

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第70號

原告 張惠玲  
訴訟代理人 葉耀中律師  
複代理人 林俊甫律師  
張翊宸律師

被告 楊秀玉  
訴訟代理人 陳建勛律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明第1項為被告應給付原告新臺幣（下同）885萬3280元，及自民國111年12月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於112年4月24日以民事擴張聲明暨準備二狀變更聲明為如後述原告聲明所示（見本院卷第107頁），原告擴張金額部分，核屬擴張應受判決事項之聲明，與法無違，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告於111年10月9日向被告購買臺中市○○區○○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及坐落於上之臺中市○○區○○街000○0號未保存登記之房屋（下稱系爭房屋，統稱系爭不動產），雙方簽立系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定價金865萬元，系爭土地於111年12月6日移轉登記予原告，系爭房屋於111年12月16日交付被

01 告，原告亦於111年12月21日給付865萬元予被告，原告亦支  
02 付仲介費17萬3000元、代書費及稅費3萬280元。

03 (二)然系爭土地與同段326-23地號土地（下稱系爭鄰地）交界成  
04 鋸齒狀，而系爭鄰地所有人張金豐因此占用系爭土地部分種  
05 植果樹，且系爭房屋亦有占用系爭鄰地之情形，被告明知上  
06 開相互占用之情況，仍於111年3月24日填寫標的物現況使用  
07 說明書中，在「本土地是否有被他人占用情形？」、「土地  
08 是否有出借他人之情形？」、「目前與鄰地是否有界址糾  
09 紛」等三欄位中均勻選「否」，復於111年11月2日簽約後兩  
10 造鑑界系爭土地時，被告及仲介均佯稱可以藉由交換土地使用  
11 同意書解決，然至今被告仍未提供系爭鄰地所有人之使用  
12 同意書。又於111年10月8日，仲介曾帶原告前往系爭房屋檢  
13 查供水，仲介在現場致電被告詢問水源，被告告知為山泉  
14 水，嗣於111年12月17日，原告再次檢查時，竟發現並無供  
15 水，與當初之約定不符。是被告故意不告知系爭不動產存有  
16 須拆屋還地、欠缺被告擔保供給山泉水之品質之重大瑕疵，  
17 其給付系爭不動產，顯不符債務之本旨，且可歸責於被告，  
18 違反系爭買賣契約之約定，原告得主張解除系爭買賣契約，  
19 請求被告返還價金865萬元、給付損害賠償額預定違約金865  
20 萬元，並賠償仲介費、代書費及稅費20萬3280元。

21 (三)又被告上開詐欺行為，致原告陷於錯誤而簽立系爭買賣契  
22 約，爰依民法第92條規定撤銷意思表示，並依同法第114條  
23 準用第113條規定，請求被告返還865萬元。退步言，倘認原  
24 告解除契約或撤銷意思表示為無理由，原告得請求減少價金  
25 及請求賠償865萬元之損害。

26 (四)爰擇一依民法第92條、第114條準用第113條、民法第353  
27 條、第359條、第256條、第259條、第260條、第227條、第2  
28 26條、第360條、系爭契約第7條第1項、第10條第3項之規  
29 定，請求被告給付865萬元、違約金865萬元；及擇一依系爭  
30 契約第7條、民法第227條之規定，請求被告給付仲介費、代  
31 書費及稅費20萬3280元。並聲明：被告應給付原告1730萬

01 元，及其中865萬元自111年12月21日起，另865萬元自本書  
02 狀繕本送達翌日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算  
03 之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)兩造於111年10月9日簽立系爭買賣契約，依該契約第1條、  
06 第15條之約定，可知兩造買賣標的僅系爭土地，不含系爭房  
07 屋及農作物，且被告係於111年11月2日複丈當日始知悉系爭  
08 土地與鄰地相互占用之情事，當下原告與張金豐均口頭表示  
09 雙方交換使用即可，兩造遂依約完成不動產移轉及點交，被  
10 告並未向原告表示可取得土地使用同意書，亦未故意於系爭  
11 買賣契約上為不實之勾選，原告不得主張受詐欺而撤銷意思  
12 表示，請求被告返還及賠償價金865萬元。

