

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第198號

上訴人 領頭羊有限公司

兼法定代理人 俞昌哲

共 同

訴訟代理人 劉上銘律師

黃思寧律師

複代理人 劉依萍律師

訴訟代理人 李永然律師

黃斐旻律師

被上訴人 王順生

訴訟代理人 林易佑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年6月24日臺灣臺中地方法院108年度訴字第1478號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。經查本件上訴人領頭羊有限公司（下稱領頭羊公司）、上訴人俞昌哲（下稱俞昌哲）於原審主張被上訴人應負物之瑕疵擔保責任及物之損害賠償，依民法第354條、第359條、或第227條第1項、第226條第1項、第179條、或以民國103年4月28日與被上訴人簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第2條第2款約定，先位請求被上訴人應給付領頭羊公司新臺幣（下同）16

04萬7,000元本息，並備位請求被上訴人應給付俞昌哲如上款項。嗣於本院追加系爭契約第7條第1項、民法第349條、第353條、第227條第1項規定為請求權基礎（見本院卷二第96至98頁），核上訴人上開追加之訴與原訴，均係就系爭契約所衍生之爭執該同一基礎事實為請求，訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，雖被上訴人不同意追加，惟依上說明，仍應准許。

08 貳、實體方面

09 一、上訴人主張：

俞昌哲於103年4月28日與被上訴人簽訂系爭契約，以總價新臺幣（下同）1億3,500萬元，購買被上訴人所有坐落臺中市○○區○○○段0000○0000地號土地（面積分別為87平方公尺、18平方公尺，下稱系爭土地），及其上未辦理保存登記之門牌號碼臺中市○○區○○路00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），系爭建物於103年6月9日完成建物保存登記，被上訴人於103年8月28日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記與領頭羊公司，並於同年9月1日完成系爭建物點交，上訴人亦已依約給付價金完畢。被上訴人於系爭契約第2條表示系爭建物並無違建或占用之情事，惟臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）於107年8月1日認定系爭建物前有增建，增建部分占用逢甲大學所有之同段60-11、60-27土地（以下均以地號稱之），係違章建築，經臺中市政府依法拆除系爭建物占用60-27土地部分。上訴人於107年10月19日發律師函請被上訴人賠償拆除損害，被上訴人迄未遵期履行。爰依第354條、第359條，或第227條第1項、第226條第1項、第179條，或系爭契約書第2條第2項之法律關係及爭契約第7條第1項、民法第349條、第353條、第227條第1項規定為請求權基礎，先位請求被上訴人應給付領頭羊公司1,604萬7,000元本息，並備位請求被上訴人應給付俞昌哲如上款項。

31 二、被上訴人則以：

01 系爭契約之買受人為俞昌哲個人，其未與俞昌哲合意變更契
02 約當事人，領頭羊公司非契約當事人，不得為本件請求。本
03 件買賣標的之範圍僅及於系爭土地，不及於系爭建物占用他
04 人之土地。被上訴人就系爭契約已依債務本旨履約完畢，無
05 不完全給付，亦無給付不能；且上訴人於契約成立時，已明
06 知系爭建物有越界增建之情事且未異議，被上訴人自不負物
07 及權利瑕疵擔保責任；況被上訴人於103年9月1日已交付標
08 的物，上訴人於原審108年11月13日以物之瑕疵為減少價金
09 追加請求及於本院110年2月23日以權利之瑕疵為減少價金追
10 加請求均已逾5年除斥期間，被上訴人自得拒絕給付。上訴
11 人依民法物之瑕疵擔保、權利瑕疵擔保、給付不能，不完全
12 給付及不當得利等規定，請求被上訴人給付減少價金等項，
13 均非有理由等語，資為抗辯。

14 參、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明
15 求為判決：□先位上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部
16 分，被上訴人應給付領頭羊公司1,604萬7,000元，其中165
17 萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中889萬2,000元自109年6
18 月4日起，其中550萬5,000元自109年6月11日起至清償日，
19 按週年利率百分之5計算之利息。(三)上開第二項給付，上訴
20 人願供擔保，請宣告准予假執行。□備位上訴聲明：(一)原判
21 決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付俞昌哲1,604萬
22 7,000元，其中165萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中889
23 萬2,000元自109年6月4日起，其中550萬5,000元自109年6月
24 11日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利息。(三)上開
25 第二項給付，備位上訴人願供擔保，請准假執行。被上訴人
26 則答辯聲明：上訴駁回。

