

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第768號

原告 比妍麗國際企業有限公司

法定代理人 劉郤庭

訴訟代理人 黃裕中律師

被告 蔡政勳

訴訟代理人 陳彥富

訴訟代理人 何永福律師

上一人

複代理人 陳奕璇律師

上列當事人間返還價金等事件，在民國110年2月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行的聲請都駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張和聲明：

(一)被告所有坐落嘉義市○○段00000地號土地（下稱本件土地）在591房屋交易網上刊登廣告表明本件土地是興嘉公園旁的小建地，內容描述為：興嘉公園旁臨12米路，適合蓋一戶店面住家或出租套房，面寬約5.5米，深度約10米等情。經原告洽詢受被告委託買賣本件土地的仲介，確認本件土地是如同廣告所述可以供建築的土地，原告則表明購買本件土地是要興建房屋作為辦公室使用。兩造因此在民國109年6月28日簽訂土地買賣契約書（下稱本件買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）380萬元，買賣土地權利範圍全部，並且共同委託僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證業務，簽立不動產買賣價金履約保證申請書，約定本件買賣價金應該全數匯入第一商業銀行安和分

01 行、戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶一僑馥價金履約
02 保證、帳號：00000-0000000000號專戶（下稱本件履保專
03 戶）。原告已經分別在簽約日及109年8月14日把第1、2期款
04 各38萬元（合計76萬元），匯入本件履保專戶。原告購買本
05 件土地是以建屋為目的，為避免本件土地屬於受到建築主管
06 機關套繪管制的土地，在買賣契約增補條款特別約定「2.套
07 繪查詢：賣方確認本買賣標的未曾申請或取得建築執照或使
08 用執照未註銷或作為法定空地套繪，倘有上述情況，於產權
09 移轉前，賣方負責解除套繪，倘無法解除，買賣雙方合意解
10 除契約，買方已付價金無條件無息返還，查詢及所衍生相關
11 費用由賣方負擔。」等語。但是，原告事後查詢得知本件土
12 地有如第(二)至(四)項所示的瑕疵：

13 (二)本件土地是畸零地：

- 14 1.經建築師告知本件土地是嘉義市畸零地使用規則規定的畸零
15 地，依照建築法第44條規定不可以建築，沒有辦法單獨申請
16 建造執照，但是被告透過仲介表示本件土地可申請建照等
17 語。原告已經在109年8月4日以嘉義興嘉郵局123號存證信通
18 知被告本件土地有無法供建築使用的物的瑕疵。
- 19 2.依據嘉義市政府核發109嘉市府都建執字第527號建造執照所
20 附申請圖說，本件土地的畸零地檢討內容為：嘉義市畸零地
21 使用規則第3條規定，一般建築基地的最小寬度3.5公尺、最
22 小深度14公尺，本件土地正面路寬12公尺，寬度為4.68公
23 尺、深度為9.66公尺，因此本件土地深度不足；嘉義市畸零
24 地使用規則第6條第1項規定，依照第3條規定的基地寬度，
25 每增加10公分，其深度得減少20公分，減少後的深度不得小
26 於8公尺，本件土地依此規定計算最小深度為1,202公分，仍
27 然小於1,400公分，深度不足，所以本件土地是嘉義市畸零
28 地使用規則所稱面積狹小基地。但是，被告刊登的廣告資料
29 為面寬約5.5米，深度約10米，除了與前述畸零地檢討所記
30 載本件土地寬度4.68公尺、深度9.66公尺不符合外；如果根
31 據被告的廣告內容而按照前開嘉義市畸零地使用規則第6條

第1項規定計算，本件土地寬度為1,400公分（計算式：1,000 + (550-350) × 2 = 1,400），剛好符合前開嘉義市畸零地使用規則第3條規定的正面路寬12公尺住宅區一般建築基地最小面積，就不是畸零地，可見被告明知本件土地是嘉義市畸零地使用規則規定的畸零地，卻刊登不實廣告。被告除了有故意不告知本件土地是畸零地的事實外，本件土地也有面寬及深度不是前述廣告內容所刊登面寬約5.5米、深度約10米的重大瑕疵。

