臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上更一字第1號

上　訴　人　陳妙芬
　　陳鑫麟
共　　同
訴訟代理人　湯文章律師
　　賴淳良律師
被上訴人　　賴俊明
000000000000000000
　　陳金菊
共　　同
訴訟代理人　李百峯律師
　　葉仲原律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國109年5月13日臺灣臺東地方法院108年度重訴字第8號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於民國111年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法(下稱民訴法)第256條定有明文，依同法第463條，於第二審程序亦有適用。其次，訴訟標的之特定，應依原告訴之聲明及原因事實為之，訴訟標的與實體法上法律關係主張，兩者概念不同，基於處分權主義，法院不得就訴訟標的以外之事項為審判；至於當事人實體法上法律關係主張，法院不受其主張之拘束(最高法院98年度台上字第546號民事判決意旨參照)。本件上訴人於原審先位主張依民法第184條第1項前段、第185條規定請

求被上訴人賴俊明、陳金菊(以下合稱被上訴人，分別逕稱其名)連帶賠償其損害額即新臺幣(下同)2,444萬6,888元(下稱系爭損害金額)；備位主張依民法第92條以起訴狀繕本之送達為撤銷受詐害之意思表示，並依民法第114條準用第113條或第179條等規定，請求被上訴人連帶給付系爭損害金額；嗣於本院審理時再主張依民法第184條第1項後段，請求擇一就民法第184條第1項前段、後段之規定，求為同一之聲明，至其餘請求權不再主張，也不再為先位、備位之聲明(本院卷第173、217、225、268頁)。被上訴人則不同意上訴人追加民法第184條第1項後段為請求權基礎(本院卷第225頁)，審酌上訴人追加之民法第184條第1項後段法律關係，與同條項前段之原訴聲明及原因事實均相同，訴訟標的並未變更，核屬補充法律上之陳述，應予准許。至所為其餘請求權不再主張部分，因被上訴人迄言詞辯論終結前並無異議，視為同意(民訴法第262條第4項、第463條規定參照)，應予准許，此部分之訴應業已撤回，合先敘明。

貳、實體事項

□上訴人主張：被上訴人明知僅賴俊明所有○○縣○○市○○段000地號（面積63.66平方公尺，下稱000地號土地）土地劃入「變更臺東鐵路○○附近地區（○○、○○地區）細部計畫（部分住宅區為道路用地、綠地，部分道路用地為住宅區、農業區，及市重劃範圍）（配合本縣第十五期○○市○○路兩側市地重劃計畫）案」（下稱系爭重劃案）範圍，另陳金菊所有同段000至000地號土地（面積各785.5、762.77、1043.37平方公尺，下稱000地號等3筆土地，與000地號土地合稱系爭土地）則未劃入該重劃案範圍，竟於民國106年間向訴外人即上訴人胞兄陳進益佯稱系爭土地均劃入系爭重劃案範圍內，重劃後可獲配約500坪建地，致陳進益於同年12月14日代理上訴人，以3200萬元向被上訴人買受系爭土地（下稱系爭契約）。惟系爭土地於兩造訂約時價值僅755萬3112元，上訴人因而受有系爭損害金額價差之損害。爰依民法第184條第1項前段、後段、第

185條第1項規定，求為命被上訴人連帶給付系爭損害金額及自109年1月21日起，加計法定遲延利息之判決（已撤回部分，不予贅述）。

□被上訴人則以：系爭契約載明000地號土地為道路用地，000地號等3筆土地為農地，伊未約定或保證系爭土地在系爭重劃案範圍內，或重劃後變更為建地，陳進益簽約前已知系爭土地地號，得向臺東縣政府查證，伊無詐欺或侵權行為等語，資為抗辯。

□原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決廢棄；被上訴人應連帶給付上訴人系爭損害金額。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

□兩造不爭執事項(原審卷二第81頁至第83頁，本院卷第221頁至第225頁)：

㈠系爭土地相關資訊如下(原審卷一第15頁、第22頁至第27頁、第161頁至第165頁；原審卷二第8頁至第11頁、第83頁至第84頁)：

1.000地號土地：面積為63.66平方公尺，使用分區為道路用地，107年1月公告土地現值為10,600元/平方公尺，所有權人為賴俊明。

2.000、000、000地號土地：面積依序785.5、762.77、1,043.37平方公尺，使用分區均為農業區，107年1月公告土地現值均為2,000元/平方公尺，所有權人均為陳金菊。

