

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度重訴字第40號

原告 鄭家銘

訴訟代理人 施廷勳律師

被告 黃文玲

兼 上一人

訴訟代理人 雲有財

共同

訴訟代理人 張家豪律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，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

一、原告主張略以：

(一)原告經訴外人家洋不動產經紀有限公司（下稱家洋公司）仲介，向被告購買坐落彰化縣○○鄉○○段000○00000○00000地號等3筆土地，及其上門牌號為彰化縣○○鄉○○路○○○○路○○00號、臨29-1號之未保存登記建物（土地部分下分稱355、355-2、355-3地號土地，合稱系爭3筆土地；建物部分下分稱臨57、臨29-1號建物，合稱系爭2筆建物），並於民國113年9月12日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），原告於簽約即依系爭買賣契約第3條，先後將第一、二期價款各新臺幣（下同）660萬元存入約定之信託履約保證專戶。

(二)系爭買賣契約簽訂後，訴外人即毗鄰之同段355-1地號土地（下稱355-1地號土地）所有權人黃國坤即於臨57號建物西側門口外之355-1地號土地南側地籍線邊緣處，噴漆標示「私人土地」，並堆置大型家具等物，阻止原告通行至公路

01 即復興路，兩造經鑑界測量後，原告方知臨57號建物部分占
02 用355-1地號土地；則被告明知系爭3筆土地未能連接公路即
03 復興路、臨57號建物占用355-1地號土地等，卻於現況說明
04 書為不實記載，原告得依民法第92條、第88條規定撤銷系爭
05 買賣契約，並以114年1月6日以南郭郵局存證號碼第000003
06 號存證信函（下稱第3號存證信函）撤銷意思表示，被告於1
07 14年1月7日合法收受第3號存證信函，系爭買賣契約已經原
08 告撤銷。如認原告不得撤銷系爭買賣契約，則原告先、後以
09 第3號存證信函催告被告排除上開瑕疵、以114年2月5日南郭
10 郵局存證號碼第000018號存證信函（下稱第18號存證信函）
11 催告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公司）依系
12 爭買賣契約第8條1項約定，催告出賣人即被告排除瑕疵，被
13 告均未補正瑕疵，原告亦得依系爭買賣契約第4條第8項、第
14 8條第1項、民法第254條規定，以彰化南郭郵局存證號碼000
15 025號存證信函（下稱25號存證信函）解除系爭買賣契約
16 書，第25號存證信函經被告於114年2月25日收受，系爭買賣
17 契約書已經原告合法撤銷、解除，原告自得請求被告返還已
18 支付之買賣價金。

19 (三)再系爭買賣契約係因可歸責被告事由致撤銷、解除，原告得
20 類推適用民法第260條、依系爭買賣契約第8條第3款約定，
21 請求被告給付原告已給付價金1,320萬元之同額作為懲罰性
22 違約金，並由被告平均負擔，原告於本件先請求部分396萬
23 元，其餘違約金請求權暫先保留等語。爰依系爭買賣契約第
24 8條第3項、民法第179條、第259條、類推適用民法第260條
25 規定，提起本件訴訟。並聲明：1.被告均應同意原告向第一
26 商業銀行安和分行領取戶名「第一商業銀行受託信託財產專
27 戶，帳戶0000000000000000」帳戶內之1,320萬元，及其中660
28 萬元自113年9月16日起、另660萬元自113年10月18日起，均
29 至取回日止所衍生之利息；2.黃文玲應給付原告198萬元及
30 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
31 之利息；3.雲有財應給付原告198萬元及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；聲明第2.
02 3.項請求，願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告抗辯略以：

04 系爭買賣契約所約定買賣標的僅限於系爭3筆土地，系爭2筆
05 建物僅約定併同移轉，兩造於簽立系爭買賣契約後之113年1
06 0月8日鑑界後，方知臨57號建物占用355-1地號土地，並非
07 被告於簽約即已知卻不告知，355-1地號土地屬既成道路，
08 其所有權能應受到限制，且系爭3筆土地亦無不能通行至公
09 路即復興路情形，是原告並無民法第92條、第88條規定情
10 形，無從撤銷系爭買賣契約；其主張依系爭買賣契約第8條
11 第1項、民法第254條規定解除系爭買賣契約，亦非有據。原
12 告既無從合法撤銷、解除系爭買賣契約，其請求被告返還買
13 賣價金、給付懲罰性違約金，均屬無據等語。並答辯聲明：
14 (一)如主文第1項所示；(二)如受不利判決，願提供擔保請准宣
15 告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)兩造於113年9月12日簽立系爭買賣契約，並於系爭買賣契約
18 第1條「土地標示及買賣權利範圍（以下稱買賣標的，如有
19 不符或未詳盡，以地政機關登記為準）」條次約定買賣標的
20 為系爭3筆土地；及「本買賣標的上有未辦理保存登記之建
21 物，所有權人為乙方（即被告）」、「該建物所有權人為乙
22 方，乙方自願於土地產權過戶後拋棄建物所有權，任由甲方
23 拆除或做其他處理，絕無異議，如甲方（即原告）要求辦理
24 稅籍移轉手續，乙方應備齊證件配合辦理」等語。

