炎交付證件及伊給付第3期完稅款300萬元之同時履行條件。伊於原法院105年度訴字第1040號履行契約事件審理時，以106年11月8日反訴起訴暨答辯狀，作為撤銷被詐欺而簽訂系爭買賣契約之意思表示，嗣當庭言詞撤回上開反訴，再於106年11月23日以本件起訴狀作為撤銷系爭買賣契約之意思表示，系爭買賣契約經伊撤銷後，已溯及失其效力，林火炎受有伊於104年12月26日所交付簽約款、105年1月6日所交付用印款各200萬元合計400萬元，乃屬無法律上原因受有利益，致伊受有損害，伊自得依不當得利之法律關係請求林火炎返還；且林火炎係明知系爭房屋事實上並無竣工圖，而對伊為詐欺行為，故應屬惡意受領人，依民法第182條第2項規定，應自受領該

400萬元買賣價款時附加法定利息一併返還。又林火炎已於105年7月3日死亡，其繼承人除依法拋棄繼承者外，尚有被上訴人2人，林耀昌與林銘政既為林火炎之繼承人，爰依繼承及不當得利之法律關係，聲明求為命：被上訴人應連帶給付伊400萬元，及其中200萬元自104年12月26日起、其餘200萬元自105年1月6日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

貳、被上訴人則以：

前案返還價金事件最終之確定判決認定系爭買賣契約中有關系爭竣工圖之約定，係屬客觀給付不能之約定，無違法性。故系爭買賣契約仍屬合法有效，系爭竣工圖是否存在或不存在，均與系爭買賣契約無關，自無所謂系爭竣工圖不存在，並謂其係因被詐騙稱存在，而得撤銷系爭買賣契約適法有效，進而主張返還不當得利。上訴人無在本案復就同一爭點提出之理，故無論上訴人對前案請求返還價金等事件之確定判決爭點效拘束力如何，上訴人之主張均無理由。上訴人與林火炎於訂約時，上訴人並未有請林火炎出示系爭竣工圖後再簽約，及如無系爭竣工圖就不買之意思表示，林火炎亦無以系爭竣工圖文件在房間內簽完約後找出交付之表示，且上訴人與林火炎均依系爭買賣契約行事，林火炎並無誘發使上訴人陷於錯誤而成立系爭買賣之事實，並無所謂詐欺行為。另上訴人投資1000萬元買受系爭房屋與同排69年12月23日完工已辦理所有權第一次登記之房屋，如房屋與基地均非同一人所有，房屋所有人僅需地主同意使用出具基地同意書無須建造執照即得辦理房屋保存登記，此即俗稱自由區房屋，應為上訴人所知悉。復經上訴人同意林火炎在系爭買賣契約上強調註明「本案標的房屋為未保存，沒水電設備之空屋，以現況交屋」，故系爭房屋如何辦理保存登記，上訴人已甚了然。其次，系爭房屋自始並無「竣工圖」且又非產權登記之文件，林火炎於訂約之日即交付12張完工證明書（含系爭房屋6張）為上訴人向地主說項請求同意談判之助，又上訴人與

林火炎於104年12月26日訂立系爭買賣契約，105年1月6日林火炎確定找不到「竣工圖」，且委任○○○申請補發無著，翌日即告知上訴人無法補發，上訴人於105年2月份左右曾與林火炎協商二次，林火炎有表意可以減價，但上訴人沒有明確的數目，顯示上訴人對系爭竣工圖並不積極。若林火炎有詐欺行為，○○○於105年2月7日告知上訴人無從補發系爭竣工圖，系爭竣工圖已確定不存在時，顯已發見林火炎詐欺，惟上訴人遲至106年11月8日在原法院105年度訴字第1040號履行契約事件審理時始以詐欺為由而為撤銷買賣之意思表示，顯已逾一年之除斥期間，自無從行使其撤銷權。本件系爭買賣契約合法有效，又上訴人並無侵權行為損害賠償請求權，亦無不當得利規定之適用，且前案返還價金事件之判決既已確定，伊進而據以收取上訴人所交付之買賣價金，自屬有法律上原因並非不當得利等語，資為抗辯。

叁、原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，以本件上訴人依民法第92條、第179條、第182條第2項規定及繼承之法律關係，請求被上訴人應連帶給付上訴人400萬元本息，為無理由，應予駁回。上訴人既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。而為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付伊400萬元本息。(三)並願供擔保，請准宣告假執行。並補陳：林火炎明知系爭房屋事實上並無系爭竣工圖存在，而對伊為詐欺行為，伊得依法撤銷被詐欺之意思表示，不受兩造前案返還價金事件確定判決爭點效之拘束，且伊於106年2月20日始知悉林火炎於簽約時即明知系爭房屋並無系爭竣工圖，伊以本件起訴狀繕本送達最後被上訴人並收受日即106年12月4日作為伊因被詐欺而撤銷系爭買賣契約之意思表示，無逾一年之除斥期間等語。

