

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第635號

上訴人 李書瑜

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 林見軍律師

被上訴人 洪裕勝

洪英薰

洪偉倫

共 同

訴訟代理人 黃勝雄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年10月27日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1879號第一審判決提起上訴，並為減縮及擴張，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應於繼承被繼承人洪崇烈之遺產範圍內，連帶給付上訴人新臺幣80萬元，及自民國110年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人於繼承被繼承人洪崇烈之遺產範圍內連帶負擔五分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴原請求被上訴人應給付新臺幣（下同）196萬0,765元，及自民國108年10月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人全部提起上訴後，於本院審理中變更聲明為「被上訴人應於繼承被繼承人洪崇烈之遺產範圍內，連帶給付上訴人196萬0,765元，及自民國108年10月9日起至清償日止，按年息5%計算之利

息。」核屬聲明之擴張、減縮，合於民事訴訟第446條第1項、第255條第1項第3款規定，應予准許。

- 二、上訴人起訴主張：伊配偶辜振孝於民國99年2月11日以752萬元向訴外人即被上訴人之被繼承人洪崇烈（於108年11月25日歿）購買坐落臺中市○○區○○段000000地號土地，及其上同段511建號建物（門牌號碼同市區○○路0段000巷00號，下稱系爭建物，與前開土地合稱系爭不動產），並讓與上開債權給伊，洪崇烈並於同年3月25日移轉系爭不動產所有權登記。嗣伊於104年4月24日將系爭不動產以2,020萬元出售予訴外人李崑炎，雙方履約後，因系爭建物占用訴外人所有同段551-42地號土地（下稱鄰地），李崑炎遂解除契約，並訴請伊返還全部價金，經原法院以106年度重訴字第84號（下稱另案）判決伊應如數給付，雙方始於本院達成和解，伊須賠償李崑炎196萬0,765元。系爭建物既有越界占用他人土地之情事，且占有部分為主牆、樓梯、樑柱所在位置，拆除將致系爭建物傾倒，屬重大瑕疵，伊自得依民法第227條第1項準用第226條第1項規定請求洪崇烈賠償損害。因洪崇烈於108年11月25日死亡，被上訴人為洪崇烈之繼承人，故請求其等於繼承洪崇烈之遺產範圍內連帶賠償伊所受損害196萬0,765元，及自108年10月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被上訴人則以：洪崇烈出售系爭不動產時並無增建、越界，應係上訴人事後增建。縱有越界，買賣當時係按現況出售、點交，洪崇烈並未保證系爭建物絕無越界占有他人土地，亦無故意或過失不告知此事。況上訴人轉售系爭不動產所得扣除賠償之196萬0,765元，仍獲利1,100萬元以上，未受損害等語，資為抗辯。
- 四、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，並擴張及減縮聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應於繼承洪崇烈之遺產範圍內，連帶給付上訴人196萬0,765元，及自民國108年10月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院卷第249頁）：

(一)洪崇烈應否就系爭建物無權占有鄰地而依民法第227條第1項規定對上訴人負損害賠償責任？如是，其得請求之損害賠償金額若干？

(二)兩造不再提出其他爭點。

六、本院的判斷：

(一)洪崇烈於62年12月31日以同年11月5日之買賣為原因而取得系爭不動產，建物登記面積2層各53.90平方公尺。洪崇烈於99年2月11日將系爭不動產以752萬元出售給辜振孝，辜振孝將上開買賣契約債權讓與給上訴人，洪崇烈與上訴人於99年3月3日訂立不動產買賣契約，並於同年3月25日移轉系爭不動產所有權登記。上訴人則於104年4月24日將系爭不動產以2,020萬元出售給訴外人李崑炎，其中系爭土地價金2,002萬元、系爭建物價金18萬元，並於同年6月23日移轉所有權登記。系爭建物如附圖一編號A、B、C所示部分坐落於訴外人農業部農田水利署臺中管理處（改制前臺灣臺中農田水利會，下稱水利署）所有之鄰地，占用面積各為1.3、4.1、3.9平方公尺，未越界之編號A、B、C面積各為17.5、50.7、2.8平方公尺等情，為兩造所不爭執（見本院卷第247至248頁之不爭執事項1.2.3.5.6.），堪信為真正。

(二)洪崇烈出售系爭建物當時即已越界占有鄰地：

1.依系爭買賣契約第8條第6項第1款載明：本買賣標的現有增建之違章建築為「一樓後方廚房」；不動產說明書亦載明本建物一樓空地比增建、2樓部分增建，增建部分係屬違建；不動產標的現況說明書項次1則記載本建物1樓廚房屬於未登記之改建、增建、加建、違建部分（見本院卷第163、183、189頁），堪認洪崇烈於出售系爭不動產當時1、2樓均有增建之情形。

2.依系爭契約所附建物測量成果圖（見本院卷第201頁。即附圖二）所示，系爭建物於未增建前形狀不規則，東北側寬3.04公尺處與鄰地相接，而依附圖一所示，系爭建物主體（即編號B、B'）與附圖二所示建物形狀大致相符，總

面積54.8平方公尺，與登記面積53.9平方公尺較為接近，兩者雖有誤差（0.9平方公尺），但考量附圖二係於58年4月2日測繪作成（見另案一審卷第49至51頁），而附圖一則係於106年8月21日測繪，可能因測量技術更新產生之合理誤差所致，此亦為被上訴人所不爭執（見本院卷第327頁）。反之，如扣除編號B部分，不惟建物主體面積僅餘50.7平方公尺，遠少於登記面積，且建物北側完全平整，更與附圖二所示建物形狀不符。本院綜合上情，認系爭建物於洪崇烈出售當時即已越界占有鄰地。至被上訴人抗辯洪崇烈出售當時並未增建，係上訴人取得後增建而越界云云，惟依上訴人提出之照片所示（見原審卷第221至239頁），未見上訴人變動系爭建物主體結構之情事，本院尚難憑此即認系爭建物越界乃上訴人裝修所致。況依上開照片，附圖一所示系爭建物北側圍牆並無變動，而該圍牆本即越界占有鄰地，參酌出售前照片系爭建物與圍牆之距離，更足證系爭建物於洪崇烈出售前即有占有鄰地情事。

