臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度簡上字第76號

上　訴　人　蔡明宏

0000000000000000

訴訟代理人　蔡林清音

　　黃聖友律師

被　上訴人　侯華真

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國113年5月8日本院朴子簡易庭113年度朴簡字第65號第一審判決，提起上訴，本院於114年1月15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。

事實及理由

一、被上訴人除援引原審之書狀及陳述外，並答辯陳述如下：

㈠兩造於民國100年3月21日訂立買賣契約（下稱系爭契約），由被上訴人向上訴人買受坐落分割前嘉義縣○○市○○段000地號土地之一部即分割後同段415之1地號土地(下稱系爭土地)，及其上同段352建號建物(即門牌號碼嘉義縣○○市○○○路000號，下稱系爭建物)。

㈡詎415地號土地分割後，訴外人蔡名髮竟主張系爭建物之部分屋簷(即窗帽，下稱屋簷)無權占有其土地，經本院朴子簡易庭以111年度朴簡字第91號民事簡易判決命被上訴人拆屋還地確定，被上訴人乃自動履行，支出拆除費用新臺幣(下同)280,000元，又蔡名髮並向本院朴子簡易庭聲請以111年度朴簡聲字第29號裁定確定訴訟費用額為6,640元，命被上訴人負擔確定。

㈢惟當初購買系爭建物及土地時，上訴人以及代書蔡楊淑珍未告知被上訴人，系爭建物屋簷有占用他人土地等情，僅告知會保留系爭建物之完整性等語，並於系爭契約上有載明「房屋依現況交屋」，因此，被上訴人的認知就是本件買賣範圍

應包括屋簷，若系爭建物之屋簷有占用他人土地等情，亦非被上訴人所增建，再者，本件買賣是蔡楊淑珍介紹，系爭契約也是蔡楊淑珍寫的，蔡楊淑珍已擔任代書有20至30年，若有系爭建物之屋簷占用他人土地情形，應記載於系爭契約內，不應該於本件買賣完成後才告知有占用情形。據此，本件買賣應以系爭契約內容為主。

㈣依系爭契約第8條約定：「出賣人擔保出賣標的物之所有權完整無瑕疵、無糾紛並無租賃關係亦無他項權利設定負擔，如有任何糾紛，致承買人受有損害時，出賣人願負損害賠償之責」，上訴人未依系爭契約第8條約定給付，致被上訴人受有合計286,640元之損害，據此，被上訴人爰依買賣契約、不完全給付、侵權行為損害賠償之法律關係，請求給付上訴人286,640元，原審判決並無違誤。

㈤並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人除援引原審之書狀及陳述外，並上訴主張：

㈠依蔡楊淑珍於公證書所附聲明書所載：「…當時因為蔡明宏先生與第三人正在進行共有土地之分割事宜，曾經請地政機關測量鑑界好幾次，也有多次告知過侯華貞小姐本件房屋過戶移轉並不含窗帽的部分，只有到房屋外面的牆壁而已，未來隔壁土地的所有人如果要建房屋，侯華貞小姐就得拆除，侯華貞小姐當時為盡速過戶，也允諾關於窗帽部分未來她再處理即可。…」(卷第143頁)，足證上訴人確實有告知被上訴人系爭建物屋簷有無權占有鄰地之情形，兩造始於系爭契約第9條第二項特別記載「房屋依現況交屋」。

㈡次按上訴人訴訟代理人於113年5月24日詢問蔡楊淑珍之譯文內容(卷第145至146頁)亦可知，被上訴人於簽立買賣契約前已確實知悉系爭建物之二樓、三樓、四樓、五樓所設置之屋簷有空中占地即無權占有他人土地之情形，惟蔡楊淑珍因癌症末期無法到法庭作證，上開譯文亦經過公證，足證蔡楊淑珍所言屬。

㈢被上訴人主張依買賣契約第8條請求上訴人給付286,640元，

乃違反民法第148條誠信原則及權利濫用禁止原則，故應駁回被上訴人之請求。上訴人並無任何故意或過失不法侵害被上訴人之權利，或者無任何可歸責於上訴人之事由，致為不完全給付之情形。被上訴人主張依民法第184條第1項或民法第227條請求上訴人給付286,640元，顯無理由。

㈣並聲明：

1.原判決廢棄。

2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠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 條前段定有明文。又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354條及第360條分別定有明文。

㈡分割前嘉義縣○○市○○段000地號土地分割後，訴外人蔡名髮主張系爭建物之部分屋簷無權占有其土地，經本院朴子簡易庭以111年度朴簡字第91號民事簡易判決命被上訴人拆屋還地確定，被上訴人乃自動履行，支出拆除費用新臺幣(下同)280,000元，又蔡名髮並向本院朴子簡易庭聲請以111年度朴簡聲字第29號裁定確定訴訟費用額為6,640元，命被上訴人負擔確定等情，為兩造所不爭執，並經本院調閱上開卷宗核閱無誤，堪信真實。

㈢上訴人主張確實有告知被上訴人系爭建物屋簷有無權占有鄰地之情形云云，為被上訴人所否認。查系爭契約第8條載明出賣人擔保出賣標的物之所有權完整無瑕疵、無糾紛並無租賃關係亦無他項權利設定負擔，如有任何糾紛，致承買人受

有損害時，出賣人願負損害賠償之責；第10條第二項載明同商地段地號建號 :三五二號全部。門牌號碼:朴子市○○○路○○○號：房屋依現況交屋；第13條載明本件買賣現正辦理調解共有物分割中，萬一有任何問題不能辦理時，本件買價無件解除甲方所收定金應無息退還乙方。足認，兩造簽訂系爭契約時，買賣標的之建物係依房屋現況，而嘉義縣○○市○○段000地號尚在共有物分割中，於兩造簽約時，尚不知分割位置，實難認兩造已知系爭建物有無權占用鄰地之情事，且上訴人亦同意擔保出賣標的物之所有權完整無瑕疵之責無誤。

㈣又按證人陳述所知事實，除符合民事訴訟法第三百零五條第二項、第三項之規定得以書狀陳述外，應以言詞陳述，且須命其具結，法院始能就其所為證言斟酌能否採用；倘證人未經法院訊問，或未依法提出陳述書狀，自非屬於合法之人證(最高法院95年度台上字第2547號判決參照)。查本件上訴人雖提出蔡楊淑珍錄音譯文之公證書（卷第139頁至146頁），證明其與上訴人訴訟代理人之錄音譯文為真實云云，惟上開錄音譯文並非法院命兩造會同於公證人前作成，亦未經被上訴人同意，依上開規定，自難認係合法提出之陳述書狀。是以，尚難以蔡楊淑珍錄音譯文之公證書作為有利上訴人之認定。

㈤綜上所述，被上訴人因訴外人蔡名髮主張系爭建物之部分屋簷無權占有其土地，被上訴人乃自動履行，支出拆除費用280,000元，並負擔確定訴訟費用額為6,640元，依買賣契約第8條請求上訴人給付286,640元，核屬有理。上訴人未舉證證明系爭契約簽立時，被上訴人已知系爭建物有無權占用鄰地之情事，空言主張被上訴人請求損害賠償違反民法第148條誠信原則及權利濫用禁止原則，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，經核應無不合，上訴意旨仍執前詞求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

四、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，併此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　華　民　國　114　年　2　月　12　日

民事第三庭　審判長法　官　陳寶貴

法　官　陳卿和

法　官　柯月美

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　華　民　國　114　年　2　月　12　日

書記官　蘇春榕