臺灣高等法院民事判決

107年度消上字第4號

上　訴　人　長堤社區管理委員會
法定代理人　許家甄
訴訟代理人　劉秋明律師
被上訴人　瓏山林企業股份有限公司
法定代理人　林賜勇
訴訟代理人　張毓桓律師
複代理人　黃金洙律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國107年1月12日臺灣臺北地方法院106年度消字第2號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴、追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序部分：

㈠上訴人之法定代理人於民國108年3月間由陳東森變更為許家甄，被上訴人之法定代理人亦由林鴻堯變更為林賜勇，均經具狀聲明承受訴訟（見本院卷第185頁至第193頁、第207頁、第211頁至第213頁），於法尚無不合，應予准許。

㈡按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人主張：被上訴人在新北市汐止區推出「瓏山林長堤」建案（下稱系爭建案），銷售廣告以「佩沙羅觀景交誼廳與LOUNG BAR、堤香藝術閱覽區、克羅詩水景宴會廳、那不勒斯自然天光健身房、威尼斯景觀游泳池&SPA殿堂、金棕梠影音劇院兼多功能視聽室、蘇格拉底多功能社區資訊中心兼橋藝室、珍芳達韻律教室與瑜珈中心、柏拉圖紳士淑女撞球室、彼德潘兒童遊戲室」等語，宣稱有上開公共設施（下稱系爭設施），藉此

吸引消費者購買。詎系爭設施竟不符原使用執照之用途，屬未經建築許可之增設設施，有遭拆除之風險，長堤社區乃支出新臺幣（下同）380萬8,600元，委請訴外人群碁室內裝修工程有限公司（下稱群碁公司）辦理使用執照變更，使系爭設施合法化，爰依民法無因管理及不當得利之法律關係，請求被上訴人給付380萬8,600元。嗣於本院基於同一基礎事實，另以：系爭買賣契約第8條第5項、第14條規定，違反消費者保護法第12條、建築法第73條第2項，依民法第71條規定，應為無效，追加依民法第113條規定，請求被上訴人賠償回復原狀之費用106萬5,000元。被上訴人雖表示不同意（見本院卷第113頁），惟與上開規定尚無不合，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人在新北市汐止區推出系爭建案，其銷售廣告以「佩沙羅觀景交誼廳與LOUNG BAR、堤香藝術閱覽區、克羅詩水景宴會廳、那不勒斯自然天光健身房、威尼斯景觀游泳池&SPA殿堂、金棕梠影音劇院兼多功能視聽室、蘇格拉底多功能社區資訊中心兼橋藝室、珍芳達韻律教室與瑜珈中心、柏拉圖紳士淑女撞球室、彼德潘兒童遊戲室」等語，宣稱有系爭設施，以吸引消費者購買。然系爭設施不符合原使用執照之用途，屬未經建築許可之增設設施，有遭拆除之風險，長堤社區區分所有權人會議乃決議辦理變更使用執照等使系爭設施合法化，因而委請群碁公司辦理，合計支出380萬8,600元。上開費用應由被上訴人負擔等情，爰依民法無因管理及不當得利之法律關係，擇一求為命被上訴人給付380萬8,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。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被上訴人應給付上訴人380萬8,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院另以：長堤社區與消費者之房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第8條第5項、第14條之規定，違反消費者保護法（下稱消保法）第12條、建築法第73條第1項，依民