25 (二)兩造於113年10月18日簽立增補條款（下稱系爭增補條
26 款），約定「1. 農地線西鄉重光段355地號上未辦保存登記
27 建物占用到355-1地號（道路用地），賣方保證於完成點交
28 之日起五年內若面臨徵收拆除，拆除及回復可使用狀態所產
29 生之費用由賣方全額負擔。2. 未辦保存登記建物所面臨之復
30 興路若遇355-1地號地主放置物品導致無法出入，賣方會配
31 合協助處理。」等語。

01 (三)被告於標的物現況說明書第4點即「建物有無占有他人土地
02 情形」、第37點即「基地對外道路是否可通行」項目，分別
03 勾選「無」、「是」。

04 (四)系爭買賣契約第1條約定所稱地上物即系爭2筆建物。

05 (五)原告於113年9月16日、113年10月18日分別匯款660萬元至兩
06 造於系爭買賣契約第3條約定之信託履約保證專戶。

07 (六)原告以第3號存證信函主張其得依民法第92、88條撤銷意思
08 表示；並以建物占有他人土地及被告應排除通行障礙為由，
09 催告被告於16日內排除占用、通行權障礙等事。上開存證信
10 函經被告於114年1月7日收受。

11 (七)僑馥建經公司於114年2月13日以內湖郵局存證號碼000175號
12 存證信函（第175號存證信函）催告被告應排除第3號存證信
13 函所列瑕疵，並表明此為最終催告，經被告於114年2月14日
14 收受第175號存證信函。

15 (八)被告於114年2月14日以彰化府前存證號碼000030號存證信函
16 （第30號存證信函）通知僑馥建經公司、原告本案瑕疵已補
17 正，第30號存證信函經原告收受。

18 (九)原告於114年2月24日以第25號存證信函主張解除系爭買賣契
19 約，經被告於114年2月25日收受。

20 (十)355地號土地臨355-1地號土地，355-1地號土地為黃國坤單
21 獨所有，經線西都市計劃編定部分屬於復興路道路，部分屬
22 於復興路116巷道路。

23 (十一)系爭買賣契約第12條第3項約定「本約買賣標的上之房屋稅
24 籍併同移轉買方，買賣契稅由買方負擔」、第6項「本約買
25 賣雙方約定現況交屋，賣方不負擔漏水、壁癌瑕疵擔保責
26 任」。

27 四、本案爭點：

28 (一)原告主張系爭3筆土地未連接公路、臨57號建物占有他人土
29 地，其得依民法第92條或第88條規定合法撤銷意思表示，有
30 無理由？

31 1.如有理由，原告依民法第179條規定，請求返還訴之聲明第1

項所示價金及利息，有無理由？

2.如有理由，原告類推適用民法第260條規定、第8條第3項約定請求懲罰性違約金198萬元及法定遲延利息，有無理由？

(二)如(一)無理由，原告主張被告未交付「未占有他人土地之建物」即臨57建物，系爭3筆土地無法通行至公路，其得依系爭買賣契約第4條第8項、第8條第1項或民法第254條規定，合法解除系爭買賣契約，有無理由？

1.如有理由，原告依民法第179條、第259條規定，請求返還訴之聲明第1項所示價金及利息，有無理由？

2.如有理由，原告第8條第3項約定請求懲罰性違約金198萬元及法定遲延利息，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)上開不爭執事項(一)至(二)為兩造所不爭執（卷(一)第293-294頁），且有系爭買賣契約、華南商業銀行匯款承諾書暨匯款回聯、現場照片、增補條款、第3、18、175、30號存證信函暨回執、355-1地號土地建物查詢資料、戶籍謄本、系爭3筆土地登記謄本、355-1地號土地登記謄本、地籍圖謄本、彰化縣○○鄉○○000○0○00○○鄉○○○0000000000號函可參，首堪認為真實。

