

最高法院民事裁定

111年度台上字第1711號

上訴人 李嘉銘

陳樸（尤豐順之承受訴訟人）

尤湛歲（尤豐順之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 柯勝義律師

被上訴人 楊琇晴

訴訟代理人 蔡聰明律師

被上訴人 賴宜興

訴訟代理人 林嫦芬律師

被上訴人 嘉泉建設股份有限公司（下稱嘉泉公司）

法定代理人 王凱裕

林裕富

王旭鎮

被上訴人 永福不動產顧問有限公司（下稱永福公司）

兼上一人

法定代理人 石博文

上二人共同

訴訟代理人 成介之律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年1月30日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第418號），提起上訴，本院裁定如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

01 理 由

02 按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又
03 判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴
04 狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，
05 暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第46
06 9條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁
07 判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。
08 同法第467條、第468條、第470條第2項定有明文。是當事人提起
09 上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然
10 違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該
11 條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之
12 具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他
13 不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判
14 決所違背之法令條項，或有關司法院解釋或憲法法庭裁判字號，
15 或成文法以外之習慣或法理、法則等及其具體內容，暨係依何訴
16 訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續
17 造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要
18 性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者
19 與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴
20 自非合法。本件上訴人對於原判決關其敗訴部分提起上訴，雖以
21 該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原
22 審取捨證據、認定事實、解釋契約、適用法律之職權行使，所論
23 斷：被上訴人賴宜興、楊琇晴前各向被上訴人嘉泉公司購買新北
24 市中和區民樂段691-1等地號土地（下合稱基地）上興建之預售
25 屋「嘉泉名璽」（下稱系爭建案）B3棟18樓及B5-42車位、B6棟1
26 8樓房屋及B4-69車位、坐落基地之應有部分（下各合稱A、B房
27 地，其買賣契約各稱A、B買賣契約），嗣依序與上訴人李嘉銘、
28 陳樸以次2人（下稱陳樸2人）之被繼承人尤豐順簽訂「不動產預
29 訂買賣權利讓渡契約書」（下各稱A、B讓渡契約）。該讓渡契約
30 係以A、B房地預訂買賣權利為標的之權利買賣契約，縱該權利不
31 存在，然讓渡契約非無效，僅李嘉銘、尤豐順得主張權利瑕疵擔

01 保責任。而A、B讓渡契約屬契約承擔性質，嘉泉公司已承認該讓
02 渡契約，即由李嘉銘、尤豐順分別概括承受賴宜興、楊琇晴就A
03 、B買賣契約之地位，賴宜興、楊琇晴已非買受人，李嘉銘、尤
04 豐順不得代位其向嘉泉公司為請求。且A、B讓渡契約第4條均以
05 特約免除賴宜興、楊琇晴之權利瑕疵擔保責任；第3條第3項則係
06 約定尾款給付之期限而非條件，並因事實到來確定不發生，應認
07 該期限已屆至。另A、B買賣契約非以自始客觀不能實現之給付為
08 契約標的，嘉泉公司違反建築法第25條第1項前段、公寓大廈管
09 理條例第58條第1項等規定，惟該買賣契約均不因之而無效。又
10 楊琇晴非系爭建案之起造人或建築業者，自不負違反保護他人法
11 律等侵權行為責任。再者，被上訴人永福公司係仲介尤豐順買受
12 B 買賣契約之權利義務，而非預售屋所有權買賣，楊琇晴履行B
13 讓渡契約，嘉泉公司未取得B房地建造執照，非永福公司、被上
14 訴人石博文（下稱永福公司2人）於B讓渡契約簽訂時所能預見，
15 難認尤豐順所受損害係因永福公司2人違反調查、告知義務或故
16 意過失之仲介代銷行為所致。此外，B買賣契約第20條第2款就逾
17 期取得使用執照之遲延違約金，係屬損害賠償預定性質，陳樸2
18 人得依該條款約定及民法第226條第1項規定，請求嘉泉公司給付
19 新臺幣（下同）1,848萬0,500元，逾此範圍，則屬無據。另李嘉
20 銘得依民法第226條第1項規定，請求嘉泉公司給付600萬元。從
21 而，李嘉銘、陳樸2人分別依原判決附表（下稱附表）乙之請求
22 權基礎或訴訟標的，請求附表甲「原審請求」欄（李嘉銘）、
23 「上訴聲明」及「追加聲明」欄（陳樸2人）之各該聲明，除嘉
24 泉公司應依序給付李嘉銘600萬元、陳樸2人1,848萬0,500元本息
25 外，均為無理由，不應准許等情，指摘為不當，並就原審已論斷
26 或其他與判決結果無礙事項，泛言未論斷或論斷矛盾錯誤、違反
27 證據法則，而非表明依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，亦
28 未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之
29 法律見解具有原則上重要性之理由，難認已合法表明上訴理由。
30 至其所指原判決違背法令，具有應許可上訴之原則上重要性等
31 語，無非係就原審之職權行使所為指摘，難認屬具有原則上重要

01 性而應許可上訴之法律見解問題。依首揭說明，應認其上訴為不
02 合法。末查，原審合法認定A、B讓渡契約係屬契約承擔，因嘉泉
03 公司承認該契約，而由李嘉銘、尤豐順分別概括承受A、B買賣契
04 約之買受人地位；且A、B讓渡契約各以特約免除賴宜興、楊琇晴
05 之權利瑕疵擔保責任，該契約第3條第3項係尾款給付之期限而非
06 條件；另尤豐順所受損害，非因永福公司2人所致，並說明其餘
07 攻防方法及證據，經斟酌後，不足以影響判決之結果，尚非判決
08 不備理由。又本院108年度台上字第1373號裁定係就與本件不同
09 之事實認定（讓與人因未證明換約完成，故不得請求受讓人給付
10 餘款），而駁回上訴，上訴人將之比附援引，不無誤會。均併此
11 說明。

12 據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第444條
13 第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

14 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日

15 最高法院民事第三庭

16 審判長法官 沈 方 維

17 法官 陳 麗 芬

18 法官 方 彬 彬

19 法官 蔡 和 憲

20 法官 鍾 任 賜

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 鄭 涵 文

23 中 華 民 國 111 年 11 月 28 日