3.上訴人於106年12月14日委任上訴人之胞兄陳進益為代理人，向被上訴人以3,200萬元買受系爭土地，並簽訂系爭契約，簽約當日除兩造在場外，陳進益、訴外人即代書洪月里亦在場。上訴人於107年4月13日給付全部價金完畢，而被上訴人亦於同日將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，上訴人之權利範圍各為2分之1。

4.陳金菊曾於99月2月、105年11月先後就000地號等3筆土地，以自己為義務人向合作金庫商業銀行股份有限公司(下稱合作金庫)設定抵押權貸款。陳進益因同意無息借款500萬元予賴俊

明，於106年11月20日匯款500萬元至陳金菊所有之臺東縣臺東地區農會帳號00000000000000號活期儲蓄存款帳戶(下稱陳金菊農會帳戶)，陳金菊旋於同年月21日匯款380萬元至自己名下所有之合作金庫東臺東分行帳號0000000000000號之活期存款帳戶內，用以全數清償000地號等3筆土地之抵押借款，其上抵押權亦全數於同年月23日塗銷。系爭土地於107年4月13日移轉登記所有權予上訴人時已無權利設定。

5.原審法院委託張書銘不動產估價師事務所出具之估價報告書認：系爭土地於106年12月14日之市場交易價格，如以坪計價，000地號土地每坪為42,314元、000、000、000地號土地每坪均為8,595元，總價為755萬3,112元；如使用分區均為「建地」，且以坪計價，則系爭土地於106年12月14日之市場交易價格每坪均為4萬2,314元，總價則為3,398萬7,840元。

㈡系爭土地與有關市地重劃之時序關係（含上揭㈠之事實）如下：

1.94年4月22日發布「擬定臺東鐵路○○附近地區（○○、○○地區）細部計畫」（原審卷一第166頁至第169頁）。

2.105年10月18日內政部都市計畫委員會第884次會決議：「本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺東縣政府105年8月18日府建都字第1050164408號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」（原審卷一第273頁至第276頁）

3.106年4月21日臺東縣都市計畫委員會（第170次會）審查通過變更計劃案「都市計劃名稱：變更臺東鐵路○○附近地區（○○、○○地區）細部計畫（部分住宅區為道路用地、綠地，部分道路用地為住宅區、農業區，及市地重劃範圍）（配合本縣第十五期臺東市○○路兩側市地重劃計畫）案」(即系爭重劃案)(原審卷一第171頁）；臺東縣政府並於106年5月編製計畫書，依計劃書內「附件三-2土地清冊（按地號分）」、「附件三-3土地清冊（按土地所有權人分）」及「附圖6變更細部計畫內容示意圖㈠」所示，僅賴俊明所有之000地號土地編入重

劃範圍內（原審卷一第170頁至第272頁）。

4.106年7月間臺東縣政府辦理重劃區內土地所有權人意願調查，賴俊明於106年7月2日收受意願調查表及下述6.之座談(說明)會通知（原審卷一第104頁；原審卷二第57頁；本院卷第93頁)。

5.106年7月19日臺東縣政府舉辦重劃區內土地所有權人座談（說明）會，賴俊明未出席（原審卷一第104頁、第137頁；原審卷二第52頁），縣政府會後於106年8月3日寄送會議紀錄予賴俊明，由陳金菊於同年月8日代收。

6.陳進益因無息借款500萬元予賴俊明，於106年11月20日匯款500萬元至陳金菊農會帳戶。

7.106年12月14日兩造簽訂系爭契約。

8.107年4月13日上訴人給付全部買賣價金，被上訴人亦於同日過戶系爭土地予上訴人。

9.107年6月20內政部以內授中辦地字第1070034066函核定重劃計畫書、圖（原審卷一第42頁）

10.107年7月9日臺東縣政府以府地重字第1070138508B號函公告市地重劃計畫書、圖，並自107年7月12日起至同年8月10日止共30日為公告期間，公告市地重劃書、圖，依此函所公告之臺東縣第十五期臺東市○○路兩側市地重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪圖以觀，系爭土地中僅賴俊明所有之000地號土地劃歸為住宅區（原審卷一第42頁至第43頁）。

11.臺東縣政府於109年11月24日以府地重字第1090252311B號函公告系爭重劃案之土地分配各項圖冊，迄109年12月29日公告期滿，系爭重劃案範圍即確定，不會再因其他情況變更(臺東縣政府111年2月14日府地重字第1110010796號函，本院卷第94頁)。