27 肆、下列事項為兩造不爭執（見原審卷第266至267頁、本院卷第
28 315至318頁），並有相關證據在卷可參，經核相符，本院自
29 得採為判斷之基礎。

30 一、領頭羊公司法定代理人俞昌哲於103年4月28日與被上訴人簽
31 訂系爭契約，以1億3,500萬元購買被上訴人所有系爭房地

- （系爭契約1份，見原審卷第35至49頁、第137至150頁）。
- 二、系爭建物於103年6月9日完成建物保存登記，並於同年8月28日以買賣為原因，與系爭土地一併辦理所有權移轉登記為領頭羊公司所有（建物登記第二類謄本、臺中市中興地政事務所建物測量成果圖，見原審卷第157-159頁；建築改良物所有權買賣移轉契約，見原審卷183-185頁），其上記載系爭建物坐落在系爭土地上，且與文華路（坐落同段60-27、60-1、60-26地號土地）間尚有一筆同段60-11地號土地。
- 三、系爭建物於103年9月1日完成點交，並給付價金完畢（「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方）」，見原審卷第155頁；交屋明細表，見原審卷191-193頁）。
- 四、系爭房地買賣，係由○○○擔任買方仲介人、○○○擔任賣方仲介人、○○○受託擔任地政士辦理建物保存登記及所有權移轉登記等手續。
- 五、臺中市都發局於107年8月1日認定系爭建物屋前有增建，增建部分占用60-11、60-27土地，係違章建築（臺中市都發局違章建築認定通知書1份，見原審卷第69頁），系爭建物占用60-27土地部分，於108年3至8月間拆除。
- 六、60-11土地與文華路坐落之60-27土地，均屬逢甲大學所有，領頭羊公司於107年9月26日與逢甲大學簽訂土地租賃契約書，向逢甲大學租用60-11土地，面積14平方公尺（公證書、土地租賃契約書暨地籍圖謄本及土地登記第二類謄本各1份，見原審卷第75至89頁）。
- 七、103年4月28日簽立之系爭契約，如原審卷第137-146頁所示（被上訴人持有之系爭契約），系爭契約第9條第9項所蓋「領頭羊有限公司」印章係於簽約後由代書在兩造契約上所蓋，上訴人所提原證1「不動產買賣契約書」（見原審卷第35-49頁）內買方欄加列及加蓋之「領頭羊有限公司」及公司印章，均係訂約後完稅前由上訴人提供印章給代書○○○書寫及蓋用。

01 八、系爭契約第2條第1款各「☐」欄均未勾選。（原審卷第37
02 頁、第140頁）

03 九、領頭羊公司委託律師於107年10月19日寄送律師函予被上訴
04 人，表示系爭建物有增建占用逢甲大學土地遭拆除，請求損
05 害賠償，該函於同年月22日送達被上訴人收受（律師函暨回
06 執證明各1份，見原審卷第103至109頁）。

07 伍、兩造爭執之事項（下述爭執事項部分文字依本判決之用語及
08 訴訟中各當事人前後主張之整體意思予以調整）

09 一、系爭契約之買受人係領頭羊公司或其法定代理人俞昌哲個
10 人？

11 二、「先位之訴」領頭羊公司為系爭契約書之買受人，「備位之
12 訴」俞昌哲為買受人，則其等依下列請求權，請求被上訴人
13 給付1,604萬7000元，有無理由？

14 （一）得否依民法第354條、第359條請求減少價金？

15 （二）得否依民法第226條第1項、第227條第1項、第179條請求給
16 付損害賠償？

17 三、被上訴人抗辯，領頭羊公司及俞昌哲即知悉系爭建物占用逢
18 甲大學校地問題，依民法第355條第1項規定，被上訴人免負
19 瑕疵擔保責任，且依民法第356條、第365條規定，其等請求
20 已逾消滅或除斥期間，有無理由？