13 (二)又系爭土地與鄰地互有越界使用之面積小，對系爭土地之交  
14 易價值影響不大，原告對於系爭土地可使用範圍並無誤認之  
15 虞，可見就互有占用部分，對於系爭土地價值減少之程度，  
16 即無關重要，不得視為瑕疵。退步言，縱屬瑕疵，系爭土地  
17 與鄰地相互占用之面積低於總面積之1/100，則原告主張解  
18 除契約顯失公平，再者，被告並未保證系爭土地之山泉水供  
19 水穩定，復於系爭買賣契約現況說明書，對目前是否有自來  
20 水供應勾選否，原告不得據此主張解除契約或減少價金。且  
21 系爭買賣契約約定給付之標的為特定物，縱使具有原告指稱  
22 之瑕疵，亦是於契約成立前即已存在，被告以簽約時之現狀  
23 交付，亦不構成不完全給付，原告不得請求解除契約、返還  
24 865萬元及賠償仲介費、代書費及稅費20萬3280元。

25 (三)另倘認系爭買賣契約未合法解除，被告是在鑑界後始知悉系  
26 爭土地與鄰地相互占用之情形，原告於交付系爭土地時，亦  
27 明知上情而未要求被告排除，則被告即無故意不告知原告瑕  
28 疵之情事，原告亦不得向被告請求賠償865萬元。

29 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；願供擔保請准宣  
30 告免為假執行。

31 三、兩造不爭執及爭執之事項

01 (一)不爭執之事項

- 02 1.兩造於111年10月9日簽定系爭買賣契約，價金865萬元，土  
03 地標示為系爭土地即臺中市○○區○○○段○○○○○段00  
04 0000地號土地。
- 05 2.系爭土地上有系爭房屋即臺中市○○區○○街000○0號未保  
06 存登記之房屋。
- 07 3.系爭土地於111年12月6日移轉登記予原告，系爭房屋於111  
08 年12月16日已交付並移轉稅籍，原告已給付865萬元，原告  
09 於111年12月18日請仲介暫停撥款865萬元，並於111年12月2  
10 1日撥款，並支出仲介費用17萬3000元、代書及稅費合計3  
11 萬280元。
- 12 4.兩造偕同地政機關於111年11月2日至系爭土地鑑界（見本院  
13 卷第45頁），兩造知悉系爭土地與系爭鄰地有相互占用之情  
14 況。
- 15 5.被告在標的物現況說明書上「本土地是否有被他人占用情  
16 形？」、「土地是否有出借他人之情形？」、「目前與鄰地  
17 是否有界址糾紛」等三欄位中均勻選「否」。
- 18 6.原證一最後一頁項次編號二，標的物現況說明書載明目前是  
19 否有自來水供應之情形，「是」、「否」均有打勾，但  
20 「是」的部分上有蓋楊秀玉的章。
- 21 7.前地主張茂中於96年曾申請鑑界，然於實地複丈時申請撤回  
22 測量（見本院卷第26頁）。

23 (二)爭執事項

- 24 1.被告於出買系爭土地前，有無知悉系爭土地與系爭鄰地有相  
25 互占用之情況？
- 26 2.被告有無表示將取得系爭鄰地所有人交換土地同意書？
- 27 3.系爭買賣契約之價金，是否包括系爭土地及系爭建物，亦或  
28 僅有系爭土地？
- 29 4.被告有無對被告保證系爭土地上有天然泉水可使用？
- 30 5.原告可否以系爭土地及系爭鄰地相互占用為由主張解除契  
31 約？

