

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第42號

上訴人 劉秋萍
訴訟代理人 李文平律師
張照堂律師
被上訴人 方雅慧
訴訟代理人 簡雯珺律師
簡燦賢律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第17號第一審判決提起上訴，本院於114年3月28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、上訴人主張：兩造於民國112年1月18日簽訂不動產買賣契約，約定伊以新臺幣（下同）630萬元價額，向被上訴人購買①坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○0000-00地號土地（下稱甲地）及其上同段000建號建物（即門牌花蓮縣○○鄉○○○街○○○○000號房屋，與甲地合稱000號房地）、②坐落於0000-00、0000-00、0000-0地號土地上未辦保存登記之違章建築（下稱系爭違章）暨該違章占用之0000-00、0000-0地號部分土地（以下分稱乙地、丙地，與系爭違章合稱系爭不動產）。伊已付清價款，並著手進行裝修支出14萬5,270元。未料相鄰000號、000號房屋所有人主張伊未合法取得系爭不動產權利，伊只得拆除系爭不動產上之裝修物而支出6萬9,000元。另伊不能取得系爭不動產權利而受有190萬元（或至少為50萬元）減損之損害等情。爰依民法第349條、第353條權利瑕疵擔保，或民法第354條、第359條物之瑕疵擔保，或民法第227條1項、第226條1項損害賠償等規

01 定，擇一請求判命：被上訴人應給付伊211萬4,270元（14萬
02 5,270元+6萬9,000元+190萬元），及自起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准
04 宣告假執行。

05 二、被上訴人則以：兩造間買賣標的為000號房地，仲介人員現
06 場帶看時已明確告知買賣標的範圍為水泥牆右側部分，不包
07 括系爭違章，伊前手林美鳳與第三人張炳明及周寶珠間簽立
08 之買賣契約書及該契約附件地籍圖謄本均非本件買賣契約附
09 件等語置辯，聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供
10 擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、原判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，聲明：原判
12 決廢棄，改判上述聲明所示，被上訴人答辯聲明：駁回上
13 訴。

14 四、本件不爭執事項（見本院卷第135頁至第137頁）

15 (一)兩造於112年1月18日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣
16 契約書），約定買賣價額為630萬元，第一條不動產及買賣
17 權利範圍記載土地為花蓮縣○○鄉○○段0000-00地號、建
18 築改良物為000建號（門牌花蓮縣○○鄉○○○街000號，即
19 000號房地）。

20 (二)被上訴人委託仲介銷售而簽訂之「成屋專案委託銷售契約
21 書」，及上訴人委託仲介居間所簽訂之「買賣議價委託書與
22 要約書」，其上記載標的均為000號房地。

23 (三)系爭買賣契約書附件之不動產現況說明書第9項「有無禁
24 建、違建之情形？」欄位，勾選「有」，並標註位於頂樓、
25 1F法定空地。另第25項「建物有無占用他人土地或土地有被
26 占用、借用或其他界址糾紛之情形？」欄位，勾選「有」，
27 指0000-00地號之法定空地為他人建蓋之違章建物所占用，
28 而該違章另占用0000-00、0000-0地號法定空地。

29 (四)上訴人已付清上開買賣價金並受領買賣標的物，其曾於112
30 年4月間進行裝修而支出14萬5,270元，之後於112年11、12
31 月拆除部分裝修而支出拆除費6萬9,000元。

01 (五)被上訴人與訴外人林美鳳前於111年11月9日簽訂買賣契約
02 書，約定被上訴人以490萬元購買203號房地，另簽訂增補契
03 約約定本件買賣附贈「鄰地法定空地」，鄰地0000-0、0000
04 -00地號部分持分（即後述林美鳳與張炳明、周寶珠間買賣
05 契約書及附件地籍圖標示）已委任律師辦理法定空地合法佔
06 用權利訴訟，被上訴人保留買賣價金尾款50萬元，俟法院判
07 決確認勝訴有「合法使用權」或「共有物分割」後給付尾
08 款。

09 (六)林美鳳（買方）與張炳明、周寶珠（賣方）前於78年9月30
10 日簽訂買賣契約書，由林美鳳向張炳明、周寶珠分別購買該
11 契約附件地籍圖謄本標示之0000-00及0000-0地號部分土
12 地，但因法定空地比率問題，無法分割過戶。

13 (七)林美鳳依上開買賣契約，對張炳明及周寶珠各自之繼承人提
14 起訴訟，先位請求移轉0000-00、0000-0地號土地持分，備
15 位請求確認上開買賣契約關係存在，雙方於112年9月19日成
16 立調解，合意解除上開買賣契約，張炳明及周寶珠各自之繼
17 承人同意各給付24萬元予林美鳳，確認上開土地上之地上物
18 事實上處分權歸張炳明及周寶珠各自之繼承人。

