最高法院民事判決

109年度台上字第2601號

上　　訴　　人　一品建設有限公司
兼法定代理人　鄭富銘
共　　同
訴訟代理人　黃文皇律師
被　上訴　人　李翊祥
訴訟代理人　李平勳律師

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 108 年7月23日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（106年度重上字第89號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之上訴及命其給付，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

本件上訴人主張：伊等與被上訴人於民國104年3月12日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定被上訴人以總價新臺幣（下同）1,010萬元，向伊買受坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及坐落其上面積190.62平方公尺、門牌為苗栗縣○○鎮○○路○○○ 號房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地），伊已於同年4 月16日依約將該房地移轉登記為被上訴人所有，惟其迄今尚欠尾款160 萬元未付等情。爰依系爭契約關係，求為命被上訴人如數給付，及加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭房屋有占用鄰地即苗栗縣○○鎮○○段 ○○○○○○○○○號土地（下分以地號稱之，並合稱313地號等2 筆土地），伊先後以104年6月25日、同年7 月13日函催告上訴人改善無果，乃以105年9月7 日民事反訴狀為解除系爭契約之意思表示，自無須再給付尾款等語，資為抗辯。並於第一審提起反訴主張：系爭契約業經伊合法解除，上訴人應返還伊已付價金850 萬元，並給付違約金160萬元等情。爰依民法第259條、系爭契約第7 條第2項約定，求為命上訴人給付1,010萬元，及其中250萬元自104

年3月13日、400萬元自同年月19日、200萬元自同年4月15日及160萬元自106年10月18日起，加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

原審就本訴部分維持第一審所為上訴人敗訴之判決，就反訴部分，則將第一審所為被上訴人敗訴部分之判決，一部予以廢棄，改判命上訴人給付160 萬元本息，並駁回上訴人之上訴及被上訴人其餘附帶上訴，係以：兩造於104年3月12日簽訂系爭契約，由被上訴人以總價1,010 萬元向上訴人買受系爭房地，上訴人已將之移轉登記與被上訴人所有，並被上訴人僅給付價金850 萬元，尚欠尾款160 萬元未付之事實，為兩造所不爭。查經囑託內政部國土測繪中心鑑定結果，系爭房屋越界使用訴外人詹雅惠所有 313地號、黃鵝（下與詹雅惠合稱黃鵝等2人）所有313-5地號如原判決附圖所示ADGA、ABCDA 連接線所圍區域面積各0.84、0.77平方公尺之土地，有鑑定書等可據。則系爭房屋既越界占用313 地號等2 筆土地，致生被上訴人無法取得該部分土地之所有權，而有被黃鵝等2 人追奪之可能性，屬權利瑕疵。黃鵝於第一審已明確表示不願出賣越界土地與上訴人，詹雅惠雖於第一審陳稱系爭房屋無越界占用其土地情事，然其已將313地號土地與同段312地號土地合併興建房屋，為兩造所不爭。現是項瑕疵，已無從補正。被上訴人於105年9月7 日以民事反訴狀為解除系爭契約之意思表示，自屬有據。系爭契約業經合法解除，上訴人自不得請求被上訴人給付尾款，且應將所受領之價金返還被上訴人。再者，上訴人既有違約情事，被上訴人依系爭契約第7條第2項約定，請求給付違約金，亦屬有據。爰審酌上訴人已將系爭房地所有權移轉登記與被上訴人，對該權利瑕疵事前亦不知悉，被上訴人因系爭契約之解除已得取回已付價款，所受損害有限等情，上訴人請求違約金160 萬元，核屬適當。綜上，上訴人本訴依系爭契約，請求被上訴人給付160 萬元本息，洵非正當，不應准許；被上訴人反訴依民法第259條第2款規定及系爭第7條第2項約定，請求上訴人返還價金及給付違約金共1,010 萬元，及其利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按依民法第349 條規定，出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。所謂不得主張任何權利，係指不得對於買受人所取得之買賣標的物，主張有所有權、用役物權或抵押權等權利。此與買賣之標的物自身存有缺點，足使其價值、效用或品質有欠缺，屬物之瑕疵者有別。查被上訴人向上訴人買受系爭房地，上訴人已將之移轉登記與被上訴人所有，為原審認定之事實。果爾，上訴人已使被上訴人取得該房地所有權，且上訴人出賣與被上訴人之標的，並未包括黃鵞等2人所有之313地號等2筆土地，其自不負使被上訴人取得該2筆土地所有權之義務，縱系爭房屋越界占用該2筆土地，亦僅生黃鵞等2人得本於其所有權受侵害，而對被上訴人請求拆除該越界之建築，致該房屋有發生物理性質變動之風險，然黃鵞等2 人對於被上訴人所取得系爭房地所有權，並無何得為主張之權利。似此情形，能否謂上訴人所為給付有權利瑕疵，非無研求之餘地。原審就此未詳加審究，徒以上訴人無法使被上訴人取得該越界建築之土地，即認上訴人應負權利瑕疵擔保責任，進而為其不利之判斷，不無可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　27　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　陳　重　瑜

法官　梁　玉　芬

法官　周　舒　雁

法官　黃　書　苑

法官　陳　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　3　　日