

【裁判字號】101,台上,416

【裁判日期】1010329

【裁判案由】請求返還價金

【裁判全文】

最高法院民事判決 一〇一年度台上字第四一六號

上 訴 人 寶成建設股份有限公司

寶捷建設有限公司

共 同

法定代理人 張 喻

共 同

訴訟代理人 曾冠棋律師

上 訴 人 馮宵雲

葛金福

陳蘭錡

王泰銓

陳鎮國

周芷伊即周素貞）。

共 同

訴訟代理人 張麗玉律師

被 上 訴 人 李秀娟

郭淑文

李淑惠

張明玉

林茂全

王鼎元

黃玲瑛

陳中和

楊雅棋即楊麗美）。

楊宗憲

巫勝利

上列當事人間請求返還價金事件，兩造上訴人對於中華民國一〇〇年二月十五日台灣高等法院第二審更審判決（九十七年度重上更(二)字第一三號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人寶成建設股份有限公司以次二人給付、及駁回上訴人馮宵雲以次六人請求寶成建設股份有限公司各給付如原判決附表一編號十二至十七給付金額欄所示金額及自民國八十七年八月二十九日起至清償日止利息之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

上訴人馮宵雲以次六人其他上訴駁回。

第三審上訴費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人馮宵雲以次六人負擔。

理 由

本件上訴人馮宵雲以次六人（下稱馮宵雲等六人）及被上訴人（下與馮宵雲等六人合稱被上訴人等）主張：伊等前分別向上訴人寶成建設股份有限公司（下稱寶成公司）及寶捷建設有限公司（下稱寶捷公司）購買其等所興建之「陽明山國家山莊（天籟）」社區（下稱天籟社區）房地，各如原判決附表（下稱附表）三所示。依土地買賣合約書及預定建物買賣合約書之相關約定，上訴人對馮宵雲等六人應負出賣人之連帶責任。詎上訴人違約，買賣標的有公共溫泉浴池不合法、未設置E區管理中心、監控設備不足、及和風俱樂部無法設置等瑕疵，有債務不履行情事等情。爰依合約關於違約罰則約定，及民法第三百五十九條、第二百二十七條或類推適用第二百二十六條、第一百七十九條等關於減少價金、損害賠償及返還所得利益之規定，以備位之訴求為命：(一)寶成公司給付如附表一編號一至十一所示之被上訴人各如該表所示之金額及自民國八十七年八月二十九日起加付法定遲延利息，(二)上訴人連帶給付如附表一編號十二至十七所示之馮宵雲等六人各如該表所示之金額及寶成公司、寶捷公司分自八十七年四月二十八日、同年八月二十九日起加付法定遲延利息之判決（被上訴人等起訴逾前開請求部分，業受敗訴判決確定，非本院審理範圍，茲不贅述）。

上訴人寶成公司及寶捷公司（下合稱寶成公司等）則以：伊已依債之本旨交付符合雙方約定之買賣標的物，並無不完全給付或瑕疵給付之情事。伊就俱樂部部分，僅負繳交被上訴人等「和風俱樂部」會員入會費之義務。縱伊應負出賣人物之瑕疵擔保責任，被上訴人等逾伊交付買賣標的物六個月除斥期間後，始請求減少價金，仍屬無理。伊依約收受價金，有法律上之原因，並非不當得利。再伊於八十六年間已交付溫泉浴池予被上訴人等，被上訴人等就此受有不當得利，伊亦可以該不當得利債權與被上訴人等之債權抵銷等語，資為抗辯。

原審以：被上訴人等備位之訴主張依瑕疵擔保、債務不履行（不完全給付）損害賠償、返還不當得利、及履行契約給付違約金等四項訴訟標的法律關係為請求，較之被上訴人等先位之訴主張，其先、備位二訴之違約金請求無異、備位之訴主張瑕疵擔保或債務不履行損害賠償所據之法律關係，除依民法第二百六十八條主張和風俱樂部瑕疵損害賠償外，均為先位之訴同上二訴訟標的法律關係所涵蓋，顯係重複請求。而被上訴人等之先位之訴請求已

