臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第1號

上　訴　人　鄭皓文
訴訟代理人　吳俊昇律師
複　代理人　許侑珊律師
　　李文堯律師
被 上訴 人　源利工程股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蘇文凱
訴訟代理人　童兆祥律師
　　邱亮儒律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國104年11月19日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第336號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於109年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審主張兩造訂有不動產買賣契約，被上訴人於訂約時故意隱匿不告知冷氣設備(下稱系爭冷氣)安裝位置不合法，及水塔等設施有無權占用區分所有權人共有之法定空地（下稱系爭法定空地）情事，致其陷於錯誤而為買受之意思表示，復不能提供合法安裝冷氣及水塔之空間，應負物之瑕疵擔保責任，其已解除兩造間買賣契約，並撤銷因受詐欺所為之意思表示，依民法第259條、第179條規定請求被上訴人返還其已給付之買賣價金新臺幣（下同）1458萬8000元本息；嗣於本院審理時，另追加主張被上訴人將從屬於買賣標的之水塔(下稱系爭水塔)、花臺、矮牆、格柵（與系爭水塔下合稱系爭水塔等設施）設置於系爭法定空地上，無權占用該空地，及系爭冷氣無權占用大樓外牆，其所出賣之土地有

權利瑕疵，其亦得據以解除兩造間買賣契約等語（見本院卷一第279至289頁），核係對原審物之瑕疵主張所補充之新攻擊方法，依民事訴訟法第447條第1項第3款規定，應予准許。合先敘明。

二、上訴人主張：伊於民國103年1月10日與被上訴人簽署三圓羅馬辦公室房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向被上訴人購買坐落新北市○○區○○路000地號土地（面積8902.60平方公尺，持分28/10000，下稱系爭土地），及其上新店區安和段4927、4928、4929建號，門牌號碼為新北市○○區○○路0號地下2層之37、38、39，房屋編號AB2-041、042、043之建物（含共同使用部分，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地）暨停車位2個，約定總價金1610萬元。伊已依約交付上開價金，詎伊擬更換被上訴人原安裝之冷氣設備時，始知被上訴人安裝之位置（即鄰安康高中的大樓外牆）並未獲系爭房地所在社區即三圓羅馬社區（下稱系爭社區）管理委員會（下稱管委會）同意，且除此處外，已無其他空間可供安裝，而冷氣設備乃系爭房屋必需之配備，被上訴人所交付系爭房地欠缺可安裝冷氣之空間，不具通常效用，顯構成物之瑕疵；又被上訴人無權占用系爭法定空地搭設系爭水塔等設施供地下一樓（含系爭建物）使用，違反公寓大廈管理條例（下稱大廈管理條例）第9條、建築法第11條之規定，構成權利瑕疵。伊已於104年3月12日以存證信函，向被上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示。又被上訴人於簽約時明知上情，竟刻意隱瞞未予告知，致伊陷於錯誤而訂立系爭買賣契約，伊另於104年11月5日向被上訴人撤銷所受詐欺所為訂立系爭買賣契約之意思表示。被上訴人依民法第179條、第259條規定，應返還伊上開買賣價金本息等語。爰求為命被上訴人給付1458萬8000元，及自附表「利息起算日」欄所示之日起，加計法定遲延利息之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人1458萬8000元，及自附表「利息起算

日」欄所示之日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被上訴人則以：伊並無詐欺上訴人之情事。伊已與管委會就系爭冷氣、系爭水塔等設施之設置達成和解，即伊移轉停車位及給付回饋金，管委會及系爭社區之區分所有權人則決議同意前揭系爭冷氣、系爭水塔等設施，均維持現狀不拆除，故已無上訴人主張之瑕疵。況系爭水塔等設施並非系爭買賣契約之標的物，上訴人於103年12月16日已知伊與社區管委會間關於系爭水塔設置之爭執，卻遲至105年4月7日始主張此部分之權利瑕疵，顯已逾民法第365條規定之6個月除斥期間等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

四、本件兩造不爭執事項（見本院卷一第321至323頁）：

㈠兩造於103年1月10日簽立系爭買賣契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房地及停車位2個，總價金為1610萬元，其中停車位每個價金為75萬6000元。

㈡上訴人於103年1月10日給付買賣價金372萬元（含停車位價金151萬2000元）、103年2月25日給付買賣價金209萬元、103年3月20日給付買賣價金209萬元、103年4月28日給付買賣價金805萬元、103年5月5日給付買賣價金15萬元予被上訴人。