19 五、本件爭點厥為：系爭不動產是否為兩造系爭買賣契約標的？
20 上訴人請求被上訴人賠償裝修費用14萬5,270元、拆除費用6
21 萬9,000元、價值減損190萬元之損害，有無理由？本院判斷
22 如下：

23 (一)本件被上訴人因委託銷售而與仲介簽訂之「成屋專案委託銷
24 售契約書」，及上訴人因委託居間而與仲介簽訂之「買賣議
25 價委託書與要約書」，其上記載之不動產標的均為000號房
26 地（見不爭執事項(二)），可確認兩造委託銷售及願買標的均
27 為000號房地。而兩造最終簽訂之系爭買賣契約書第1條「不
28 動產標示及買賣權利範圍」，亦明確標示「0000-00地號」
29 土地全部、「000建號（建物門牌花蓮縣○○鄉○○○街000
30 號」建築改良物全部（見不爭執事項(一)），故系爭買賣契約
31 標的約定至為明確，並不包括系爭不動產。

01 (二)上訴人雖主張訴外人林美鳳與第三人張炳明、周寶珠就乙
02 地、丙地成立之「買賣契約書」及該契約附件「地籍圖謄
03 本」等影本（見原審卷第37至47頁，下稱系爭文件）為其所
04 持系爭買賣契約書之附件，並據此推認系爭不動產亦為本件
05 買賣標的範圍，惟被上訴人否認，並以前詞置辯。查上訴人
06 所執之系爭文件並無騎縫章，系爭買賣契約書亦未有系爭文
07 件為契約附件之記載，據證人即辦理系爭買賣簽約及移轉之
08 代書陳惠珍結證略以：系爭文件如果是系爭買賣契約書附
09 件，伊會在特約事項註明有無附件，且此附件沒有騎縫章等
10 語（見原審卷第123頁至第126頁），足認系爭文件並非系爭
11 買賣契約書之附件。證人即仲介人員張峻睿亦結證略以：本
12 件賣方是伊開發的，委託標的為○○○街000號，委託銷售
13 時沒有附上前手買賣契約；上訴人是程婉綺的客人，伊與程
14 婉綺一起帶看時，由伊負責解說，伊有告知水泥牆往右是買
15 賣標的，其餘增建（即鐵皮倉庫）不在銷售範圍內，不包括
16 前手買賣契約附圖藍色及紅色斜線部分。因000號房屋現況
17 說明書上有記載增建及被占用情形，所以簽約時才會提出前
18 手買賣契約給上訴人看，但前手買賣契約不是簽約之一部
19 分，契約原件由買賣雙方、代書、履保各持有1份，都沒釘
20 上前手買賣契約；聊天時上訴人有提到違建倉庫使用問題，
21 伊有說明「這是既存違建，你可以使用，但不知道能使用到
22 何時」等語（見原審卷第228頁至第229頁、第268頁至第270
23 頁、第275頁），並提出其所述相符之①不動產買賣契約書
24 （見原審卷第239頁至第249頁）、②成屋專案委託銷售契約
25 書（見原審卷第251頁至第253頁）、③不動產標的現況說明
26 書（見原審卷第255頁）、④委託銷售契約內容變更合意書
27 （見原審卷第257頁）等為證，足見系爭文件係簽約時，供
28 解說不動產標的現況說明書第9項「法定空地有違建」及第2
29 5項「土地有被占用」之情形，並以地籍圖謄本說明增建及
30 被占用範圍，非如上訴人所稱有將系爭不動產納入買賣交易
31 範圍之意思。又上訴人主張系爭文件雖沒有騎縫章，但有釘

