

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1478號

原告 領頭羊有限公司

兼法定代理人 俞昌哲

共同

訴訟代理人 劉上銘律師

被告 王順生

訴訟代理人 林易佑律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國109年6月10日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、7款定有明文。次按原告多數的主觀預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此攻防對象擴散之不利利益情形時，為求訴訟之經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起（最高法院94年度台上字第283號裁判意旨參照）。查本件先位原告領頭羊有限公司（下稱原告公司）基於買賣契約請求被告給付減少價金及損害賠償，經被告抗辯雙方間無契約關係，契約當事人應係原告公司之法定代理人俞昌哲個人後，原告公司本於買賣契約之同一基礎事實，於民國108年11月13日以民事追加原告

暨追加訴之聲明狀（見本院卷第345至349頁）追加俞昌哲為備位原告（下稱俞昌哲）。核就先、備位原告與被告間買賣關係於同一訴訟程序解決，且此先、備位訴訟資料及證據共通性，不致延滯訴訟，亦無礙於被告防禦而生訴訟不安定之情形，揆諸前揭說明，應予准許。又原告起訴請求被告給付新臺幣（下同）165萬元本息，嗣於109年6月3日追加請求金額為1054萬2000元（見本院卷第541至542頁），再於同年月10日最後言詞辯論期日，當庭以言詞追加請求金額為1604萬7000元本息，並主張屬於原列爭點(二)2.3.範圍（見本院卷第551至552頁），則屬擴張應受判決事項之聲明，符合上開規定，雖被告表示不同意追加，仍應予准許。

乙、實體方面：

一、原告主張：

(一)先位之訴：俞昌哲於103年4月28日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），承買被告所有坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○○號土地（面積分別為87平方公尺、18平方公尺，下稱系爭土地），及未辦理保存登記之門牌號碼臺中市○○區○○路○○號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），合計總價金1億3500萬元。被告並於103年08月28日以買賣為原因，將系爭房地之所有權移轉登記為原告公司所有，系爭建物並於同年9月1日完成點交，原告已給付價金完畢。被告於系爭契約書第二條表示系爭建物並無違建或占用之情事，惟臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）於107年8月1日認定系爭建物前有增建，增建部分占用同段60-11、60-27土地（以下均以地號稱之），係違章建築。60-11土地與文華路坐落之60-27土地，均屬逢甲大學所有，原告並於107年9月26日與逢甲大學簽訂土地租賃契約書，向逢甲大學租用60-11土地，面積14平方公尺，另60-27土地部分則因逢甲大學已將其無償提供予臺中市政府作為拓寬文華路使用，故臺中市政府已依法拆除60-27土地上之系爭建物部分，面積約10平方公尺。依系爭契約書第十條，本

01 件買賣標的之點交係以簽約時之現狀為準，即本件買賣標的
02 除系爭建物及土地之所有權外，亦包含60-11及60-27土地之
03 合法使用權。然系爭建物並無完全合法使用其基地之權利，
04 並因占用他人土地而造成價值減損，就此被告已違反擔保出
05 賣物無滅失或減少其通常效用或契約預定效用瑕疵之義務。
06 且系爭建物有無增建或占用，係足以影響買方締約意願之交
07 易上重要資訊，然被告未詳實說明，除違反詳實說明義務，
08 亦已違反系爭契約書第七條之保證。另被告未聲明買賣標的
09 物有增建或占用他人土地之情，故不得依系爭契約書第二條
10 主張風險分擔。被告應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之
11 損害賠償，原告曾委託律師於107年10月19日寄送律師函予
12 被告，表示系爭建物有增建占用逢甲大學土地遭拆除，請求
13 損害賠償，該函於同年月22日送達被告收受，惟被告拒不出
14 面，爰依民法第354條、第359條，或第227條第1項、第226
15 條第1項、第179條，或系爭契約書第二條第二款請求被告給
16 付原告公司如聲明(一)所示。