㈢臺東縣政府未曾寄送系爭重劃案資料予陳金菊。

㈣臺東縣政府111年2月14日府地重字第1110010796號函記載(本院卷第93頁至第95頁)：臺東縣政府自105年12月7日起至106年1月5日止，將系爭重劃案之主要計畫「變更臺東鐵路○○附近

地區主要計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討暨都市計畫書圖重製)案」書、圖，公開展覽30日，自105年12月7日起至105年12月9日刊登臺灣時報3日。公開展覽資料包括本函文附件三所示土地清冊(有註明重劃區內之私有土地地號)暨必要剖析(詳本函附件四)。前開公開展覽資料屬政府資訊公開資料，陳列於臺東縣政府建設處、臺東縣臺東市公所、臺東縣卑南鄉公所，供一般民眾閱覽查詢，毫無限制外，臺東縣政府另責成村里幹事確實分發通知單給計畫區各住戶(詳本函附件四)。

㈤上訴人另案告訴被上訴人詐欺，經臺灣臺東地方檢察署(下稱臺東地檢署)檢察官以109年度偵續字第15號為不起訴處分確定，上訴人向臺灣臺東地方法院聲請交付審判，經同院以110年度聲判字第7號駁回聲請在案(下稱刑案，本院109年度重上字第10號卷《下稱前審卷》第95頁至第101頁、第133頁至第137頁；本院卷第273頁至第277頁)。

㈥兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

□本院之判斷

㈠當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民訴法第277條前段定有明文。又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文，依上開規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號民事判決意旨參照)。又當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任(最高法院21年上字第2012號民事判決意旨參照)。本件上訴人主張其係遭被上訴人詐欺，誤以為系爭土地均位於系爭重劃案區域內，因此陷於錯誤，與被上訴人簽訂系爭契約，受有系爭損害金額之損害等情，乃為被上訴人否認，並以前詞置辯，揆諸前揭說明，上訴人自應就本件詐欺侵

權行為事實，亦即被上訴人有詐欺之故意、行為、及上訴人係因被詐欺而簽訂系爭契約等利己事實，負舉證責任，否則即應受不利之判決。

㈡上訴人所舉證證據不足以證明被上訴人於106年11月間向陳進益詐取500萬元。

上訴人主張：被上訴人先於106年11月上旬，向陳進益佯稱要飼養鰻苗，一時資金未到位，向陳進益借款500萬元，並承諾數日內即返還。陳進益如數匯款後，詎於106年12月初還款期限屆至，竟稱無法返還，而願以位於系爭重劃案範圍內之系爭土地抵債等語(原審卷二第68頁至第69頁)，然為被上訴人否認，抗辯：伊有向陳進益無息借款500萬元，但非以投資鰻魚為名義，亦未向陳進益表示無法還款，願以地抵債等語。查：

1.被上訴人對於借款事實並不否認，然關於上訴人主張被上訴人係先詐取500萬元，再表示用地抵債，令陳進益為取回500萬元借款，再次受騙而簽訂系爭契約之事實，固提出陳進益於原審之證述及107年8月間陳進益與被上訴人對話錄音及譯文為據(下稱系爭錄音1，譯文見原審卷一第16頁至第20頁)。

2.惟考量陳進益為上訴人胞兄，關於被上訴人詐騙500萬元借款之先階段詐欺事實，更是處於被害人地位，與本案深具利害關係，證詞難期中立不倚，不宜率予採信。

3.其次，陳進益於刑案偵查之初即108年10月24日偵訊時係稱：賴俊明於106年10月初向我借500萬元，我表示可借半年，半年後要還錢等語(臺東地檢署108年度交查字第699號卷《下稱交查一卷》第118頁)，關於借款時間、還款期限，與上訴人主張無一相合，故陳進益嗣於原審改稱：賴俊明是106年11月15日向我借錢，106年12月初還不出來等語(原審卷一第130頁)，前後變遷不一，顯係附和上訴人所言，並不可採。

4.再者，系爭錄音1譯文中，賴俊明固提到：「我是要做鰻苗錢不夠，鰻苗後來沒做…」(見原審卷一第20頁)，惟即便賴俊明以投資鰻苗為由向陳進益借款，上訴人仍未證明「為投資鰻苗而需借款」乙事為子虛烏有，縱賴俊明嗣將借款作為他用，亦

