

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第40號

上訴人 吳碧松

訴訟代理人 湯文章律師

被上訴人 鄭美雲

訴訟代理人 魏辰州律師

上列當事人間請求撤銷協議事件，上訴人對於民國112年7月19日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第140號第一審判決提起上訴，本院於113年5月9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、被上訴人主張：伊於民國110年10月28日向上訴人購買花蓮縣○○市○○路000巷0弄0號旅館（下稱系爭建物）並簽訂不動產買賣（下稱系爭買賣）契約。上訴人於同年12月底告知伊，系爭建物先前於其所有之花蓮市○○段○○○○○段○○000○○000地號土地（下合稱系爭A地）上設置法定停車位而遭建管套繪，需伊配合解除套繪而向伊偽稱可透過向花蓮縣政府繳交「使用代金」於公有地上購買可供實際停車使用之法定停車位解決系爭建物停車問題，伊陷於錯誤，於111年1月1日與上訴人簽立如附件之解除法定車位建管套繪協議（下稱系爭協議）書。嗣伊辦理繳納「使用代金」作業時，始知此僅免除原有法定停車位設置義務而非實際取得可供停車使用之車位。伊依民法第92條第1項或第88條規定撤銷其所為系爭協議之意思表示，爰依民事訴訟法第247條規定，求為確認系爭協議不存在之判決（至被上訴人就系爭協議之意思表示應予撤銷之訴，已於本院審理時撤回，並經上訴人同意，非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：被上訴人向伊購買系爭建物時已明知未包含停車位，伊無提供系爭A地供被上訴人使用之契約義務，伊為

幫助被上訴人解決法定停車位問題提出數種方式供其選擇，從未以詐欺方式告知其繳納「使用代金」可實際取得停車位，被上訴人自無陷於錯誤而簽立系爭協議之情。被上訴人若不願繳納代金，仍得以協議書上所載之承租或購買停車位方式處理，故不得主張撤銷等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判決確認系爭協議不存在，上訴人不服提起上訴，聲明：原判決廢棄及駁回被上訴人之訴；被上訴人則答辯：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第96頁，並為文字之適當修正）：

(一)系爭建物原為上訴人所有，兩造透過明正不動產有限公司（下稱明正仲介公司）為仲介於110年10月28日簽訂如原審卷第21至34頁之系爭買賣契約書，由被上訴人向上訴人購買標的為○○段000地號土地及同段0000建號建物（即系爭建物），買賣價金為2800萬元。該契約之標的物現況說明書上經勾選「無車位編號」，另該契約書中並「未」載有系爭旅館就系爭A地上有法定停車位之設置及系爭A地遭套繪等情。系爭建物所有權已移轉登記為被上訴人所有，被上訴人購買當時系爭建物1樓現況是作為旅館櫃台大廳使用。

(二)系爭建物使用用途為B4旅館規模為1幢1棟地上5層地下1層1戶，依建築法規應設立法定停車位1處。被上訴人購買系爭建物之目的係為經營旅館。依系爭買賣契約記載，被上訴人係買受在硬體上及法規上，合於經營旅館使用之建物。

(三)兩造於111年1月1日在明正仲介公司簽訂系爭協議書。該協議書為代書陳惠珍草擬。在場之人有兩造、仲介公司人員、陳惠珍。

五、本院之判斷：

(一)上訴人已履行系爭買賣契約義務：

1. 查上訴人於75年間已將系爭建物1、2樓作為旅社經營，至87年間變更全棟1至5樓為旅社經營使用，依建築技術規則建築

設計施工編第59條規定應設置1處法定停車位，將系爭A地作為系爭建物之法定停車空間而建管套繪後，將原先室內停車空間移至系爭A地，系爭A地現合併至同段200地號等節，有花蓮縣政府113年1月2日府建管字第1120240818號函暨所附既有旅館業設立登記申請書、營利事業登記證、使用執照存根、基本資料表二、土地建物查詢資料、平面圖、地籍圖等附卷可參（見本院卷一第129至143頁），應可信為真實。