17 (二)兩造簽約時因俞昌哲尚未確定將以原告公司或個人名義購買
18 系爭房地，故先於系爭契約書上填載「俞昌哲」，嗣後確認
19 以原告公司作為契約當事人時，再由代書於系爭契約書上補
20 充原告公司之完整資料，被告均知悉且同意。又依建築改良
21 物所有權買賣移轉契約書之記載、用印及系爭契約書第九條
22 第九項後方用印為被告、原告公司及其法定代理人，可知系
23 爭買賣契約關係成立於原告公司與被告之間。縱認原告公司
24 非系爭契約書之當事人，買賣契約關係亦存在於俞昌哲與被
25 告之間，為此依上開相同法律關係請求被告給付俞昌哲如聲
26 明(二)所示。

27 二、並聲明：(一)先位之訴：1.被告應給付原告公司1604萬7000元
28 ，其中165萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中889萬2000元
29 自109年6月4日起，其中550萬5000元自109年6月11日起至清
30 償日，按週年利率百分之5計算之利息。2.原告公司願供擔
31 保請准假執行。3.訴訟費用由被告負擔。(二)備位之訴：1.被

告應給付俞昌哲1604萬7000元，其中165萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中889萬2000元自109年6月4日起，其中550萬5000元自109年6月11日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利息。2.俞昌哲願供擔保請准假執行。3.訴訟費用由被告負擔。

貳、被告則以：

一、系爭契約書買方當事人原係記載「俞昌哲」，其姓名前、後之「代表人」及「領頭羊有限公司」係事後增列，被告未同意變更買受人，是系爭契約書之買方當事人為俞昌哲個人，原告公司無權依據系爭契約書主張權利。至於嗣後將系爭房地之所有權移轉登記予原告公司，係依系爭契約書第六條第三款而為，與系爭契約書之當事人為何無涉。又系爭建物係於103年6月9日委請代書完成建物保存登記後，始辦理建物所有權移轉登記，即簽訂系爭契約書時，系爭建物尚未辦理保存登記，被告並未隱瞞建物增建或占用之事，更無聲稱系爭建物無違建或占用情事。又本件買賣標的之範圍僅及於64-4、65-5土地，不及於系爭建物占用他人之土地，被告並無不完全給付。另雙方於系爭契約書第二條已約定以交屋之時點定其風險分擔，系爭建物於103年8月間完成過戶及交屋，而臺中市都發局係於107年8月1日認定系爭建物為違章建築，風險自應由買方承擔。況被告與俞昌哲洽商買賣合約及簽約之際，曾多次表明逢甲大學曾於102年間召集附近住戶商討各住戶越界占用其校地之問題，故原告於契約成立時，即知系爭建物有越界增建之情事且未異議，依民法第351條前段，被告免負權利瑕疵擔保責任，且依民法第356條、第365條規定，其等請求已逾消滅或除斥期間等語，以資抗辯。

二、並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

叁、爭點整理（見本院卷第266至268、485至486頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)原告公司法定代理人俞昌哲於103年4月28日與被告簽訂買賣

契約書，承買被告所有坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○
○○○號土地，面積分別為87平方公尺、18平方公尺，及未辦
理保存登記之門牌號碼臺中市○○區○○路○○號建物，合計
總價金1億3500萬元。

(二)系爭建物於103年6月9日完成建物保存登記，並於同年8月28
日以買賣為原因，與系爭土地一併辦理所有權移轉登記為原
告公司所有（見本院卷第157至159頁建物登記第二類謄本、
臺中市中興地政事務所建物測量成果圖；183至185頁土地、
建築改良物所有權買賣移轉契約），其上記載系爭建物坐落
在系爭土地上，且與文華路（坐落同段60-27、60-1、60-26
地號土地）間尚有一筆同段60-11地號土地。

(三)系爭建物於103年9月1日完成點交，並給付價金完畢（見本
院卷第155頁「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨
點交確認書」{賣方}、191至193頁交屋明細表）

(四)系爭房地買賣，係由焦文華擔任買方仲介人、魏建木擔任賣
方仲介人、張明正受託擔任地政士辦理建物保存登記及所有
權移轉登記等手續。

(五)臺中市都發局於107年8月1日認定系爭建物屋前有增建，增
建部分占用60-11、60-27土地，係違章建築（見本院卷第69
頁違章建築認定通知書）。系爭建物占用60-27土地部分，
於108年3至8月間拆除。