受原審九十年重上字第二四〇號判決（下稱前審確定判決）駁回其訴確定，不論其理由是否詳盡，就其先位之訴所主張訴訟標的法律關係已生既判力，則被上訴人等備位之訴仍就同一之瑕疵擔保、債務不履行之損害賠償及違約罰則三項訴訟標的為請求，自非合法；其備位之訴應審理者僅餘民法第二百六十八條規定及不當得利法律關係之請求部分。被上訴人等前分別向寶成公司等購買其等所興建之天籟社區房地，各如附表三所示。寶成公司等通知被上訴人等於八十六年五月二十七日至同年六月一日期間辦理交屋，至遲於同年八月一日前已將買賣房地移轉登記並交付專有部分予被上訴人等。交屋後，公共溫泉浴池有開放予住戶使用。天籟社區D1區、E區大樓管理委員會於八十七年一月四日成立等情，為兩造不爭之事實。揆兩造買賣契約之約定，寶成公司等並無提供和風俱樂部為天籟社區公共設施之義務，其僅負有提供俱樂部會員卡予被上訴人等之義務，並已履行完畢，並無債務不履行情事，被上訴人等依民法第二百六十八條規定，請求寶成公司等負賠償責任，難認有據。查天籟社區各區之公共溫泉浴池為公共設施之一，寶成公司等所交付之公共溫泉浴池係以「鄉村住宅」名義向主管機關申請建築，未依法取得符合其供公眾使用之使用執照，經送台北市不動產鑑定商業同業公會（下稱台北市不動產鑑定公會）鑑定結果，認公共溫泉浴池為違規使用，有隨時被命回復原狀之危險，是被上訴人等主張寶成公司等交付之公共溫泉浴池有瑕疵，不能達其契約效用等情，堪信為實在。至溫泉浴池使用十餘年來未遭主管機關拆除或開罰，並不足使其合法化，是寶成公司等執此否認溫泉浴池之瑕疵，自不足採。被上訴人等所購房地分別位於天籟社區D1區及E區，寶成公司等未依約於該二區設置管理中心、架設之監視器亦有涵蓋面不足之瑕疵。是被上訴人等依民法第三百五十九條規定，主張減少買賣價金，即非無稽。其次，依公寓大廈管理條例第五十七條規定，公寓大廈約定共用部分及其附屬設施設備（下合稱公共設施）應移交予公寓大廈管理委員會，由管理委員會依法代理全部住戶與起造人點交之，起造人不得以實質已交付住戶使用為由，而免除此項義務；故以公寓大廈公共設施有瑕疵，依法解除契約或請求減少價金之六個月除斥期間，應自公共設施交付公寓大廈管理委員會起算。觀天籟社區D1區及E區管理委員會係八十七年一月四日成立，該管理委員會於同年四月十五日曾發函要求上訴人點交公共設施，函文內容足知公共設施尚未移交，暨被上訴人等於八十七年八月二十一起訴時，即主張減少價金之情，可見被上訴人請求減少價金，顯未逾民法第三百六十五條規定之六個月除斥期間。再，按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益

；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第一百七十九條定有明文。在受益之原因初固有效存在，然嗣因其障礙不能達到目的時，即屬雖有法律上之原因，而其後已不存在之情形，如其受益而致他人受有損害，被害人非不得依上開規定請求受益人返還其利益。查被上訴人等得就公共溫泉浴池、管理中心、及監控設備之瑕疵，請求減少價金，已如前述。上開瑕疵所致被上訴人等購買房屋減損之價格，經台北市不動產鑑定公會鑑定結果，被上訴人等買受之房屋各受有如附表一所示「給付金額」欄之價值減損，核該鑑定報告評估所憑因素及方法，並非無據，推論亦不違反經驗及論理法則，應屬可採。則被上訴人等主張依上開鑑定結果計算其等應減少之價金，應屬有據。價金減少後，寶成公司等收受該減少部分之價金，即失其法律上之原因，被上訴人等依不當得利規定，請求寶成公司等分別返還之，即屬有理。寶成公司等未證明被上訴人等有使用公共溫泉浴池受益，其抗辯對被上訴人等有不當得利債權可資抵銷，自無可採。又被上訴人等先位之訴請求寶成公司應（與寶捷公司連帶）給付如附表一編號十二至十七所示之金額本息，暨關於被上訴人等請求八十七年四月二十八日至同年八月二十八日期間之法定遲延利息部分，均經前審確定判決駁回該部份之訴確定，被上訴人等備位之訴就此仍為相同請求，違反既判力之規定等詞。因而就被上訴人等備位之訴，判決命寶成公司給付如附表一編號一至十一所示之被上訴人、寶捷公司給付如附表一編號十二至十七所示之馮宵雲等六人，各如該表所示之金額及自八十七年八月二十九日起算之法定遲延利息；並駁回馮宵雲等六人對寶成公司之訴。

