臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度重上字第68號

上　訴　人　呂瓊玉
訴訟代理人　張耀聰律師
被上訴人　　齊步建設有限公司
法定代理人　陳世鎬
訴訟代理人　王叡齡律師
　　李琮傑

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年3月25日臺灣高雄地方法院108年度重訴字第235號第一審判決提起上訴，本院於110年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國107年12月30日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊向被上訴人、訴外人呂方型購買經訴外人大易群策有限公司台灣房屋明誠龍勝不動產特許加盟店（下稱台灣房屋）人員馮紹清仲介，如附表編號1、2所示不動產（下合稱系爭房地），約定價金為新臺幣（下同）5,151萬元。兩造並共同委任訴外人第一建築經理股份有限公司（下稱第一公司）辦理不動產買賣價金履約保證事宜，由第一公司提供永豐商業銀行受託信託財產專戶（帳號：00000-000000000，下稱系爭履保專戶），伊已將部分價金950萬元匯入系爭履保專戶。惟被上訴人與馮紹清於簽約前隱瞞系爭房地出入口之地面所鋪設抿石子，占用高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱1455地號土地）如原判決附圖編號@所示（面積：2.5平方公尺，下稱@區域）乙事，伊於簽約後始知上情。而上開瑕疵已減少系爭房地之市場交易價值，被上訴人自知理虧，遂邀同馮紹清與伊於108年1月30日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定在

被上訴人解決1455地號土地@區域瑕疵前，兩造停止履行系爭買賣契約，且於停止期間，兩造互不負給付遲延、違約金及其他一切相關賠償責任。然被上訴人經伊催告仍未解決1455地號土地之瑕疵，被上訴人應負物之瑕疵及權利瑕疵擔保責任暨不完全給付之給付不能賠償責任，伊得擇一依系爭買賣契約第8條第1項約定、民法第227條、第349條、第353條、第354條、第359條規定，以高雄○○○98號存證信函（下稱98號信函）解除系爭買賣契約，並請求被上訴人返還已付價金，然系爭履保專戶內僅餘640萬9,400元，故被上訴人除應同意伊領回上開專戶餘款外，應再給付伊309萬0,600元。如認伊解除契約不合法，被上訴人既另以高雄○○○510號存證信函（下稱510號信函）解除系爭買賣契約，依民法第259條規定、系爭協議書約定，被上訴人應返還已付價金，縱認系爭協議書對被上訴人不生效力，伊依民法第252條規定，得請求酌減違約金。又如認伊不得解除契約，伊亦得依民法第359條規定，請求減少價金216萬7,718元。爰先位聲明：㈠被上訴人應同意上訴人領回系爭履保專戶內之640萬9,400元。㈡被上訴人應給付上訴人309萬0,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。備位聲明：被上訴人應給付上訴人216萬7,718元，及其利息。

二、被上訴人則以：伊出售之系爭房地，未占用1455地號土地，且1455地號土地非系爭買賣契約之標的，系爭房地並無物之瑕疵、權利瑕疵或不完全給付之情形。伊於1455地號土地@區域鋪設抿石子，業經1455地號土地所有人同意，且上訴人於簽訂系爭買賣契約之前，已由馮紹清提供之地籍圖而可得知悉系爭房地權利範圍無瑕疵。上訴人以伊與馮紹清於簽約前隱瞞系爭房地出入口所鋪設抿石子，占用1455地號土地@區域為由，拒絕履約付款，主張解除系爭買賣契約或減少價金，均無理由。何況，依65年11月修正之「高雄市○○○與○○○等地區細部計畫說明書（下稱系爭說明書）」所示，

