

最高法院民事判決

107年度台上字第1485號

上訴人 旭立科技股份有限公司

法定代理人 簡忠誠

訴訟代理人 蔡岳龍律師

黃立心律師

郭桓甫律師

被上訴人 登瑞建設股份有限公司

法定代理人 簡瑞璋

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年4月10日臺灣高等法院第二審判決（102年度重上字第644號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國98年11月3日以新臺幣（下同）1億1,407萬2,000元（每坪7萬3,500元）向被上訴人購買坐落於桃園縣八德市○○段○○○○○號、第1062之7號、第1068之1號、第1068之2號及第1073地號土地（下合稱系爭土地）作為興建廠房之用，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），惟被上訴人未告知系爭土地後方之同段第1070號、第1071號、第1074號、第1077號土地為畸零地，依102年3月15日修正前之桃園縣畸零地自治使用條例（下稱修正前自治條例）第2條、第3條及其附表一、第11條規定，需留設327.8平方公尺之畸零保留地，不得按原定計畫作為廠房建築之用。伊為減少畸零保留地之範圍，而以價值較高之臨路土地即第1062之7號、第1068之2號土地與訴外人四貝企業有限公司（下稱四貝公司）交換價值較低之非臨路土地即第1070號、第1071號、第1074號土地，而受有土地價值貶損之損害。

又四貝公司拒絕出賣¹⁰⁷⁷號土地，伊僅能依修正前自治條例規定保留自該畸零地至馬路之⁷公尺寬之面積計^{327.8}平方公尺，亦受有土地整體價值貶損之損失等情。爰依系爭買賣契約、不完全給付及類推適用民法第³⁵⁹條規定，求為命被上訴人給付²⁰³萬^{2,769}元並加計自¹⁰¹年³月¹³日起算法定遲延利息之判決（上訴人逾此金額之土地價值損害請求，經原審為其敗訴之判決，上訴人未聲明不服；上訴人另請求修復圍牆費用部分，經原審為兩造部分勝訴、敗訴之判決，兩造就其各自敗訴部分均未聲明不服；各該未繫屬本院部分，不予論述）。

被上訴人則以：系爭買賣契約並無約定保證周圍無畸零地，亦未約定上訴人廠房建築面積大小。又第¹⁰⁷⁷號土地依現行桃園市畸零地使用自治條例（下稱現行自治條例），非屬畸零地，且第¹⁰⁶²之⁷號土地上原設置之保留地，依現行自治條例為可單獨申請建築之土地，則系爭土地並無減少價值或通常效用之瑕疵；況上訴人發現其所謂畸零地問題後，並未立即依系爭買賣契約約定以書面通知伊。縱認有通知，亦未於通知後⁶個月內向伊主張減少價金，依民法第³⁶⁵條第¹項規定，上訴人減少價金請求權已消滅等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：修正前自治條例第²條第²項規定：前項所稱畸零地係指本法第³條規定地區內面積狹小或地界曲折之基地。第³條第²項規定：前項其他使用分區不包括農業區及保護區。而第¹⁰⁷¹號、第¹⁰⁷⁴號土地之使用分區為農業區，故非修正前自治條例所稱之「畸零地」。第¹⁰⁷⁰號及第¹⁰⁷⁷號土地之使用分區為乙種工業區，雖屬該條例所稱之「畸零地」，惟法律因土地相鄰關係對於土地所有人所加之限制，並不在民法第³⁴⁹條規定之出賣人擔保範圍。上訴人因第¹⁰⁷⁰號、第¹⁰⁷⁷號土地為畸零地，致其就系爭土地之利用受修正前自治條例之限制，核非屬第三人否認上訴人為系爭土地之所有權人或就系爭土地主張有任何用益、擔保權利或法律關係存在，非被上訴人依系爭買賣契約所應負擔之權利瑕疵擔保範疇。又系爭買賣契約第⁵條僅約定：「賣方保證本約不動產之產權及使用權並無任何

01 瑕疵，如有出租、設定他項權利或其他來歷不明發生糾紛等事，
02 除本約另有約定外，應由賣方於交付尾款前負責塗銷、理清。」
03 等語，並無就上訴人購入系爭土地後，得使用之強度或可達到之
04 經濟利益為任何保證。而系爭土地週遭土地是否屬於畸零地，係
05 屬公開資訊，包括上訴人在內之任何人均得依相關規定向桃園市
06 政府申請查閱。再者，應否為相鄰畸零地保留空地及其範圍，需
07 於土地利用人實際申請建築執照時始得確認其內容等情，為上訴
08 人自承屬實，被上訴人僅為系爭土地之出賣人，並不負責為上訴
09 人進行建築規劃，自難僅以被上訴人具有建築專業，即推認其於
10 系爭買賣契約成立時，已知悉系爭土地關於畸零地相鄰土地之建
11 築限制。系爭買賣契約第⁵條所為關於「使用權無瑕疵」預定效
12 用之保證上，應僅指系爭土地得供上訴人用以申請建築使用。而
13 系爭土地於扣除因前開第¹⁰⁷⁰號、第¹⁰⁷⁷號土地為畸零地緣故而
14 應為保留之空地後，上訴人仍得為通常建築使用，並業經主管機
15 關核發建築執照在案，具有預定經濟效用，是被上訴人就是項約
16 定之給付，亦無物之瑕疵及不完全給付。從而，上訴人依買賣契
17 約之瑕疵擔保規定及民法第²²⁷條不完全給付規定為如上之請求
18 ，非屬正當，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘攻擊方法及
19 聲明證據為不足取，與不逐一論述之理由，因而就此部分維持第
20 一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

21 按認定事實、取捨證據及解釋契約屬於事實審法院之職權，苟其
22 認事、採證及解釋不違背經驗法則、論理法則與證據法則及無悖
23 於法令，即不得援為上訴第三審之理由。本件系爭買賣契約第⁵
24 條約定：「賣方保證本約不動產之產權及使用權並無任何瑕疵，
25 如有出租、設定他項權利或其他來歷不明發生糾紛等事，除本約
26 另有約定外，應由賣方於交付尾款前負責塗銷、理清。」而應否
27 為相鄰畸零地保留空地及其範圍，需於土地利用人實際申請建築
28 執照時始得確認其內容，被上訴人僅為系爭土地之出賣人，並不
29 負責為上訴人進行建築規劃，乃原審合法認定之事實，且為上訴
30 人所不爭執（見原審卷第¹⁶⁷頁）。原審因以上述理由認被上
31 訴人並無就上訴人購入系爭土地後，得使用之強度或可達到之經

01 濟利益為任何保證，就系爭土地之給付並無瑕疵，而為上訴人此
02 部分不利之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶以原審取捨
03 證據、認定事實、解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之
04 理由，指摘原判決此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。
05 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第⁴⁸¹條、第⁴⁴⁹條
06 第¹項、第⁷⁸條，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 3 月 20 日

08 最高法院民事第四庭

09 審判長法官 林 大 洋

10 法官 陳 玉 完

11 法官 李 文 賢

12 法官 鄭 雅 萍

13 法官 蕭 芳 菁

14 本件正本證明與原本無異

15 書 記 官
16 中 華 民 國 108 年 4 月 3 日