㈢被上訴人於103年11月10日、103年12月30日委託永然聯合法律事務所寄發（103）（11）然法一字第1303號、（103）（11）然法一字第1310號律師函予上訴人。上訴人於104年3月12日寄發存證信函予被上訴人為解除買賣契約之意思表示。

㈣被上訴人就其與管委會於本院103年度重上字第433號、103年度上字第624號民事事件，達成民事和解，簽署「和解協議書」，且系爭社區於103年12月6日召開103年度區分所有權人會議，表決通過被上訴人補償社區事項決議案。

五、本院之判斷：

㈠上訴人不得以受詐欺為由，依民法第92條第1項本文規定，

銷受詐欺所為意思表示：

1.按民法第92條表意人撤銷因被詐欺所為之意思表示，須相對人有欲使其陷於錯誤之意思，故意示以不實之事，並令其因錯誤而為意思表示，始足當之。且主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。上訴人主張被上訴人刻意隱瞞不告知系爭水塔等設施無權占有系爭法定空地及系爭冷氣非法設置，致其陷於錯誤而簽立系爭買賣契約等情，係以被上訴人在建物現況確認書上未如實記載及勾選為據，並提出該現況確認書為證（見原審卷第25頁）。被上訴人否認有詐欺之故意，並抗辯系爭買賣標的並未包括系爭水塔等設施，其無告知設置情形之義務，且其於訂約時亦不知上開設備安裝及設置之空間係非法等語，揆諸前揭說明，自應由上訴人就被上訴人有故意表示以不實之事，使上訴人陷於錯誤之事實負舉證之責。

2.經查，系爭水塔等並非系爭買賣契約之標的，此觀系爭買賣契約第一條買賣標的、及附件一建物現況確認書下列附屬設備欄並未記載包含系爭水塔自明（見原審卷第9至25頁）。又系爭水塔等係位於系爭土地上如新北市新店地政事務所複丈成果圖（下稱附圖）編號B、G、H所示，而B部分是以格柵圍起來有自來水錶及水塔之空間（見臺灣臺北地方法院103年度店重訴字第2號卷第213頁之勘驗筆錄、第227頁之附圖），惟系爭水塔並非系爭房屋供水來源之必要或唯一設備，且於本院審理已經被上訴人拆除，拆除後系爭房地仍有自來水可供使用，有被上訴人所提系爭水塔拆除前、後照片及影片光碟可證（見本院卷一第61至73頁、第77至87頁、第405至431頁、證物袋內影片光碟2片），上訴人亦自陳系爭房地除系爭水塔外，已另設有其他用水管道等情（見本院卷一第565頁），自難認系爭水塔（含格柵）為系爭房屋之一部分或從物，至花臺、矮牆與系爭房屋未有連接，且屬開放空間，亦難認有與系爭房屋具從屬或為其一部情形，故被上訴人抗辯系爭水塔等並非系爭買賣契約標的，應為可取。系

爭水塔等既非屬系爭買賣標的，則不論系爭水塔等設施是否確有非法占用系爭法定空地，均難以被上訴人於上開建物現況確認書中關於「是否有承租或占用他人土地之情形」、「是否有出租或他人占用之情形」均勾選「否」一節，逕認被上訴人有故意隱瞞不告知，致上訴人陷於錯誤而訂立系爭買賣契約之事實。

3.又系爭冷氣機可輕易與系爭房屋分離者，其原安裝在鄰安康高中的系爭社區建物大樓外牆，並非系爭房屋重要成分，雖系爭房屋之現況確認書將系爭冷氣列為附屬設備（見原審卷第25頁），惟系爭冷氣並非列須說明有無占用他人土地或建物之項目（見原審卷第23至25頁），且依被上訴人所提之照片，系爭社區內、外即可清楚看見有冷氣機及管線安裝於大樓牆上（見本院卷二第147頁照片），上訴人亦自陳被上訴人於買賣系爭房地時冷氣機掛在大樓外牆上等語（見本院卷一第565頁），堪認兩造於簽立系爭買賣契約當時，被上訴人並無故意隱匿系爭冷氣之安裝位置之情事。

4.上訴人雖主張系爭社區住戶規約第26條第5項已規定冷氣應裝在專有部分，被上訴人明知有無權占有外牆之情事，卻未告知，有故意詐欺云云。惟查，系爭社區住戶規約第26條第5項雖規定安裝冷氣時利用專有部分裝設，外牆不得有裸線（見本院卷二第83頁），然系爭房地所在之大樓其他住戶之冷氣機，大部分亦外掛在大樓外牆上，此有被上訴人所提出之照片可證（見本院卷第145頁），則被上訴人抗辯於系爭買賣契約簽立當時，並非明知其系爭冷氣機安裝違反大廈管理條例乙節，與常情無違。至系爭管委會雖曾於102年3月6日以被上訴人於系爭社區共用部分違法設置系爭冷氣機、系爭水塔等設施，訴請被上訴人拆除，然原法院係於103年4月29日始以103年度店重訴字第2號為管委會勝訴之判決，故被上訴人抗辯其於該判決作成前之103年1月10日與上訴人訂定系爭買賣契約時，主觀上係認系爭冷氣、水塔等設備之設置並無不法等語，堪認可取，故亦難認其就此部分有何故意隱

