

01

最高法院民事裁定

02

111年度台上字第1976號

03

上訴人 吳盈良

04

訴訟代理人 李慶榮律師

05

劉建畿律師

06

林宜儒律師

07

吳任偉律師

08

朱萱諭律師

09

吳致頤律師

10

張志明律師

11

被上訴人 聯合國建設開發有限公司

12

13

兼法定代理人 洪劉燕秋

14

上列一人

15

訴訟代理人 張清凱律師

16

被上訴人 詹慶光

17

詹慶輝

18

詹慶炎

19

黃俊昇

20

梁文志

21

共同

22

訴訟代理人 張啟祥律師

23

蔡宜真律師

24

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年3月31日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（110年度上字第111、112、上易字第119、120、121號），提起上訴，本院裁定如下：

27

主文

28

上訴駁回。

29

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

30

理由

31

按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，其以民事訴訟法第46

32

9 條所定事由提起第三審上訴者，應於上訴狀內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。其依同法第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。同法第467條、第470條第2項分別定有明文。而依同法第468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第469條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起第三審上訴，如合併以同法第469條及第469條之1之事由為上訴理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，有關之司法院解釋、憲法法庭裁判，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，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。如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。

本件上訴人對於原判決關於其敗訴部分提起上訴，雖以該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使所論斷：上訴人向被上訴人買受系爭大樓，兩造於民國108年7月24日簽立之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第17條約定，上訴人最晚應於108年8月31日前，就買賣標的申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，若安全結構無虞，則買賣契約成立生效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議；被上訴人申請土地鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，需於交屋前負責排除或雙方協議找補。兩造並未合意展延結構安全鑑定期限，惟上訴人迄未委請結構安全技師辦理結構安全鑑定，而以不正當行為阻止條件之成立，應視為條件已成就，系爭契約已成立生效。縱上訴人委請結構安全技師鑑定後屬危樓，仍需由兩造另行協議處理，非逕認系爭契約不成立生效。至系爭大樓縱有占用水溝地及他人土地，僅係被上訴人於交屋前應負責排除或兩造協議找補之問題，非謂系爭契約無效。系爭契約僅以系爭大樓為買賣標的，且上訴人於簽約前經由仲介告知及實

地勘查系爭大樓隔間現況，已知悉系爭大樓房間為88間，其中合法房間為70間，計畫買受後系爭大樓內部隔間全部打除，重新規劃合於新建築法規之隔間；上訴人係以系爭大樓之現況購買，且現況說明書亦註記有增建部分，上訴人復不能證明被上訴人有故意隱瞞系爭大樓增建、廊梯寬度不足、後方占用他人土地之情，致上訴人陷於錯誤而為買受系爭大樓，自不得依民法第88條、第92條規定撤銷系爭契約之意思表示。再者，上訴人提出之勘查報告係建築師以目視方式而為，並未認定系爭大樓之違建拆除後，將影響其結構安全致成危樓，上訴人亦未舉證證明被上訴人有保證無瑕疵或故意不告知瑕疵之情事，則其依民法第359條規定、系爭契約第9條第5項約定解除系爭契約，自屬無據。上訴人迄未依約給付簽約款以外之買賣價金，經被上訴人催告上訴人限期履約及給付價金未果，則其依系爭契約第12條第1項約定，解除系爭契約，自屬合法。系爭契約第12條第2項後段約定，如上訴人毀約不買或有其他違約情事時，被上訴人於解除契約後得沒收上訴人已給付之全部款項，屬損害賠償總額預定性質之違約金。上訴人交付系爭本票視同給付簽約款，其中票號WG 0000000，雖無發票日，不影響上訴人應給付簽約款之事實。審酌系爭大樓之所處現狀由仲介及代書持有，致被上訴人於兩造履約爭議尚未確定期間，無法處分系爭大樓；並斟酌當今社會經濟狀況、近年來高雄地區不動產行情趨勢、銀行基本利率、被上訴人所受損害及不利益等情狀，認應酌減違約金為系爭契約各約定總價4%為適當等情，或原審贅述而與上開認定無關部分，指摘為不當，並就原審命為辯論及已論斷者，泛言謂為違法，而非表明該部分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，更未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，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。

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

中華民國 111 年 7 月 28 日

01					最 高 法 院 民 事 第 二 庭			
02					審 判 長 法 官	高	孟	焄
03					法 官	彭	昭	芬
04					法 官	邱	璿	如
05					法 官	徐	福	晉
06					法 官	蘇	芹	英
07	本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異							
08						書	記	官
09	中	華	民	國	111	年	8	月
								2
								日