

最高法院民事裁定

112年度台上字第297號

上訴人 陳癸栢

訴訟代理人 何旭苓律師

上訴人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

訴訟代理人 陳嫻君律師

上列當事人間請求減少價金等事件，兩造對於中華民國111年9月21日臺灣高等法院高雄分院第二審更審判決（110年度重上更一字第34號），各自提起上訴，本院裁定如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理 由

一、本件上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）之法定代理人變更為李啓賢，有保險業公開資訊觀測站公告可稽，其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，其以民事訴訟法第469條所定事由提起第三審上訴者，應於上訴狀內表明原判決所違背之法令及其具體內容、暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實；其依同法第469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。另第三審法院應於上訴聲明之範圍內，依上訴理由調查之。同法第467條、第470條第2項、第475條本文分別定有明文。而依同法第468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第469條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起第三審上訴，如合併以同法第469條及第469條之1之事由為上訴理由時，其上訴狀或理由書應

01 表明該判決所違背之法令條項，有關之司法院解釋、憲法法
02 庭裁判，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係
03 依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從
04 事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具
05 有原則上重要性之理由。如未依上述方法表明，或其所表明
06 者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，
07 其上訴自非合法。另第三審法院就未經表明於上訴狀或理由
08 書之事項，除有民事訴訟法第475條但書情形外，亦不調查
09 審認。

10 三、兩造對於原判決關於其敗訴部分各自提起上訴，雖以各該部
11 分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原
12 審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使所論斷：(1)
13 上訴人陳癸栢向宏泰公司購買系爭房地，其中系爭梯廳面積
14 19.57平方公尺雖登記為系爭房屋專有部分，惟該部分不具
15 使用上獨立性，性質上屬區分所有權之共有部分。系爭房屋
16 之主建物登記面積扣除系爭梯廳面積，與系爭買賣契約所約
17 定之主建物面積僅差0.08平方公尺，未違反系爭買賣契約第
18 6條第3項約定；且系爭買賣契約明確標示載明專有部分及共
19 有部分之定義、面積，並將系爭梯廳納入附屬建物之一部，
20 核與系爭平面圖所示相符，尚難僅憑供參考之廣告平面配置
21 圖所示，認陳癸栢係受宏泰公司詐欺而買受系爭房地。(2)
22 系爭梯廳位置與各配置（如電梯）、區域之相對位置，廣告
23 配置圖及系爭買賣契約附圖與大樓完成後之情況幾無差異，
24 陳癸栢於簽訂系爭買賣契約時，即知悉系爭梯廳屬電梯出入
25 之等待空間，足以預見其使用狀況，並得藉由電梯控管，實
26 質上享有住居隱私，且兩造就系爭梯廳係以附屬建物價格計
27 價，尚且低於共有部分之價格，是系爭梯廳登記為專有部分
28 之瑕疵（下稱系爭瑕疵）甚微，對陳癸栢住居影響不大，應
29 認解除契約顯失公平。故陳癸栢依系爭買賣契約第25條第1
30 項約定，民法第359條、第353條、第227條、第226條第2項
31 及第256條之規定，解除買賣契約，尚非有據。(3)系爭買賣

01 契約原約定公設比為33.8%，如將系爭梯廳面積改列共有面
02 積，公設比為39.97%，難認宏泰公司已依債之本旨為給付，
03 且系爭瑕疵係因可歸責於宏泰公司之事由所致，陳癸栢自得
04 行使同時履行抗辯權，拒絕給付價金。宏泰公司以陳癸栢遲
05 延繳納剩餘價金為由，於民國106年1月20日解除買賣契約，
06 亦非合法。(4)宏泰公司已於108年1月間將系爭房地出售予
07 他人並辦妥所有權移轉登記，自屬可歸責於己之事由致陷於
08 給付不能，陳癸栢以108年9月27日民事準備□狀繕本之送達
09 向宏泰公司表示解除買賣契約，自屬合法，其請求宏泰公司
10 返還已給付價金新臺幣（下同）1,008萬元本息，即屬有
11 據。(5)陳癸栢上開合法解除契約之事由，核與系爭買賣契
12 約第25條第1項約定不同，其不得依該項約定請求宏泰公司
13 給付違約金292萬元。又本件非依消費者保護法之規定起
14 訴，不符104年修正前消費者保護法（下稱消保法）第51條
15 規定要件，陳癸栢依該規定請求宏泰公司賠償懲罰性違約
16 金，即非有據。再系爭房屋固存有系爭瑕疵，惟難認宏泰公
17 司有何故意致陳癸栢受損或侵害其權益之情事，陳癸栢依10
18 4年修正前公平交易法第31條、第32條規定，請求宏泰公司
19 賠償懲罰性違約金，亦屬無據等情，指摘為不當，並就原審
20 命為辯論及已論斷者，泛言謂為違法，而非表明各該部分判
21 決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法
22 令之具體事實，更未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之
23 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，
24 難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認兩造之上訴
25 均為不合法。末查原審於108年5月17日準備程序中與兩造為
26 爭點整理，經兩造確認所爭執事項之各該請求權基礎，並不
27 包括消保法第11條之1第2項、第12條、第14條規定，且陳癸
28 栢表示除該爭執事項所主張之法律關係外，其餘法律關係及
29 請求均不再主張（見原審重上字卷二第128至129頁），則其
30 指摘原審未審究其依消保法第11條之1第2項、第12條、第14

01 條規定所為主張，有判決不適用法規之違法云云，顯有誤
02 會，附此敘明。

03 四、據上論結，本件兩造之上訴均為不合法。依民事訴訟法第48
04 1條、第444條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

05 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日

06 最高法院民事第五庭

07 審判長法官 彭 昭 芬 (主筆)

08 法官 蘇 芹 英

09 法官 邱 璿 如

10 法官 許 秀 芬

11 法官 許 紋 華

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 王 宜 玲

14 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日