無從認定其於借款之初具有詐欺故意及詐術行為。

5.況且，不論依陳進益於刑案所述借款時間為「106年10月初」，或上訴人主張之「106年11月上旬」(原審卷二第68頁)，距陳進益106年11月20日匯款500萬元尚有間隔；參以王瀚於原審證稱：陳進益於106年11月底叫我去跟賴俊明談系爭土地的事等語(原審卷一第66頁)，上訴人亦自承：伊是於106年11月底同意購買(原審卷二第84頁)，均與匯款時間相近；匯款後，陳金菊即持以清償貸款並塗銷000地號等3筆土地抵押(見不爭執事項㈠4)，兩造隨即於106年12月14日簽訂系爭契約，復將500萬元充作訂金，業據陳進益於原審證述在卷，復有系爭契約可參(原審卷一第22、130頁)，足知簽約時，000地號等3筆土地已無任何權利負擔，對上訴人並無不利。

6.甚且，500萬元乃無息借款，陳進益與賴俊明於刑案所述還款期限均為半年(交查一卷第118頁、第122頁反面)，還款期限既未屆至，被上訴人何需用地抵債？又陳進益如無投資購地之企盼與打算，何以不設定抵押擔保即可避免血本無歸？究有何購買系爭土地之迫切性，均非無疑。

7.基上，上訴人未能證明賴俊明於譯文中所稱投資鰻苗之事為不實，酌以陳進益匯款日期與洽談、同意購地之時間緊密，匯款後隨即清償貸款塗銷抵押，並將該筆匯款充作系爭契約訂金等情，在在呈現500萬元匯款與系爭土地買賣之關聯性非弱，則陳進益匯款500萬元之動機是否係因應賴俊明投資鰻苗所需，抑或他故，俱屬不明。從而，上訴人所舉證，不足支持上開先階段詐欺500萬元之主張可信，尚非足採。

㈢上訴人主張被上訴人透過陳進益向伊佯稱系爭土地均劃入系爭重劃案範圍內，難認有據，並不足採。

上訴人主張：被上訴人訛稱系爭土地位於重劃區內，重劃後可配6成3約500坪建地，已有他人出價每坪7萬5千元，基於同學情，願以每坪7萬元，總價3500萬元出賣，王瀚亦表示重劃後每坪至少有8、9萬元，因而陷於錯誤，才以重劃後可得坪數500坪，以每坪6萬4000元之行情，用3200萬元購買系爭土地等

語，並提出107年8月間陳進益與被上訴人間對話錄音(即系爭錄音1，譯文見原審卷一第16頁至第20頁)、陳進益與訴外人王瀚間對話錄音（下稱系爭錄音2，譯文見原審卷一第111頁至第113頁）為證，然為被上訴人否認，並抗辯：伊當初有先出價3500萬元，後來陳進益評估後，透過王瀚表示願以每坪4萬元購買並成交，但雙方未以系爭土地均在系爭重劃案範圍內為買賣要件，伊亦未對此為保證。從系爭錄音1、2，可見賴俊明與王瀚對於系爭土地是否劃入系爭重劃案範圍並非肯定等語。經查：

1.上訴人委託陳進益為代理人，於106年12月14日以總價3200萬元向被上訴人購買系爭土地；經鑑定後，000地號土地於簽約時之市場交易價格為每坪42,314元，000地號等3筆土地為每坪8,595元，為兩造所是認(見不爭執事項㈠3、5)，如排除系爭土地於當時或將來是否位在系爭重劃案範圍因素，則簽約時，上訴人係以高於市場交易價格向被上訴人購買系爭土地，固無疑義，因此，首需究明者為兩造於簽約時，有無約定系爭土地於簽約時需劃入系爭重劃案範圍內為買賣條件？本件上訴人於買賣過程未與被上訴人接觸，乃全程委託陳進益代理，陳進益代為及代受意思表示直接對上訴人發生效力，陳進益之意思表示有無被詐欺，自應就陳進益決之(民法第105條本文參照)。

2.先從簽約過程來看，

⑴上訴人主張：談買賣是個過程，最後再去找代書簽約，上訴人是106年11月底同意購買系爭土地，雙方約定106年12月14日在被上訴人家簽訂系爭契約，洪月里代書於簽約時在場等語(原審卷二第73、84頁，不爭執事項㈠3)，陳進益亦於原審證稱：我在臺東的土地都是洪月里代書幫我辦的等語(原審卷一第129頁)，可知洪月里代書於簽約時在場，並代為擬定系爭契約內容。

⑵系爭契約雖以常見不動產買賣契約範本為底，然關於買賣標的即系爭土地各筆地號、面積、買賣範圍、使用分區或編定用地種類、所有權人，第1條總金額、第2條付款約定，第14條至第

