

# 臺灣高等法院民事判決

113年度上字第852號

上訴人 蔡明峯  
訴訟代理人 蔡聰明律師  
被上訴人 吳上玲  
訴訟代理人 鍾鳳凌

上列當事人間請求回復原狀事件，上訴人對於中華民國113年1月31日臺灣基隆地方法院112年度訴字第579號第一審判決提起一部上訴，本院於114年3月11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：坐落新北市○○區○○路○○○邨00巷00號0樓建物含其坐落基地（下稱系爭不動產）及頂樓增建物（下稱系爭增建物，與系爭不動產合稱系爭買賣標的物），原為被上訴人所有。被上訴人隱瞞其未經同棟大樓其他區分所有權人同意而搭建系爭增建物，於民國111年8月15日與伊簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），由伊以總價新臺幣（下同）470萬元購買系爭買賣標的物。詎系爭增建物於114年3月4日遭新北市政府違章建築拆除大隊（下稱新北拆除大隊）認定為違章建築而拆除，致伊受有無法使用該增建物之損害，被上訴人應負權利瑕疵擔保、債務不履行賠償之責，且伊已撤銷系爭契約之意思表示，被上訴人無法律上原因而受有買賣價金之利益，應返還伊470萬元等情，爰依民法第226條第2項、第179條、第184條第1項前段、第213條第1項、第2項規定，求為命被上訴人返還伊470萬元，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，上訴人不服，提起上訴，其餘未繫屬部分不予贅述）。於本院上訴聲明：（一）原判決關於駁回下列第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。（二）被上訴人

01 應給付上訴人470萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
02 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告為  
03 假執行。

04 二、被上訴人則以：系爭增建物並無權利瑕疵，伊亦未詐騙上訴  
05 人，上訴人於簽立系爭契約時，已知系爭增建物為違建，隨  
06 時有遭拆除風險等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

07 三、兩造於111年8月15日簽立系爭契約，由上訴人買受被上訴人  
08 所有之系爭買賣標的物，買賣價金為470萬元，新北拆除大  
09 隊於112年3月22日現場勘查，認定系爭增建物為違章建築應  
10 予拆除，於114年3月4日執行拆除等情，為兩造所不爭執

11 (見本院卷第178、228頁)，並有系爭契約、違章建築認定  
12 通知書、勘查紀錄、拆除時間通知單在卷可參(見原審卷第  
13 71至81頁、本院卷第47至51頁)。上訴人主張被上訴人隱瞞  
14 系爭增建物未經同棟大樓其他區分所有權人同意而搭建，致  
15 該增建物遭舉報為違章建築並被拆除，伊因此受有損害等  
16 語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執析述  
17 如下：

18 (一)系爭增建物並無權利瑕疵：

19 依民法第349條及第350條規定，所謂權利瑕疵擔保，出賣人  
20 僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及  
21 擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利完  
22 整無缺或權利存在之謂。又違章建築之讓與，雖因不能為移  
23 轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間  
24 如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處  
25 分權讓與受讓人。系爭增建物係被上訴人所搭建之違章建  
26 築，被上訴人於111年9月間將該增建物點交予上訴人等情，  
27 為上訴人所無異詞(見原審卷第10頁、本院卷第227頁)，  
28 可見被上訴人原為系爭增建物之事實上處分權人，並於111  
29 年9月間將該權利移轉予上訴人，則上訴人已取得系爭增建  
30 物之事實上處分權，難認被上訴人所應擔保之系爭增建物權  
31 利有何不完整或不存在之情，則上訴人主張系爭增建物有權

01 利瑕疵，被上訴人應負權利瑕疵擔保責任云云，難謂有據。

02 (二)被上訴人並無給付不能之情形，毋須負債務不履行損害賠償  
03 責任：

04 1.因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
05 賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履  
06 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求  
07 全部不履行之損害賠償，民法第226條定有明文。所謂給  
08 付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債  
09 務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之  
10 意。又買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之  
11 瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第355條第1項亦定有  
12 明文，是買賣標的物之瑕疵如為買受人於契約成立之際所  
13 明知，買受人自不得主張出賣人應負瑕疵擔保之責任。

14 2.觀諸系爭契約之附件屋況說明書第2條「是否約定專用部  
15 分」欄，勾選「否」；第8條「建築改良物是否有包括未  
16 登記之改建、增建、加建、違建部分」欄，勾選『是』。  
17 說明欄載明：頂樓」等字句，有屋況說明書在卷可稽（見  
18 原審卷第81頁），顯見兩造簽立系爭契約時，被上訴人已  
19 告知上訴人系爭增建物為違章建築，且其坐落之頂樓平台  
20 非約定專用部分。上訴人雖主張被上訴人隱瞞系爭增建物  
21 未經同棟大樓其他區分所有權人同意而搭蓋，致該增建物  
22 遭舉報為違章建築而拆除云云，惟系爭增建物係遭新北拆  
23 除大隊現場勘查認定為違章建築而遭拆除，已如上三所  
24 述，並無證據顯示係因遭同棟大樓其他區分所有權人舉報  
25 致拆除，遑論系爭增建物實質上既為違章建築，則不論是  
26 否經同棟大樓其他區分所有權人同意而搭建，均不影響其  
27 有隨時有遭拆除之風險。況上訴人自承：伊簽立系爭契約  
28 時，已知悉系爭增建物為違章建築等詞（見本院卷第79  
29 頁），參以被上訴人辯稱：伊係因同棟大樓其他區分所有  
30 權人向其反應屋頂漏水，要伊處理，伊才會加蓋系爭增建  
31 物等語（見本院卷第77頁），核與證人即仲介系爭契約之