3. 嘉義市畸零地使用規則第3條規定的面積狹小基地，依據建築法第44條規定，原則上是屬於不得建築的基地，本件買賣契約並沒有記載本件土地是可以供建築的畸零地，又被告提供檢附在本件買賣契約的土地登記第一類謄本的土地標示部記載100年7月28日以面積更正為登記原因登記，而且原告無法知悉本件土地是62年7月12日前分割或逕為分割完竣，符合嘉義市畸零地使用規則第9條規定准予建築的土地，足見被告沒有告知原告本件土地是畸零地，原告是一直到本件審理後才知道本件土地是可以供建築的畸零地。而且畸零地不得建築，是建築法第44條規定的原則，原告購買土地是要建築使用，衡諸一般交易常情絕不願意購買畸零地，被告也沒有證明他已經告知原告本件土地是可以供建築的畸零地，因此不可以以原告購買土地為建築使用的目的，倒果為因，就推認原告訂約時願意購買符合嘉義市畸零地使用規則第9條規定，例外可以建築的畸零地。

(三)被告廣告不實：

被告委託中信房屋崇聖加盟店銷售本件土地，刊登廣告內容為：「房屋描述：興嘉公園旁、臨12米路、適合蓋一戶店面住家或出租套房、面寬約5.5米、深度約10米、坐北朝南」等語，除剛好不是畸零地外，依前述廣告內容計算面積為55平方公尺，沒有逾越本件土地登記面積66平方公尺，參酌廣告前後文意，及該段敘述標題「房屋描述」，是指建屋的面寬約5.5米、深度約10米，而不是指土地的實際面寬；又中

01 信房屋為房仲業的企業經營者，依照消費者保護法第22條規
02 定，企業經營者應確保廣告內容的真實，對消費者所負的義
03 務不得低於廣告的內容，再者中信房屋為被告的使用人，其
04 故意或過失刊登不實廣告內容，依照民法第224條規定，被
05 告應該負同一責任。所以被告負有交付可供建築面寬5.5
06 米、深度10米房屋的土地，本件土地有不符前述義務內容
07 的重大瑕疵。

08 (四)本件土地是受建管機關套繪管制土地：

09 被告在訂立本件買賣契約後，把原來應該依照「不動產說明
10 書現況調查表」項次7所約定交付給原告的土地逕行拆
11 除，並且申請建照執照，經嘉義市政府核發109嘉市府都建
12 執字第527號建造執照，致使本件土地成為受建管機關套繪
13 管制土地，而違反本件買賣契約增補條款第2條的約定。被
14 告前述故意違約行為屬於可以歸責被告的行為，原告可以依
15 照本件買賣契約第8條第3項約定解除契約。

16 (五)原告解除契約，有法律上依據：

17 1.物的瑕疵是指存在於物的缺點而言，依據通常交易觀念，或
18 當事人的決定，認為物應具備的價值、效用或品質而不具備
19 時，就屬於物有瑕疵。出賣人依照民法第345條第1項規定，
20 自負有擔保其物依照民法第373條的規定危險移轉給買受人
21 時，沒有滅失或者減少其價值的瑕疵，也沒有滅失或減少其
22 通常效用，或契約預定效用的瑕疵。買賣標的物如果是特定
23 物，在契約成立前已經發生瑕疵，而出賣人在訂約時，故意
24 或是過失沒有把該瑕疵告知買受人，買受人不知道有瑕疵而
25 仍然購買時，出賣人所為給付內容就不符合債務本旨，應該
26 負不完全給付的債務不履行責任。

27 2.本件買賣標的物（本件土地）是特定物，在契約成立前就有
28 不符合被告刊登廣告所稱建築（房屋）面寬5.5米、深度10
29 米而且不是畸零地的重大瑕疵。被告在訂約時，因故意或過
30 失沒有把前述瑕疵告訴原告，原告不知有前述瑕疵仍購買本
31 件土地，被告所為給付內容不符合債務本旨，應該負不完全

給付的債務不履行責任，而且前述瑕疵沒有辦法補正，依照民法第227條第1項規定，原告可以依照給付不能規定行使權利。因此，原告可以依照民法第256條規定，解除本件買賣契約。

3.本件土地是畸零地，依照建築法第44條規定，沒有辦法單獨供建築使用，欠缺被告廣告所稱不是畸零地，以及可以蓋1戶店面住家的價值，與有不符通常交易購入建地是供建築使用的效益等重大瑕疵，原告另外可以依照民法第359條規定，解除本件買賣契約。