21 陸、就本件爭執事項說明得心證之理由

22 一、系爭買賣契約之買受人係俞昌哲個人：

23 （一）本件系爭契約明載，被上訴人於103年4月28日就系爭房地與
24 買方俞昌哲個人簽訂系爭契約，合計買賣總價金為1億3,500
25 萬元（前述不爭執事項一），依系爭契約上述記載系爭買賣
26 標的之承買人為俞昌哲個人，並非領頭羊公司；另依仲介公
27 司及承辦系爭房地買賣之地政士○○○先生簽發給被上訴人之
28 「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認
29 書」所載（見原審卷第155頁），買受人名稱亦載為俞昌哲
30 個人而非領頭羊公司，故領頭羊公司遽以買受人身份，擬依
31 據系爭契約關係向被上訴人請求包括：物及權利之瑕疵擔

01 保、給付不能、不完全給付等權利，自屬無據。且證人○○
02 ○於原審到庭證稱：「．．(法官:這個買賣契約本來的買受
03 人為俞昌哲，後來變更為領頭羊有限公司，這是否有經過賣
04 方王順生的同意?)沒有，那時候是俞昌哲說要登記公司的名
05 字，因為買賣契約是買方有權利要登記給何人」、「(法官:
06 上開提示契約代表人、領頭羊有限公司是你所書寫，你寫的
07 時候，王順生有無看到?)沒有」、「(法官:你在何處書寫?)
08 我的事務所」、「(法官:當時王順生是否在場?)不在場」、
09 「(法官:契約上有再蓋上領頭羊有限公司的方章，這是誰蓋
10 的?)領頭羊有限公司的俞昌哲拿給我蓋的」、「(法官:你在
11 契約上蓋這個領頭羊公司的章時，王順生是否有在場看到?)
12 沒有．．」等語（詳參原審卷第213-214頁），依證人○○
13 ○上開證述，系爭買賣契約之買方當事人為上訴人俞昌哲個
14 人，領頭羊公司僅係俞昌哲為指定登記之名義人，並非契約
15 之當事人；至於系爭買賣標的物嗣後於辦理所有權移轉登記
16 時，以買賣之原因，直接辦理所有權移轉登記為領頭羊公司
17 名義，實係買方依據合約第6條第3款：「買賣標的產權移轉
18 登記之名義人得由甲方指定」之規定而來（見原審卷第142
19 頁），系爭買賣合約之當事人迄未經過雙方合意變更；暨系
20 爭買賣契約書於第9條第9款之文字後方加蓋被上訴人王順生
21 私章及上訴人公司之大小章（見原審卷第143頁），係因雙
22 方於簽約後辦理所有權移轉登記手續時，為辦理申報增值稅
23 之必要，始加註其中第9條第9款「雙方約定向稅捐機關申報
24 增值稅時，申報書立約日期寫103年8月6日」等文字，因而
25 由雙方會同蓋印表示雙方就此新增事項之合意，係為配合前
26 述買方指定登記名義人之相應措施而已，並未因此即有變更
27 契約當事人之效果，足見上訴人主張系爭買賣契約之買受人
28 為領頭羊公司，或已由俞昌哲個人變更為領頭羊公司名義，
29 均與事實不符，自無可採。

30 (二)系爭買賣契約之買受人既是俞昌哲個人，而非領頭羊公司，
31 本於債之相對性，領頭羊公司即無權依據系爭買賣契約向被

01 上訴人主張物及權利之瑕疵擔保、給付不能、不完全給付等
02 依據契約關係關係所得請求之權利，領頭羊公司本於前述法
03 律關係訴請被上訴人給付如先位聲明第二項所示，於法無
04 據。

05 二、有關俞昌哲主張物之瑕疵擔保或權利瑕疵擔保等部分：

06 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文。又物之出賣人對於買受
08 人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人
09 時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效
10 用或契約預定效用之瑕疵，並應擔保其物於危險移轉時，具
11 有所保證之品質，民法第354條第1項本文、第2項分別定
12 有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，如依通
13 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
14 用或品質而不具備者而言。而民法第360條就約定物之瑕疵
15 擔保責任所為之特別規定，須出賣人就買賣標的物曾與買受
16 人約定及為品質之保證，而其物又欠缺其所保證品質時，買
17 受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。又出
18 賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應依契約內容為
19 其判斷之標準，且買受人於受領給付後，以出賣人之給付不
20 完全為由，請求出賣人負損害賠償時，關於給付不完全之
21 點，即應由買受人負舉證責任。查：