法第71條規定，應為無效，被上訴人擅將社區地下一樓之3個汽車停車位及35個機車停車位變更為系爭VIP公共設施部分，致伊受有短少上開停車位之租金損害合計106萬5,000元等情，爰追加依民法第113條規定，請求被上訴人賠償。追加之訴聲明：㈠被上訴人應給付上訴人106萬5,000元，及自民事準備書狀㈠繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭買賣契約第14條已明定，系爭設施屬附贈之設施及工程，買方同意由賣方無償提供設施之規劃、施工，由全體住戶使用，是系爭設施並非買賣標的，伊已依約給付買賣標的即各戶房屋予買受人，所為給付並無不合債之本旨。系爭建案之銷售廣告並未記載系爭設施係經建築許可，且自系爭買賣契約第8條第5項、第14條第2項約定可知，向伊買受房屋之消費者均明知且同意系爭設施屬附贈設施，未經建築許可，如遭依法拆除，則由買方自行負責，伊並無違反消保法第22條規定情事。系爭設施合法化或變更使用之費用自應由長堤社區之全體區分所有權人負擔。況且，部分住戶並非向伊購買房屋，不應令伊負擔全部費用。伊並未因系爭設施之合法化受有利益，亦非上訴人所為無因管理之本人，上訴人不得請求伊給付。又建築法第73條第2項僅為取締規定，系爭買賣契約第8條第5項、第14條第2項約定亦無顯失公平情事，並非無效。上訴人請求伊賠償，亦屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、查，被上訴人為系爭建案之出賣人，於該建案之銷售廣告上記載「●佩沙羅觀景交誼廳LOUNGE BAR●堤香藝術閱覽區・克羅詩水景宴會廳●那不勒斯自然天光健身房●威尼斯景觀游泳池＆SPA殿堂●金棕梠影音劇院兼多功能視聽室●蘇格拉底多功能社區資訊中心兼橋藝室●珍芳達韻律教室與瑜珈中心●柏拉圖紳士淑女撞球室●彼得潘兒童遊戲室」等文字；並系爭設施與原使用執照核准之用途不符，屬未經建築許可之增設設施之事實，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約

書及廣告文宣可憑（見原審卷第25頁、第100頁至第116頁），堪信為真實。

五、上訴人主張：被上訴人所提供之系爭設施，與原使用執照核准之用途不符，伊因而支出380萬8,600元辦理變更使用執照，使系爭設施合法，上訴人應賠償該費用等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。104年6月17日修正前消保法（下稱修正前消保法）第22條定有明文。查，被上訴人於銷售廣告固載有系爭設施之內容，惟並未表示系爭設施是否合法與否之問題，而被上訴人所提供之既有設施既與銷售廣告相符，應認已依約給付。再者，被上訴人銷售系爭建案時，另以系爭買賣契約第8條第5項：「本契約房屋地下一層，原屬建照設計圖之機房及部分汽車停車空間，買方完全同意作為游泳池、SPA區、蒸氣室、兒童遊戲池、男女更衣室及廁所使用（附件三著淺藍色部分）；本契約房屋地下一層，原屬建照設計圖之部分機房、部分自設機車空間及部分梯廳空間，買方完全同意作為棋藝室、閱覽區、Loung Bar區、宴會廳、廚房作業區、清潔室及男女廁所使用（附件三著橘色部分）；本契約房屋地下一層，原屬建照設計圖之部分機房空間及部分梯廳空間，買方完全同意作為健身房、韻律教室、撞球區、影音劇院及兒童遊戲區使用（附件三著粉紅色部分）；本契約房屋地下一層，原屬建照設計圖之自設臨時停車位空間，車道空間及梯廳空間，買方完全同意作為梯廳使用（附件三著淺綠色部分）。…惟以上使用空間之規劃倘因涉相關建築法令而需回復原狀時，買方並不得向賣方請求任何權利瑕疵之主張。」、第14條第1項：「為美化及提昇本社區居住品質及生活環境水準，買方同意由賣家無償提供下列設施之規劃、施工，供全體住戶使用並交由管理委員會管理之（如附件八）：㈠附件八淺藍色部分之原屬建照設計圖機房、停