17條等約定內容，均以手寫工整記載，惟關於系爭土地是否需位在系爭重劃案範圍內，始終隻字未提，有系爭契約可參(原審卷一第22頁)，參以買賣金額甚鉅，可見簽約過程當屬謹慎，並非草率。

⑶本件買賣價金既明顯高於當時市場行情，陳進益曾委託洪月里處理土地事宜，其等間應有一定信賴關係，倘兩造確有約定系爭土地於斯時需為系爭重劃案範圍內土地，以洪月里的代書專業，衡情洪月里當無將此重要買賣條件完全漏未載明之理，則兩造有無約定系爭土地於簽約時需為系爭重劃案範圍內土地，已非無疑。

3.其次，上訴人於108年5月23日對被上訴人及王瀚提起詐欺刑事告訴，經臺東地檢署檢察官為不起訴處分確定，嗣再經臺灣臺東地方法院駁回上訴人聲請交付審判確定(見不爭執事項㈤)。經調取刑案卷證，兩造同意陳進益、王瀚、訴外人賴世賢及兩造於刑案供述得引為本案證據(本院卷第225頁至第226頁)。經檢視刑案證據資料：

⑴陳金菊於刑案供稱：系爭土地是祖產，當時我原本不想賣，故意開高價3500萬元，要買的話我就賣，是陳進益找王瀚來我家出價3200萬元，每坪4萬元，我就賣了。賴俊明有收到系爭重劃案開會通知，我沒有收到，不清楚我名下的000地號等3筆土地有無在重劃範圍。我沒有跟陳進益說系爭土地都在重劃範圍內等語(交查一卷第121頁至第122頁，109年度交查字第1021卷《下稱交查二卷》第41頁)。

⑵賴俊明於刑案供稱：我有向陳進益借500萬元，免利息，期間半年。借錢之前，陳進益就曾在我家看到系爭重劃案開會通知，借我錢後不到1個月，就叫我土地賣他，500萬元當訂金。陳進益說他探聽好了，開價1坪4萬元買系爭土地，我叫他去找我太太，他就找王瀚來談。系爭土地是祖產，我太太有開價3500萬元，說價格好就願意賣。之前沒有人找我們買地或出價1坪7萬5千元，我也沒有跟陳進益說有人出這個價。我沒有說系爭土地都在重劃區內，我說我的是農地，陳進益還說如果有重

劃到，要請我們吃飯等語(交查一卷第122頁反面至第123頁反面)。

⑶王瀚於刑案陳稱：我與陳進益、賴俊明是同學，有一次在賴俊明家泡茶，剛好有1張縣府開會通知，陳進益問是什麼，賴俊明說是重劃案開會通知，就沒有再進一步談。之後，陳進益於106年11月間要我去談系爭土地價格，我們就去賴俊明家談，賴俊明說土地是太太陳金菊名下，要找陳金菊談，因為陳金菊曾說那是祖產，不願輕易賣掉，開價3500萬元，陳進益講幾次價格下不來，所以叫我去談。後來我以電話與陳金菊聯繫，表示有人要以3200萬元購買，陳金菊同意出售。系爭土地是陳進益主動要買，不是我推薦的，3200萬元也是陳進益出的價，陳進益想要以每坪4萬元購買，我問他是否有查證好、是否確定要買，他說是。我有說○○段建地當時行情是每坪6萬元至8萬元，也可賣到9萬元，但我與被上訴人都沒有跟陳進益說系爭土地在重劃範圍，賴俊明也沒有向陳進益提過有人出價每坪7萬5千元等語(交查一卷第119頁至第120頁反面，交查二卷第40頁至第41頁反面)；王瀚嗣於原審作證內容，與刑案所述亦大致相同(原審卷一第66頁)。

⑷證人賴世賢於刑案證稱：我們在賴俊明家聊天，賴俊明說他的地要重劃時，桌上有放一疊資料，上面是開會通知，陳進益有動那些資料。我沒有聽到被上訴人向陳進益說「手上有塊800坪的地，重劃後六四分，可分得近500坪，有人出價1坪7萬5千元，願以每坪7萬元賣給陳進益」等語(交查一卷第154頁)。