01 6.原告可否以系爭土地未有天然泉水可使用為由主張解除契  
02 約？

03 7.原告請求被告給付已給付之價金865萬、違約金865萬、支出  
04 仲介費用17萬3000元、代書及稅費合計3萬280元，有無理  
05 由？

06 四、本院得心證之理由：原告主張遭被告詐欺及買受之系爭不動  
07 產有物具有瑕疵，主張撤銷或解除契約，請求被告返還已經  
08 給付之款項，然經被告否認，是本件應探討者即為，被告是  
09 否有詐欺之行為及是否得依給付不能或物之瑕疵擔保解除契  
10 約？分述如下：

11 (一)被告有無詐欺之行為

12 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思  
13 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可  
14 得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項固定有明  
15 文。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之  
16 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民事訴訟如  
17 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不  
18 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事  
19 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之  
20 請求（最高法院17年度上字第917號民事裁判意旨參照）。

21 2.原告主張遭被告詐欺，係認被告曾於96年申請過鑑界，是明  
22 知系爭土地遭系爭鄰地所有人占用，仍於111年3月24日填寫  
23 系爭買賣契約書之標的物現況說明書時，在「本土地是否有  
24 被他人占用情形？」「土地是否有出借他人之情形？」「目  
25 前與鄰地是否有界址糾紛？」等三欄位勾選否，顯然有積極  
26 詐欺之行為等語，然此經被告否認，辯稱被告取得土地後，  
27 並未有與鄰地有經界糾紛，兩造於111年10月9日簽約，兩造  
28 依約定申請複丈，地政事務所於111年11月2日前往該地複丈  
29 時，方知悉系爭建物有占到系爭鄰地15平方公尺，系爭鄰地  
30 占到系爭土地33平方公尺等語。經查，原告雖認被告先前曾  
31 向地政機關申請過測量，然經本院函詢臺中市東勢地政事務

01 所，回復於96年間曾有訴外人張茂宗及范玉嬌申請測量，然  
02 申請人於實地複丈時當場撤回申請，此有臺中市東勢區地政  
03 事務所113年1月26日中東地二字第1130001077號函暨所附資  
04 料（見本院卷第265-272頁）在卷可佐，可知96年申請者並  
05 非被告，且亦當場撤回申請，是原告主張被告曾申請鑑界，  
06 與事實不符。原告雖稱於111年12月13日原告配偶許獻洲撥  
07 打電話予被告及其配偶，被告表示：「要再看耶，這種東西  
08 要再看耶，這我先生啦，之前說有佔到的部分是都有去鑑  
09 界，之前有去鑑界阿」，許獻洲回應：「之前你們買的時候  
10 有去鑑界過嗎？」，被告表示：「我們之前有鑑界，這次買  
11 賣也有鑑界阿」，許獻洲稱：「喔，所以們之前就知道有被  
12 占用了嘛」，被告配偶表示「我們買的時候是十幾年前的事  
13 情了」（見本院卷第117頁），雖然被告曾表示有鑑界，然  
14 事實上系爭土地並未鑑界過，此已有上開地政事務所回函可  
15 證，難以此片斷對話，即遽認被告曾經鑑界過，並因此知悉  
16 有與系爭鄰地相互占用土地，被告存在詐欺之故意，是原告  
17 上開主張，自無理由。

18 3.原告又主張雙方於111年11月2日鑑界時，原告發現系爭土地  
19 遭系爭鄰地占用，被告佯稱可向鄰地所有人張金豐取得土地  
20 使用同意書，然事後並未取得，顯然有詐欺之舉等語。然  
21 查，依系爭買賣契約第11條約定「土地鑑界。一、甲乙雙方  
22 約定簽定本土地買賣契約書後，乙方應向地政機關申請土地  
23 複丈手續，並應於過戶前完成鑑界。鑑界結果如有第三占用  
24 土地者，乙方應負責於點交土地前排除」及第15條約定「雙  
25 方申請鑑界其費用由賣方負擔，面積依地政機關測量為準，  
26 面積如有增減依實際面積相互找補並依現況點交」（見本院  
27 卷第26-27頁），顯見雙方於簽約時約定，被告於簽約後應  
28 向地政機關申請土地複丈，並完成鑑界，鑑界結果若有第三  
29 人占用土地，被告應負擔排除義務，堪認兩造於鑑界前並對  
30 於是否有第三人占用土地，均無法肯定，方有此約定之必  
31 要，益徵被告並未有明知有第三人越界，而故意不告知原告