4.被告以本件土地申請建照，違反本件買賣契約增補條款第2條的約定。原告可以依照本件買賣契約第8條第3項約定解除契約。

5.原告已經表明以起訴狀繕本送達，以及110年1月21日言詞辯論時當庭為解除契約意思表示。

(六)原告可以請求給付違約金：

依照本件買賣契約第8條第3項約定，被告如果有給付不能或其他違約情事，導致本見買賣契約解除時，除了應該負擔原告所受損害的賠償並喪失收取買賣價金的權利，而且應該返還原告已經支付的價金，並且同意按原告已經支付價金總額的同額，作為懲罰性違約金。因此，原告可以請求被告(1)返還已經支付買賣價金76萬元、(2)懲罰性違約金76萬元，以及法定遲延利息。

(七)依照本件買賣契約第8條第7項、不動產買賣價金履約保證申請書第5條第5項、第8條第4項約定，本件履保專戶款項撥付必須經兩造同意，發生爭議時，履保專戶必須等待爭議釐清後加計活期存款利息。訴外人僑馥公司已經以109年9月23日內湖江南郵局000582號存證信函通知兩造暫停專戶款項撥付，等待法院判決結果為據。原告解除本件契約後，被告已經喪失收取買賣價金的權利，被告應該同意僑馥公司把本件履保專戶內全部款項撥付給原告，並且在原告受領撥付範圍

01 內免除給付責任。

02 (八)聲明：被告應該給付原告152萬元，以及從民事起訴狀繕本
03 送達次日起到清償日止，按照年息百分之5計算的利息；被
04 告應該同意僑馥公司把本件履保專戶內全額款項撥付給原
05 告，被告前項給付，在撥付範圍內免給付義務；願供擔保請
06 准宣告假執行。

07 二、被告抗辯：

08 (一)原告提出的廣告網頁資料及集刊登內容仲介公司所刊登，被
09 告並不知情，而且在廣告網頁中所提到的面寬5.5米是指土
10 地的面積，並不是建物完成後的面積。本件原告是透過訴外
11 人呂冠德的介紹向被告購買本件土地，不是透過前述仲介的
12 廣告。再者，原告購買本件土地的目的就是要興建房屋，但
13 是原告在簽約後，不想購買本件土地，一直主張本件土地是
14 畸零地，不能興建房屋等語。然而，本件土地可以申請建
15 照，可知本件土地不是畸零地，嘉義市政府110年1月21日府
16 都建字第1105301843號函也可以證明本件土地是可以興建房
17 屋的土地，原告主張本件土地有不能興建房屋的瑕疵，不可
18 以採信。

19 (二)另外，廣告內容上的面寬及深度都只是大概的數字，沒有廣
20 告不實。而且前述嘉義市政府函文說明的第6點記載本件土
21 地最小寬度4.8公尺、最小深度9.66公尺，前述廣告內容也
22 沒有不實的情形。原告是因為起訴主張本件土地是畸零地不
23 能建築的事實可能不被採信，才又追加廣告不實的主張。原
24 告這項主張，也不可以採信。

25 (三)原告購買本件土地時，就已經知道本件土地面積只有66平方
26 公尺，可以興建的房屋就不會很寬敞，因此原告表示他當初
27 購買時認為不是畸零地，雖然事後可以興建房屋，但是因為
28 是畸零地的相關規定，可以建築面積比廣告內容的記載還小
29 等語，並不是事實。依據建築法規定，本件土地是可以興建
30 房屋的，原告的主張沒有法律上根據。

31 (四)聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證的理由

02 (一)原告主張以下事實，被告沒有爭執，應該可以相信是真實
03 的：

- 04 1.兩造在109年6月28日簽訂本件買賣契約，原告以380萬元向
05 被告買受本件土地的事實。
- 06 2.兩造共同委託僑馥公司辦理買賣價金履約保證業務，約定本
07 件買賣價金應該全數匯入本件履保專戶的事實。
- 08 3.原告分別在簽約日及109年8月14日把第1、2期款各38萬元匯
09 入本件履保專戶的事實。
- 10 4.原告買受本件土地是為了建築房屋使用的事實。
- 11 5.兩造在在買賣契約增補條款特別約定「2.套繪查詢：賣方確
12 認本買賣標的未曾申請或取得建築執照或使用執照未註銷或
13 作為法定空地套繪，倘有上述情況，於產權移轉前，賣方負
14 責解除套繪，倘無法解除，買賣雙方合意解除契約，買方已
15 付價金無條件無息返還，查詢及所衍生相關費用由賣方負
16 擔。」等語的事實。