⑸依上，審酌：

①有關陳進益先主動表示有意購買系爭土地，陳金菊一開始因系爭土地為祖產而出高價3500萬元，之後陳進益找王瀚議價，以每坪4萬元共3200萬元成交等節，被上訴人與王瀚於刑案調查時經隔離訊問後，所為陳述仍大致相合，無彼此矛盾之處，應屬可信，加以證人賴世賢之證述，可見上訴人主張：賴俊明向陳進益訛稱「系爭土地均在系爭重劃案範圍內」、「已有人出價每坪7萬5千元」之詐術，均與王瀚、賴世賢證述不符，尚難

盡信。

②系爭土地面積合計2655.3平方公尺(見不爭執事項㈠1、2)，換算約803坪(計算式：2655.3平方公尺÷3.30579=803坪《四捨五入至個位數》)，以每坪4萬元為計，總價適約3200萬元，可證王瀚所述陳進益想要以每坪4萬元購買，尚有所憑，則被上訴人抗辯陳進益出價每坪4萬元，應可採信。循此，可知系爭契約買賣價金係以系爭土地總面積而為約定，非以重劃後可分得之建地面積為據，參以系爭買賣契約，亦未載明以重劃後可分得坪數計價(原審卷第22頁)，則上訴人主張：3200萬元是以每坪6萬4千元及重劃後可分得之土地坪數計算等語，難認無疑。

4.上訴人上開主張固有陳進益於刑案及原審之證詞為據，惟考量陳進益為上訴人胞兄，關係親近，陳進益復自承：我妹妹(即上訴人)有退休金，說要買系爭土地，所以我讓他們去投資等語(交查二卷第26頁反面)，其受託擔任系爭契約代理人，倘因風險評估錯誤，致上訴人退休金幾乎盡付流水，非但情感上難以面對手足至親，法律上亦有處理委任事務有無違反注意義務之責任，利害關係明顯，證言證明力甚為低落，尚難支持上訴人之主張為真。

5.至上訴人提出系爭錄音1、2均在系爭土地過戶上訴人之後，為蒐證所為錄音，業據上訴人自承在卷(原審卷二第57、85頁)。參以，賴俊明於刑案稱：系爭錄音1是買賣完成後錄的，我說可分配483坪，是我聽王瀚算的數字等語(交查一卷第123頁)；陳金菊於刑案稱：價金付清3、4個月後，我聽到陳進益叫王瀚算可分配多少坪，我才知道。賴俊明在對話中講到可分配400多坪，是王瀚算的內容等語(交查一卷第122頁)；王瀚於刑案稱：系爭錄音2是完成買賣之後，我在譯文中的意思是若有重劃可分到60%的建地，但簽約時，我不清楚系爭土地是否都在重劃區等語(交查一卷第120頁)。基上，審酌：

⑴系爭錄音1、2既出於爭訟之特定目的，非簽約過程之對話，錄音環境不明，關於被上訴人所述重劃後可分配坪數之重點對話內容，係買賣當時已知悉並告知陳進益，抑或過戶完成後聽聞

王瀚所言，亦非明確，無法以此不確實的事實印證上訴人之主張。

⑵其次，系爭錄音1譯文中，賴俊明對於土地分配固稱400多、480幾、483坪等語，惟其對話起始對於所謂建地分配猶稱：「那要政府下來才知道」等語（原審卷一第16頁）；佐以陳進益與王瀚間之系爭錄音2譯文所示，對於陳進益所詢（問：同學，俊明那塊地，那時你在喬說800坪可以分500坪，你覺得有沒有那個價值？）王瀚係回應：那邊如果「真的」重劃，我說實在，真的有那個價值，因為在路邊啊等語（原審卷一第111頁），可見賴俊明、王瀚對於系爭土地是否全部劃入系爭重劃案範圍均非肯定明知，是上訴人以上開錄音譯文，主張被上訴人共同透過陳進益向上訴人為詐害行為，難認有據。

6.被上訴人自承系爭重劃案開會通知，僅賴俊明收到，陳金菊未收到，系爭重劃案確未將陳金菊所有000地號等3筆土地列入重劃範圍(見不爭執事項㈡3、10、㈢)，固可認被上訴人於簽約前，應知悉僅有賴俊明所有之000地號土地係在系爭重劃案之範圍內，惟尚難據此逕認被上訴人有積極向陳進益佯稱系爭土地均在重劃範圍內，將獲分配500坪建地之詐害行為存在。

7.若不考量重劃因素，上訴人固以高於市場行情之價格購買系爭土地，惟審之：

⑴依王瀚上開於刑案所述(見本判決第11頁)，本件應係陳進益先向被上訴人表示有意購買系爭土地，王瀚則提供同段建地當時行情為每坪6萬元至9萬元之意見，如以上訴人主張重劃後約可配獲500坪為計，潛在獲利金額甚高。

