臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第162號

上　訴　人　丁陳秀蘭
　　陳秀玉
　　余陳秀圓
　　陳明勇
　　劉陳秀完
　　陳榮歸
　　000000000000000000
　　黃素貞
　　陳雅綺
　　陳宗民

前列9人共同

訴訟代理人　楊昌禧律師

附帶上訴人　巫靜宜

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國114年6月19日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1437號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除已確定部分外）均廢棄。

前項廢棄部分，附帶上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

附帶上訴人之附帶上訴駁回。

第一（除已確定部分外）、二審訴訟費用由附帶上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之。民事訴訟法第460條第1項前段、第2項分別定有明文。被上訴人巫靜宜於本院審理期間，提起附帶上

訴，合乎上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、附帶上訴人起訴主張：伊於民國111年10月8日以總價新臺幣（下同）12,000,000元，向上訴人購買其等所共有坐落高雄市○○區○○段0000○0000地號土地，及其上同段746建號，即門牌同市區市○○路000巷00號房屋（下合稱系爭房地；房屋部分簡稱系爭房屋），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。上訴人於締約時向伊保證系爭房地並無違建情事，然伊於112年7月5日，接獲高雄市政府工務局（下稱工務局）通知，始知悉系爭房屋之4樓、1樓前方及後方1至3樓之增建物，合計66.33平方公尺均為違建，而知受騙。又工務局於112年7月24日至系爭房地現場勘查後，已作成違章建築處分書（下稱系爭處分書），依系爭處分書所載，系爭房地自1樓至頂樓，確有約共28坪之實質違建存在（下稱系爭瑕疵）。上訴人既未據實告知系爭瑕疵復擔保無瑕疵存在，在伊並無過失之情形下，自得依民法第360條規定請求減少價金300萬元，或依民法第227條第1項，由上訴人賠償伊上開價差損害；伊亦得依民法第184條第1項後段規定，請求上訴人就上開價差負損害賠償責任。又伊於承購初期為使系爭房屋可供居住，施作泥作、水電、鐵工、木作、油漆等工程，合計支出1,086,313元，折算每層為434,525元，因為頂樓增建若遭拆除，重新整理費用為100％耗損；又系爭房屋1至3樓之主要水電管線均埋設於增建處，若1至3樓之增建，分遭拆除，重新整理費用為至少50％耗損，合計為1,086,313元，此均屬伊因上訴人故意不告知系爭瑕疵所受損害，爰分別依民法第227條第1項、第184條第1項後段、第360條請求賠償。又伊依民法第354條、第359條規定請求減少價金300萬元既有理由，上訴人即受有溢領價金之利益，是伊併得依民法第179條規定，請求上訴人給付300萬元之溢領價金。爰依前揭規定提起本訴，並聲明：㈠上訴人應共同給付附帶上訴人4,086,313元，暨其中300萬元，自起訴

狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其中1,086,313元，自112年11月24日訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人均以：依兩造所簽訂之系爭契約第1條所示不動產標示記載，可知系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位，均係指系爭契約第1條不動產標示所載土地及建物。另系爭房屋現況為4層建物，然建物所有權狀所載，僅有3層，且系爭契約第1條載明1至3樓面積，已載明如記載未有詳盡，或與地政機關登記簿謄本所載不符者，以地政機關登記簿謄本所載為準。是由系爭房屋之外觀，附帶上訴人早應知悉系爭房屋存在增建情事。又依附帶上訴人提出中信房屋青年加盟店售屋廣告，已於「增建」欄位載明「是」，足見上訴人於售屋廣告已明確告知出售之系爭房屋存在增建。上訴人其後亦已將附隨於系爭房屋中之4樓、1樓前方及後方1至3樓增建物，均交付予附帶上訴人使用，故系爭契約第1條所載明之房地並無瑕疵，附帶上訴人所稱系爭房地存有系爭瑕疵，並受有通常效用或契約預定效用及價值減損，上訴人應負物之瑕疵擔保責任等語，並無理由。另上訴人既無故意不告知系爭瑕疵，附帶上訴人請求上訴人賠償其重新整理費用，顯無理由；況系爭增建部分並未被拆除，附帶上訴人仍使用中，又有何重新整理費用之損害。又在上訴人無未盡說明義務而隱匿交易重大資訊，致使附帶上訴人陷於錯誤而購買系爭房地之情形下，則附帶上訴人依民法第184條第1項前段及後段規定，請求上訴人賠償其損害，顯無理由。再者，附帶上訴人向上訴人購買系爭房地，並無缺少該物所應具備之品質，附帶上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償其重新整理費用之損害，自無依據。且附帶上訴人已請求減少價金，復請求重新整理費用之損害，顯然重複請求，不應准許。末以，附帶上訴人明知系爭房地之建物