01 之行為，況原告亦未要求應於簽約前鑑界，反而先簽約，並  
02 約定日後鑑界，若有第三人占用土地，則被告負責於點交前  
03 排除即可，可見原告主觀上亦知悉此種山坡地買賣，因地形  
04 變化複雜，又種植果樹，可能會有部分界址不清之情形，但  
05 仍願意購買，約定被告負除去義務已足，是被告日後縱未能  
06 取得系爭鄰地所有人使用同意書，然此僅為被告是否盡其契  
07 約責任之問題，自不得以被告未事後取得系爭鄰地所有權人  
08 之土地使用同意書，反推被告有詐欺之行為，是原告此部分  
09 之主張，並無理由。

10 4.原告又稱於111年10月8日出售系爭不動產前一日，仲介偕同  
11 原告前往系爭不動產檢查供水，當時仲介當場電詢被告水  
12 源，被告表示其為穩定之山泉水，然在111年12月7日簽約  
13 後，再次檢查供水時竟無供水，被告後改稱系爭房屋並無供  
14 水已久，需自行申請等語。惟按，民法上之詐欺，必詐欺行  
15 為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利  
16 於己之意思表示者始足當之；民法第92第1項前段規定，因  
17 被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲  
18 保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱  
19 詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響  
20 之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，而使他人陷於  
21 錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，是項規定所欲保護之法  
22 益，為表意人意思表示形成過程之自由，至不真實之事實是  
23 否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成  
24 意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度臺上字第8  
25 58號民事裁判參照），而系爭買賣契約所購買者為系爭不動  
26 產，且一般社會交易不動產之常情，水源之來源，並非契約  
27 之要素，況證人即里長鄭文章於審判中證稱：我們里有人自  
28 己裝山泉水，有人申請簡易自來水，系爭土地可以申請簡易  
29 自來水，我們這邊很寬鬆，來跟我申請，我就會接上水表，  
30 申請人自己找水電來接管子就可以等情（見本院卷第364-36  
31 5頁），顯見系爭土地仍可裝設簡易自來水，用水無虞，是

01 該水源來自山泉水或簡易自來水，難認屬於重要而有影響系  
02 爭買賣契約意思表示形成，是原告主張被告因而構成詐欺，  
03 亦屬無據。

04 (二)原告得否主張物之瑕疵擔保責任

05 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條規定  
06 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  
07 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，  
08 無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移  
09 轉時，具有其所保證之品質。民法第354條第1項定有明文。  
10 經查，被告出賣系爭不動產予原告，然經鑑界後，系爭房屋  
11 侵占系爭鄰地15平方公尺，系爭鄰地侵占到系爭土地33平方  
12 公尺，此有臺中市東勢地政事務所複丈成果圖(112年7月11  
13 日東土測字第116700號，見本院卷第191頁)在卷可憑，堪信  
14 為真。原告主張系爭不動產有未有山泉水及與系爭鄰地相互  
15 占用之瑕疵等語，首先針對山泉水水源之部分，系爭不動產  
16 得裝設簡易自來水，手續簡便，毫無困難，已如前所述，且  
17 用水之來源對於本件不動產買賣難認為重要，原告所主張本  
18 件之水源非來自山泉水，該部分於本件交易無關重要，不得  
19 認為瑕疵，此部分原告之主張自於法無據，合先敘明。而與  
20 系爭鄰地相互占用部分，依通常交易觀念，如買賣交易之建  
21 物占用第三人之土地及買賣之土地遭第三人占用之情形，當  
22 影響買受人後續對於買賣標的土地之使用、收益權限，是  
23 以，就本件系爭土地遭第三人占用及系爭房屋占用系爭鄰地  
24 之情形，應認不具備通常交易所應具備之價值、效用，而構  
25 成買賣物之瑕疵之情形；被告雖辯稱系爭買賣契約書只有出  
26 賣土地，且系爭房屋為附帶移轉，此可從系爭買賣契約書之  
27 名稱為「土地買賣契約書」（見本院卷第23頁）及第15條特  
28 別約定事項中約定「本買賣標的物上有未辦保存登記建物門  
29 牌新社區中興街190之2號一併移轉，包含現有農作物」（見  
30 本院卷第27頁）即可看出。然查，衡酌一般交易常情，買賣  
31 之土地上，是否有建物可供使用，不論該建物為合法建物或