(六)60-11土地與文華路坐落之60-27土地，均屬逢甲大學所有，
原告公司於107年9月26日與逢甲大學簽訂土地租賃契約書，
向逢甲大學租用60-11土地，面積14平方公尺（見本院卷第
75至89頁公證書、土地租賃契約書、地籍圖謄本、土地登記
第二類謄本）。

(七)103年4月28日簽立之系爭房地買賣契約，其契約書如本院卷
第137至146頁所示，其中契約書第九條第九項所蓋「領頭羊
有限公司」印章係於簽約後由代書在兩造契約上所蓋，原告
所提原證1「不動產買賣契約書」（見本院卷第35至49頁）
內買方欄加列及加蓋之「領頭羊有限公司」及公司印章，均

01 係訂約後完稅前由原告提供印章給代書張明正書寫及蓋用。
02 (八)系爭契約書第二條第一款各「☐」欄均未勾選。
03 (九)原告公司委託律師於107年10月19日寄送律師函予被告，表
04 示系爭建物有增建占用逢甲大學土地遭拆除，請求損害賠償
05 ，該函於同年月22日送達被告收受（見本院卷第103至109頁
06 律師函、回執）。

07 二、本件爭點：

08 (一)系爭買賣契約之買受人係原告公司或其法定代理人俞昌哲個
09 人？

10 (二)【先位之訴】如原告公司為系爭契約書之買受人，【備位之
11 訴】如准予追加俞昌哲為原告，則其等依下列請求權，請求
12 被告給付165萬元（追加為1604萬7000元），有無理由？

13 1.民法第354條、第359條請求減少價金：原告主張系爭建物坐
14 落60-27土地遭拆除滅失、坐落60-11土地雖仍承租因屬越界
15 建築，有拆除危險之價值減損（下稱系爭事由），係物有瑕
16 疵。

17 2.民法第226條第1項、第227條第1項、第179條之給付不能損
18 害賠償：原告主張給付不能之內容為系爭事由。

19 3.系爭契約書第二條第二款【交屋後被通知拆除或被拆除】：
20 原告主張違反契約之內容為系爭事由。

21 (三)被告抗辯系爭買賣契約成立時，原告公司及俞昌哲即知悉系
22 爭建物占用逢甲大學校地問題，依民法第355條第1項規定，
23 被告免負瑕疵擔保責任，且依民法第356條、第365條規定，
24 其等請求已逾消滅或除斥期間，有無理由？

25 (四)兩造不再提出其他爭點。

26 肆、本院判斷：

27 一、系爭買賣契約之買受人係俞昌哲個人：

28 (一)原告主張系爭契約書之買受人為原告公司，為被告所否認，
29 並抗辯系爭買賣契約之買受人為原告公司之法定代理人俞昌
30 哲個人等語。查被告係與俞昌哲於103年4月28日簽訂系爭契
31 約書，由俞昌哲承買系爭房地，並由俞昌哲支付買賣價金等

01 情，有被告所提不動產買賣契約書、（賣方）不動產買賣價
02 金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書為證（見本院卷第
03 137至150、155頁），且為原告所不爭執（見不爭執事項(一)
04 (三)）。而核對系爭契約書（見本院卷第137至146頁），立契
05 約書人載明「買方：俞昌哲、賣方：王順生」，並由該二人
06 於立契約書人欄位簽名蓋章，顯見系爭買賣契約之當事人為
07 俞昌哲與被告。雖原告所提原證1「不動產買賣契約書」（
08 見本院卷第35至49頁）之買方欄有加列及加蓋原告公司名稱
09 及印章，與被告所持系爭契約書（見本院卷第137至150頁）
10 之買方欄僅列「俞昌哲」，明顯不同。然原證1「不動產買
11 賣契約書」內買方欄加列及加蓋之「領頭羊有限公司」及公
12 司印章，均係訂約後完稅前由原告提供印章給代書張明正書
13 寫及蓋用之情，業據原告自承在卷（見不爭執事項(七)），足
14 見被告抗辯伊未同意變更買賣契約之當事人為原告公司等語
15 ，實屬有據。且證人張明正具結證稱：系爭契約書本來的買
16 受人為俞昌哲，後來變更為原告公司，沒有經過被告同意，
17 那時候是俞昌哲說要登記公司的名字，因為買賣契約是買方
18 有權利要登記給何人；（提示契約書「代表人、領頭羊有限
19 公司」）這是伊在事務所書寫的，同時在契約蓋上原告公司
20 印章，原告公司方章是俞昌哲拿給伊蓋的，當時被告不在場
21 ，沒有看到；伊忘記有沒有跟被告說；補蓋原告公司章及加
22 上公司名稱，是因為俞昌哲說要過到公司的名字等語（見本
23 院卷第213至214頁）；對於法官詢問：只是單純過戶，在公
24 契上寫公司名字即可，為何私契要變更？雖答稱：因為要用
25 公司名義送銀行貸款，所以公契跟私契都要送，被告契約書
26 伊沒有變更，因一般是配合買方要登記誰的名字，就針對買
27 方的契約處理等語；但法官再詢問：如果有違約情事，應以
28 何人為契約當事人？證人竟是「不語」（見本院卷第214至2
29 15頁）。可知俞昌哲與證人張明正係在未徵得被告同意下，
30 為求過戶及貸款方便，自行在俞昌哲所持有之買賣契約書上
31 加列原告公司姓名，故被告持有之系爭契約書仍列俞昌哲為