被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並補稱：伊等請求上訴人履行契約，經原法院105年度訴字第1040號判決上訴人應給付伊等600

萬元，現由本院 107年度重上字第46號審理中，伊等尚未受償，並非無法律上原因，難謂伊等有非法取得價款利益，致上訴人受有損害情形，自不構成不當得利。再者，上訴人與林火炎均依系爭買賣契約行事，林火炎並無誘發使上訴人陷於錯誤而為意思表示，林火炎亦無詐欺行為，況上訴人行使撤銷權時已逾一年之除斥期間等語。

肆、得心證之理由：

一、上訴人主張其與林火炎於 104年12月26日簽訂系爭買賣契約書，約定由其向林火炎購買系爭房屋，買賣價金為1000萬元，其分別於簽約當日、105年 1月6日交付簽約款、用印款各200萬元予林火炎；及其另提起之前案返還價金事件，經最高法院裁定駁回其之上訴而告確定在案之事實，業據提出系爭買賣契約為證（見原審卷第 11-15頁），且為被上訴人所不爭執，自堪採信為真實。是所應審酌者為上訴人於本件主張撤銷被詐欺而簽訂系爭買賣契約之意思表示，是否有受前案返還價金事件確定判決爭點效之拘束；及上訴人主張撤銷被詐欺而簽訂系爭買賣契約之意思表示，是否合法有效、有無逾越一年除斥期間等情。

二、按若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達一次解決之目的（最高法院 106年度台上字第2321號裁判意旨參照）。經查：

（一）按，申請使用執照，應備具申請書，並檢附左列各件：一、原領之建造執照或雜項執照。二、建築物竣工平面圖及立面圖。建築物與核定工程圖樣完全相符者，免附竣工平面圖及立面圖，建築法第71條定有明文；又實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、

區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件，土地登記規則第79條第3項亦定有明文。

(1)系爭房屋為未保存登記之建物，原係第三人於69年間興建，林火炎買不到2年即出賣予上訴人之事實，此為上訴人所不爭執，並有上訴人於前案返還價金事件於106年2月20日本院準備程序筆錄可證(見原審卷第40頁)。

(2)又實施建築管理前建造之建物，毋庸申請使用執照，如未申請使用執照即無建築法第71條所定申請使用執照時所檢附之建築物竣工平面圖及立面圖(簡稱竣工圖)，而系爭房屋屬實施建築管理前建造之建物，因不適用建築法規定，得免申請使用執照，故可能因未申請使用執照而無建築法第71條所定申請使用執照時所檢附之竣工圖，且此種實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，申請建物所有權第一次登記時，無庸提出竣工圖，惟應提出「未實施建築管理地區建物完工證明書」，且應申請建物第一次測量。

(3)而林火炎業已交付上訴人系爭房屋經改制前臺中縣○○鄉公所核發之○○鄉非都市土地建築物完工證明書(見前案返還價金事件之一審卷第41-46頁)，此復為上訴人所不爭執。而上開完工證明書上記載：「上開建築物係於『非都市土地使用編定』公佈時已建造完成，或正在施工中而其施工進度已達基礎完成標準以上經核准依規定繼續施工完成者填發，並准供申請接水接電營業登記之使用」等語。據此，可知系爭房屋係屬前揭土地登記規則第79條第3項所規定之「實施建築管理前建造之建物」，依前揭說明，系爭房屋不適用建築法第71條規定，即毋庸申請使用執照，故如其未曾申請使用執照，自無系爭竣工圖。

01 (4) 上訴人雖主張系爭買賣契約中已載明「竣工圖補發完成」之
02 約定，並有委任○○○申請補發系爭竣工圖云云。惟，系爭
03 房屋原係第三人於69年間興建，林火炎買不到2年，有如前
04 述，則林火炎就系爭房屋既於興建完成後數十年後始為買受
05 ，就系爭房屋興建完成當時實際上有無系爭竣工圖之情，亦
06 有可能誤認，自不能僅以其曾同意系爭買賣契約訂立系爭竣
07 工圖補發完成之約定及授權○○○申請補發，遽以推認系爭
08 房屋之竣工圖必屬存在。

09 (5) 再按「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效」、「法
10 律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可
11 成立者，則其他部分，仍為有效。」，民法第246條第1項前
12 段、第111條固定有明文。惟，系爭買賣契約第3條雖約定上
13 訴人交付第三期完稅款時，林火炎應完成「竣工圖補發完成
14 」之同時履行條件，然系爭竣工圖事實上並不存在，並無申
15 請補發之可能。如是，系爭買賣契約中約定係以客觀不能之
16 給付為標的，依前揭規定，此部分約定係屬無效，此業據前
17 案返還價事件本院106年度重上字第3號認定在案，並經原審
18 調閱該卷宗查核屬實。

