臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第395號

上訴人 莊麗真
訴訟代理人 徐睿謙律師
黃云宣律師

被上訴人 蔡榮安
訴訟代理人 許朝財律師

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3月2日臺灣桃園地方法院110年度訴字第1065號第一審判決提起一部上訴，本院於113年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與被上訴人於民國102年6月25日簽訂房地產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）8,691萬6,000元向被上訴人購買坐落桃園市○○區○○段000、000、000（因分割增加000-0）、000-0、000-0地號土地（下分稱各地號土地，合稱系爭土地），惟伊於110年間始發現000、000、000、000-0地號土地上道路（下稱系爭道路）屬公用地役關係之既成道路，且被上訴人已於84年9月23日將系爭道路出售予訴外人嘉盛建設股份有限公司（下稱嘉盛公司），顯有一物二賣。另000、000-0、000-0地號土地於點交時已遭他人占用面積81.57平方公尺（下稱系爭占用部分），致伊無法完整使用系爭土地等情，爰依民法第349條、第353條、第227條第1項、第226條第1項、第184條第1項前段規定、系爭契約第12條第2項約定，擇一請求被上訴人給付1,439萬8,374元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起一部上訴；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。於本院上訴聲明：（一）原判決關於駁回下列第2項之訴

01 部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應給付上
02 訴人1,439萬8,374元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執
04 行。

05 二、被上訴人則以：上訴人於簽立系爭契約時，已知悉系爭道路
06 係供道路使用，伊交付系爭土地時，該土地未遭他人占用，
07 上訴人並未受有損害等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁
08 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、兩造於102年6月25日簽訂系爭契約時，系爭土地上已存在系
10 爭道路，並由桃園市政府養護，該道路總面積為816.52平方
11 公尺（詳見附圖甲「備註」欄所標示「柏油道路」部分）。
12 另系爭占用部分總面積81.57平方公尺（詳見附圖甲「備
13 註」欄所標示「鄰地使用」、「鄰地耕作使用」部分）等
14 情，為兩造所不爭執（見本院卷第556至558、541至542
15 頁），並有系爭契約、土地謄本、桃園市八德地政事務所土
16 地複丈成果圖在卷可參（見原審卷第17至22頁、本院卷第
17 477至481、485、517至519頁），堪信為真正。上訴人主張
18 被上訴人未告知系爭道路屬既成道路，及系爭占用部分於點
19 交時已遭他人占用，致伊無法使用該部分土地，而受有損
20 害，被上訴人應負權利瑕疵擔保責任及給付違約金等語，為
21 被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執析述如下：

22 (一)上訴人請求被上訴人負權利瑕疵擔保責任，並無理由：

23 1.所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，係指
24 出賣人應擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任
25 何權利，及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣
26 標的之權利完整無缺或權利存在之謂。又買受人於契約成
27 立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，同法第
28 351條本文亦有明文。準此，買受人於契約成立時，若已
29 知第三人就買賣標的對買受人得主張權利，出賣人自不負
30 權利瑕疵擔保責任。

31 2.上訴人於102年6月25日向被上訴人購買系爭土地，系爭契

01 約成立時，系爭土地上已存在系爭道路，且供作公共通行
02 之道路使用等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第643
03 頁），並有系爭契約在卷可按（見原審卷第21頁），可知
04 系爭契約成立時，上訴人就系爭土地中系爭道路之使用權
05 非完整無缺，即有權利瑕疵存在，為可確定。

06 3. 依證人即仲介兩造買賣系爭土地之秦景達證述：系爭土地
07 買賣時，系爭道路已鋪設柏油，上訴人要求被上訴人移除
08 其上的停車格、柵欄，不知道停車格、柵欄是何人設置
09 的。簽立系爭契約前，被上訴人有透過代書告知上訴人關
10 於系爭道路要供道路使用等語（見原審卷第217至219
11 頁），又系爭契約第14條第4項記載：「本案土地上現存6
12 公尺寬之道路（如附圖〈即附圖乙〉所標示），係供本案
13 土地及同段000-0、000地號永久通行使用，為買賣雙方所
14 知悉，並同意以塗銷私設停車格後現況點交。」等詞（見
15 原審卷第21頁），參互以觀，足見上訴人於簽立系爭契約
16 時，已知悉系爭道路實際上已作為道路使用，係供一般不
17 特定人通行系爭土地及鄰地使用。再依被上訴人於簽立系
18 爭契約時，所提出之改制前桃園縣八德鄉公所（下稱八德
19 鄉公所）83年12月6日（83）八鄉建土字第22917號函（下
20 稱83年函）載明：「有關蔡榮安先生申請核發本鄉○○段
21 000-0地號土地（即000地號土地）道路證明乙案，經現場
22 勘查，該地號土地部分目前確已作為道路使用中，復請鑑
23 核」等字句（見原審卷第115至117頁）觀之，可知上訴人
24 於簽立系爭契約時，知悉系爭道路已向桃園市政府申請核
25 發道路證明，堪認上訴人於系爭契約成立時，即知系爭道
26 路乃作公共通行之道路使用，該部分之使用權有權利瑕疵
27 存在，則依民法第351條規定，被上訴人就系爭道路之權
28 利瑕疵，自不負權利瑕疵擔保責任。

