最高法院民事裁定

114年度台上字第1745號

上　訴　人　黃素容

訴訟代理人　陳清華律師

被 上訴 人　許乃文

　　許文俐

　　許文馨

　　許文瓊

共　　同

訴訟代理人　簡燦賢律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國114年5月28日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（112年度重上字第13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

一、上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又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，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468條、第470條第2項、第475條本文各有明定。是當事人提起上訴，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

應表明該判決所違背之法令條項，或有關司法院大法官解釋或憲法法庭裁判字號，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。上訴狀或理由書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。另第三審法院就未經表明於上訴狀或理由書之事項，除有民事訴訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

二、上訴人對於原判決提起上訴，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、解釋契約、適用法律之職權行使，所論斷：兩造於民國111年4月10日簽訂系爭契約前，作為買賣標的之系爭房地業已租予第三人，上訴人遞於簽約後收取系爭房地租金、登記為所有權人、與承租人辦理租賃契約公證，且續約維持租賃關係至今，早以間接占有方式管理、使用、收益系爭房地多年，堪認被上訴人已完成點交，履行系爭契約之主給付義務。其次，被上訴人依B契約第17條第4項約定，只負「協助申請」合法房屋證明（即「花蓮市實施都市計畫前建物完成證明書」）之從給付義務，上訴人既未因欠缺與系爭建物權狀面積相符之合法房屋證明而影響契約目的，減損之交易價值又僅新臺幣（下同）9萬4,244元，足認合法房屋證明對契約目的之達成，尚非不可或缺，上訴人即不得藉此解除系爭契約或為同時履行抗辯。況被上訴人已減縮請求26萬2,500元，上訴人所稱交易價值減損業獲彌補。再者，「價金履約專戶明細暨點交證明書」（下稱系爭證明書）乃訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）撥付買賣價金依據之一，於系爭證明書簽章，屬於兩造依系爭契約應負之給付（作為）義務。合泰公司僅在上訴人簽章後發生爭議時，方有依其認定結果決定是否撥款之空間。上訴人於取得系爭房地所有權、完成點交手續、金額帳戶內容無誤、期限屆至之

情形下，猶拒絕簽章，致被上訴人無法取得價金，自應負違約責任，且以年息6%計算違約金為適當。此外，系爭建物權狀記載係都市計畫公布前完成之建物面積，地政機關依合法證明文件及測量結果，准為總面積204.8平方公尺之保存登記，並無違誤，該登記處分迄未撤銷，應認系爭建物為合法建物。花蓮縣政府113年2月2日函，或所載都市計畫公布日期錯誤，或就實施建築管制基準日之認定標準前後不一，則花蓮市公所何以不就系爭建物於都市計畫發布前已完成之「101.8平方公尺」發給合法房屋證明，容係行政機關內部解釋適用法令之爭議，尚非被上訴人所應承擔之契約風險。上訴人以原判決附表所示事由解除系爭契約，均非合法，請求減少價金及抵銷抗辯，亦屬無據。從而，被上訴人依系爭契約第4條、第12條第2項約定，於原審減縮聲明，請求上訴人准許其等向A帳戶領取518萬1,671元、向B帳戶領取3,757萬6,933元，及給付111年8月10日起至准許領取之日止，以各該款項按年息6%計算之違約金，為有理由，應予准許，另說明心證之所由得及上訴人抗辯、舉證不足採之理由，與本件事證已臻明確，其他未詳載部分，於判決結果無礙，不逐一論列等情，指摘為不當，並就原審已論斷者，泛言未論斷或論斷矛盾，或違背論理、經驗、證據法則或違法，而非表明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，難認已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。末查，上訴人於上訴第三審後，抗辯被上訴人尚未交付系爭房地鑰匙、權狀，而仍由承辦代書及仲介保管，其暫時拒絕付款，並無給付遲延等詞，暨所提LINE通訊紀錄截圖及價金履約保證書，核屬新防禦方法及新證據，依民事訴訟法第476條第1項規定，非本院得以審酌。附此敘明。

三、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1項、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　28　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　沈　方　維

法官　李　瑜　娟

法官　方　彬　彬

法官　蘇　姿　月

法官　陳　麗　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　區　衿　綾

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　10　　日