書針孔云云，惟此不能排除係上訴人事後自行將之裝釘於系爭契約書內，上訴人亦未證明其他三份契約書有將系爭文件釘入作為附件之情形，故此部分主張難以憑採。

(三)又系爭違章坐落之乙地、丙地係登記為他人所有之不動產，倘如上訴人主張被上訴人有將系爭不動產一併列為買賣標的而出售者，則在上訴人（買方）於被上訴人（賣方）未提供林美鳳將其與張炳明、周寶珠間之買賣契約法律關係讓與被上訴人之書面，並記載於系爭契約書標示欄或特約事項，任何身心健全之正常買受人，應不可能相信其買賣交易包括系爭不動產在內，而會同意與之成立交易及支付對價。換言之，果真被上訴人有出售系爭不動產之情事者，所應附上之文件，應不只系爭文件影本，尚應包括林美鳳與被上訴人間之買賣債權讓與契約文件，這樣也才會有所謂以「權利」為交易標的之成立可能。事理上，於欠缺被上訴人與林美鳳間就系爭不動產之讓與契約文件，縱使林美鳳與張炳明、周寶珠間有買賣契約法律關係，但仍不表示被上訴人也自林美鳳受讓相同之法律地位。況上訴人委託之仲介程婉綺證述：000號房地因沒有鑑界所以是以現況交屋，不動產現況說明書第9項所稱「違建」係指房子以外增建的鐵皮倉庫（即系爭違章），因伊不瞭解該違建是誰的，所以沒有特別說明等語（見原審卷第272頁），可見上訴人沒有任何根據去相信被上訴人就上述非其所有物有處分權，而將之納入本件買賣交易範圍的認知基礎，上訴人在欠缺完整之權利證明文件下，抗辯系爭買賣契約標的包括系爭不動產，顯無所據。

(四)上訴人另提出：①仲介帶看現場當時之攝錄影像光碟、②其與仲介間之LINE對話內容、③其與代書陳惠珍間通話錄音譯文等證，惟該等證據均不足以證明系爭買賣契約標的包括系爭不動產。茲分述如下：

1.系爭違章位於000號房地左側，占建在0000-00、0000-00、0000-0地號法定空地，仲介帶看及簽約當時為無人使用狀態等情，為兩造所不爭執（本院卷第83頁），並有上訴人提出

之影像光碟畫面可證（原審卷第53頁至第54頁）。依證人張峻睿證稱：伊帶看時有說明水泥牆往右是買賣標的，增建不在銷售範圍（見原審卷第229頁），及程婉綺證稱：解說過程有說倉庫（即系爭違章）不在買賣範圍（見原審卷第272頁），已確認水泥牆右側之000號房地方為系爭買賣標的，故仲介帶看時，上訴人女兒由系爭違章進入再轉進000號屋內之影像（見原審卷第269頁），僅可證明上訴人家屬藉此勘查000號房地周遭及其出入之動線，與系爭不動產是否為買賣標的範圍之判斷無涉。

2.上訴人與張峻睿就系爭違章使用爭議之LINE對話：「（上訴人）000事件還沒落幕前，我們都只能忍受他有事沒事的表達他要使用隔壁那塊空地，以及一直問我們為什麼沒人出面處理此事……。還有我老公在問，我們的屋主是不是要補償我們4月份無法承租給朋友的損失！我先生說～～你可以幫我們處理一下嗎？」、「（張峻睿）阿姊，他們不是沒有處理，而是目前文書、證明都指向000在無理取鬧！……這個租金的補貼，我只能跟同事與前屋主說看看……我儘量去爭取，但我要想一下怎麼去跟他說」等內容（見原審卷第189頁至第193頁），並未見被上訴人有參與上開對話及討論。證人張峻睿亦證稱：上訴人原本打算把倉庫出租，但倉庫不在買賣標的範圍，她請求被上訴人補貼租金，伊基於服務就代為轉達（見原審卷第269頁），可見證人並非承認上訴人有權向被上訴人請求系爭違章無法租用之損失，故上述對話內容顯然無法推認系爭不動產為系爭買賣契約標的。

3.上訴人與程婉綺LINE對話「（上訴人）因為前前屋主跟000一直沒有結果，我們也無法使用隔壁倉庫，也無法承租給別人，這對我們來說，我先生無法接受，需要你們幫我們轉達及處理」、「（程婉綺）收到！如果照您們說的他們都有那張讓售，000、000都是有收人家的錢，也同意售出，……000不認帳這種想法真的是蠻瞎的……」等內容（見原審卷第137頁），亦未見被上訴人有參與討論及回覆。依證人程婉

01 綺證稱：前手買賣契約是上訴人傳給伊，上訴人跟伊說前手
02 有官司，她被騷擾，伊認為前手間買賣糾紛與被上訴人無
03 關，上開對話內容不表示上訴人可以拿前手買賣契約（讓
04 售證明）對000號、000號屋主主張權利（見本院卷第274
05 頁），可見證人僅表示000號房屋所有人之主張無理，實不
06 足以證明兩造間有將系爭不動產或系爭違章列為買賣標的之
07 合意。

08 4.上訴人提出其與陳惠珍電話錄音光碟及譯文（本院卷第41頁
09 至第42頁），主張系爭文件於簽約當時已由代書檢視後確認
10 為有效文件並訂入系爭買賣契約書之中，然觀其譯文：