廢棄發回部分：

按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第四百條第一項定有明文。準此，必須訴訟標的法律關係經確定之終局判決對之裁判者，始有既判力；未經確定判決裁判之訴訟標的法律關係，縱已經原告於確定判決之訴訟程序中為請求，僅生裁判脫漏之問題，尚非既判力所及。查本件被上訴人等先位之訴固主張合併依瑕疵擔保、債務不履行（不完全給付）損害賠償、及履行契約給付違約金等訴訟標的法律關係為請求，經前審確定判決駁回其先位之訴確定，然該判決僅就被上訴人等先位之訴依民法第三百五十九條（解除契約）及房地買賣契約書約定，請求寶成公司等返還價金及給付違約金部分為不利於被上訴人等之論斷，就被上訴人所主張之瑕疵擔保及債務不履行損害賠償法律關係均未審酌裁判，依上開說明，前審確定判決就先位之訴之既判力僅限於被上訴人等之契約解除回復原狀及違約金法律關係，未受裁判之瑕疵擔保及債務不履行損害賠償法律

關係無既判力可言。原審未察，逕謂被上訴人等備位之訴所主張瑕疵擔保及債務不履行損害賠償法律關係，為先位之訴前審確定判決既判力所及，而就馮宵雲等六人據該二法律關係請求寶成公司等給付如附表一編號十二至十七所示之金額及自八十七年八月二十九日起算之法定遲延利息，未加任何審理裁判，即就該部份為不利於馮宵雲等六人不利之判決，自有違誤。其次，公寓大廈管理條例第五十七條係於九十二年十二月三十一日始修正公布施行之新規定，而天籟社區房屋早於八十六年八月間即已完工交付，該規定尚無溯及適用之餘地。原判決徒以嗣後修正公布之上開規定，斷認天籟社區公共設施應由管理委員會依法代理住戶點交，並依管理委員會成立之時間及其自行製作之信函內容，認定公共設施迄八十七年四月十五日仍未移交，自有可議。而寶成公司等至遲於八十六年八月一日前已將買賣房地移轉登記並交付專有部分予被上訴人等。交屋後，公共溫泉浴池有開放予住戶使用等情，為原判決確認之事實。果爾，佐以被上訴人等於第一審曾具狀稱「……公共設施除公共溫泉場外，其餘尚未完成點交」等語（第一審卷第二宗三七八頁），則寶成公司等主張其於房地移轉登記完成後，已交付公共溫泉浴池，似非全然無稽。究竟寶成公司等交付天籟社區公共設施與被上訴人等之方式與時點為何？此乃攸關被上訴人以該社區公共設施瑕疵為由主張減少價金是否已逾除斥期間判斷之重要爭點，自有釐清之必要。乃原審未加查究，即認被上訴人主張減少價金合法，而為命寶成公司等給付不當得利之判決，亦有速斷之失。馮宵雲等六人及寶成公司等分別指摘上述原判決不利其等部分之論斷不當，求予廢棄，均非無理。

上訴駁回部分：

查馮宵雲等六人備位請求寶成公司給付八十七年四月二十八日至同年八月二十八日期間之法定遲延利息部分，已經前審確定判決駁回該部份之訴確定，馮宵雲等六人備位之訴仍就上開範圍利息為請求，有悖既判力之規定，於法未合。原審因而駁回馮宵雲等六人上開範圍利息之請求，洵無違誤。馮宵雲等六人上訴指摘原判決該部份不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件馮宵雲等六人之上訴為一部有理由，一部無理由；寶成公司等之上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 三 月 二十九 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 黃 義 豐

法官 劉 靜 嫻
法官 袁 靜 文
法官 高 孟 焄

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 四 月 十 日
M