2. 被上訴人向上訴人購買系爭建物之用途係作旅館使用，且依系爭買賣契約之記載，被上訴人係買受在硬體上及法規上，合於經營旅館使用之建物，然系爭買賣契約標的並未包含系爭A地之停車空間，為兩造所不爭執（參上開不爭執事項（一）、（二）），依兩造不爭執之簽約時對話譯文，可知上訴人簽約時已明確告知被上訴人系爭建物因商業用途需設置1處停車位，原設置於系爭建物之1樓空間，後來被移出至系爭A地上，兩造買賣標的未包含系爭A地之停車空間，但上訴人同意系爭A地出售移轉前可先供被上訴人使用，於出售移轉後被上訴人須自行出資向他人購買或承租停車位，或將法定停車位移回系爭建物1樓等情（見本院卷一第279至281頁）。上訴人既已揭露被上訴人購買系爭建物經營旅館應有停車位設置之交易訊息，被上訴人在明知系爭買賣契約標的不包含系爭A地之停車空間，仍與上訴人簽立系爭買賣契約，應自行處理經營旅館所生之法定停車位事宜。

3. 而被上訴人非不得將系爭建物1樓空間回復停車位設置而合法經營旅館，故系爭A地解除建管套繪之結果並不妨害被上訴人得以上開方式合法經營旅館，縱上訴人簽約時同意系爭A地處分移轉前暫供被上訴人停車之用，但此究屬土地使用借貸（或租賃）並有一定期限，上訴人依約並無持續提供系爭A地作為系爭建物法定停車位之義務。而系爭建物及坐落基地已移轉登記為被上訴人所有，系爭建物經核准變更旅館名稱為「○○文創休閒旅館」並變更負責人為被上訴人等情，有上開花蓮縣政府函文附件可稽（見本院卷一第129

頁、第181至187頁），可徵上訴人已履行系爭買賣契約義務，將系爭建物（含土地）所有權移轉予被上訴人並完成旅館負責人變更。

(二)被上訴人亦無配合解除套繪之契約義務：

依系爭買賣契約及系爭協議簽訂當日之對話錄音譯文，可知上訴人於簽訂系爭買賣契約時，雖有告知被上訴人「因為我們的商業用途捏，你房屋一定要有幾個停車位，我也需要一個停車位，當初是放在房子裡面，我才可以拿到執照，啊我現在因為我是停車場是另外的，所以我後來把它拉出來在我停車，我設立在停車位在那邊」、「……我因為為了方便，就把它拉出去外面，當然你若以後今嘛用要用，如果套房這邊就不能停，因為旅社就還有一個停車位問題，那就當然就是一個就是要再拉回來……」（見本院卷一第279、280頁）等交易訊息，但上訴人忘記系爭A地於87年間作為系爭建物法定停車位而被建管套繪乙事，故於系爭協議當日提及「當天我有講了，我說裡面原來有一個停車位，我先移出來了，但是我沒有想到有套繪，有套繪跟移出那個有沒有做停車位那是兩碼子事，因為有套繪以後會造成我這塊土地要處理的時候會有麻煩」等語（見本院卷一第291頁），即知兩造於系爭買賣契約簽訂當時並未提及建管套繪一事，系爭買賣契約亦「未」記載系爭建物就系爭A地上有法定停車位之設置及該土地遭套繪等情（見不爭執事項(一)），兩造既未就解除系爭A地建管套繪為相關之約定，則被上訴人依系爭買賣契約並無配合解除套繪之義務，應無庸疑。

(三)被上訴人依民法第88條規定撤銷系爭協議之意思表示為合法：

1. 按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。民法第88條定有明文。又所稱之錯誤，固僅存於「意

