

最高法院民事判決

115年度台上字第336號

上訴人 巫靜宜
訴訟代理人 陳樹村律師
梁詠晴律師
被上訴人 丁陳秀蘭
陳秀玉
余陳秀圓
陳明勇
劉陳秀完
陳榮歸
黃素貞
陳雅綺
陳宗民

共同

訴訟代理人 楊昌禧律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國114年10月8日臺灣高等法院○○分院第二審判決（114年度上易字第162號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理由

一、本件上訴人主張：伊於民國111年10月8日以總價新臺幣（下同）1,200萬元，向被上訴人購買其等共有坐落○○市○○區○○段0000、0000地號土地（下稱系爭土地），及其上同區○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。被上訴人於締約時向伊保證系爭房地並無違建情事，然伊於112年7月間接獲高雄市政府工務局通知及違章建築處分書，始知悉系爭房屋4樓、1樓前方及後方1至3樓共約28坪之增建物均屬違建（下稱系爭瑕疵）。被上訴人未據實告知

01 系爭瑕疵，復擔保無瑕疵存在，使伊陷於錯誤而簽訂系爭契
02 約並交付價金，應負瑕疵擔保責任，並構成侵權行為，伊得
03 依民法第354條、第359條規定請求減少價金300萬元，並依
04 同法第179條規定請求返還溢領價金，或依同法第184條第1
05 項後段規定請求賠償上開價差損害等情，求為命被上訴人給
06 付300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息
07 之判決（未繫屬本院者不予贅述）。

08 二、被上訴人則以：系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之
09 增、改建」欄位，及不動產說明書現況調查表第35項「有無
10 違建或禁建情事」欄位，均係指系爭契約第1條標示之系爭
11 土地及建物所有權狀登記之3層建物。系爭房屋現況為4層建
12 物，上訴人提出之中信房屋青年加盟店售屋廣告（下稱系爭
13 廣告）於「增建」欄位載明「是」，足見上訴人早已知悉系
14 爭房屋存在增建情事，伊亦已將附隨於系爭房屋之4樓、1樓
15 前方及後方1至3樓增建物，交付予上訴人使用，故系爭契約
16 第1條所載之不動產並無瑕疵，伊亦無隱匿交易重大資訊，
17 致上訴人陷於錯誤而購買系爭房地之情形；縱上訴人不知系
18 爭房屋有增建物，亦係因其重大過失所致，依民法第355條
19 第1項、第2項前段規定，伊不負物之瑕疵擔保責任，上訴人
20 請求減少價金、返還溢領價金，或請求損害賠償，均無理由
21 等語為辯。

22 三、原審就上開部分廢棄第一審所為上訴人勝訴部分之判決，改
23 判駁回上訴人該部分在第一審之訴；及維持第一審所為上訴
24 人敗訴部分之判決，駁回其附帶上訴，係以：

25 (一)被上訴人於系爭契約第9條第4項「未經申請建築執照之增、
26 改建」欄位雖未勾選，不動產說明書現況調查表第35項「有
27 無違建或禁建情事」欄位亦勾選「否」，然上訴人自承購買
28 系爭房地時即知悉有增建，系爭廣告在「增建」欄載明
29 「是」，在「增建概述」欄載明「4樓鐵皮加蓋」；其係由
30 專業房屋仲介人員帶看系爭房屋，目前坊間房屋仲介公司就
31 所仲介之房屋均會進行必要之調查，以確認仲介標的是否均

01 為合法建物等，衡情仲介人員當已將系爭房屋整體增建情形
02 告知上訴人，被上訴人所辯上訴人於購買時應已知悉系爭房
03 屋1至3層有增建，4樓鐵皮屋係屬增建，系爭契約第9條第4
04 項「本買賣契約標的物之違章建築位置」係漏未勾選等情，
05 應非子虛。

06 (二)系爭契約就主建物層數，僅記載1至3層，未記載4樓鐵皮屋
07 部分，且主建物面積與系爭房屋建物登記謄本之記載相符，
08 而該4樓鐵皮屋亦在系爭契約範圍內，系爭房屋第4層係為鋼
09 鐵造，與1至3層係加強磚造明顯有異，是上訴人由外觀視
10 之，既可輕易知悉系爭房屋有增建，仍願意購買，自不得主
11 張為瑕疵。