29 4. 上訴人雖主張系爭契約第14條第4項係觀念通知，況被上
30 訴人於系爭契約簽立時，告知系爭道路僅係私設道路，隱
31 匿該道路屬公用地役關係之既成道路，致伊無法自由使用

01 系爭道路，被上訴人自應負權利瑕疵擔保責任云云，並提出
02 改制前桃園縣政府84年4月6日84府工土字第072878號函
03 （下稱84年函）為證。然系爭契約第14條第4項已明確記
04 載，兩造知悉系爭道路係永久供通行系爭土地及鄰地使用，
05 並合意在被上訴人塗銷私設停車格後，以現況點交予
06 上訴人，可見上訴人於書立系爭契約時，已同意系爭道路
07 供作一般不特定人永久通行系爭土地及鄰地使用，該條項
08 顯非被上訴人單方單純表示系爭道路之狀況，此與觀念通
09 知單純由表意人表示對一定事實之觀念或認識有間。又系
10 爭契約第14條第4項雖記載被上訴人於塗銷私設停車格後
11 點交系爭土地，然道路上劃設、塗銷私設停車格之原因諸
12 多，劃設、塗銷私設停車格之道路非必然即為私設道路，
13 況83年函明白揭示被上訴人已申請道路證明，並經八德鄉
14 公所現場履勘確認系爭道路確供道路使用等詞，可見上訴
15 人於簽立系爭契約時，明確知悉被上訴人已就系爭道路向
16 公務機關申請道路證明，亦即系爭道路已永久供不特定之
17 人公共通行使用。而84年函係記載：「台端（即被上訴
18 人）申請核發○○市○○段000-0、000地號（即000、000
19 地號土地）部分土地…供道路使用證明乙案，經八德市公
20 所查復，申請地點確為○○市村里道路，供公眾通行使
21 用，本府准予證明為道路用地。」等詞（見本院卷第299
22 頁），足見該函係因系爭道路確為○○市村里道路，供公
23 眾通行，經桃園市政府同意核發道路證明之通知，但並未
24 改變系爭道路於83年間已供不特定之人公共通行之事實。
25 況系爭契約簽訂時，系爭道路上已設置水溝、水溝蓋，有
26 現場照片可參（見原審卷第247至253頁），依該水溝上方
27 建置之水泥塊、鐵製水溝蓋與公共道路水溝上覆蓋物外觀
28 相同，亦可知該道路應係由公務機關養護，屬供一般不特
29 定人公共通行。則被上訴人於簽立系爭契約時，縱未提出
30 84年函，亦不影響上訴人於系爭契約簽立時，已知悉系爭
31 道路應永久供作一般不特定人通行系爭土地及鄰地使用，

01 即其就該道路之使用權存在權利瑕疵之事實，則上訴人此
02 部分主張，為不可採。

03 5.上訴人復主張被上訴人交付系爭土地時，系爭占用部分已
04 遭他人占用，致伊無法取得該部分土地使用權云云，然為
05 被上訴人所否認，則依民事訴訟法第277條前段規定，自
06 應由上訴人就其主張負舉證責任。查附圖甲所示系爭占用
07 部分之範圍，於本院113年2月26日現場履勘時遭他人占用
08 乙情，固為兩造所無異詞（見本院卷第541至542頁），然
09 此僅可說明本院履勘時，系爭占用部分有遭他人占用之事
10 實，尚無從推論於兩造點交系爭土地時即為如此，況依系
11 爭契約第3條第4、5項分別約定：「尾款：…。雙方同意
12 最遲於民國102年8月24日前支付之」、「點交：本件買賣
13 不動產於尾款交付日點交，以清理地上物及竹木、農作物
14 後現況點交」等詞（見原審卷第19、21頁），可知兩造約
15 定於102年8月24日前以現況點交系爭土地，而本件買賣價
16 金高達8,691萬6,000元，足見系爭土地價值不斐，若點交
17 當時，系爭占用部分已遭他人占用，上訴人豈可能未於當
18 下要求被上訴人除去該占用之理，竟遲至110年5月28日提
19 起本件訴訟後方為此主張，實與常情有違。此外，上訴人
20 復未提出其他證據證明系爭占用部分於系爭土地點交時即
21 已遭占用，則上訴人此部分主張，要屬無據。