22 1.本件買賣標的並無於危險移轉時有滅失或減少其價值之瑕
23 疵：依卷附系爭契約所約定，兩造間買賣標的之範圍包括系
24 爭土地及簽約當時尚未辦理保存登記之系爭建物（參閱原審
25 卷第35、第139頁）。嗣經被上訴人依據合約所訂第15條第2
26 款，委由代書於103年6月9日完成系爭建物保存登記後，與
27 系爭土地於103年8月28日一併完成所有權移轉登記，雙方並
28 隨即於103年9月1日完成點交等情，為兩造所不爭執（不爭
29 執事項一、二），顯見被上訴人係依據系爭契約所訂之標的
30 範圍，如數完成履約及點交，並無發生任何於危險移轉時有
31 滅失或減少價值之瑕疵。至於俞昌哲主張系爭建物所坐落之

01 位置即使有部分之面積越界占用逢甲大學所有之土地，因該
02 部分土地原就不在雙方買賣範圍之內，即無滅失或減少價值
03 之問題，亦併予陳明。

04 2.本件買賣標的亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之
05 瑕疵，亦無所謂保證品質之瑕疵：依據系爭建物之登記簿謄
06 本所載，系爭建物之主要用途為店房及住房（見原審卷第15
07 7頁），亦即主要供店鋪及住宅之使用。於兩造完成本件買
08 賣之前或之後，系爭建物都始終供作出租店鋪之用，顯見並
09 無滅失或減少其通常效用之瑕疵。至於兩造間於系爭契約
10 內，則從未約定有所謂「契約預定效用」或「保證品質」
11 （包括俞昌哲於原審追加以所謂袋地之理由，請求減少價金
12 之瑕疵），自無所謂滅失或減少契約預定效用或欠缺保證品
13 質之瑕疵。

14 (二)按「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
15 物。如發現有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
16 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
17 現之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至
18 日後發現者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
19 所受領之物。」、「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請
20 求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規
21 定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消
22 滅」民法第356條、第365條第1項分別定有明文。查：兩造
23 於103年4月28日簽訂系爭契約於103年8月28日完成所有權移
24 轉登記，並於103年9月1日完成點交，已如前述。俞昌哲於
25 受領買賣標的之土地及建物後，迄未從速檢查；俟至107年1
26 0月19日始首次以領頭羊公司名義發函向被上訴人主張瑕疵
27 擔保之權利（見原審卷第103-109頁），已時隔4年餘，而有
28 關係爭建物是否有越界占用鄰地之瑕疵，原屬隨時可以請求
29 地政機關為土地複丈或建物測量即可得悉之事項，尚非依通
30 常之檢查不能發現之瑕疵，足見俞昌哲確有怠於從速檢查及
31 通知等失權情事，依法應視為承認其所受領之物，不能再向

01 被上訴人為本件物之瑕疵擔保主張。至於俞昌哲108年11月1
02 3日於原審提出「民事追加原告暨追加訴之聲明狀」(見原審
03 卷第345-351頁)，追加以俞昌哲為備位原告，對於被上訴人
04 為與領頭羊公司相同之主張，然俞昌哲遲於108年11月13日
05 始以其個人名義，向被上訴人提出有關瑕疵擔保之主張，依
06 據民法第365條第1項規定，明顯已逾5年之除斥期間(103年
07 9月1日買賣標的之交付至108年11月13日買方提出瑕疵擔保
08 之請求)，足見俞昌哲本於物之瑕疵擔保主張之減少價金請
09 求權，縱使為真，亦逾除斥期間而消滅，不得向被上訴人主
10 張。

11 (三)復按「買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不
12 負擔保之責。」、「買受人於契約成立時，知其物有前條第
13 一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責」，民法第351條
14 前段、第355第1項分別定有明文。查：