經道路退縮後，上訴人所指1455地號土地之抿石子鋪面僅餘約0.2坪（約0.66平方公尺）之三角形範圍，上訴人所指瑕疵，並無可採。又系爭協議書對伊不生效力，上訴人既未依系爭買賣契約遵期將第2、3期價金匯入系爭履保專戶，伊業以510號信函解除系爭買賣契約等語置辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴先位聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應同意上訴人領回系爭履保專戶內之640萬9,400元。㈢被上訴人應給付上訴人309萬0,600元，及其利息。備位聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人216萬7,718元，及其利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於107年12月30日簽訂系爭買賣契約，由上訴人向被上訴人、呂方型購買經由台灣房屋人員馮紹清仲介之系爭房地，約定價金為5,151萬元。斯時在場人為上訴人、訴外人即上訴人友人蒙漢華、被上訴人、呂方型代理人李琮傑、仲介馮紹清及洪誌隆、代書張月里等人。

㈡兩造共同委任第一公司辦理不動產買賣價金履約保證事宜，由該公司提供系爭履保專戶，上訴人已將其中950萬元價金匯入系爭履保專戶，後經台灣房屋領走仲介報酬，該專戶內現餘640萬9,400元。

㈢附表編號2之建物（下稱系爭建物）未坐落1455地號土地。

㈣系爭建物出口地面鋪設之抿石子，延伸至1455地號土地@區域。

㈤上訴人、李琮傑及馮紹清於108年1月30日簽署之系爭協議書，約定「賣方齊步建設有限公司（即被上訴人）與買方呂瓊玉（即上訴人）均同意就系爭房地・・・，於107年12月30日簽訂之系爭買賣契約，在系爭建物出入口處存在1455地號土地瑕疵問題解決前，買賣雙方停止履行買賣契約，在停止期間，買賣雙方互不負給付遲延、違約金及其他一切相關賠償責任」。

五、本件爭點：

㈠上訴人先位之訴，擇一依系爭買賣契約第8條第1項約定、民法第227條、第349條、第353條、第354條、第359條規定，解除系爭買賣契約，請求被上訴人返還已付價金950萬元；或被上訴人以510號信函解除系爭買賣契約，上訴人依民法第252條，請求酌減違約金，有無理由？

㈡上訴人備位之訴，依民法第359條規定，請求減少價金，有無理由及數額若干？

六、本院判斷：

㈠上訴人先位之訴，擇一依系爭買賣契約第8條第1項約定、民法第227條、第349條、第353條、第354條、第359條規定，解除系爭買賣契約，請求被上訴人返還已付價金950萬元；或被上訴人以510號信函解除系爭買賣契約，上訴人依民法第252條，請求酌減違約金，有無理由？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；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；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第354條、第349條、第227條第1項固分別有明文。惟按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院108年度台上字第426號判決意旨參照）。所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂（最高法院96年度台上字第2617號判決意旨參照）。又民法上所謂不完全給付，係指債務人已為之給付

，不合債之本旨而言（最高法院110 年度台上字第380 號判決意旨參照）。上訴人主張系爭房地之買賣具物之瑕疵、權利瑕疵及不完全給付情形，經被上訴人執前詞置辯，依民事訴訟法第277 條前段規定，上訴人就上開利己事實應先負舉證之責。

2.上訴人雖主張系爭房地具物之瑕疵係缺少1455地號土地@區域，造成該房地價值、效用受減損，固以原審法院囑託閎宇不動產估價師事務所（下稱系爭事務所）所為鑑定為據。然查：

⑴兩造於107 年12月30日簽訂系爭買賣契約，由上訴人向被上訴人、呂方型（由李琮傑擔任出賣人之代理人）購買經由台灣房屋人員馮紹清仲介之系爭房地，約定價金為5,151 萬元；系爭建物未坐落1455地號土地等節，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、系爭房地第一類登記謄本、地籍圖可憑（見原審108 年度審重訴字第129 號卷，下稱審重訴卷，第19至35、85、87頁、原審卷一第319 頁），是兩造依系爭買賣契約所約定之買賣標的僅系爭建物暨所坐落之1437地號土地，即被上訴人出售之標的並不含1455地號土地，且系爭建物亦無占用1455地號土地，可以認定。