01 經紀人羅英杰（下稱羅英杰）證述：系爭買賣標的之成屋  
02 不動產說明書中「瑞芳七套房」之標題是伊所下，上訴人  
03 有看過該說明書，伊告知上訴人僅系爭不動產有所有權  
04 狀，系爭增建物係增建套房，就是違章建築的意思。上訴  
05 人詢問有無被報拆，伊回覆已蓋好1年半都沒有被報拆，  
06 並告知上訴人系爭增建物係因鄰居要求被上訴人處理漏  
07 水，所以才加蓋的。上訴人並未詢問伊關於同棟大樓其他  
08 區分所有權人有無同意被上訴人搭建系爭增建物，被上訴  
09 人有提醒上訴人系爭增建物は增建的，使用時小聲一點等  
10 語（見本院卷第133至138頁），及證人即仲介系爭契約之  
11 經紀人賴盈婷（下稱賴盈婷）同證稱：伊告知上訴人因為  
12 同棟大樓其他區分所有權人向被上訴人反應樓下漏水，要  
13 被上訴人處理，被上訴人才會搭建系爭增建物，羅英杰沒  
14 有跟伊說被上訴人係經過同棟大樓其他區分所有權人同意  
15 才搭建系爭增建物，伊有向上訴人解釋該增建物之狀況，  
16 上訴人有詢問拆除問題，伊回答稱已經蓋好1年多，不能  
17 保證拆除的機率等詞（見本院卷第138至141頁）相符，可  
18 見上訴人於簽立系爭契約時已知悉系爭增建物為違章建  
19 築，且有被拆除風險，並明白伊對該棟大樓頂樓並無約定  
20 專用部分，另被上訴人已據實告知系爭增建物係因同棟大  
21 樓其他區分所有權人要求其修復漏水而搭建之違章建築，  
22 隨時有被拆除之風險，難認被上訴人有何故意隱瞞系爭增  
23 建物是否未經同棟大樓區分所有權人同意而搭建之情，則  
24 上訴人主張被上訴人故意隱瞞系爭增建物未經同棟大樓其  
25 他區分所有權人同意而搭建，致該增建物遭拆除云云，無  
26 可採憑。

- 27 3. 被上訴人依系爭契約讓與合意將系爭增建物點交上訴人管  
28 領使用，上訴人已取得該增建物之事實上處分權，被上訴  
29 人亦無刻意不告知上訴人該建物有遭拆除之風險，業如上  
30 (一)、(二)2.所述，難認被上訴人有何未依系爭契約債務本旨  
31 為給付之情事。是上訴人主張依民法第226條第2項、第

01 213條第1項、第2項規定，被上訴人應負給付一部不能之  
02 債務不履行損害賠償責任云云，難以憑採。

03 (三)上訴人依民法第179條、第184條第1項前段、第213條第1  
04 項、第2項規定為請求，均無理由：

05 1.上訴人主張其受被上訴人詐欺而簽立系爭契約，已於111  
06 年11月24日撤銷系爭契約之意思表示，被上訴人應返還不  
07 當得利云云，然被上訴人並未故意隱瞞系爭增建物是否未  
08 經同棟其他全體所有權人同意而搭建，該增建物可能被拆  
09 除等情事，已如上(二)2.所述，可悉被上訴人並無詐騙上訴  
10 人之情事，則上訴人於111年11月24日所為撤銷系爭契約  
11 之意思表示（見原審卷第33至38頁），自不生撤銷之效  
12 力，被上訴人依系爭契約取得買賣價金470萬元，不構成  
13 不當得利，是故上訴人依民法第179條規定，請求被上訴  
14 人返還470萬元，洵屬無據。

15 2.上訴人於購買系爭增建物時，被上訴人既已據實告知該增  
16 建物為違章建築，隨時有被拆除之風險，並無何違反法律  
17 強制禁止規定之行為，難認被上訴人有故意、過失之不法  
18 侵權行為，則上訴人依民法第184條第1項前段、第213條  
19 第1項、第2項規定，請求被上訴人負侵權行為損害賠償責  
20 任，亦不可採。

21 四、綜上所述，上訴人依民法第226條第2項、第179條、第184條  
22 第1項前段、第213條第1項、第2項規定，請求被上訴人給付  
23 470萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
24 利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審所為上訴人  
25 敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨  
26 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上  
27 訴。

28 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  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
30 逐一論列，附此敘明。

31 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

01 項、第78條，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

03 民事第八庭

04 審判長法官 邱育佩

05 法官 郭俊德

06 法官 朱美璘

07 正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 （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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

16 書記官 張郁琳