買受人，並無雙方合意變更契約當事人為原告公司之情事。參以證人即賣方仲介人魏建木具結證稱：代書有跟伊說買賣契約後來買受人有變更為原告公司，但伊沒有跟被告講；簽約時，俞昌哲有提到買方的名字可能會有更的狀況，因為買方本來就可以指定登記名義人等語（見本院卷第222至223頁）；證人即買方仲介人焦文華具結證稱：伊事後知道本件買賣的買受人有從俞昌哲變更為原告公司，當初簽約的名義人是俞昌哲，原告公司的負責人也是俞昌哲，應該是要貸款的關係，是貸款完後知道變更為原告公司；簽約當時，伊的印象中，俞昌哲沒有告知接下來買方的名字可能會有調整，伊沒有印象買方簽約時有提到可能會用公司的名義購買等語（見本院卷第227至230頁）。益徵簽訂系爭契約書之當事人確為俞昌哲個人，而非原告公司，且俞昌哲與張明正在俞昌哲持有之原證1不動產買賣契約書上，加列加蓋原告公司名稱及印章，被告並不知情。至於證人魏建木所謂買方名字可以變更之詞，除未指明如何變更，嗣亦陳述其意為買方可以指定登記名義人，故難為原告有利論證。另原告主張系爭契約書第九條第九項後方用印為被告、原告公司及其法定代理人，可知系爭契約關係成立於原告公司與被告之間云云。因系爭契約書第九條第九項係約定：雙方約定向稅捐機關申報增值稅時，申報書立約日則寫103年8月6日等語，核與原告主張之事實無關。況買賣不動產時由買受人指定登記名義人，僅係履行契約之方式，不生變更契約當事人地位之結果，原告因貸款方便而片面在自己持有之買賣契約書上變更買方姓名，不僅不能拘束被告，更恐生登載不實責任問題，均證原告主張不可採。又本件辦理過戶登記之土地及建物所有權買賣移轉契約書、代書張明正代辦費用明細表、巨元開發股份有限公司服務費統一發票、交屋明細表、（買方）不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書，其買受人或服務客戶欄雖載有原告公司（見本院卷第183至195頁）。然因該等文件均屬辦理不動產物權移轉登記所需資料，除買

賣契約書與被告持有之系爭契約書不同，「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書」更刻意區別為「買方」與「賣方」分由俞昌哲與被告持有，且證人張明正證稱其因辦理系爭買賣之事而持有被告一個印章（見本院卷第480頁），足證上開過戶用文件，僅為辦理指定登記名義人並利銀行抵押貸款之權宜作法，為俗稱之公契，尚不能因此認為系爭買賣契約之買受人已變更為原告公司。

(二)綜上，系爭買賣契約之買受人係俞昌哲個人，非原告公司。

二、【先位之訴】原告公司請求無理由：

原告公司並非系爭買賣契約之買受人，有如前述，原告公司不具爭點(二)之契約當事人地位，則原告公司以系爭事由，本於系爭買賣契約之法律關係，依民法第354條、第359條規定請求減少價金，或依民法第226條第1項、第227條第1項、第179條規定請求給付不能之損害賠償，或依系爭契約書第二條第二款約定請求減少價金及損害賠償，金額1604萬7000元，均無理由。