⑵而系爭建物出口地面鋪設之抿石子，延伸至1455地號土地@區域，為兩造所不爭執，並有原審109 年2 月20日勘驗筆錄、高雄市政府地政局○○地政事務所109 年2 月21日函所附複丈成果圖、現況照片可參（見原審卷一第127 、129 、133 、137 、139 頁），固認屬實。然稽之系爭說明書㈢分區管制（見審重訴卷第99、101 頁），載明：㈠住宅區分區規則：・・・六公尺以下之計畫步道，其牆面線應退縮至總寬度最少保持六公尺以上・・・等語；經比對系爭房地建築平面圖、現況照片（見審重訴卷第59、107 頁）後，可看出系爭建物因6 米道路退縮牆面線退縮後，車庫電捲門距離柏油路面尚有鋪設抿石子路面、1 樓出入門口前方土地仍為1437地號土地範圍，並可直線連接至路面（水溝蓋、柏油道路）

，縱1437地號土地地面鋪設抿石子之範圍，延伸至1455地號土地@區域，惟@區域係位處該建物1樓出入門口旁空地花圃前，已屬系爭建物外部且非出入通行必經之路徑，則系爭建物1樓出入門口斜前側1455地號土地@區域，自無妨害系爭建物自1437地號土地自由進出之情形。故上訴人主張1455地號土地@區域擋住系爭建物出入口，系爭買賣契約之標的缺少1455地號土地@區域，減損系爭建物效用云云，不可採信。又兩造就系爭買賣契約之買賣標的僅限系爭房地，不含1455地號土地，已如前述，而系爭事務所所為鑑定，既係比較系爭房地及另有加計1455地號土地@區域之總價差異（詳見外放估價報告第11頁），顯非僅就兩造間系爭買賣契約之標的為判斷，自不足為有利上訴人之認定，故上訴人主張系爭房地出入口地面鋪設抿石子之範圍，占用1455地號土地@區域，減少系爭房地交易價值云云，亦不可採。

⑶依上所述，既認1455地號土地@區域不影響系爭建物之效用，且上訴人未提出其他具體事證證明系爭房地存有物之缺點，自無從認定被上訴人、呂方型出售予上訴人之系爭房地具物之瑕疵，則上訴人依物之瑕疵擔保責任，主張解除系爭買賣契約，不足採。

3.上訴人又主張因1455地號土地@區域非屬兩造系爭買賣契約之買賣範圍，被上訴人亦無交付1455地號土地@區域，但抿石子已鋪設至1455地號土地@區域，故造成權利瑕疵云云。然承前述，既認兩造之系爭買賣契約僅限系爭房地，依上開說明，被上訴人僅擔保第三人就系爭房地對上訴人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，而依系爭房地上開登記謄本所示，被上訴人、呂方型對系爭房地確有所有權存在，且上訴人未曾舉證證明第三人對系爭房地主張任何權利，自難遽認系爭房地具權利瑕疵，故上訴人依權利瑕疵擔保責任，主張解除系爭買賣契約，亦不足採。

4.上訴人再主張因被上訴人無法移轉1455地號土地@區域，構成給付不能，屬不完全給付云云。惟被上訴人依系爭買賣契

約，僅負交付系爭房地予上訴人之義務，1455地號土地@區域自始非被上訴人依系爭買賣契約應給付之範圍，被上訴人要無義務移轉1455地號土地@區域予上訴人。則上訴人執此主張被上訴人構成不完全給付，而解除系爭買賣契約，於法無據。

5.上訴人主張被上訴人經催告，仍無法解決1455地號土地@區域瑕疵問題，依系爭買賣契約第8條第1項約定解除契約云云。然既認1455地號土地@區域非兩造之系爭買賣契約所約定之標的，被上訴人不負擔解決1455地號土地@區域之義務，是上訴人以此為由，主張依系爭買賣契約第8條第1項約定解除系爭買賣契約，要屬無據。