17 (二)本件土地雖然是畸零地，但是原告不可以用這個理由主張解
18 除契約：

19 1.本件土地是畸零地：

20 按「直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築
21 基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規
22 定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最
23 小面積之寬度及深度，不得建築。」、「直轄市、縣(市)主
24 管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸
25 零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。」，建築法第
26 44條、第46條有明文規定。嘉義市依據前述第46條規定，訂
27 立嘉義市畸零地使用規則。這部規則的第2條規定：「畸零
28 地及其相鄰土地之使用管理，依本規則之規定。前項所稱畸
29 零地係指本法第三條規定地區內面積狹小或地界曲折之基
30 地。」，依據同規則第3條第1款規定，所謂面積狹小基地，
31 就住宅區的一般建築基地而言，正面路寬超過7公尺到15公

01 尺時，最小寬度、最小深度必須超過3.5公尺、14公尺，只
02 要其中1項沒有達到規定，就是面積狹小基地（畸零地）。
03 經查，本件土地面前道路是12公尺，而本件土地的深度只有
04 9.66公尺（本院卷第85頁基地現況圖），當然屬於前述規則
05 所規定的畸零地。

06 2.原告不可以用這個事實為理由解除契約：

07 原告買受本件土地雖然是為供建築房屋，但是，本件買賣契
08 約內並沒有約定本件土地不能是畸零地，也沒有任何證據證
09 明原告曾經絕對不購買畸零地的表示。因此，本件土地只要
10 可以供建築使用（可以建築），縱然屬於畸零地，原告也不
11 可以用這個理由來解除契約。經查，嘉義市畸零地使用規則
12 第9條規定：「62年7月12日前業經地政機關辦理分割完竣，
13 或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣，面積狹小
14 之基地符合於下列規定之最小寬度、深度及面積者准予建
15 築：（正面路寬超過7公尺至15公尺）最小寬度3.5公尺、最
16 小深度6公尺、最小面積30平方公尺。」，本件土地是在70
17 年2月2日因都市計畫公共設施用地的劃定逕行分割完竣，而
18 且最小寬度4.68公尺、最小深度9.66公尺、面積66平方公
19 尺，而合前述第9條規定等情，已經嘉義市政府函覆在卷
20 （本院卷第99、100頁），嘉義市政府因此發給A109嘉市府
21 都建執字第0000000號建造執照等情，也有本院調取前述建
22 造執照卷宗可以證明。由前述事證可以證明，本件土地雖然
23 是畸零地，但是是屬於可以供建築房屋的土地。原告就不能
24 以本件土地是畸零地這個理由來解除契約。

25 (三)本件土地雖然不能用來建築深度大約10公尺的建物，但是原
26 告以這個理由解除契約，也欠缺依據：

27 1.原告主張被告委任銷售本件土地的中信房屋（加盟店崇聖企
28 業社）曾經刊登廣告，在房源描述項下登載：「興嘉公園旁
29 臨十二米路 適合蓋一戶店面住家或出租套房 面寬約5.5米
30 深度約10米 座北朝南」等語，有網路廣告（本院卷第13
31 頁）可以證明，應該可以相信是真實的。依照前述廣告前後

01 文義解釋，前述「面寬約5.5公尺、深度約10公尺」所描述
02 的對象，應該是指在本件土地上可以興建建物的面寬和深
03 度，另外以前述描述寬度和深度計算面積大約55平方公尺，
04 和本件土地面積66公尺，相差11公尺，更可以佐證前述廣告
05 所指面寬、深度是指建物而言。而本件土地雖然可以建築，
06 但是，依據被告委託申請建造執照的結果，建物面寬雖然有
07 5.3公尺，但是深度只有6公尺（本院卷第85頁配置圖、面積
08 計算表；前述建造執照卷壹樓平面圖），確實沒有達到前述
09 網頁廣告所稱大約10公尺的深度。

10 2.按「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之
11 義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內
12 容，於契約成立後，應確實履行。」，「（履行輔助人之故
13 意過失）債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或
14 過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事
15 人另有訂定者，不在此限。」消費者保護法第22條、民法第
16 224條固然有明文規定。但是，本件被告並不是經營企業
17 的人，兩造間就本件土地的買賣，不適用前述消費者保護法
18 的規定；再者，原告並沒有舉證證明前述廣告內容是被告委託
19 或指示仲介刊登，本件買賣契約內又沒有約定本件土地可以
20 用來建築如前述網頁廣告所記載（描述）的建築物或者把前
21 述廣告作為買賣契約的附件，則原告主張前述網頁廣告內容
22 也是本買賣契約的一部分，還不能採信。至於前述民法的規
23 定，是指債務人應該就其使用人或代理人關於債的「履行行
24 為」的故意或過失，負同一責任。被告委託中信房屋是仲介
25 本件土地的買賣，而本件買賣是由兩造本人親自簽訂，就契
26 約的簽訂，中信房屋並不是被告的代理人；而中信房屋刊登
27 前述網頁廣告，也不是屬於履行被告因本件買賣契約所生的
28 債務的行為，則原告主張被告應該負「同一責任」，而有義
29 務交付可以供建築如網頁廣告所描述房屋的土地等語，為不
30 可採。是則，原告以這個理由解除契約，欠缺依據。