部分有增建物，縱附帶上訴人不知，亦係因其之重大過失所致，依民法第355條第1項、第2項前段規定，上訴人自不負物之瑕疵擔保責任。又縱附帶上訴人得請求減少價金，附帶上訴人得請求減少之價金亦應僅為122,427元等語為辯。

三、原審判決上訴人應給付附帶上訴人816,881元本息，而駁回附帶上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，附帶上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。附帶上訴人答辯聲明：上訴駁回。附帶上訴人提起附帶上訴，附帶上訴聲明：㈠原判決關於駁回附帶上訴人後開第二項部分廢棄；㈡上開廢棄部分，附帶被上訴人應再給付附帶上訴人2,183,119元及自起訴狀繕本送達翌日（即112年9月7日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回（原審駁回附帶上訴人所請求重新整理費用1,086,313元本息部分，未據聲明不服已告確定，爰不再贅）。

四、兩造不爭執事項：

㈠附帶上訴人於111年10月8日，以總價12,000,000元，向上訴人購買系爭房地，並簽立系爭契約。

㈡上訴人於系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增改建」欄位均未勾選，及不動產說明書現況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位勾選「否」。

㈢工務局於112年6月30日以高市工務隊字第11270439300號函通知附帶上訴人，主旨載有「台端所有位於本市前金區市○○路000巷00號建物增建涉及違建一案」等語（下稱系爭函文）；工務局並於112年7月24日至系爭房地現場勘查後，作成系爭處分書，但工務局尚未排序通知拆除。

㈣高雄市政府鹽埕地政事務所113年11月12日函覆稱：92年系爭房地登記案件，已逾土地登記規則之15年保存期限，依法銷毀。

㈤工務局113年11月27日函稱：系爭房屋於「111年1月8日」

前，並無遭檢舉違建之相關資料。

五、本件爭點：

㈠上訴人就系爭房地有無附帶上訴人主張應負物之瑕疵擔保責任之情事存在？

㈡附帶上訴人依民法第354條、第359條規定請求減少價金3,000,000元；並依民法第179條規定，請求上訴人給付3,000,000元之溢領價金；再依民法第184條規定，請求上訴人給付3,000,000元價差之損害賠償，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠上訴人就系爭房地有無附帶上訴人主張應負物之瑕疵擔保責任之情事存在？

1.按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。買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。民法第354條第1項、第355條第1項分別定有明文。

2.附帶上訴人雖主張上訴人故意不告知系爭瑕疵云云。惟查：

⑴附帶上訴人在原審既已自承：伊購買時，知道增建，不知道是違建等情（原審卷一第187頁）；並於本院審理期間再稱：伊有去現場看過2次，仲介也有帶我去看過，房仲有說有增建等語（見本院卷第67頁）。參以依附帶上訴人提出上訴人就系爭房地售屋廣告，已載明主建物為「1樓11.69坪，2樓12.03坪，3樓12.03坪」，地坪16.94坪，在「增建」欄載明「是」，在「增建概述」欄載明「4樓鐵皮加蓋」等情（原審卷一第25頁）。是上訴人既於前揭售屋廣告為系爭房屋存在增建之明確記載，自無於簽訂系爭契約時再為刻意及惡意隱匿，並保證並無增建之可能。再佐以附帶上訴人既係由專業房屋仲介人員帶看系爭房屋，並經仲介人員告知系爭房屋有增建，因目前坊間房屋仲介公司，就所仲介之房屋，均會進行必要之調查，除至待仲介之不動產進行現場調查