11 「上訴人：我當初有請你們幫我們那個就是打買賣合約嘛，
12 那是由您承辦，那您還記得當初000阿，它有一塊
13 法定空地，對不對？阿那時候它有一個買賣合約
14 書契約書，您是有幫我看過它是有效的，對不對？
15 當初您是這麼說，對嗎？

16 陳惠珍：有效、有效。

17

18 上訴人：……所以我要問說我們是不是就可以行使那個
19 契約書上面的權利，對不對？

20 陳惠珍：可以阿，嘿。

21 上訴人：嘿，所以你才會幫我把那個契約書訂在那個我們，
22 我們買賣合約書才會訂在我們的…
23

24 上訴人：……我只想跟你求證說我當初對這個買賣合約書
25 是有效的對吧！？就是您，您就是有幫我檢查。

26 陳惠珍：……如果是訂在合約書裡面，表示這是對你有一
27 個責任的交付嘛。……

28 上訴人：就是這個那個法定空地的使用權利取得，所以我
29 想要知道說是不是就是已經轉給我們000，就是由
30 我新的劉秋萍承接這個，取得這個有效的權利。

31 陳惠珍：應該是啦，如果你合約有載明的話。

01 上訴人：就是有買賣合約書訂在我們的契約書後面。

02 陳惠珍：那是OK的」

03 雖可見代書陳惠珍對上訴人之提問為肯定之陳述，然其前提
04 係建構在被上訴人前手林美鳳與第三人張炳明、周寶珠所簽
05 之買賣契約有被訂入系爭買賣契約書作為附件，且系爭買賣
06 契約書已載明讓與該權利，此由其陳述「如果是訂在合約書
07 裡面，表示這是對你有一個責任的交付嘛」、「如果你合約
08 有載明的話」等內容可證。又上開通話時間為112年11月24
09 日，證人純粹係依上訴人單方提供之資訊而為陳述，至113
10 年5月9日原審作證時，其雖不記得有無將系爭文件訂入系爭
11 買賣契約書之中，但經提示上訴人所持之系爭買賣契約書發
12 現系爭文件並沒有騎縫章，而確認不是證人訂入之契約附件
13 （見原審卷第126頁），堪見代書陳惠珍僅是因上訴人於電
14 話中強調其有將系爭文件訂在系爭買賣契約書後面，才會據
15 此作為前提要件，推測假使上訴人所敘述情事為真，且強調
16 若是合約有載明的話，依據其從業之習慣，應該可以「推
17 測」就是約定之一部分，並無針對本案買賣為確認，故上訴
18 人主張：依代書陳惠珍記憶確實有訂在契約書後面也認同是
19 契約書的一部分云云，應無可採。

20 (五)至被上訴人雖因與林美鳳買賣000號房地而一併受讓「鄰地
21 法定空地」權利，但系爭買賣契約書簽立時，林美鳳正委請
22 律師對張炳明、周寶珠之繼承人提起訴訟（見不爭執事項
23 (七)），被上訴人是否取得「鄰地法定空地」合法使用或所有
24 權利，繫諸該訴訟結果，既未確定，則被上訴人未將之隨00
25 0號房地一併出售移轉，以避免日後有履行不能之違約賠償
26 紛爭，應不違常情。故上訴人以被上訴人保留前手林美鳳轉
27 讓「鄰地法定空地」權利並沒有實益，而推認系爭不動產應
28 為系爭買賣契約標的範圍，洵無可採。

29 (六)據上，兩造間約定之買賣標的既僅有000號房地，不包括上
30 訴人主張之系爭不動產，被上訴人已依現況點交及移轉000
31 號房地所有權，有謄本可稽（本院卷第171至第177頁），本

01 件買賣沒有被上訴人應負擔瑕疵擔保責任及債務不履行之問
02 題，上訴人在系爭不動產上所為裝修花費14萬5,270元、拆
03 除該部裝修花費6萬9,000元、因無法取得系爭不動產所生價
04 值減損190萬元等損害，即無由被上訴人承擔，上訴人請求
05 賠償其上開損害，均應認無理由。

06 六、綜上所述，上訴人依民法第349條、第353條、第354條、第3
07 59條、第227條1項、第226條1項等規定，請求被上訴人給付
08 211萬4,270元，為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失
09 所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其
10 假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予
11 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提訴訟資料，經核與
13 判斷結果不生影響，爰不逐一論駁。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

16 民事第一庭審判長法官 劉雪惠（主筆）

17 法官 廖曉萍

18 法官 鍾志雄

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 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
26 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日

28 書記官 林香君

29 附 註：

30 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

31 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

- 01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 02 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
- 03 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
- 04 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。