三、【備位之訴】俞昌哲請求無理由：

(一)俞昌哲於103年4月28日與被告簽訂系爭契約書，承買被告所有系爭房地，系爭建物於103年6月9日完成建物保存登記，於103年8月28日以買賣為原因，與系爭土地一併辦理所有權移轉登記為原告公司所有，於同年9月1日完成點交；系爭建物坐落在系爭土地上，與文華路間尚有1筆60-11土地，臺中市都發局於107年8月1日認定系爭建物屋前有增建，增建部分占用60-11、60-27土地，係違章建築，60-11土地與文華路坐落之60-27土地，均屬逢甲大學所有，系爭建物占用60-27土地部分，於108年3至8月間拆除，占用60-11土地部分，原告公司於107年9月26日與逢甲大學簽訂土地租賃契約書，向逢甲大學租用60-11土地，面積14平方公尺等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)(二)(三)(四)(五)(六)）。足見俞昌哲在買受系爭房地並辦理所有權移轉登記及完成點交後，發生系爭建物坐落60-27土地部分遭拆除滅失，坐落60-11土地部分因占

01 用逢甲大學土地而由原告公司承租該土地等情事。惟俞昌哲
02 主張系爭建物坐落60-27土地遭拆除滅失、坐落60-11土地雖
03 仍承租因屬越界建築，有拆除危險之價值減損，屬物有瑕疵
04 或給付不能或違反系爭契約書第二條第二款約定等語，則為
05 被告所否認，並以前詞置辯。查系爭契約書第二條本文明載
06 「買賣標的現狀另有增建或占用部分，依現行法令無法登記
07 ，其權利義務業經雙方約定如下」等語，已揭示系爭建物之
08 現況有增建及占用之事實。而依該條第二款約定：買賣標的
09 如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分（含經
10 主關機關列管在案備查者），乙方（指被告）應誠實告知。
11 在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆除）者，甲乙雙方
12 同意應按估價師事務所就拆除部份辦理鑑價，減少買賣價金
13 ；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）者，則由甲方（指
14 俞昌哲）承擔風險。若乙方於交屋前已收受主管機關之查報
15 、拆除通知而未告知者，乙方除須按上述鑑價原則減少價金
16 外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償等語（見本院卷第140頁
17 ）。因上開系爭建物遭拆除一事，係屬交屋後被拆除而應由
18 俞昌哲承擔之風險，俞昌哲基此請求被告負擔違約責任，本
19 無所據。雖俞昌哲主張被告就此違建情事未誠實告知，惟系
20 爭契約書第二條本文既有上開記載，且依證人魏建木證稱：
21 買賣過程中，被告應該有提到95號建物有占用到別人的土地
22 ；當初伊跟焦文華聯絡，有跟他談到有這個現象；此案被告
23 委託的時候臺中公司在籌備當中，兩三天焦文華就帶買方過
24 來跟屋主當面談，時間上很快，契約主要是代書在做，當時
25 雙方好像有談到屋子占用到別人土地的問題，交屋前被拆除
26 由屋主負責，交屋後被拆除由買方負責；被告好像有講到逢
27 甲大學有針對占用他們土地的住戶在開公聽會，簽約時也有
28 談到這件事，有談到一坪要跟逢甲大學租多少錢，俞昌哲照
29 理講都在場；（問：俞昌哲是否為逢甲大學福星路、逢甲路
30 、文華路附近的專業投資人？）伊知道有幾間，但不知道是
31 個人還是公司；福星路逢甲路交叉口的麥當勞那棟，應該是

