最高法院民事裁定

112年度台上字第55號

上　　訴　　人　林文香
訴 訟代理 人　林明信律師
被　上訴　人　蔡慶達
訴 訟代理 人　王憲勳律師
被　上訴　人　永慶房屋仲介股份有限公司

法 定代理 人　孫慶餘
被　上訴　人　鄭俊中
　　曾義傑
上列三人共同
訴 訟代理 人　林淑惠律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國111年7月27日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度重上更一字第96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。

理　由

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。同法第467條、第470條第2項分別定有明文。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

應表明該判決所違背之法令條項，有關之司法院解釋、憲法法庭裁判，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係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。如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。

本件上訴人對於原判決提起第三審上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使所論斷：上訴人於民國103年10月11日透過被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房仲公司）捷運新泰直營店之業務員即被上訴人曾義傑、經紀人即被上訴人鄭俊中（下稱曾義傑等2人）之居間仲介，以新臺幣（下同）4390萬元向被上訴人蔡慶達購買系爭房地，並簽訂系爭買賣契約。系爭房地位於新北市「新、泰塭仔圳（第二區）市地重劃區」（下稱系爭重劃區）內，系爭土地中60、60-1地號土地分別屬91年12月31日發布實施之「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫案」之「第三種住宅區」及「道路用地」，該都市計畫迄於105年3月21日仍在辦理都市計畫通盤檢討，最終「變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）主要計畫（第一次通盤檢討）」於109年8月4日發布實施，系爭重劃區之重劃計畫書則於同年12月25日公告。蔡慶達於簽約時即藉由永慶房仲公司所申請系爭土地之新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（下稱系爭證明書）及製作系爭房地屋況及產權調查之「重要注意事項」（下稱重要注意事項），告知上訴人系爭房地位於系爭重劃區內，應俟細部計畫完成法定程序發布實施及開發完成後始得核發建築相關執照，堪認上訴人於簽約時即知悉系爭房地位於系爭重劃區內，將來有遭拆除房屋、重新配地之可能。蔡慶達於簽署現況說明書及系爭買賣契約時，無從確知系爭房地得否排除於重劃範圍，亦未向上訴人保證系爭房屋不會遭拆除，或重劃後可於原地受分配土地，自不負瑕疵擔保責任，上訴人依民法第359條規定，請求減少系爭房地之價金，並依同法

第179條後段規定，請求蔡慶達返還該溢收之價金1500萬元，自屬無據。又曾義傑等2人於上訴人簽訂系爭買賣契約時，已提供系爭證明書及重要注意事項予上訴人並說明其內容，且未告知上訴人系爭房屋不會遭拆除，亦未欺瞞系爭房地可能面臨拆除及重新配地之事，上訴人依系爭房地之狀況，評估購買系爭房地之價格，而與蔡慶達簽訂系爭買賣契約，難認曾義傑等2人執行仲介業務，未善盡就系爭房地現況為調查、說明之義務，及有違反不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定之情事。上訴人依民法第184條第2項及不動產經紀條例第26條第1項、第2項之規定，請求永慶房仲公司及曾義傑等2人連帶賠償1500萬元，亦非有據等情，指摘為不當，並就原審命為辯論及已論斷者，泛言謂為違法，而非表明該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，更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法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　24　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　彭　昭　芬（主筆）

法官　蘇　芹　英

法官　邱　璿　如

法官　徐　福　晉

法官　游　文　科

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　家　誠

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　28　　日