19 (二) 綜上，上訴人嗣於本件再次以同一原因事實作基礎，就系爭
20 買賣契約中系爭竣工圖補發完成並交付之約定為爭執，但並
21 未提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，且前案確定判決
22 並無顯然違背法令，揆諸上開說明，法院自不得作相異之判
23 斷。是系爭買賣契約中關於交付竣工圖之約定，係屬無效約
24 定，則就此無效約定，對契約
25 當事人而言，自不發生權利義務關係。

26 三、次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
27 思表示，民法第92條第1項固定有明文。又民事上所謂詐欺
28 云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因
29 錯誤而為意思之表示。惟主張被詐欺而為表示之當事人，應
30 就此項事實負舉證之責任（最高法院18年上字第371號、44
31 台上字第75號判例意旨參照）。經查：

01 (一)上訴人雖主張其於前開返還價金事件於第二審106年2月20日
02 行準備程序時，林耀昌到庭陳述：買的時候就知道沒有竣工
03 圖，所以伊等跟他們說的是地籍圖等語（見原審卷第17頁）
04 ，上訴人知林火炎於簽約時即明知系爭房屋事實上並無系爭
05 竣工圖，竟虛偽表示有系爭竣工圖或可補領，致其陷於錯誤
06 而與林火炎簽訂系爭買賣契約之詐欺云云。惟被上訴人否認
07 有詐欺事實，且系爭買賣契約中關於交付系爭竣工圖之約定
08 ，係屬無效之約定，自不發生拘束力。再者，上訴人僅向林
09 火炎購買系爭房屋（不含土地），且當時業已明知系爭房屋
10 係未辦理所有權第一次登記之建物，雙方並於系爭買賣契約
11 第14條（其他特約事項）第11款載明「本案標的房屋為未保
12 存，沒有水、電設備之空屋，以現況交屋」等語，且林火炎
13 亦不負辦理系爭房屋所有權第一次登記之義務，亦為兩造所
14 不爭執。況且林耀昌於前開返還價金事件第一審訴訟時曾到
15 庭證述：契約的第3條付款約定當中完稅款裡面註明105年2
16 月24日要交「竣工圖補發完成」，是上訴人與林火炎簽約日
17 ，伊當場寫的，此為買方（指上訴人）要求的，因為系爭房
18 屋是沒有辦理保存登記，林火炎有提供完工證明，一般完工
19 證明後面會附竣工圖，上訴人買系爭房屋是希望以後可以辦
20 理保存登記，因為林火炎交給上訴人的完工證明後面沒有附
21 竣工圖，所以上訴人希望林火炎可以提供竣工圖，這是簽約
22 當時上訴人代表○○○提出來的要求，林火炎自己以為有，
23 要回去找，所以當時約定給付完稅款時林火炎要交付竣工圖
24 ，伊才會在契約上書寫「竣工圖補發完成」這七個字，伊寫
25 完之後再請買賣雙方在契約書上用印簽名等語（見前開返還
26 價金事件一審卷第139頁）。

27 (二)然，系爭房屋並無使用執照，且無竣工圖，欲申請建物所有
28 權第一次登記時，仍得以申請建物第一次測量取得建物測量
29 成果圖憑以辦理，並不因欠缺系爭竣工圖而影響申請建物所
30 有權第一次登記。另土地登記規則第79條第5項規定：「第
31 3項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證

明文件。」等語，又林火炎與上訴人簽約時已約明上訴人應自行向系爭房屋所在土地之土地所有權人取得使用基地證明書，此為上訴人所不爭執。據此，系爭買賣契約買賣標的之系爭房屋，係未辦理所有權第一次登記之建物，雙方並未約定林火炎負有使上訴人取得建物所有權第一次登記之義務，而補發系爭竣工圖又非上訴人申請系爭房屋第一次所有權登記所必要不可缺之條件，如是交付系爭竣工圖之約定究竟有無履行，並未影響上訴人因系爭買賣契約所取得之權利，況且，上訴人僅以林耀昌前開所述買的時候就知道沒有竣工圖等語，即遽認林火炎於簽約時即明知系爭房屋並無系爭竣工圖，即非可採，此外，上訴人復未就其主張林火炎詐欺之事實，舉證以實其說。從而，上訴人主張其係因被林火炎詐欺而簽訂系爭買賣契約，並進而主張撤銷被詐欺所簽訂系爭買賣契約之意思表示，洵屬無據，委無足採。

(三)綜上，上訴人依民法第92條、第179條、第182條第2項規定及繼承之法律關係，請求被上訴人應連帶給付其400萬元本息，洵屬無據，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，上訴人依民法第92條、第179條、第182條第2項規定及繼承之法律關係，請求被上訴人應連帶給付其400萬元本息，洵屬無據，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

伍、據上結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	5	月	7	日
			民事第五庭		審判長	法官	許秀芬		
						法官	簡燕子		
						法官	顏世傑		

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書
03 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上
04 訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

05 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
06 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
07 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
08 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 書記官 劉雅玲

10 中 華 民 國 108 年 5 月 7 日