01 俞昌哲母親的等語（見本院卷第220至223頁）；證人焦文華
02 證稱：簽約過程中，被告有提到95號建物有占用到別人土地
03 的情形，講有占用到逢甲大學的地而已；簽約之前，魏建木
04 曾經提到前面文華路都是逢甲大學的地，隱約有提到前面有
05 占用到逢甲大學的地；本件不動產買賣沒有實際現場查看，
06 雙方見面一次，這個交易從溝通到確定簽約只有三天，沒有
07 到現場看過，因為俞昌哲對現場很熟悉等語（見本院卷第22
08 6至229頁），均可知原告上開主張尚非事實。至原告以系爭
09 契約書第二條第一款各「☐」欄均未勾選，主張被告係以此
10 表示系爭建物並無違建或占用情事云云，被告否認其事。而
11 系爭契約書第二條第一款「增建或占用範圍：☐地下室☐壹
12 樓空地☐平台☐頂樓☐露台☐夾層☐防火巷☐天井☐其他」
13 各☐欄未勾選（見本院卷第140頁），至多僅能證明未勾選
14 之事，其餘則屬臆測之詞。況互核證人張明正證稱：系爭契
15 約書第二條雙方沒有異議，他們沒有要求要勾選，所以伊就
16 沒有勾選等語（見本院卷第217至218頁）；證人魏建木證稱
17 ：當時代書有念一些條文，大家也沒有表示什麼意見，所以
18 沒有特別勾選等語（見本院卷第225頁），亦證原告此部分
19 主張難以憑採。

20 (二)系爭契約書明確記載俞昌哲買受之標的為64-4、65-5土地，
21 面積分別為87平方公尺、18平方公尺，及文華路95號之未辦
22 理保存登記建物，嗣並委由代書張明正辦理系爭建物保存登
23 記，於103年6月9日完成建物保存登記，系爭房地並於同年8
24 月28日辦理所有權移轉登記為原告公司所有（見不爭執事項
25 (一)(二)）。而系爭土地坐落位置及與周圍土地相鄰狀況，暨系
26 爭建物坐落系爭土地位置與鄰地相關情形，既有土地及建物
27 登記謄本、地籍圖、測量圖，甚至網路地籍圖資可供瞭解，
28 並屬買賣不動產時契約雙方必備且容易取得之文件，內容明
29 確可知悉，本件簽訂系爭契約書時，並有買賣雙方仲介人及
30 代書在場，俞昌哲復對系爭房地現場環境相當熟悉，其就此
31 等買賣重要事項一再謊稱不知，實有違常情。況依系爭建物

之登記謄本及測量登記暨成果圖所示（見本院卷第157至159、311至315頁），系爭建物坐落系爭土地部分，為加強磚造三層樓建物，而原告所提系爭建物臨路店面對照片（見本院卷第71至73、101頁；下述估價報告書第14頁照片④、15頁照片②③④），在加強磚造三層樓建物之臨路前側，明顯有不同構造之一層樓增建物，兩者相當容易區別，俞昌哲主張不知系爭建物有增建占用文華路，容非事實。且證人張明正證稱：（提示本院卷第311至335頁建物登記資料）兩造委託伊辦理系爭買賣的事，被告有一個章在伊這，伊有蓋章去申請33頁的稅籍資料，伊是拿到稅籍證明書及電力公司用電證明，才確定可以去補辦登記，簽合約時伊等還不確定能不能補辦第一次建物登記，後來伊跟地政測量人員到現場去勘查測量，測量人員測量後認為跟稅籍資料符合；建物是三樓透天有加強磚造，也有鋼骨造，增建不能夠辦登記，地政人員說只能加強磚造部分是合法，鋼造部分不能登記，會成為違建；魏建木在契約訂立前有去現場看，很清楚系爭建物都加蓋到滿，一定會有違建；看稅籍資料就可以知道系爭建物無法全部取得保存登記等語（見本院卷第480至483頁）；證人即臺中市中興地政事務所人員呂冠德具結證稱：本案是就舊有建物辦理第一次建物登記，依據土地登記規則第79條由申請人提出門牌證明及房屋稅籍證明來辦理建物第一次登記；西屯跟南屯區依都市計畫相關規定，62年6月7日前所蓋之建物可以補辦建物登記，67年6月7日以後要有使用執照才可以辦理建物第一次登記，這件從申請人檢附之稅籍資料就可以看出加強磚造部分符合可以登記的規定，鋼造部分不符合；稅籍證明申請年度是103年，加強磚造折舊是43年，可推估是60年以前之建物，符合可以登記之規定，鋼造部分折舊年數是36、35年，所以是67年以後所建造，不能登記等語（見本院卷第482至483頁）。互核上開證人所述，益徵系爭建物臨文華路面確有增建之違章建築，依稅籍資料及現場建物材質即明顯可知，俞昌哲在簽約時自無不知之理。俞昌哲明知系

