

最高法院民事裁定

115年度台上字第951號

上訴人 大師國際不動產股份有限公司

法定代理人 陳建慶

訴訟代理人 劉上銘律師

陳庭芳律師

被上訴人 林 賢

訴訟代理人 吳彥鋒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國115年3月31日臺灣高等法院第二審判決（114年度上字第617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

01 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
02 或憲法法庭裁判字號，或成文法以外之習慣或法理、法則等
03 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
04 實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他
05 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
06 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
07 時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。另第
08 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
09 訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

10 二、本件上訴人就原判決關其不利部分提起上訴，雖以該部分判
11 決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取
12 捨證據、認定事實、解釋意思表示及契約之職權行使所論
13 斷：被上訴人經上訴人居間仲介，而由上訴人提供不動產說
14 明書（下稱系爭說明書）後，即於民國97年2月2日以新臺幣
15 （下同）4,200萬元之對價，向訴外人鈦北管理顧問股份有
16 限公司購買○○市○○區○○路0號0樓房屋（下稱系爭房
17 屋）及其坐落土地應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合
18 稱系爭房地），雙方並訂有不動產買賣契約書，系爭房地亦
19 於同年3月25日完成所有權移轉登記。嗣臺北市政府都市發
20 展局以被上訴人違規將系爭房地作為住宅使用為由，對被上
21 訴人裁處罰鍰10萬元並限期停止違規使用各節，為兩造所不
22 爭。衡諸被上訴人委託上訴人居間仲介時，曾清楚表明購屋
23 目的在供住宅使用，此項合法自住之要求，自屬兩造居間契
24 約之締約事項。惟上訴人於仲介之初，明知臺北市政府早將
25 系爭土地劃為「不得供作住宅使用」之特定「商業區（供一
26 般商業使用）」，坐落其上之系爭房屋已因都市計畫管制，
27 無法作為合法住宅使用，否則有受取締裁罰之虞，卻猶於系
28 爭說明書並列「一般土地」及「自用住宅用地」不同稅率計
29 算結果向被上訴人說明，且表示日後仍有機會得轉換為合法
30 住宅，而故為不實報告，其履行居間契約顯與訂約事項不
31 合，有違據實報告義務及債務本旨。被上訴人在不知存有限

01 制之情況下，以合法住宅之較高價格購買系爭房地，致受有
02 支出價差416萬5,570元之損害。扣除被上訴人應承擔2/10之
03 與有過失比例，上訴人應於333萬2,456元範圍內，負不完全
04 給付之債務不履行責任。從而，被上訴人依不完全給付之法
05 律關係，請求上訴人如數賠償上開金額本息，為有理由，應
06 予准許，侵權行為之法律關係無庸論述，並說明心證之所由
07 得及上訴人抗辯不足採之理由，與其他未詳載部分，不影響
08 判決結果，而不逐一論駁之旨等情，指摘為不當，並就原審
09 已論斷者，泛言未論斷或論斷矛盾，或違背論理、經驗、證
10 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
11 事實，更未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或
12 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
13 法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。至上
14 訴人於上訴第三審後所提7筆物件坐落位置圖、「○○○○
15 ○○」建案基礎資訊、114年12月22日聯合報新聞資料、財
16 政部稅務入口網「房地移轉稅務試算」實作頁面截圖、陽信
17 銀行匯付系爭房地買賣價金尾款匯款單2紙、系爭房地不動
18 產買賣價金履約保證專戶收支明細表，核屬原審言詞辯論終
19 結前未提出之新證據，本院依法不得審酌。附此敘明。

20 三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第4
21 44條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

23 最高法院民事第七庭

24 審判長法官 吳 麗 惠

25 法官 王 本 源

26 法官 管 靜 怡

27 法官 劉 又 菁

28 法官 陳 麗 芬

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官 謝 榕 芝

31 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日