6.上訴人主張被上訴人業以510號信函解除系爭買賣契約，上訴人依民法第252條，請求酌減違約金云云。查：

⑴被上訴人以上訴人簽署系爭買賣契約之後，僅繳納950萬元價金，經屢次催繳契約期款，均置之不理，依系爭買賣契約第8條第2項約定，於109年12月14日以510號信函解除系爭買賣契約乙節，有上訴人提出該信函可憑（見原審卷二第153頁），雖可認定上訴人已收受被上訴人所寄之510號信函。

⑵惟上訴人、李琮傑及馮紹清於108年1月30日簽署之系爭協議書，約定「賣方齊步建設有限公司（即被上訴人）與買方呂瓊玉（即上訴人）均同意就系爭房地・・・，於107年12月30日簽訂之系爭買賣契約，在系爭建物出入口處存在1455地號土地瑕疵問題解決前，買賣雙方停止履行買賣契約，在停止期間，買賣雙方互不負給付遲延、違約金及其他一切相關賠償責任」乙節，為兩造所不爭執，並有系爭協議書可佐（見審重訴卷第39頁）。被上訴人雖否認受系爭協議書效力所及，辯稱：李琮傑係以自己名義簽署系爭協議書云云。然稽之系爭買賣契約，被上訴人之代理人即李琮傑（見審重訴卷第26頁）；參以系爭買賣契約所衍生民事糾紛，分別經原審、本院審理時，被上訴人均委任李琮傑為訴訟代理人（見

原審卷一第27頁、本院卷第91頁），且自陳：李琮傑為公司總經理，有權代表伊簽協議書等語（見本院卷第97頁），又依公司法第8條第2項規定「公司之經理人・・・，在執行職務範圍內，亦為公司負責人」，而依被上訴人之有限公司變更登記表所示（見審重訴卷第115頁），其營業項目登載除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務，是被上訴人之總經理李琮傑就基於系爭買賣契約所生相關履約爭議之範圍，應具有對外簽名之權限，系爭協議書效力當及於被上訴人，故被上訴人抗辯不受系爭協議書效力所及，不足採。又李琮傑既代表被上訴人與上訴人簽署系爭協議書，同意上訴人停止履行系爭買賣契約之付款義務，上訴人遲未給付其他期款之買賣價金，依系爭協議書自不負給付遲延責任，故被上訴人抗辯上訴人經催告仍未依約給付第2、3期價金，依系爭買賣契約第8條第2項約定解除該契約，亦無可採。

⑶既認上訴人依系爭協議書，得暫緩給付價金，則被上訴人以510號信函為解除契約之意思表示，難認有據。系爭買賣契約既未經被上訴人合法解除，上訴人主張依民法第252條規定，請求酌減違約金云云，亦屬無據。

㈡上訴人備位之訴，依民法第359條規定，請求減少價金，有無理由及數額若干？

承前所述，既認被上訴人就系爭買賣契約不負物或權利瑕疵擔保責任，亦不負不完全給付責任，則上訴人以被上訴人應負物或權利瑕疵擔保責任或不完全給付責任為由，主張依民法第359條規定，請求減少價金，要屬無據。

七、綜上所述，上訴人先位之訴，擇一依系爭買賣契約第8條第1項約定、民法第227條、第349條、第353條、第354條、第359條規定，解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人應同意上訴人領回系爭履保專戶內之640萬9,400元，並應給付上訴人309萬0,600元，及其利息；或依民法第252條規定，酌減被上訴人解除系爭買賣契約之違約金。備位之訴，依民法第359條規定，請求減少

價金216萬7,718元，及其利息，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　10　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　李怡諄

法　官　何佩陵

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　陳旻萱

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表

編號	不動產標示	現登記所有人
1	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱1437地號土地，權利範圍：全部）	訴外人呂方型
2	高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○街00號，權利範圍：全部）	被上訴人