01 爭建物前有增建並占用逢甲大學土地，仍與被告簽訂系爭契
02 約書買受系爭房地，被告亦係以房地現況與俞昌哲為交易，
03 並依現況履行契約完畢，且依系爭契約書第二條第二款約定
04 ，系爭事由本屬俞昌哲應行承擔之風險，本件實無原告主張
05 之物有瑕疵、給付不能、不完全給付等違約情事。

06 (二)原告主張之爭點(二)「系爭建物坐落 60-27土地部分於108年3
07 至8月間遭拆除滅失；坐落60-11地號土地部分雖向逢甲大學
08 承租，但因屬越界建築，有拆除危險」系爭事由，是否會造
09 成系爭土地及建物之價值減損乙節，經本院函請「正心不動
10 產估價師聯合事務所黃昭閔」鑑定結果稱：系爭土地係因歷
11 次地籍圖重測及都市計畫樁位之移動，加上東側之計畫道路
12 由8公尺拓寬為12公尺，經由多次地籍調整與分割，致標的
13 東側近年地籍線變化頻繁且分割細碎，不易判斷道路境界線
14 ；依系爭建物測量成果圖所示，於本案價格日期當時，標的
15 東側與計畫道路間夾雜一筆財團法人逢甲大學所有之住宅區
16 土地 60-11地號，致標的東側並未直接臨路，就鑑定事項所
17 稱越界建築部分，該違章建物目前共同坐落60-11及60-48地
18 號，其中 60-11地號於104年9月與逢甲大學訂有租約在案，
19 雖訂約時間在本案價格日期之後，然就實際使用狀況而言，
20 迄今仍無遭拆除之危險，另坐落於 60-48地號之部分，參照
21 「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）」計畫
22 內容中，為避免影響文華路西側店家建物主體結構，故將計
23 畫道路往東側斜移，以調整計畫道路路型，擬將 60-48地號
24 該筆道路用地變更為住宅區，該筆土地同為逢甲大學所有，
25 雖目前未訂有租約，但就都市計畫通檢內容判斷，現況越界
26 建築之部分遭拆除之可能性極低，本報告書據此判斷上述越
27 界建築之建物部分並無價值減損等語（見外放之該所不動產
28 估價報告書第17、47頁），足見原告主張系爭事由導致系爭
29 房地價值減損，並無所據。況原告係以1億3500萬元買受系
30 爭土地及建物（見不爭執事項(一)），系爭土地依上開估價報
31 告評定結果，每坪單價為 425萬元（見該報告第47至48頁）

，總價高達1億3499萬0625元（計算式： $87+18=105\text{m}^2$ ， $105\text{m}^2 \times 0.3025=31.7625\text{坪}$ ， $31.7625\text{坪} \times 4,250,000\text{元}=134,990,625\text{元}$ ），系爭建物合法登記部分其103年度之課稅現值即有243,600元（見本院卷第333頁臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書），顯然俞昌哲係以合理甚至是低於市價之價格購得系爭房地，難認有何損失。參以上開估價報告另指明：本案標的於價格日期當時已建築開發使用，地上坐落既有之三層樓透天建物，為59年1月3日建築完成，屬臺中市建築管理前之合法建物。對照建物成果圖及歷史空照圖說，原地上坐落之文華路95號有越界建築之情形，以103年當時之地籍而言，其增建物占用標的東側60-11地號該筆第二種住宅區土地及60-6地號道路用地，因此整體基地雖未正臨道路，然於當時之現況使用上可從東側文華路出入通行無虞。勘估標的所在○○○區○○路與逢甲路附近之住宅區鄰近逢甲大學文化生活圈，為商業活動相當繁榮之逢甲商圈，屬臺中市商業既有發展地區，極具發展活力，其區位條件符合住變商之變更原則。勘估標的如經變更為第二之一種商業區後，最高建蔽率可為70%，最高容積率可為350%，容許使用項目及使用強度將大為提升，土地使用坪效及土地價值也將隨著建築樓層之增加而水漲船高等語（見該報告第13、19頁）。可知系爭土地未臨文華路源自地籍更迭，係沿路全體商家所臨相同問題，臺中市政府及逢甲大學均有維持現狀以利逢甲商圈發展之共識及計畫，而系爭房地之價值即在系爭建物屬臺中市建築管理前之合法建物，具有增值潛力，故俞昌哲在買受系爭房地多年後，徒以當年即知之現況主張被告違約，即非有理甚明。至於上開估價報告另就袋地與非袋地問題所為之價格比較，認為系爭土地之袋地與非袋地價格差額為1054萬2000元等語（見該報告第48頁）。由於本件爭點整理結果，原告主張債務不履行之系爭事由，並無袋地問題，本件爭點與之無涉，不足為憑。且系爭土地在系爭契約書簽訂時，現況本就是與文華路間尚有1筆60-11土地，俞昌哲與被告既