思表示內容」之錯誤（誤認其表示之內容）及「意思表示行為」之錯誤（誤用其表示之方法），然存於「當事人之資格或物之性質」之錯誤（在本質概念上，祇有動機之錯誤，並無意思與表示之不一致），若從社會經濟而言，在交易上認為重要者，各該錯誤即等同誤認人或物之同一性，同條第二項乃就此設有「其錯誤，視為意思表示內容之錯誤」之規定，以資兼顧。是以當事人之資格或物之性質，在交易上認為重要而有錯誤，倘當事人主觀上知其情事，即不為意思表示，而依一般客觀上之判斷，亦係如此者，當視同其表示內容之錯誤，蓋其資格或性質，既在交易上認為重要，而其錯誤在主、客觀上俱為嚴重，則通常可認其資格或性質為法律行為之基礎，並應為相對人所明知或可得而知。於此情形，該錯誤之表意人自非不得依該條第二項規定將其意思表示撤銷之，始不失該條項規範之真諦（最高法院98年度台上字第1469號判決意旨參照）。

2. 被上訴人主張上訴人告知其可透過向花蓮縣政府繳交「使用代金」之方式，於公有地上購買可供實際停車位解決系爭建物法定停車位之問題，致其陷於錯誤而簽立系爭協議書，其已依民法第88條規定以起訴狀繕本送達上訴人撤銷為該協議書之意思表示等語，上訴人否認有告知以「使用代金」方式可實際取得停車位，被上訴人為系爭協議之意思表示並未錯誤，其撤銷並不合法等語。
3. 查上訴人於出售系爭建物予被上訴人後，為解決其原所有之系爭A地遭系爭建物所需設置法定停車位建管套繪事宜，邀被上訴人協商處理，兩造因而於111年1月1日簽立系爭協議書。依兩造於該日簽約前之協商錄音譯文所示，上訴人告知被上訴人「當天我有講了，我說裡面原來有一個停車位，我先移出來了，但是我沒有想到有套繪，有套繪跟移出那個有沒有做停車位那是兩碼子事，因為有套繪以後會造成我這塊土地要處理的時候會有麻煩」、「要解套繪兩種方式，你也不用移回去，移回去也可以，就是有幾種方式，一種移回

01 去，就是看你要移這個地方移這個地方，我叫技師重新把這
02 個移回來。」、「有解套方法就兩種，因為呢我也同意說暫
03 時租你們位置嘛，你只要合約裡面公證了說我暫時要租，把
04 我這個解套以後你們把停車場有沒有暫時停在那邊了，或者
05 在另外旁附近，你只要有一個位置人家願意租給你，這樣也
06 都沒有問題。」、「第三種方式是你根本我就找不到位置，
07 不要，我價金給政府，我剛剛那些容積率也一樣類似喔，我
08 繳多少價金有沒有，給政府，他就一個車位有沒有給你」，
09 「那個金額給政府，政府就會在公共的地方有沒有，有劃歸
10 你有一個，有一個停車位，所以也都不會有問題，就是這幾
11 種解套方式。」、「一個就是先租我那裡啦，一個就是代金
12 的問題同時進行啦，然後我會叫技師算出來說如果代金的時
13 候多少，我會跟他講你到底要不要這樣做，你要做那你就去
14 繳代金，那就一輩子都解決了。」（見本院卷一第291至292
15 頁、第294頁、第304頁）。被上訴人嗣詢問繳代金是一次性
16 還是每個月？是會有一個實際車位？上訴人明確回答「一次
17 性的，應該是一次性吧，就一輩子你那個位置就都在那邊，
18 在政府那邊」、「他有劃歸在政府哪個地方我當然就不知道
19 了」（見本院卷一第305頁），可見上訴人確實於協議前有
20 告知系爭建物就依法應設置法定停車位問題可透過向政府繳
21 交「使用代金」之方式於公有地上購得可供實際停車使用之
22 車位。