3. 準此，上訴人主張編號A、B、C部分係於洪崇烈出售系爭建物時即已越界占有鄰地，應屬有據。

(三) 上訴人就越界之違建（編號A、C部分），不得請求賠償：

1. 依系爭契約第8條第6項第3款約定，買方（即上訴人）不得以本買賣標的物有上開違章建築，主張不履行契約或物有瑕疵而行使相關權利。所謂違章建築者，係指未取得合法使用權之建物，該違建有隨時被強制拆除之風險。而雙方簽約前，出賣人洪崇烈已據實告知有1樓廚房及2樓露台增建之違建，業如前述，上訴人明知此情，仍同意不再就此主張不履行契約或物之瑕疵而行使相關權利，自不許上訴人就此部分請求損害賠償。

2. 至上訴人主張該條僅排除公權力查報拆除之情形，不包括私人請求拆除云云，此為被上訴人所否認，且上開約定未明文就此區分，無從為有利於上訴人之認定。

(四) 上訴人就系爭建物主體越界（編號B部分），得請求被上訴人賠償：

- 1.因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自應負不完全給付之債務不履行責任。
- 2.經查，本件既為特定物買賣，而系爭建物主體如編號B所示部分於契約成立前即已越界坐落於鄰地上，業如前述，洪崇烈既為出賣人，就出賣標的物現狀、是否有越界建築之情形，本有查明之義務。佐以系爭契約第9條第1項、第12條第9項約定洪崇烈擔保系爭建物並無占用他人土地，且約定就系爭土地之界址及使用範圍依地政機關實測為準，然洪崇烈自85年11月1日至00年0月0日間未曾申請就系爭土地複丈測量，系爭土地自99年1月1日起至104年6月23日亦無申請複丈測量（見不爭執事項4.），足認其於交易時疏未查明上情，而過失未告知上訴人上開瑕疵，根據上述說明，應負損害賠償責任。被上訴人辯稱洪崇烈並未保證系爭建物無越界云云，與契約內容不符，自無可取。
- 3.債權讓與乃以移轉債權為標的之契約，債權讓與契約生效時，債權即同時移轉，於是讓與人即原債權人脫離債之關係，失去債權人之地位，不復對債務人有債權存在，而由受讓人即新債權人承繼讓與人之地位取得同一債權。又損害賠償債權、代償請求權，與本債權一同移轉（史尚寬，債法總論，頁685）。經查，辜振孝將其對於洪崇烈就系爭買賣契約之債權讓與給上訴人，業如前述，從而上訴人自得對洪崇烈主張不完全給付損害賠償債權。
- 4.上訴人將系爭不動產轉售李崑炎，惟因系爭建物編號A、B、C部分越界占用鄰地，李崑炎遂解除契約並訴請返還價金，經本院送請臺中市結構工程技師公會鑑定，確認如將上開越界部分拆除，整體結構及耐震能力將大幅下降，補強、修復費用預估為196萬0,765元，上訴人遂與李崑炎以

上開金額和解等情，業據本院調取另案卷宗所附鑑定報告書及和解筆錄可憑，堪信為真正。又本件上訴人僅得就編號B部分建物越界占有鄰地請求賠償，業如前述，而就該部分所受損害，兩造均同意以80萬元計算（見本院卷第329頁），此部分損害既係因洪崇烈因過失未告知所生，上訴人自得請求洪崇烈賠償80萬元。至被上訴人雖辯稱上訴人以752萬元購入系爭不動產後，以2,020萬元轉售，縱扣除賠償李崑炎之金額，獲利仍達1,000多萬元，並無損害云云，惟系爭不動產因市場行情變化而增值，與上訴人因洪崇烈債務不履行所受之損害分屬二事，自不得以系爭不動產增值為由而扣抵上訴人所受之損害。

5. 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第1項及第203條分別定有明文。本件上訴人對洪崇烈之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，自應經上訴人之催告而未為給付，洪崇烈始負遲延責任。準此，上訴人請求洪崇烈自起訴狀繕本送達之翌日即110年10月13日起（見不爭執事項8.），按年息5%計付遲延利息，核無不合。逾此範圍之請求，則屬無據。
6. 繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條、第1153條第1項亦有明定。洪崇烈於108年11月25日死亡，其全體繼承人即被上訴人（見不爭執事項7.），故上訴人請求被上訴人於繼承洪崇烈所得遺產範圍內，連帶給付上訴人80萬元本息，即屬有據。

七、結論：

綜上所述，上訴人依民法第294條、第227條第1項、第1148條、第1153條第1項規定，請求被上訴人在繼承洪崇烈所得遺產範圍內，連帶給付80萬元，及自110年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就前揭應准許部分為上訴人敗訴之判決，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。又上訴人勝訴部分未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，無假執行必要，原審駁回上訴人此部分假執行聲請，理由固有不同，結論則無二致，仍應維持，上訴人求予廢棄改判，應認為無理由。至於上訴人其餘請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中	華	民	國	113	年	2	月	7	日
			民事第二庭			審判長法官		謝說容	
						法官		杭起鶴	
						法官		施懷閔	

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日