01 依系爭土地現況買賣，系爭契約書復未約定被告負有保證系
02 爭土地非袋地之義務，嗣後俞昌哲主張被告應給付系爭土地
03 為袋地之損害賠償，於理於法均有未合。況兩造就系爭土地
04 是否為袋地尚有爭執，俞昌哲主張系爭土地未臨文華路即為
05 袋地，被告主張系爭土地經由坐落其上之系爭建物可通文華
06 路故非屬袋地，足見上開估價報告以非袋地買賣為前提所為
07 差額評估，不能採用。

08 (四)按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者
09 ，出賣人不負擔擔保之責，民法第355條第1項定有明文。俞昌
10 哲與被告訂立系爭契約書時，即知悉系爭建物有占用逢甲大
11 學校地問題，有如前述，則依上開規定，被告抗辯其可免負
12 瑕疵擔保責任，於法有據。次按買受人應按物之性質，依通
13 常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保
14 責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知
15 者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領
16 之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，
17 怠於為通知者，視為承認其所受領之物。買受人因物有瑕疵
18 ，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於
19 買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付
20 時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人
21 故意不告知瑕疵者，不適用之；民法第356條、第365條分別
22 定有明文。俞昌哲曾以原告公司法定代理人身分，為原告公
23 司委託律師於107年10月19日寄送律師函予被告，表示系爭
24 建物有增建占用逢甲大學土地遭拆除，請求損害賠償（見不
25 爭執事項(九)），足見俞昌哲在107年10月19日前即知悉系爭
26 事由，且系爭建物業於103年9月1日完成交屋（見不爭執事
27 項(三)），俞昌哲遲至108年11月13日始以民事追加原告暨追
28 加訴之聲明狀，提起本件訴訟（見本院卷第345至349頁），
29 已逾上開6個月及5年之除斥期間，被告依上開規定，抗辯俞
30 昌哲之請求權消滅，亦屬有理由。

31 (五)綜上，系爭土地之現況本就隔有60-11土地始臨文華路，系

01 爭建物亦依本有之合法建物併同增建之違建現況出賣予俞昌
02 哲，俞昌哲知悉其情而予買受，被告已依約將該等現況之系
03 爭房地移轉登記並點交予俞昌哲，並無違反給付義務情事，
04 依系爭契約書第二條第二款約定，系爭事由為履約後應由俞
05 昌哲負擔之風險，本件不符合物之瑕疵、給付不能、給付不
06 完全構成要件，系爭事由亦無致系爭房地價值減損，是俞昌
07 哲依民法第354條、第359條；第226條第1項、第227條第1項
08 、第179條；系爭合約第二條第二款，請求被告給付減少價
09 金及損害賠償1604萬7000元，均無理由。

10 四、綜上所述，原告依民法第354條、第359條，或民法第226條
11 第1項、第227條第1項、第179條，或系爭合約第二條第二款
12 ，先位請求被告給付原告公司，備位請求被告給付俞昌哲，
13 減少價金及損害賠償1604萬7000元，其中165萬元自起訴狀
14 繕本送達翌日起，其中889萬2000元自109年6月4日起，其中
15 550萬5000元自109年6月11日起至清償日，按週年利率百分
16 之5計算之利息，均無理由，應予駁回；其等假執行之聲請
17 ，亦均失所附麗，併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
19 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
20 論列，附此敘明。

21 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
22 文。

23 中 華 民 國 109 年 6 月 24 日
24 民事第五庭 法官 黃綵君

25 正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 109 年 6 月 24 日
29 書記官 楊玉華