車場男女廁及部分汽車停車空間，由賣方附贈裝潢美化、游泳設施等，並提供SPA、三溫暖設備等設施，作為游泳池、SPA區、蒸氣室、烤箱、兒童遊戲池、男女更衣室及廁所使用。㈡附件八橘色部分之原屬建照設計圖部分機房、部分自設機車停車空間及部分梯廳空間，由賣方附贈裝潢美化及防颱窗工程等，作為棋藝室、閱讀區、Loung Bar區、宴會廳、廚房作業區、清潔室及男女廁所使用。㈢附件八粉紅色部分之原屬建照設計圖部分機房空間及部分梯廳空間，由賣方附贈裝潢美化工程，並提供健身器材及相關設施，作為健身房、韻律教室、撞球區、影音劇院及兒童遊戲區使用。㈣附件八淺綠色部分之原屬建照設計圖自設裝卸停車位空間，車道空間及梯廳空間，由賣方附贈裝潢美化，規劃作為門廳空間」、第2項：「又前項設施係屬未經建築許可之增設設施，賣方同意負擔其增設所需費用，惟就其合法性不予承諾或擔保，倘因政府法令限制無法施作時，買方不得以任何增設之附贈設施未完工為由，拒絕繳款、交屋或解除契約；倘前項附贈之增設設施日後施作完成後，如因政府法令或相關因素所致影響使用或必須移除時，由買方自行負責，亦不得主張減少本約之買賣價金。」等語（見原審卷第105頁至第106頁、第109頁），告知買受者，系爭設施為其負擔費用無償附贈，與原建照設計圖不符，屬未經建築許可之增設設施，並約明系爭設施倘因涉相關建築法令而需回復原狀時，買受者不得為任何瑕疵之主張。再參以被上訴人於銷售系爭建案時，其銷售人亦有告知消費者系爭設施係屬二次施工一節，亦據證人許家甄證述：伊簽訂系爭買賣契約購買房屋時，被上訴人有說系爭設施係他們公司贈與，不在我們購買範圍內，銷售人員是說原本是停車場，被上訴人改成VIP區，讓住戶可以享受公共設施，有強調是二次施工等語可據（見原審卷第220頁至第221頁）。足見被上訴人將原屬建照設計圖之機房及部分汽、機車停車空間及梯廳等空間，

改作為未經建築許可之系爭設施，交付予買受人，即已符於契約之本旨。

㈡上訴人雖主張：被上訴人之銷售廣告既有系爭設施，依修正前消保法第22條規定，應負使系爭設施符於建築法令規定之給付義務等語，惟上開修正前消保法第22條規定之立法目的，係欲使企業經營者就其不實與誇大之廣告內容，負履行之責任，其規範之重心側重在廣告給付之外在顯示性內容。若企業經營者所為之廣告內容，並未有不符事實之給付內容，僅將其給付不符合行政法規之事項，另於書面契約約定規範，若未達使一般消費者誤認之程度，自不能認為企業經營者係為誇大不實之廣告，而使企業經營者負有給付合於行政法規之給付責任。查，被上訴人於銷售廣告載有系爭設施之內容，惟並未表示系爭設施係屬合法，而被上訴人所提供之既有設施既與銷售廣告相符，即無違反修正前消保法第22條規定之情事。再者，被上訴人另以系爭買賣契約第8條第5項、第14條第1項告知買受者，系爭設施為其負擔費用無償附贈，與原建照設計圖不符，屬未經建築許可之增設設施，並約明倘因涉相關建築法令而需回復原狀時，買受者不得為任何瑕疵之主張，有如前述，其所告知關於系爭設施與原建照設計圖不符，屬未經建築許可之增設設施等之消費資訊，文義明確，已足使一般消費者認明系爭設施為未經建築許可之增設設施，依上開說明，自不能認為被上訴人者係為誇大不實之廣告，而使其負有給付合於行政法規之給付責任。上訴人上開主張，殊無足採。

㈢上訴人雖再主張：伊等不知系爭買賣契約約定之意思等詞，惟系爭買賣契約之首頁及約款序言已載明，雙方訂約時，該份買賣契約曾經買方行使契約審閱權利，並逐條審閱充分瞭解契約條文（見原審卷第101頁至第102頁）；復參酌證人即系爭建案買受人倪國華證稱：伊太太任職生技公司採購經理，經常在看合約，她有看合約的習慣，是有從