外，亦會核對包括不動產登記謄本、房屋稅單等資料，以確認仲介標的之不動產是否均為合法建物、有無漏水瑕疵等，以利盡告知之義務，是系爭房屋既經上訴人委託房屋仲介出售，衡情仲介人員當已將系爭房屋整體增建情形告知附帶上訴人，足見上訴人所辯附帶上訴人於購買時，應已知悉系爭房屋1至3層有增建，4樓鐵皮屋係屬增建加蓋，而系爭契約第9條第4項「本買賣契約標的物之違章建築位置」係漏未勾選等情，應非子虛。

⑵又觀系爭契約，其中就主建物層數，亦僅記載1至3層，未記載4層鐵皮屋之部分（見原審審訴卷第13頁；下稱審訴卷），且主建物面積核與系爭房屋建物登記謄本之記載相符（見審訴卷第71頁），惟該4樓鐵皮屋仍在系爭買賣契約範圍內，此觀附帶上訴人於購買系爭房屋後，辦理房屋稅籍移時，包括第4層之鋼鐵造部分即足明之（見原審卷一第39頁房屋稅籍證明書），是附帶上訴人由外觀視之，既可輕易知悉系爭房屋已有增建，仍願意購買，自不得主張此為瑕疵。

⑶附帶上訴人雖辯以僅知係增建而不知為違建云云。惟系爭房屋第4層係為鋼鐵造，與1至3層係加強磚造明顯有異；而依我國社會生活常態及經驗，一般民眾於透天厝前後增建，以及於頂樓加蓋鐵皮屋，本鮮有再向建管機關申請者，尤以各樓層外推增建者，因涉及建物結構變更，難以通過建築主管機關審查者為常見，是附帶上訴人於購買前既已至系爭房地看屋2次（見本院卷第67頁），可知系爭房屋存在第4層，且結構與第1至3層明顯相異，佐以簽訂系爭契約時，就主建物既僅記1至3層，而未記載有第4層，已如前述，且系爭房屋之登記謄本，亦未載有第4層建物存在（見審訴卷第71頁），顯見上開第4層增建物未納入不動產登記之中，復經房屋仲介人員告知系爭房屋存在增建，依經驗法則，附帶上訴人客觀上應有認識系爭房屋所存在之前開增建，均應屬未經主管建築機關審查許可，並發給執照之之未保存登記建物，而屬違建無訛；附帶上訴人稱僅知係增建而不知係違建

云云，顯無足信。

3.綜上，附帶上訴人於簽訂系爭契約前，既應已知悉系爭房屋存在增建，且為未經主管機關審查許可興建之違建，依首揭條文規定，自不得再以此主張系爭房屋存在瑕疵。又本院依前揭證據，既足認附帶上訴人就系爭房屋存在未經保存登記之違建等情，早已知悉，而不得主張系爭房屋存在瑕疵。是附帶上訴人請求傳訊證人薛寶琴，併復請求函調上訴人前手陳凱旋財產所得及名下財產等，以證明上訴人之前手陳凱旋於拍賣取得系爭房地時，已知悉系爭房屋之增建為實質違建，且上訴人於繼承時亦知悉等情，因上訴人就系爭房屋於測量前即知悉存在違建等情已不爭執（見本院卷第66頁），且上訴人於原審均辯稱早已告知附帶上訴人有增建等語，可認上訴人早已知悉系爭房屋確存在前揭增建，惟此部分已無礙本院前揭結論，自無再為調查之必要，併予敘明。

㈡如前所述，附帶上訴人既不得再主張系爭房屋所存在之前述增建為瑕疵，則其依民法第354條、第359條規定請求減少價金3,000,000元，並依民法第179條規定，請求上訴人給付3,000,000元之溢領價金；再依民法第184條規定，請求上訴人給付3,000,000元價差之損害賠償，自無理由。

七、綜上所述，附帶上訴人依民法第354條、第359條規定，請求減少價金3,000,000元；並依民法第179條規定，請求上訴人給付3,000,000元之溢領價金；再依民法第184條規定，請求上訴人給付3,000,000元價差之損害賠償，均無理由而不應准許。從而，原審判決上訴人應給付附帶上訴人816,881元本息，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。附帶上訴人提起附帶上訴，請求上訴人應再給付2,183,119元本息部分，並無理由，應予駁回，原審就此部分為其敗訴之判決，並無違誤，附帶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。又本件事證已明，兩造其餘攻防及及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，

併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，附帶上訴則為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　8　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　114　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　梁雅華

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。