12 (三)依我國社會生活常態及經驗，一般民眾於透天厝前後增建，
13 及於頂樓加蓋鐵皮屋，本鮮有向建管機關申請；尤以各樓層
14 外推增建者，因涉及建物結構變更，難以通過建築主管機關
15 審查者為常見；上訴人於購買前既已至系爭房地看屋2次，
16 復經房屋仲介人員告知系爭房屋存在增建，依經驗法則，上
17 訴人客觀上應認識系爭房屋之增建應均屬未經主管建築機關
18 審查許可並發給執照之違建。

19 (四)上訴人於簽訂系爭契約前，既已知悉系爭房屋存在增建，且
20 為未經主管機關審查許可興建之違建，依民法第355條規
21 定，不得再主張系爭房屋存在瑕疵，其依同法第354條、第3
22 59條規定，請求減少價金300萬元，並依同法第179條規定，
23 請求被上訴人返還溢領價金；及依民法第184條規定，請求
24 被上訴人給付300萬元價差之損害賠償，均無理由，不應准
25 許。

26 四、本院判斷：

27 (一)按認定事實應憑證據，法院採為認定事實之證據，不僅應與
28 卷內資料相符，且必於訟爭事實有相當之證明力，不能以單
29 純論理為臆測之根據，而就訟爭事實為推認判斷。若以間接
30 證據推論待證事實者，亦須與待證事實具有關連，且其推論
31 不得違背經驗法則、論理法則，更不得僅以臆測之詞作為認

01 定依據。又所謂增建，係指於原建築物增加其面積或高度者
02 而言。建築物之新建、增建、改建及修理，應請領建造執
03 照。建築法第9條第2款及第28條第1款分別定有明文。所謂
04 違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築
05 機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築
06 物。違章建築處理辦法第2條亦規定甚明。是增建物非必屬
07 違建物。

08 (二)查系爭契約就主建物層數，固僅記載1至3層，未記載4樓鐵
09 皮屋部分，惟4樓鐵皮屋仍在系爭契約範圍內；系爭房屋4
10 樓、1樓前方及後方1至3樓均有增建物；被上訴人於測量前
11 即知悉系爭房屋存在違建，惟於系爭契約第9條第4項「未經
12 申請建築執照之增、改建」欄位均未勾選，不動產說明書現
13 況調查表第35項「有無違建或禁建情事」欄位勾選「否」，
14 為原審認定之事實。而系爭契約第1條後段約定：「除本契
15 約書及其附件外，任何口頭約定均不生效力」，則有關係爭
16 房地買賣事項似應以契約書及附件為準，被上訴人既未於系
17 爭契約及不動產說明書現況調查表載明系爭房地有違建物，
18 能否僅以上訴人於訂約時知悉系爭房屋有增建部分，即認定
19 其亦知悉該增建物係屬違建，自有疑義。乃原審未予詳查審
20 認，遽以上訴人於訂約時知悉系爭房地有增建部分，且由專
21 業房屋仲介人員帶看房屋，及一般民眾於透天厝前後增建、
22 頂樓加蓋鐵皮屋，鮮有向建管機關申請等情，即推論上訴人
23 於訂約時即知悉系爭房屋增建部分均屬違建、系爭契約第9
24 條第4項「本買賣契約標的物之違章建築位置」係漏未勾
25 選，而為不利於上訴人之認定，自嫌速斷。上訴論旨，指摘
26 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，上訴人於第
27 一審曾主張依民法第360條、第227條規定請求價差之損害賠
28 償（見第一審卷一第14至17頁），其於原審提起附帶上訴時
29 未再引用該部分條文，真意為何？案經發回，應併予闡明釐
30 清，附此敘明。

31 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項

01 、第478條第2項，判決如主文。
02 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
03 最高法院民事第四庭
04 審判長法官 彭 昭 芬
05 法官 蘇 芹 英
06 法官 游 悅 晨
07 法官 石 有 爲
08 法官 林 純 如
09 本件正本證明與原本無異
10 書 記 官 胡 明 怡
11 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日