01 違章建物，對於買賣雙方均為重要因素，並於買賣價金上予  
02 以反應，縱然該建物為可使用違章建築，價格當然低於所有  
03 權之建物，然價格通常亦高於完全沒有可使用之建物土地，  
04 此為一般社會交易常態，況兩造亦簽署建築改良物所有權買  
05 賣移轉契約書（見本院卷第259頁），被告將系爭房屋出賣  
06 予原告，價金為24萬7800元（見本院卷第259頁），益徵系  
07 爭買賣契約書所買賣之標的及金額，確實有包括系爭房屋之  
08 部分，被告上開所辯，並不可採，是系爭不動產與系爭鄰地  
09 有相互占用之部分，應認屬於瑕疵。

10 2.然被告又抗辯：兩造偕同地政機關與系爭鄰地所有權人張金  
11 豐於111年11月2日至系爭土地鑑界，兩造當時已知悉系爭土  
12 地與系爭鄰地有相互占用之情況，張金豐於當日已表示願意  
13 相互不請求，就照現況使用，在場之人均有聽到，原告亦無  
14 意見，原告仍於111年12月6日完成移轉登記，並於111年12  
15 月16日簽署交屋明細表、價金履約專戶明細暨點交證明書、  
16 地政事務所服務收費明細表（見本院卷第39-43頁），完成  
17 點交程序，原告竟於111年12月18日以電話暫停撥款，依民  
18 法第356條第1、2項之規定，應認為原告已經同意按現況點  
19 交，承認其所受領之物，不得主張瑕疵擔保請求權等語。原  
20 告否認後主張：系爭契約第11條第1項後段約定「鑑定結果  
21 如果有第三人占有土地者，乙方(即被告)應負責於點交土地  
22 前排除」，兩造於111年11月2日鑑界時，知悉與系爭鄰地有  
23 相互占用之情況，因仲介佯稱可以透過土地使用同意書來解  
24 決，原告方先同意交付系爭不動產，然之後被告並未能取得  
25 系爭鄰地所有權人之同意，不應認原告已承認其所受領之  
26 物，且被告亦未履行系爭契約第11條第1項之排除第三人占  
27 有之義務等情。按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢  
28 查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵  
29 時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通  
30 常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能  
31 即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知