⑵重劃案件相關法令繁多，涉及重劃區及附近土地所有權人不動產價值、變更使用分區之可能、帶來的產業效應、商業活動等，利害關係複雜糾結，民情、地方派系、政治因素之影響，更難以忽略，重劃區範圍因各方角力而增減，時有所聞，多非一時即能底定。系爭重劃案亦復如是，臺東縣政府於94年間已發布細部計劃，106年7月間寄發重劃區土地所有人意願調查並召開座談會，107年6月20日經內政部核定，107年7月9日經臺

東縣政府公告，迄109年11月24日公告重劃區土地分配各項圖冊，至此，系爭重劃案方確定，不會再因其他情況變更(見不爭執事項㈡)，前後長達10多年，足知兩造簽約時，系爭重劃案範圍並非已絕對不可能變更，對此，上訴人亦自承：土地是否重劃是很複雜的程序，103年只有將000地號列入重劃，但至107年間進度並未明朗等語(前審卷第92頁)。

⑶王瀚於原審證稱：買方重劃前可能願意去賭一把，因為投資土地的人如同投資股票，不知道何時起伏，所以在價格可接受的範圍內進場等語(原審卷一第70頁)。

⑷陳進益於原審證稱：我長期在廈門經商，有賺一點錢，105年10月返台，想在鄉里買一些土地等語(原審卷一第124頁)。

⑸從投資市場高風險、高報酬法則來看，本件系爭土地買賣為高獲利標的，伴隨風險亦高。因此，考量000地號等3筆土地與000地號相鄰，緊鄰系爭重劃案範圍，於簽約時，無從完全排除日後納入重劃範圍之可能；系爭土地究有無位在系爭重劃案範圍，屬公開資訊，對陳進益而言，查證無任何困難(詳下述)，其長期從商之人生歷練，有意返鄉投資土地之意念，於系爭重劃案範圍尚未明確前，即搶以高於當時市價但低於重劃後價格之行情購買系爭土地，追求高獲利之投資心態至為明顯，則陳進益是否係查證後，本於風險評估所為之大膽投資、有無陷於錯誤，即非無疑。

8.是以，上訴人主張被上訴人有前述詐欺事實，固以陳進益證詞及系爭錄音1、2為據，惟證明力均屬薄弱，且系爭契約約定內容、簽約過程及王瀚、賴世賢上開陳述，亦有力削弱上訴人所提證據之證明力，無從使法院形成上訴人主張為真之高度蓋然心證，應認上訴人就被上訴人詐欺侵權事實，未盡舉證之責。

㈣被上訴人未告知000地號等3筆土地未在系爭重劃案範圍內，並非詐欺手段。

1.民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示(最高法院18年上字第371號民事判決要旨參照)，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純

之緘默，除在法律上，契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，尚難認係詐欺。若係過失者，亦非屬詐欺，當無疑義。

2.被上訴人於簽約前，固應知悉僅有賴俊明所有之000地號土地係在系爭重劃案範圍內。然查：

⑴陳進益證稱：我借500萬元給賴俊明，過1個月他說生意不好，有1塊地已經重劃好了，能否用地抵，並拿出1張政府寄來的開會單，但我老花眼，當時沒戴眼鏡，看不清楚。我於簽約前，有索取系爭土地地號，我的土地都交給1名仲介張小姐，我很信任張小姐，但我與賴俊明、王瀚是很好的同學，就沒有去查證系爭土地狀況等語(交查二卷第26頁，原審卷一第128頁)。

⑵王瀚於刑案稱：有一次在賴俊明家泡茶，剛好有1張縣府開會通知，陳進益問是什麼，賴俊明說是重劃案開會通知，就沒有再進一步談。之後，陳進益於106年11月間要我去談系爭土地價格等語(交查一卷第119頁)；於原審證稱：在簽約前半年多，我們在賴俊明家裡泡茶時，剛好賴俊明收到縣政府重劃開會通知，陳進益有拍開會通知及權狀照片。後來106年11月底，陳進益叫我去跟賴俊明談那塊土地的事等語(原審卷一第65頁至第66頁)。

⑶賴世賢於刑案稱：我們在賴俊明家聊天，賴俊明說他的地要重劃時，桌上有放一疊資料，上面是開會通知，陳進益有動那些資料，當時，賴俊明應該還沒有向陳進益借款等語(交查一卷第153頁、第154頁反面)。

