

違章建築資訊揭露義務的契約法問題

－臺灣高等法院高雄分院 105 年度 重上字第 130 號判決評析

趙 翊 淳*

目 次

壹、前言	二、資訊揭露義務
貳、事實、歷審法院見解及問題提出	(一)資訊揭露義務之目的
一、事實	(二)資訊揭露義務之理論依據
二、歷審法院見解	(三)資訊揭露義務成立要件
(一)第一審：臺灣高雄地方法院 104 年度重訴字第 367 號民事判決	(四)拆除通知書之資訊揭露義務
(二)第二審：臺灣高等法院高雄分 院 105 年度重上字第 130 號民事 判決	(五)小結
三、問題提出	三、不動產經紀業者及經紀人員之 資訊提供義務
參、判決評析	(一)自仲介契約性質探求資訊提供 義務來源
一、契約解釋	(二)資訊告知義務與調查義務之關係
(一)當事人真意	(三)資訊調查義務之義務來源
(二)後約定推翻前約定原則	(四)調查義務之主體
(三)文字優先原則	(五)與出賣人資訊揭露義務之互涉 關係
(四)危險負擔條款違反誠信原則	(六)小結
(五)定型化契約條款之管制	肆、建議
(六)小結	伍、結論

關鍵詞：違章建築、資訊揭露義務、契約解釋、拆除通知書、不動產經紀業與經紀人員之調查義務

Keywords：Illegal Buildings, Disclosure Obligations, Interpretation of Contracts, Demolition Orders, Investigation Obligations of the Real Estate Agency and Agent

* 國立臺灣大學法律學院法律學系民事法學組碩士生，司法官考試及格、律師高考及格。作者感謝陳忠五老師與吳志正老師對本文的諸多建議與指正，同時，也非常感謝專刊兩位匿名審查委員所提供的寶貴意見，使本文更臻完善，惟一切文責仍由作者自負。

摘 要

合法建物中有部分違章建築乃臺灣成屋買賣實務上相當常見，但理論上論述不多的重要問題。本文評析之判決，涉及買受人已知悉標的物部分係違章建築，且出賣人已接獲拆除通知書，然而出賣人卻向買受人表示不會被拆除，且買賣契約中約定被拆除之危險負擔條款，於此情形，其法律效力如何，亦值得探討。

本文經由資訊揭露義務之探討與契約解釋，具體化拆除通知之資訊揭露義務，認為須先經由契約解釋，確定買賣標的物應具有之品質，據以判斷買受人是否得主張意思表示被詐欺、物之瑕疵擔保責任、債務不履行責任。

此外，違章建築經由不動產經紀業之仲介訂立買賣契約時，不動產經紀業及經紀人員就「買賣標的物係違章建築」，是否有調查義務？其義務範圍為何？該調查義務與告知義務之關聯為何？此等問題，亦為本文探討重點。其之實益，在於判斷經紀業者對買受人有無違約損害賠償責任，以及經紀人員有無侵權責任。本文認為調查義務為告知義務下位概念，用以落實告知義務之目的。又仲介契約當事人為不動產經紀業者，具有民法第 567 條第 2 項、不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 規定之調查義務。經紀人員雖僅是調查義務之履行輔助人，然其具有專門職業責任，具有法定之調查義務。

Contract Law Issues Concerning the Disclosure Obligation of Illegal Buildings — Taiwan High Court Kaohsiung Branch Court Judgment Case No.105,Zhong Shang Zi,130

Zhao, Yi-Chun

Abstract

In practice of illegal building sales, the duty of disclosure is extremely important, but has not been thoroughly discussed in literatures. This article will review this issue with special reference to a judgment regarding a buyer knowing that a subject of sale was a partly illegal building with demolition order and a related risk bearing clause being stipulated in the sale and purchase agreement, yet the seller assuring the buyer that it would definitely not be demolished.