01 者，視為承認其所受領之物，民法第356條定有明文。首  
02 先，兩造對於系爭鄰地土地所有權人張金豐最後並未簽署土  
03 地使用書一情，並不爭執，原告雖稱被告及仲介於鑑界時有  
04 提到將取得張金豐簽署之土地使用同意書，並以證人許泫茹  
05 之證詞（見本院卷第340-341頁）為證，然除法律強制規  
06 定，契約得以口頭為之，證人張金豐於審判中具結後之證  
07 述：我是系爭鄰地所有權人，111年11月2日鑑界時我有在  
08 場，原告及被告也有在場，鑑界時我才知道界標在何處，地  
09 政人員當場有告知雙方之土地有占到，我當時就說那就照現  
10 在土地現況使用就好，現場的人都沒有意見，大家就回去  
11 了，鑑界那天也沒有人提到要我簽使用同意書，之後被告的  
12 先生有來找我，請我簽土地使用同意書，但我沒有簽，因為  
13 我不想簽永久的，我覺得我的意思是之後如果要買賣時，大  
14 家再討論怎麼處理，現在就是照現況使用（問：鑑界時原告  
15 有表示你占到他的土地部分，也讓你繼續使用嗎？）沒很明  
16 確的講，但我覺得當下大家的意思就是照現狀（見本院卷第  
17 336-338頁），證人即仲介詹晏欣於審判中證述：我是公司  
18 負責人，個案仲介是蔡媿淇，鑑界時買賣雙方都有到場，我  
19 們才發現被占用，賣方也才發現被占用，當時隔壁的地主也  
20 在，我們當下就協調了，協調內容雙方都沒有意見，就是大  
21 家都是好鄰居，就照現況使用，鑑界時也沒有人提到說要有  
22 土地使用同意書，是事後原告又問我要怎麼樣比較有保障，  
23 我說可以寫土地使用同意書，我擬好後去找系爭鄰地地主，  
24 印象是交地後的七到十天去找了地主三次，但系爭鄰地地主  
25 不願意簽名，但地主同意依照現況各自使用各自的占有部  
26 分，為什麼地主不簽我也不知道，（問：在111年11月2日鑑  
27 界之後到111年12月16日交地之間原告有無跟被告反應前開  
28 占用的問題？）沒有聽說，有爭議就不會交地了，（問：原告  
29 知悉與鄰地有互相越界後，是否跟鄰地地主約定按現況繼續  
30 使用？）是，當初鑑界是這樣約定沒有錯，（問：在複丈後，  
31 到交地前，原告有無要求被告要排除互相越界的情形？）沒

01 有等情。（見本院卷第291-298頁），證人即仲介蔡媿淇於  
02 審判中具結後證稱：我是買賣雙方的仲介，詹晏欣也是雙方的  
03 仲介，後來是買方在現場看到帆布廣告，打電話給我接洽，  
04 111年11月2日鑑界發現有互相占用，當下原告跟系爭鄰地  
05 地主都知道了都有占用到對方的土地，大家都說沒有要  
06 拆，就是以現狀作使用，（問：針對鄰地占用的部分，原告  
07 在鑑界之後有無再跟你們反應？）她沒有跟我反應，（問：去  
08 找鄰地地主的時間點是在鑑界之後？交地之前？或是交地之  
09 後？）是交地之後等語（見本院卷第299-304頁），證人即代  
10 書楊吉人於審判中具結證述：我是本件的代書，111年11月2  
11 日鑑界時我有場，鑑界時地政人員當下就有表示與系爭鄰地  
12 有相互占到，原告、被告及張金豐也有聽到，但當下渠等沒  
13 有說什麼，沒有說要拆除或返還，大家就離開，之後原告也  
14 沒有表示過要張金豐簽立土地使用同意書才願意履約，原告  
15 還是繼續履約，錢也有進來，最後也是於111年12月16日點  
16 交不動產並移轉所有權，交屋明細表、價金履約專戶明細暨  
17 點交證明書、地政事務所服務收費明細表都是原告所簽名，  
18 也是我處理的，這在我們實務上就是已經按現況點交，並且  
19 結案，原告嗣於111年12月18日點交後才打電來說要暫停撥  
20 款等語（見本院卷第366-369頁），是依證人上開證述可  
21 知，張金豐及原告於111年11月2日鑑界時，張金豐同意不對  
22 原告主張拆屋還地，原告亦表示對系爭鄰地占用系爭土地之  
23 部分，同意由張金豐使用，是雙方就照現況使用已有合意，  
24 雙方之意思表示達成合致，契約已成立，雙方應受到契約拘  
25 束，且該契約之效力，不因張金豐日後未簽立書面而有影  
26 響，換言之，被告及房仲縱事後欲取得張金豐之同意書之承  
27 諾，然該同意書亦僅為取得書面證據之目的，不影響原告與  
28 張金豐已於111年11月2日成立之契約效力，是原告主張被告  
29 未取得張金豐之書面同意，被告未履行系爭買賣契約第11條  
30 之義務，自無依據，蓋該契約成立後，原告所有之系爭房屋  
31 已無遭拆除之風險，難認被告未盡排除之義務。再者，依上