(二)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有明文。原告主張兩造買賣標的含系爭2筆建物，經被告以民事答辯(五)狀自認（卷(一)第437頁），被告嗣於言詞辯論期日抗辯買賣標的不包含系爭2筆建物，並表明撤銷自認，原告不同意其等撤銷自認（卷(二)第27頁），依上說明，應由被告舉證上開抗辯真實，始得撤銷其自認。查：

1.兩造於系爭買賣契約為土地買賣契約書，於第1條「土地標示及買賣權利範圍」約定買賣標的為系爭3筆土地，僅於下方註明系爭3筆土地上建物所有權人為被告，被告自願於土

01 地產權過戶後拋棄建物所有權，任原告處置，及依原告要求
02 配合辦理稅籍移轉手續；及於系爭買賣契約第12條約定「2.
03 本約買賣雙方約定買賣標的上未辦保存登記建物以外標的建
04 築套繪之情事，買賣雙方得解除契約。3. 本約買賣標的上之
05 房屋稅籍併同移轉買方，買賣契稅由買方負擔」等語（卷(一)
06 第23、29頁）。可認無論依契約標題、第1條文義或第12條
07 第2、3項規定之「本買賣標的『上』」等文字，均無從認定
08 兩造買賣標的含系爭2筆建物。

09 2. 又地政士許祐綦於本院具結證稱：系爭買賣契約是伊擬定，
10 係兩造透過仲介公司通知伊擬定合約，買賣標的僅限於土
11 地，故擇定「土地買賣契約書」，而非「不動產買賣契約
12 書」，從系爭買賣契約第1條亦可看出買賣標的僅限於土
13 地，會約定併同移轉係因為不知道建物範圍，所以都是約定
14 併同移轉，算是贈送的；第12條特約約定「現況交屋」、
15 「不負漏水、壁癌瑕疵擔保責任」係賣方要求，但從第12條
16 第1項約定，亦可見價金僅限於土地，伊有跟兩造陳明價金
17 僅限於土地；關於第12條第1項加註部分（卷(一)第429頁），
18 係於簽約後兩天，兩造要求伊將建地、農地價金分開書立，
19 伊有將所有買賣契約收回加註，故3份契約均有，且均係由
20 伊親自書立，其有註記（含地上物），係因為上面有小木
21 屋、圍牆、圍籬之類的地上物，均不計入價金，都算是贈送
22 的，習慣上就是這樣書寫等語（卷(一)第404-412頁）。買方
23 仲介蔡裕傑證稱：其為買方仲介，不動產意願書為家洋公司
24 提供，因伊剛任職10幾天，內容係由伊的同事填寫，被告簽
25 名時伊不在場，但伊理解係要依不動產購買意願書上載內容
26 出售；物件資料為家洋公司內部資料，有無上傳網站伊不清
27 楚，簽立系爭買賣契約時，伊有在場，但伊在觀摩學習，所
28 以沒有給予指示，當時所有問題都是向地政士請教，其沒有
29 印象系爭2筆建物係贈與，系爭2筆建物要併同移轉，因為雙
30 方在鑑界後產生糾紛，伊有調取內部資料，系爭買賣契約應
31 為卷(一)第429頁所示等語（卷(二)第28-33頁）。經核許祐綦、

01 蔡裕傑證述，兩造簽立系爭買賣契約時，蔡裕傑僅在旁觀摩
02 學習，係由兩造、地政士洽談買賣契約最終約定內容，故買
03 賣標的仍應視兩造於系爭買賣契約約定結果而定。參以許祐
04 綦擇定「土地買賣契約書」作為兩造契約範本，並於系爭買
05 賣契約書第1條記載買賣標的為系爭3筆土地，再依範本下載
06 內容，於第1條下方記載地上物處置方法，並依兩造意思為
07 特約約定（即第12條）；則倘兩造有意將系爭2筆建物列入
08 買賣標的，系爭買賣契約第4至7條即已約定產權移轉、稅費
09 負擔、擔保責任、買賣標的物點交等事項，兩造僅需遵循上
10 開約定內容即可，無須另以特約方式約定建物點交、瑕疵擔
11 保責任免除、併同移轉等事。是本院綜合上開事證，可認系
12 爭買賣契約標的不含系爭2筆建物，被告撤銷前開自認，核
13 屬有據。