15 1.證人即賣方之仲介人○○○於原審到庭陳證稱：「．．(法
16 官:買賣的過程中，被告《即被上訴人》是否有跟你提到95
17 號建物有佔用到別人的土地?)當初應該有提到，但是事隔很
18 久了，有點模糊」、「(法官:被告有提到建物佔用到別人的
19 土地，你如何處理?)當初我是跟台北○○○先生聯絡，有跟
20 他談到這個現象，主要是談到房子的內容、價格、坪數」、「
21 「(法官:你有無跟○○○講出賣人有講他的房子有佔用別人
22 的土地?)應該是有講到」、「(法官:那時候是否有講到逢甲
23 大學有針對佔用他們土地的住戶在開公聽會等事情?)聽被告
24 講好像有在談這件事，簽約時也有談到這件事，有談到一坪
25 要跟逢甲大學租多少錢」、「(法官:簽約時，被告在講逢甲
26 大學有開公聽會的時候，原告法代俞昌哲有無在場?)簽約時
27 照理講都在場．．」等語(詳參原審卷第220-222頁)；且證
28 人即買方仲介人○○○於原審亦到庭證稱：「(法官:在簽約
29 的過程中，出賣人王順生有無講95號建物有佔用到別人土地
30 的情形?)我印象中有提到，有模糊的帶過，細節我沒有記得
31 很清楚，講有佔用到逢甲大學的地而已」、「(法官:簽約之

前，○○○是賣方的仲介，是否有跟你講過買賣的標的物有佔用到別人土地的情形?)曾經提過，前面有一塊地是逢甲大學的，至於是講房子有佔用，或單純是講前面的地是逢甲大學的，詳細應該是，有提到前面文華路都是逢甲大學的地，隱約有提到前面的地有佔用到逢甲大學的地，至於是房子還是土地，沒有特別著墨．．」等語（詳參原審卷第226-227頁），依買賣雙方之仲介人前開證述內容，可見俞昌哲於買賣契約成立時，已明知系爭建物有越界增建或佔用他人土地等情事。再者，買賣之系爭建物本為未保存登記建物，其位置面臨文華路，作為商場店面使用，有現場照片（見原審卷第71-73頁）可參。而依前述系爭建物登記謄本、系爭建物完成保存登記時之測量成果圖（見原審卷第157-159頁）所示，系爭已完成保存登記之建物坐落地號範圍僅為系爭土地，而系爭完成保存登記之建物與因文華路道路拓寬所坐落之60-27地號土地間尚有60-11地號土地存在，系爭建物買賣時為尚未為保存登記之建物，其既面臨文華路，自有占有使用60-11地號土地，否則如何面臨文華路？是一般人依系爭房屋交易時之坐落、使用現況及被上訴人為俞昌哲所為之保存登記建物測量成果圖觀之，即可知買賣之系爭建物於未保存登記前除占用被上訴人出賣之系爭土地外，並有占用60-11地號土地，俞昌哲自難諉為不知。另參諸俞昌哲所提出領頭羊公司與逢甲大學之土地租賃契約書，領頭羊公司係逕向逢甲大學承租60-11地號整筆土地，訂約之資料中並無就系爭建物占用60-11地號土地之部分有實際測量之資料可參，如依俞昌哲主張不知系爭建物有占用60-11地號土地，今發現越界占用時，自當查明系爭建物占用60-11地號土地之實際位置後，再就占用部分向所有權人承租，方符合事理，惟領頭羊公司竟未經實測即逕向逢甲大學承租60-11地號整筆土地，顯見俞昌哲早知系爭建物占有使用60-11地號整筆土地，否則豈會在未經實測查明實際占用位置前，即向逢甲大學承租60-11地號整筆土地？俞昌哲主張被上訴人明知系爭