01 開所述，111年11月2日所成立之契約內容，雙方均同意對方  
02 照現況使用，是原告亦同意讓張金豐使用占用系爭土地之部  
03 分，既然原告對於張金豐占用系爭土地部分有已有認識，且  
04 當下已經表達同意讓張金豐繼續使用，顯難謂對於該瑕疵未  
05 知悉並承認之；再參系爭土地於111年12月6日移轉登記予原  
06 告，系爭房屋於111年12月16日已交付並移轉稅籍一情，此  
07 乃雙方所不爭執，而原告於111年11月2日鑑界時，已經知悉  
08 與系爭鄰地相互占用之情事，而系爭鄰地所有權人張金豐當  
09 場表達大家就照現況使用，原告知悉相互占用事實後至111  
10 年12月16日點交日間，均未曾主張被告須提出張金豐簽立之  
11 土地使用書才願意點交之同時履行抗辯，或請求被告減價，  
12 遑論主張解約回復原狀，反而於111年12月6日協同辦理移轉  
13 登記，並且於111年12月16日點交系爭不動產，依該交易過  
14 程，衡酌一般交易常情，若原告已知悉有相互侵占之事實，  
15 若確實不願意受領，豈可能長達20多天內，並無任何對被告  
16 主張任何權利(例如主張系爭買賣契約第15條之相互找補、  
17 減價、同時履行抗辯權、解除契約)，反而於111年12月16日  
18 同意被告點交，是原告對於該瑕疵已經知悉，且同意以與張  
19 金豐雙方均現況使用之方式作為修補方式，並同意以此現況  
20 點交一情，應堪可信，綜上，被告主張原告對於系爭不動產  
21 之瑕疵已經知悉，亦同意以此狀況點交一情，於法有據，原  
22 告主張被告應負擔瑕疵擔保責任，自無理由。

### 23 (三)原告主張給付不能

- 24 1.第227條，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，  
25 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因  
26 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。  
27 經查，系爭不動產位於山坡地，因地勢及自然環境之原因，  
28 經界之範圍未能如都市不動產一般明確，此亦可從系爭買賣  
29 契約第11條約定「土地鑑界。一、甲乙雙方約定簽定本土地  
30 買賣契約書後，乙方應向地政機關申請土地複丈手續，並應  
31 於完成鑑界。鑑界結果如有第三人占用用土地者，乙方應負

01 責於點交土地前排除」及第15條約定「雙方申請鑑界其費用  
02 由賣方負擔，面積依地政機關測量為準，面積如有增減依實  
03 際面積相互找補並依現況點交」可知，雙方在簽約時，對於  
04 系爭不動產之實際經界並無法確定，才有上開約定簽約後申  
05 請鑑界，若有面積增減，依實際面積找補，且排除第三人占  
06 用之必要，是該與系爭鄰地相互占用之給復不能，實難認可  
07 歸責於被告；再者，原告於知悉該情事後，仍點交受領系爭  
08 不動產，應認接受以與張金豐相互現況使用，相互不請求之  
09 方式作為補正方式，已如上所述，是系爭買賣契約已無給付  
10 不完全之情形，原告主張被告應構成給付不能，自無理由。

11 五、綜上所述，原告主張被告有詐欺之情，並主張被告應負擔物  
12 之瑕疵擔保及給付不能，被告應給付原告上開金額，均無理  
13 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失  
14 所附麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
16 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併  
17 此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

20 民事第五庭 法官 陳冠霖

21 上正本係照原本作成。

22 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。如  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

25 書記官 黃善應