14 3.原告固舉證物件資料、不動產購買意願書等件，再爭執買賣
15 標的含系爭2筆建物等等。然物件資料無被告簽署於上，亦
16 非兩造約定契約（卷(一)第453頁），並無拘束兩造可能。不
17 動產購買意願書（卷(一)第455-457頁），僅在表彰買方即原
18 告有意以特定價格承買意願，不能作為兩造最終買賣契約約
19 定內容；且被告雖有簽署於上，但並未於「買方同意以此價
20 格出售，並依本意願書之條件與買方簽訂不動產買賣契約
21 書」、「不同意此價格出售」、「不同意。但本人同意以新
22 台幣_____萬元整出售，並適用其他買方」項目勾選（卷(一)
23 第455頁），自無從認定兩造業已就買賣標的、價金達成意
24 思表示合致。是本院亦無從自上開證據資料，認系爭2筆建
25 物亦屬兩造於系爭買賣契約約定之買賣標的。

26 4.據此，系爭2筆建物非系爭買賣契約所約定買賣標的，已如
27 前述，則臨57號建物縱有占有355-1地號土地情形，原告僅
28 能依系爭增補條款約定行使權利，無從撤銷、解除系爭買賣
29 契約。

30 (三)原告再以系爭3筆土地無法連接公路即復興路，主張有詐
31 欺、意思表示錯誤、違約、瑕疵情事等等，然355-1地號固

01 為黃國坤單獨所有，但已經線西都市計劃編定部分屬於復興
02 路道路，部分屬於復興路116巷道路乙節，為兩造所不爭
03 執；本院於114年7月21日會同兩造至系爭3筆土地勘查結
04 果，355-1地號土地現狀為復興路（東西向）及不詳路名道
05 路（南北向），彼此相連接；復興路鋪設混凝土鋪面部分有
06 經放置曬衣架、油桶、不詳雜物等，自外觀無從得知所有權
07 人；臨57號建物設有鐵捲門，鐵捲門前方有水泥斜坡，於上
08 有標示私人土地，依實地踏勘結果，系爭3筆土地、臨57號
09 建物通行355-1地號土地並無受有阻礙；臨29-1號建物前方
10 出入口為空地，實地踏勘結果亦可通行復興路（即355-1地
11 號土地），亦無受阻礙等情，有勘驗筆錄、照片可參（卷(一)
12 第307-319、323-341頁）。是355-1地號土地已屬復興路部
13 分，依本院實地踏勘結果，系爭3筆土地均可連接公路即復
14 興路，並無任何人有阻撓通行情形。再黃國坤於本院具結證
15 稱：伊為355-1地號土地所有權人，卷(一)第37頁所示物品係
16 其放置，已經放置10餘年，黃色鐵門前之工作用零件則為鑑
17 界後放置，因為伊知道355地號土地地主有出售動作，希望
18 可以解決建物占用問題，所以放置工作用零件，被告拆除占
19 用建物後，其就把工作用零件移除，伊在水泥斜坡畫線、標
20 示私人土地，也是相同原因，目前臨57號建物遮雨棚、水泥
21 斜坡仍有占有其土地，其有跟買家說，只要占有問題處理
22 好，買賣就不關伊的事，也可通行，其從來沒有阻止通行，
23 以前沒有、現在也沒有阻止被告通行，只是有臨57號建物占
24 用問題，通行都沒有問題，被告總共有4個門，其放置工作
25 上零件位置係被告甚少出入的門等語（卷(一)第396-402
26 頁）。顯見黃國坤雖有於355-1地號土地堆置物品，甚至放
27 置於臨57號建物之某處鐵門前（卷(一)第37頁），但其僅欲促
28 使被告將臨57號建物占有355-1地號土地部分建物移除，未
29 曾阻礙被告或其他用路人通行355-1地號土地。是本院綜合
30 上情，系爭3筆土地得連接公路即復興路，被告自無詐欺可
31 言，原告亦無意思表示錯誤情形，被告就系爭買賣契約亦無

01 違約、瑕疵情事。

02 (四)從而，原告主張其得依民法第88條、第92條規定撤銷系爭買
03 賣契約，及依系爭買賣契約第4條第8項、第8條第1項、民法
04 第254條規定解除系爭買賣契約，均屬無據。原告無從合法
05 撤銷、解除系爭買賣契約，其即無從依上開規定、約定，請
06 求被告返還價金及給付懲罰性違約金。

07 六、綜上所述，原告依前開約定、規定，為訴之聲明第1.至3.項
08 請求，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
09 之聲請失所附麗，併予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經本院
11 審酌後，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，
12 併此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日

15 民事第二庭 法 官 劉玉媛

16 以上正本係照原本作成。

17 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日

20 書記官 康綠株