頭看到尾系爭買賣契約等語（見原審卷第218頁反面）、證人許家甄亦證述：伊在簽訂系爭買賣契約購買房屋時，有看過契約等詞（見原審卷第220頁至第221頁），而系爭買賣契約第8條第5項、第14條第1項已告知買受者，系爭設施與原建照設計圖不符，屬未經建築許可之增設設施，並約明倘因涉相關建築法令而需回復原狀時，買受者不得為任何瑕疵之主張，關於系爭設施與原建照設計圖不符，屬未經建築許可之增設設施等之消費資訊，文義明確；再參以被上訴人於銷售系爭建案時，其銷售人亦有告知消費者系爭設施係屬二次施工，亦據證人許家甄證述如前，均足使一般消費者認明系爭設施為未經建築許可之增設設施。上訴人上開主張，不足採取。

㈣上訴人雖又主張：系爭買賣契約第8條第5項、第14條第2項約定，違反消保法第12條、建築法第73條第2項規定，應為無效等詞，惟查：

1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。消保法第12條第1項定有明文。至於定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，依同法施行細則第13條之規定，仍應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之。查，被上訴人於系爭建案之房屋銷售廣告記載提供系爭設施之內容，惟並未表示系爭設施係屬合法，且另以系爭買賣契約第8條第5項、第14條第1項明確告知消費者，系爭設施係被上訴人負擔費用無償附贈，與原建照設計圖不符，屬未經建築許可之增設設施，並約明倘因涉相關建築法令而需回復原狀時，買方不得為任何瑕疵之主張，已誠實揭露系爭設施屬未經建築許可之增設設施，日後可能因涉相關建築法令有須回復原狀之交易風險，二者結合判斷，已足供消費者評估、判斷是否締約，且上開約款既約明系爭設施由被上訴人負擔費用無償附贈，則另約定倘系爭設施因涉相關建築法令致須回復原

狀，買方不得就此為任何瑕疵之主張，於被上訴人與買受者權益之保障，尚無顯失公平之情，難認上開約款違反消保法第12條之規定。上訴人主張，上開約款應為無效等詞，不足採取。

2.又按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。建築法第73條第2項定有明文。查，系爭設施分別位於系爭社區竣工圖圖面之機房、汽、機車停車空間及梯廳等空間，非被上訴人依建築法規劃設置之設施，有如前述，固有違建築法第73條第2項規定；然同法第91條第1項第1款就違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，係規定主管建築機關得對之科處罰鍰等加以制裁，以禁遏其行為，可知建築法第73條第2項規定，係屬取締規定，而非效力規定。則被上訴人與買受人就系爭設施所為之上開約定，並非當然無效。被上訴人以系爭買賣契約第8條第5項、第14條第2項約定被上訴人得交付未符建築法令之系爭設施，違反建築法第73條第2項規定，應為無效，已有誤會。其再據以請求被上訴人回復原狀，賠償損害，亦屬無據。

㈤綜上，被上訴人依系爭建案之廣告內容，提供系爭設施，已符於契約之約定，有如前述，則上訴人主張被上訴人所為給付不符契約之本旨，依民法不當得利及無因管理之法律關係，應賠償其辦理使用執照變更等費用380萬8,600元，即屬無據。上訴人另主張系爭買賣契約第8條第5項、第14條第2項約定，違反消保法第12條、建築法第73條第2項規定，應為無效等語，為無足採，亦如前述，則其追加依民法第113條規定，請求被上訴人給付106萬5,000元，亦屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，上訴人依民法不當得利及無因管理之法律關係，請求被上訴人給付380萬8,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，非屬正當，不應准許。從而，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，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人追加依民法第113條規定，請求被上訴人給付106萬5,000元，及自民事準備書狀㈠繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。上訴人追加之訴既無理由，其假執行之聲請亦失所附依，應併予駁回之。

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，本件上訴及追加之訴均為無理由。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　　8　　月　　7　　日

民事第十四庭

審判長法　官　詹文馨

法　官　邱靜琪

法　官　陳麗玲

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（詳附註）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　　108　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　秦湘羽

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。