31 (四)原告不能以本件土地上建物已經拆除及已經申請建照為理

01 由，主張解除契約：

- 02 1.本件買賣契約增補條款雖然約定本件土地不曾申請或取得建
03 造執照或者使用執照沒有註銷等語（本院卷第27頁）。而被
04 告雖然在109年8月間以本件土地向嘉義市政府申請建造執
05 照，從表面上來看，被告是違反前述約定。但是，依照原告
06 在109年8月4日發給被告的存證信函內容中提到「…本筆土
07 地如陳彥富先生代賣方陳（應該是「蔡」字的誤寫）政勳表
08 達可取得建照沒問題，那何不請合法建築師協助申請建造執
09 照，較為公允，亦不致事後有所爭議；…」等語（本院卷第
10 35至36頁），足以認定前述建造執照的申請，是因為兩造間
11 發生本件土地是不是可以取得建照的爭議，被告為證明確實
12 可以取得才提出，而原告不但知道這件事情，甚至還建議、
13 要求委託合格建築師代為申請來杜絕爭議。原告卻在被告申
14 請取得建築執照後，主張物有瑕疵（已有建造執照），並且
15 以這個理由來解除契約，顯然違反誠信原則，自不能准許。
- 16 2.又按「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」、
17 「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
18 賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履
19 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全
20 部不履行之損害賠償。」民法第256條、第226條有明文規
21 定。依照前述規定，縱然在給付一部不能的情形，如果其他
22 部分的給付，對於債權人仍然有利益時，債權人最多也只能
23 解除該給付不能部分的契約（一部解除）。經查：本件買賣
24 契約第1條約定略以：「土地標示及權利買賣範圍（以下稱
25 賣賣標的，如有不符或未詳盡，以地政機關登記為準），土
26 地坐落嘉義市○○段00000地號，面積66平方公尺，權利範
27 圍1分之1；本買賣標的的土地上物未辦保存登記建物所有權人
28 是乙方（即被告），乙方自願在土地產權過戶後拋棄建物所
29 有權，任由甲方（即原告）拆除或做其他處理，如甲方要求
30 辦理稅籍移轉手續，乙方應備齊證件配合辦理。」（本院卷
31 第15頁）。從這樣的約定可以認定，本件買賣的標的只有本

01 件土地，土地上的地上物並不是買賣的標的一部分，只是約
02 定被告同意在辦理本件土地產權（所有權）過戶後拋棄所有
03 權，任由原告拆除或代為做其他處理，或配合原告辦理稅籍
04 移轉手續而已，就這部分約定，最多只能認定是在本件買賣
05 契約外，被告無償讓與前述地上物的負擔。再者，原告在本
06 件審理時一再主張購買本件土地是為了建築使用，而本件土
07 地確實可以供建築使用，已經認定在前，被告就本件買賣並
08 沒有給付不能或不完全給付的情事。因此，被告縱然不能履
09 行該負擔，原告也只能請求該部分債務不履行的損害賠償，
10 而不能以這個理由主張解除本件買賣契約。

11 (四)原告既然沒有解除本件買賣契約的權利，則原告雖然為解除
12 契約的意思表示，本件買賣契約也不因此而消滅。本件買賣
13 契約既然沒因為解除而消滅，則原告依據本件買賣契約第8
14 條第3項約定、第8條第7項，以及不動產買賣價金履約保證
15 申請書第5條第5項、第8條第4項等約定，請求被告為如其聲
16 明所示的給付，都沒有理由，不能准許，應該駁回。原告之
17 訴既然被駁回，則假執行聲請也失去依據，應該一併駁回。

18 四、訴訟費用負擔的依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 110 年 3 月 11 日
20 民事第三庭 法 官 林望民

21 以上正本係照原本作成

22 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

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 3 月 11 日
25 書記官 王立梅