建物有越界占用逢甲大學之土地而故意不告知，伊乃不知情云云，核與事實不符，應不足為憑。

2.又依卷附系爭契約第2條「增建或占用部分」載明：「買賣標的現狀另有增建或占用部分，依現行法令無法登記，其權利義務業經雙方約定如下：□、增建或占用範圍(未勾選)。□、買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分(含經主管機關列管在案備查者)，乙方(即被上訴人)應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除(或被拆除)者，甲(即俞昌哲)乙雙方同意應按估價師事務所就拆除部分辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除(或被拆除)者，則由甲方承擔風險。若乙方於交屋前已收受主管機關之查報、拆除通知而未告知，乙方除須按上述鑑價原則減少價金外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償」，依上開約定內容，足見買賣雙方就系爭建物之增建或占用部分，已於系爭契約明定係以交屋之時點定其風險之分擔。且證人即承辦代書○○○於原審證稱：「(被告訴訟代理人：合約第2條本文，買賣標的現狀另有增建或佔用部分，實際情形是否如此?)我當時有唸過這條，雙方沒有異議，他們沒有說要勾選，我就沒有勾選」、「(被告訴訟代理人：第2條第2款的第3行若在交屋後被通知須拆除或被拆除，則由甲方承擔風險，這些文字是否有念給雙方聽?)有」、「(被告訴訟代理人：這就是所謂的風險分擔規定?)是．．」等語(見原審卷第218-219頁)，是就前述系爭契約第2條之約定，買賣雙方於簽約當場已由承辦之地政士向雙方宣讀明確，雙方俱無爭執或異議。且證人○○○於原審證述：「(法官：房子佔用到他人的土地，將來被請求拆除，應由何人負責?)依契約書的約定，在交屋前有違建的話屋主負責，交屋後被拆除由買方負責」、「(法官：契約書何處有此約定?)第2條第2項」、「(那為何第2條沒有勾選增建為何處?)因為此案被告委託的時候台中公司在籌備中，兩三天○○○就帶買方過來跟屋主當面談時間上很快，契約主要是代書在做的，當時

雙方好像有談到屋子佔用到別人土地的問題，交屋前被拆除由屋主負責，交屋後被拆除由買方負責」等語（見原審卷第221頁），更明兩造就系爭未保存登記建物，除就已保存登記部分而依俞昌哲指示登記之部分外，仍有少部分占用人土地，而容有拆除之危險，否則買賣雙方何須於契約第2條就未保存登記建物遭拆除之風險，作風險負擔之特別約定。故本件買賣既在103年8月28日完成所有權移轉登記，及於103年9月1日完成房屋點交，惟台中市都發局認定系爭建物增建部分為違章建築係在107年8月1日（參閱原審卷第69頁違章建築認定通知書），依系爭契約訂明，其風險自應由甲方即買方承擔。俞昌哲請求系爭房屋遭拆除增建或占用部分之損害應由被上訴人賠償，明顯悖於合約規定，不足採據。

3. 基上，俞昌哲於承購系爭房地時，即知系爭建物除保存登記部分外，尚有占有他人土地之情事，俞昌哲主張被上訴人於雙方簽約時有聲明系爭建物並無違建或占用他人土地等情事，應非事實；且依雙方所簽系爭契約第2條第2款約定，系爭建物於交屋後如有被拆除之風險，依約即應由買方承擔，顯見俞昌哲請求房屋違建被拆除之損害賠償，確屬無理。故依據前述民法第351條前段有關權利瑕疵擔保之規定，或第355條第1項有關物之瑕疵擔保規定，被上訴人均得免負相關之瑕疵擔保責任。俞昌哲主張被上訴人明知系爭建物有越界占用逢甲大學之土地而故意不告知，伊乃不知情，被上訴人不得免除相關瑕疵擔保責任云云，應無可採。

三、有關俞昌哲主張給付不能部分：

（一）按「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形可以除去後為給付者，其契約仍為有效」、「契約因以不能之給付為標的而無效者，當事人於訂約時知其不能或可得而知者，對於非因過失而信契約為有效致受損害之他方當事人，負賠償責任」、「給付一部不能，而契約就其他部分仍為有效者，或依選擇而定之數宗給付中有一宗給付不能者，準用前

項之規定」，民法第246條第1項、第247條第1項、第2項分別定有明文。是所謂不能之給付，係指債務人應為之給付，不能依債務本旨實現之意。所謂不能給付不僅指物理上或邏輯上不能給付，凡依社會觀念認為不能給付者亦包括在內。不能之給付，依其性質一般可分為自始不能與嗣後不能、客觀不能與主觀不能、全部不能與一部不能、永久不能與暫時不能、事實不能與法律不能等各種區分方法。