- 23 4. 依花蓮縣政府111年9月5日府建管字第1110130169號及113年
24 1月2日府建管字第1120240818號函文內容（見本院卷一第12
25 7頁、第130頁），並參酌花蓮縣建築物附建防空避難設備或
26 停車空間繳納代金及管理使用辦法第3條第1款規定，可知被
27 上訴人固得以繳納133萬2,000元代金予花蓮縣政府之方式
28 「免除」系爭建物依建築法規應設置1處法定停車位之義
29 務，但並非被上訴人可實際取得供停車使用之車位。而由系
30 爭協議簽訂前之對話內容觀之，上訴人雖有提出土地出借、
31 租地及給付代金等方案，系爭協議書上亦記載「將來車位使

01 用費（如承租或購買和向公部門繳納使用代金等）由買方負
02 擔」等語，然就系爭建物須有法定停車空間之問題，在場人
03 提供諸如「（仲介梁瑜庭）如果你們要採第三個方案是跟政
04 府繳代金，也就是說有點類似跟政府買一個車位的話，那這
05 個錢也是你們要出，就是你們出錢跟政府買一個車位這樣
06 子。」、「（上訴人）就一輩子你那個位置就都在那邊，在
07 政府那邊」、「（代書陳惠珍）一次就買斷了啦」、「（上
08 訴人）買斷的啦，一定是這樣的啦」、「你就不用再設立停
09 車位」等訊息（見本院卷一第305頁），被上訴人為避免未
10 來風險及一次性解決法定停車空間之問題，已傾向以給付代
11 金方式處理，嗣後亦確實委託建築師於111年8月10日向花蓮
12 縣政府辦理變更系爭建物使用執照並申請以繳納代金方式解
13 除系爭A地之法定停車空間列管（見本院卷一第127頁、及第
14 145頁之變更使用執照申請書），足可推知被上訴人確實因
15 上訴人及在場人提供之訊息，誤認繳納代金予政府機關可取
16 得實際停車位兼可使系爭建物經營旅館業符合法規，方在無
17 契約義務下，同意簽立系爭協議書並以繳納代金換取實際停
18 車位方式解除系爭A地建管套繪。被上訴人固就要辦理解除
19 套繪系爭A地之契約標的並無誤認，但就繳納代金後可否向
20 政府實際取得停車位之重要事項，確實影響其交易之判斷及
21 簽約之意願。又被上訴人確係源自於上訴人一再說明繳納代
22 金可取得實際停車位所致，而為錯誤之意思表示，且被上訴
23 人係系爭建物買受人，上開代金之相關法規非一般人所知
24 悉，兩造於仲介人員及代書前簽立系爭協議書（參不爭執事
25 項(三)）時，在場無人就上訴人所提供之代金錯誤資訊為提醒
26 或糾正（見本院卷一第291至318頁所示協商錄音譯文），是
27 被上訴人此錯誤亦難屬自己過失所致，揆諸前開說明，被上
28 訴人依民法第88條規定，並以起訴狀繕本送達上訴人（見原
29 審卷第69至71頁）為撤銷系爭契約之意思表示，應為合法。
30 (四)被上訴人請求確認系爭協議不存在，為有理由：
31 按法律行為經撤銷者，視為自始無效。民法第114條第1項定

01 有明文。查被上訴人既已合法撤銷系爭協議之意思表示，已
02 如上述，是其依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認兩
03 造間之系爭協議不存在，為有理由。

04 六、綜上所述，被上訴人依民法第88條規定撤銷系爭協議應為合
05 法，是其請求確認該協議不存在，為有理由，應予准許。原
06 審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論則無二致，
07 仍應予維持，上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為無理由，
08 應予駁回。

09 七、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

14 民事第一庭審判長法 官 劉雪惠

15 法 官 廖曉萍

16 法 官 鍾志雄

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （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
21 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
22 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
23 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
24 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

26 書記官 蔣若芸

27 附 註：

28 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

29 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
30 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

31 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

- 01 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
- 02 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。