瞞不告知，使上訴人陷於錯誤之詐欺故意。

5.綜上，上訴人不能證明被上訴人有何故意以不實之事之施用詐術行為，故上訴人主張其受被上訴人詐欺，依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約之意思表示後，依民法第179條規定請求被上訴人返還買賣價金1458萬8000元，洵屬無據。

㈡上訴人不得以系爭房地存有物之瑕疵為由，依民法第359條規定解除買賣契約：

1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物交付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。又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。此觀民法第354條第1項、第359條規定自明。是買受人依前開規定解除契約，須買賣標的物有重要之效用減少，且解除契約之結果未顯失公平者始可為之。又所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。

2.如前揭五、㈠2.所述，系爭水塔等設施並非系爭買賣契約之標的，亦非系爭房屋供水來源，且於訴訟中經被上訴人拆除而無礙上訴人使用系爭房屋時之取水，顯非關乎重要之效能減少，依前揭說明，自難視為瑕疵。又系爭冷氣得否懸掛外牆乙節，因該冷氣主機占用共有部分面積不大，僅係公寓大廈共有部分使用之協調問題，且事後確經系爭社區區分所有權人決議，同意系爭冷氣得繼續按現狀使用，管委會不得再行起訴請求拆除(見原審卷第42至51頁)。又依該會議紀錄觀之，全體區分所有權人應到476人，實到387人，區分所權比例85.35%，贊成者達312票，比例顯逾1/2(見原審卷第48、49頁)，亦已達民法第821條第1項共有物分管理約定之比例，上訴人繼受被上訴人而為系爭社區區分所有權人、外牆共有部分之共有人，自得主張前開區分所有權人會議決議、共有

物管理方法決議之效力。是上訴人所稱瑕疵，對上訴人損害極微，且事後亦經除去。然若許上訴人於買賣契約定立後近1年解除契約，被上訴人除須返還買賣價金外，尚須承擔房屋折舊之價值貶損及不動產市場波動價差之風險，兩相權衡，顯有失平衡，揆諸前揭說明，自不應准許上訴人以系爭冷氣安裝問題為由，解除系爭買賣契約。

㈢上訴人不得以被上訴人應負民法第349條規定之權利瑕疵擔保責任為由，解除買賣契約：

1.按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。民法第349條定有明文。又按出賣人不履行民法第349條所定之義務，依第353條規定，買受人雖得依關於債務不履行之規定，行使其權利。然買受人得依債務不履行之規定而解除契約者，除當事人另有特別約定外，必以出賣人有給付遲延、給付不能或不完全給付之情形，並符合同法第254條至第256條之規定，始得為之。又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。亦為民法第256條所明定。

2.查系爭水塔設施並非買賣標的物已如前述，系爭冷氣性質上則屬系爭房屋之從物(民法第68條第1項參照)，如有因設置而影響主物(系爭房屋)通常或約定效用情事，應屬物之瑕疵問題，與出賣人之權利瑕疵擔保責任尚屬無涉。又即令被上訴人確應依上訴人之主張負權利瑕疵擔保責任，然此一瑕疵非不得經由共有人之同意使用決議予以除去而補正。上訴人未依民法第254條規定定相當期限催告被上訴人補正即逕為解除契約，亦有未合。又因被上訴人其後已與系爭社區管委會成立協議，並經系爭社區區分所有權人會議決議不再對系爭水塔等設施、系爭冷氣設置於共有部分乙節主張權利，上訴人未於被上訴人補正瑕疵前合法解除契約，其後自亦無從依前揭民法第353條、第254條解除系爭買賣契約。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第259條第2款規定，請求被上訴人給付1458萬8000元，及自附表「利息起算日」欄

所示之日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　11　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　王本源

法　官　陳月雯

附表：利息起算日

利息起算日(民國)	金額(幣別：新臺幣)	備註
103年1月10日	220萬8000元	
103年2月25日	209萬元	
103年3月20日	209萬元	
103年4月28日	805萬元	
103年5月5日	15萬元	

正本係照原本作成。

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（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466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　侯雅文

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。