(二)本件買賣標的之範圍，僅及於系爭土地，及簽約當時尚未辦理保存登記之系爭建物（原審卷第35、第139頁），而前述系爭建物為未保存登記建物，除占用系爭土地外，尚有占用他人土地一節，為俞昌哲明知，已如前述。因於簽約當時，系爭建物尚未辦理保存登記，故買賣雙方始於系爭契約第1條第2點「建物標示欄」內揭明「無辦理保存登記」等語（見原審卷第35頁、第139頁）；於合約書第15條第1、2點分別約定：「本買賣標的現況無辦理保存登記，買方已知悉」、「賣方同意補辦保存登記」（見原審卷第47頁、第145頁），故嗣後於103年6月9日委由代書完成建物之保存登記後，始才辦理建物所有權之移轉登記（見原審卷第157-159頁）。足見兩造就系爭契約所約定之買賣標的，迄無任何給付不能（包括主觀不能或客觀不能）之情事。且被上訴人依約履行，符合債務本旨，俞昌哲主張其得依據給付不能之規定，請求被上訴人為債務不履行之損害賠償，於法無據。至於系爭建物所坐落之位置其中部分之面積越界占用60-11地號土地，因該部分土地原屬他人所有，本非買賣契約之交易範圍，俞昌哲就此為給付不能之主張，亦無可採。

四、有關俞昌哲主張不完全給付部分：

(一)按所謂不完全給付，即債務人雖為給付，而給付之內容並不符合債務本旨，違反誠信與衡平之原則。不完全給付之要件，則包括①須債務人為給付。②須給付為不完全，即未依債務本旨而為給付之意。③須可歸責債務人。在給付係以交付特定物為標的之情形，應於清償期，以現狀交付之。即使

01 該特定物有瑕疵存在，苟以現狀交付，仍屬依債務本旨而為
02 給付，尚不構成不完全給付。至於特定物所存瑕疵，為物之
03 瑕疵擔保責任問題，兩者不容混淆。

04 (二)俞昌哲與被上訴人之系爭買賣契約，被上訴人應交付之物為
05 系爭土地及簽約當時尚未辦理保存登記之系爭建物，且應將
06 系爭土地所有權及系爭建物辦理保存登記之部分所有權移轉
07 登記予俞昌哲指定之領頭羊公司，而被上訴人事後亦依契約
08 之本旨辦理所有權移轉登記及物之交付，並無不完全給付之
09 情事存在。至於系爭未保存登建物雖係於103年6月9日始完
10 成第一次建物保存登記，惟其原始之建築完成日期則係在59
11 年1月3日（見原審卷第157頁），系爭建物占用鄰地之事
12 實，本為俞昌哲於應買時即為明知，且買賣雙方就該部分亦
13 為拆除危險之風險約定，依約定應由俞昌哲負擔，已如前
14 述，是本件被上訴人就債之履行，本有依債務本旨而為給
15 付，並無不完全給付之情事，故俞昌哲依據不完全給付之規
16 定，請求被上訴人應負債務不履行之損害賠償責任，亦於法
17 無據。

18 五、俞昌哲於本件有關減少價金之追加請求，均無理由：

19 俞昌哲於原審即將辯論終結之際，基於相同之請求權基礎
20 （參閱原審卷109年6月10日言詞辯論筆錄），先於109年6月2
21 日提出追加訴之聲明狀，以系爭土地為袋地之理由，就系爭
22 土地追加請求其所謂「有減少其價值之瑕疵」，金額1,054
23 萬2千元（見原審卷第553頁）；嗣再於原審辯論終結後之109
24 年6月16日提出聲請再開辯論狀，以所謂房屋拆除之費用200
25 萬元、施工期間無法收租之損失170.5萬元、降租損失180萬
26 元，合計共550萬5千元等金額，為其主張「並因占用他人土
27 地遭拆除而造成價值減損，顯見系爭房屋於危險移轉於原告
28 時，有減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵」等
29 （見原審卷第561頁至575頁）云云，惟查：