22 6.承上，兩造簽立系爭契約時，上訴人已知並同意系爭道路
23 係永久供一般不特定人公共通行使用，足見上訴人於簽立
24 系爭契約時已知悉系爭道路使用權存有瑕疵，依民法第
25 351條規定，被上訴人就系爭道路自不負權利瑕疵擔保責
26 任，另上訴人無法證明系爭土地點交時，系爭占用部分已
27 遭他人占用，則上訴人主張依民法第353條、第349條、第
28 227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴人負損害賠
29 償責任，即無可採。

30 (二)上訴人依系爭契約第12條第2項約定，請求被上訴人給付違
31 約金，亦無理由：

01 上訴人主張被上訴人因系爭土地存有系爭道路之權利瑕疵，
02 已違反系爭契約第6條約定，應依系爭契約第12條第2項約定
03 給付違約金云云。系爭契約第6條、第12條第2項固分別約
04 定：「賣方（即被上訴人）保證本約不動產之產權及使用權
05 並無任何瑕疵，如有出租、設定他項權利或其他來歷不明發
06 生糾紛等情事，除本約另有約定外，應由賣方於交付尾款前
07 負責塗銷、理清。」、「賣方不依約履行契約者，買方得限
08 期催告履行，逾期仍不履行，買方得予解除契約，賣方除應
09 將已收價款退還買方外，並應賠償與已繳價款同額之違約罰
10 金。」等詞（見原審卷第20至21頁），然依系爭契約第14條
11 第4項約定，上訴人已同意系爭道路永久供一般不特定人公
12 共通行使用，被上訴人自不負理清、除去系爭道路權利瑕疵
13 之義務，難認被上訴人有違反系爭契約第6條約定之情形，
14 是上訴人上開請求，顯無理由。

15 (三)上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人負損害
16 賠償責任，為無理由：

17 上訴人主張被上訴人前將系爭道路出售予嘉盛公司，嗣再售
18 予伊，顯有一物二賣，應依民法第184條第1項前段規定，負
19 損害賠償責任云云，並提出協議書為證（見原審卷第23至25
20 頁）。查被上訴人於84年9月23日與嘉盛公司簽訂之協議書
21 約定：被上訴人提供如附圖乙所示000地號土地中C、D部分
22 土地作為永久道路使用，附圖乙所示A、B部分應退縮50公分
23 築路堤等語；復於86年1月15日加註：附圖乙所示B部分現有
24 道路興築時，另占用000地號土地面積17.737坪，由嘉盛公
25 司提供補償金予被上訴人等詞，有該協議書在卷可參（見原
26 審卷第23至25頁），而上開約定供作道路使用部分即為系爭
27 道路之一部等情，為兩造所不爭執（見本院卷第557頁），
28 可見被上訴人係提供系爭道路供嘉盛公司作為通行道路，並
29 未將該道路之所有權出售予嘉盛公司。則上訴人主張被上訴
30 人將系爭道路部分出售予嘉盛公司，再出售予伊，構成一物
31 二賣，損及系爭土地所有權之完整，被上訴人應負損害賠償

01 責任，依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償其
02 損害云云，即屬無據。

03 四、綜上所述，上訴人依民法第349條、第353條、第227條第1
04 項、第226條第1項、民法第184條第1項前段規定及系爭契約
05 第12條第2項約定，請求被上訴人給付1,439萬8,374元，及
06 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
07 利息，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之
08 判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢
09 棄改判，為無理由，應予駁回。

10 五、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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不再
12 逐一論列，附此敘明。

13 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
14 項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
16 民事第八庭

17 審判長法 官 邱育佩
18 法 官 郭俊德
19 法 官 朱美璘

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

29 書記官 張郁琳