

最高法院民事裁定

115年度台上字第578號

上訴人 蔡岳倫
訴訟代理人 龐永昌律師
被上訴人 蘇偉豪
林芳因

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國115年1月7日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度重上字第79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、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，或有關大法官解釋或憲法法庭裁判，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

01 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
02 定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。
03 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
04 訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

05 二、本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，
06 惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實及
07 契約解釋之職權行使，所論斷：(一)被上訴人於民國109年12月1
08 7日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記至上訴人名
09 下。系爭房屋現況固與系爭買賣契約所附現況說明書所載部分
10 不符，惟其中：①第18項「是否有增建部分」雖僅勾選頂樓增
11 建，然系爭買賣契約第2條第1項關於增建或占用範圍部分，已
12 手寫記載「一樓至四樓後方、駟(應為四)樓及五樓」，非僅
13 限於頂樓部分，上訴人既簽約同意買受，此部分自不構成物之
14 瑕疵。②第31項「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情
15 事」勾選「否」，而驗屋發現一處有水泥塊剝落之部分，被上
16 訴人已同意補正，且該剝落部分縱屬瑕疵，上訴人僅得拒絕給
17 付與該處瑕疵相當之價金，不得據此拒絕給付尾款。③第33項
18 「是否有龜裂傾斜之情形」勾選「否」，而驗屋發現有牆面龜
19 裂之部分，經證人張鈞盛證述上訴人簽約前多次看屋時已發現
20 有龜裂、髮絲紋等語；及囑託高雄市土木技師公會(下稱鑑定
21 單位)鑑定結果亦認相片所示裂縫多屬粉刷裂縫，尚無影響房
22 屋結構安全，有鑑定單位報告書可憑。衡以系爭房屋於兩造簽
23 約時屋齡已48年，而老屋因牆面材料老舊、長年歷經地震等因
24 素通常存在諸多細小裂縫，該裂縫並不影響系爭房屋正常效
25 用，為購買老屋者所得預見，難謂係屬瑕疵。(二)依上訴人聲請
26 囑託鑑定單位鑑定系爭房屋於109年12月31日是否存在結構安
27 全問題之結果認為：系爭房屋係加強磚造，竣工時為三層建築
28 物，現況為四層半，應係屋主自行增建，照片所示裂縫多屬粉
29 刷裂縫，尚無影響房屋結構安全；系爭房屋自109年12月31日
30 迄114年7月20日歷經全臺4級以上2558次地震，房屋結構元件
31 尚無明顯之受損現象；系爭房屋耐震現況依現行國家建築法

01 規，有明顯不足現象，雖暫無結構安全疑慮，建議應適度進行
02 補強以確保安全等語。足認系爭房屋於114年7月時尚無結構安
03 全疑慮，推知該屋於109年12月31日約定交屋日不存在結構安
04 全瑕疵。上訴人明知系爭房屋屋齡已48年仍同意購買，兩造亦
05 未特別約定系爭房屋之耐震強度應達現行規範標準，上訴人辯
06 稱系爭房屋之耐震度不符現行建築法規所定標準，應屬瑕疵云
07 云，要無可取。(三)依系爭買賣契約第4條第1項及第11條第1項
08 約定，上訴人之付款義務與被上訴人之交屋義務係屬同時履行
09 關係。兩造已約定於109年12月31日交屋，上訴人未於該日如
10 數交付尾款，已給付遲延，經被上訴人定期催告仍未付清，且
11 未於被上訴人解約前行使同時履行抗辯權，被上訴人業以起訴
12 狀繕本送達為解除契約之意思表示，並於110年3月12日送達上
13 訴人，系爭買賣契約已於該日因被上訴人解除而消滅。系爭買
14 賣契約既經解除，被上訴人得請求上訴人將系爭房地所有權移
15 轉登記返還，並以違約為由沒收上訴人已給付之價金。(四)從
16 而，被上訴人依民法第259條第1款規定及系爭買賣契約第12條
17 第2項約定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴
18 人，並給付被上訴人新臺幣123萬元，為有理由，應予准許，
19 無庸就被上訴人其餘同一請求再為審究等情，指摘為不當，並
20 就原審已論斷或其他與判決結果無影響者，泛言未為論斷或論
21 斷違法，而非表明該判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴
22 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
23 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
24 重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應
25 認其上訴為不合法。末查，原審斟酌全辯論意旨及調查證據之
26 結果，就本件所涉爭點，依自由心證判斷事實真偽，俱已說明
27 心證之所由得，復說明其餘攻防方法及證據，經斟酌後，不足
28 以影響判決之結果，自無理由矛盾或違反論理、經驗法則之情
29 事；且原審係依上訴人聲請(鑑定系爭房屋於109年12月31日時
30 是否存在結構安全問題)囑託鑑定單位進行鑑定(原審卷一33
31 1、333、391頁)，並就本件所爭執之系爭房屋有無瑕疵乙

01 節，參酌鑑定單位報告書後詳為認定，而上訴人除參與鑑定單
02 位為該鑑定事項所召開之鑑定說明會議（原審卷二71、75、79
03 至82頁），亦委任律師進行攻防，上訴人據以指摘原審違反民
04 事訴訟法第199條第2項規定，顯有誤會。均附此敘明。

05 三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第444
06 條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

07 中 華 民 國 115 年 4 月 8 日

08 最高法院民事第二庭

09 審判長法官 魏 大 曉

10 法官 李 國 增

11 法官 周 群 翔

12 法官 林 純 如

13 法官 林 玉 珮

14 本件正本證明與原本無異

15 書 記 官 李 佳 芬

16 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日