⑷實則，上訴人亦主張：106年7月間，被上訴人趁陳進益來家裡泡茶，持1張重劃區土地所有權人開會通知，向陳進益佯稱系爭土地均在重劃範圍內等語(原審卷二第68頁)；參之臺東縣政府係於106年7月19日舉辦系爭重劃案範圍內土地所有權人座談會，開會通知於106年7月2日送達賴俊明(見不爭執事項㈡5)，也與上訴人、王瀚及賴世賢前揭所述陳進益知悉賴俊明收到開會通知之時間相符。

⑸經互核上訴人、王瀚、賴世賢及陳進益所言，除關於陳進益何

時看到前述開會通知乙節，陳進益之說詞與上訴人、王瀚及賴世賢所述均不相符，不可採信外，可知陳進益早於106年7月間，已知悉僅賴俊明收到開會通知，且對系爭土地地號為何，於簽約前也清楚明白，足認被上訴人已揭露系爭土地資訊予上訴人，無阻撓上訴人獲取資訊而刻意隱瞞之處。

3.系爭重劃案於105年12月7日至106年1月5日已公開展覽30日，並登報3日，展覽資料包括土地清冊暨必要剖析，可供查詢重劃範圍及範圍內之私有土地地號，相關展覽資料，屬政府公開資訊，亦陳列於縣政府建設處、臺東市公所、卑南鄉公所，供一般民眾閱覽查詢無限制，有臺東縣政府111年2月14日府地重字第1110010796號函暨所附資料可參(本院卷第93頁至第95頁、第137頁)，陳進益復有信任且具土地買賣專業之張小姐可提供協助，可見其取得系爭重劃案公開資訊毫無困難。

4.綜析上情，本院認為：

⑴買賣標的物之重要訊息如屬公開資訊(如上市公司於買賣股權前，已將財報如實揭露於公開資訊觀測站)，買受人於交易前有充分時間可自行查詢、毫無障礙困難之情形下，應認得減輕出賣人之告知義務。

⑵上訴人就上開先階段詐欺500萬元之主張，既非可採，則陳進益代理上訴人交易系爭土地過程，即得排除其因恐500萬元血本無歸，心急慌亂中致判斷能力顯然降低之可能。

⑶陳進益於106年7月間已知悉賴俊明收到系爭重劃案土地所有人開會通知，迄106年12月14日簽訂系爭契約時，達半年之久，再隔4個月，方於107年4月13日給付價金完畢，且除訂金500萬元係以前述陳進益500萬元借款直接相抵外，其餘價金共分3期給付，分別為106年12月19日500萬元、107年2月6日1000萬元、107年4月13日1200萬元，有系爭契約可參(原審卷一第22頁)，各期款給付時間亦間隔相當期間，並無連續緊接之情，尾款金額也約占總價金4成，比例非低，如此約定，對上訴人已有相當保障，足認簽約前至給付全部價金，上訴人應有充分時間能輕易查知系爭土地是否均在重劃範圍，以適時保障自身

權益。

⑷本件上訴人所舉證據既不足證明被上訴人有積極向其佯稱系爭土地均在重劃範圍內，則被上訴人見陳進益簽約前已知系爭土地地號，重劃範圍可輕易查知，陳進益復有信任之專業人士可代為處理之情形下，於重劃範圍未底定，甚且未經內政部核定前(見不爭執事項㈡9)，即願以高價收購，此等自信表現，被上訴人因認陳進益投資前應已自行查證評估風險，而未再耳提面命地告知000地號等3筆地未在重劃範圍，尚非顯然違常，難認有違反告知義務且情節重大幾近故意之情，自無從據此推認被上訴人未為告知，即屬故意隱瞞致上訴人陷於錯誤之詐欺行為。

㈤基上，上訴人應就被上訴人詐欺侵權事實負舉證責任，然所舉證據之證明力，未達致高度蓋然性，依舉證責任分配原則，即應由上訴人承擔敗訴風險。

□綜上所述，本件上訴人主張其係遭被上訴人以前述手段詐欺而陷於錯誤，方以顯不相當之高價購買系爭土地，受有系爭損害金額之損害，為不足採，被上訴人抗辯伊無詐欺等語，尚屬可信。從而，上訴人主張依民法第184條第1項前段、後段侵權行為法律關係，請求被上訴人連帶給付系爭損害金額為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，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，應予駁回。

□又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

□據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　29　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　廖子絜

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。