30 (一)俞昌哲於承購系爭房地時，即知系爭建物除保存登記部分
31 外，尚有占有他人土地之情事，俞昌哲主張被上訴人於雙方

01 簽約時有聲明系爭建物並無違建或占用他人土地等情事，應
02 非事實；且依雙方所簽系爭契約第2條第2款約定，系爭建物
03 於交屋後如有被拆除之風險，依約即應由買方承擔，顯見俞
04 昌哲本件請求房屋違建被拆除之損害賠償，確屬無理。故依
05 據前述民法第351 條前段有關權利瑕疵擔保之規定，或第35
06 5條第1項有關物之瑕疵擔保規定，被上訴人均得免負相關之
07 瑕疵擔保責任。俞昌哲主張被上訴人明知系爭建物有越界占
08 用逢甲大學之土地而故意不告知，伊乃不知情，被上訴人不
09 得免除相關瑕疵擔保責任云云，應無可採，已如前述。

10 (二)系爭土地及簽約當時尚未辦理保存登記之系爭建物，坐落於
11 逢甲商圈文華路上之熱鬧地段，數十年來不論是作為住家或
12 店舖，亦不論是道路拓寬前或拓寬後，系爭建物均緊臨文華
13 路，有卷附之現場照片（見原審卷第71-73頁）可參，未曾
14 有過不通公路之情事，俞昌哲率指系爭土地及建物坐落於袋
15 地，與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，而有價值減
16 損1,054萬2千元云云，自無可採。

17 (三)又俞昌哲於承購系爭房地時，即知系爭建物除保存登記部分
18 外，尚有占有他人土地之情事，且就系爭建物於交屋後如有
19 被拆除之風險，於系爭買賣合約書第2條約明買賣雙方應為
20 承擔之風險，而系爭建物於103年9月1日完成點交後，由俞
21 昌哲使用至107年8月1日經主管機關認有部分為違章建築，
22 並通知拆除，該拆除之風險依約應由俞昌哲承擔，已如前
23 述，是俞昌哲縱因文華路之道路拓寬工程而支出拆除費用，
24 或有發生停租或減租等情事，該等損害550萬5千元本應由俞
25 昌哲負擔，與被上訴人無關，俞昌哲訴請被上訴人賠償，亦
26 無理由。

27 (四)此外，系爭買賣標的係於103年9月1日完成交付，距俞昌哲
28 於109年6月2日以系爭土地為袋地之理由，就系爭土地追加
29 請求其所謂「有減少其價值之瑕疵」1,054萬2千元及於原審
30 辯論終結後之109年6月16日以所謂房屋拆除之費用200萬
31 元、施工期間無法收租之損失170.5萬元、降租損失180萬

元，合計共550萬5千元等金額之主張，均已逾5年，足見俞昌哲前開本於物之瑕疵擔保主張之減少價金請求權，縱使為真，亦逾除斥期間而消滅，不得向被上訴人主張，亦如前述。

(五)基上，俞昌哲對被上訴人並無價值減損1,054萬2千元之請求權，亦無建物遭拆除受損550萬5千元之請求權存在，俞昌哲訴請被上訴人為前開賠償，於法無據。

六、綜上所述，領頭羊公司非本件買賣契約之當事人，本於債之相對性，其對被上訴人無權依據系爭買賣契約向被上訴人主張物及權利之瑕疵擔保、給付不能、不完全給付等依據契約關係所得請求之權利，領頭羊公司本於前述法律關係訴請被上訴人給付如先位上訴聲明第二項所示，於法無據，應予駁回。俞昌哲對被上訴人亦無減少價金請求權、不完全給付之債務不履行損害賠償請求權、不當得利返還請求權存在，是俞昌哲依民法第354條、第359條或民法第226條第1項、第227條第1項、第179條，或依系爭契約書第2條第2款約定，備位請求被上訴人給付如備位上訴聲明第二項所示，於法亦屬無據，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，亦無違誤，上訴人猶執陳詞，請求廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加系爭契約第7條第1項、民法第349條、第353條、第227條第1項規定而為之請求，亦無理由，應併予駁回。

柒、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

捌、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 6 月 2 日

民事第三庭 審判長法官 黃玉清

法官 許旭聖

法官 涂秀玲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，

其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 康孝慈

中 華 民 國 110 年 6 月 2 日