

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上更一字第1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，上訴人對於中華民國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，經最高法院第一次發回更審，本院於114年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、原判決廢棄。
- 二、被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

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號建物及其坐落基地（下稱系爭建物），作為經營○○使用，並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）。上訴人於同年12月底告知伊，系爭建物先前於其所有同市○○段000○000地號土地（嗣合併至同段000地號土地，下合稱系爭A地）上設置法定停車位，致系爭A地遭套繪管制，需伊配合解除套繪，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停車使用之法定停車位，解決系爭建物之停車位問題，伊因此陷於錯誤而於111年1月1日與上訴人簽立如原判決附件所示之解除法定車位建管套繪協議書（下稱系爭協議）。嗣伊獲悉繳交使用代金僅得免除系爭建物設置法定停車位之義務，無從實際取得可供停車使用之車位，始知受騙，伊業依民法第92條第1項及第88條規定撤銷系爭協議之意思表示等情，求為確認系爭協議不存在之判決（至被上訴人就

01 系爭協議之意思表示應予撤銷之訴，已於本院前審審理時撤
02 回，並經上訴人同意，非本院審理範圍，不贅）。

03 二、上訴人則以：被上訴人向伊購買系爭建物時，明知未包含停車
04 位，伊依約並無提供系爭A地作為系爭建物停車使用之義務，
05 亦未向被上訴人詐稱繳納使用代金可實際取得停車位。伊僅提
06 出數種解決法定停車位問題之方式供被上訴人選擇，倘被上訴
07 人不願繳納代金，亦可依系爭協議所載之承租或購買停車位之
08 方式處理，其並無陷於錯誤而簽訂系爭協議。兩造簽訂系爭協
09 議時，在場仲介、代書均為被上訴人之使用人，就系爭建物法
10 定停車位套繪問題未盡調查義務，被上訴人自應就其使用人之
11 過失負同一責任，不得主張撤銷等語，資為抗辯。

12 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：
13 原判決廢棄及駁回被上訴人之訴；被上訴人則答辯：上訴駁
14 回。

15 四、兩造不爭執事項（見本院112年度上字第40號卷《下稱前審
16 卷》一第96、321頁，並考量個人資料保護及依卷證與論述方
17 式修正）：

18 (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
19 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
20 至34頁之系爭契約，由被上訴人向上訴人購買標的為○○段00
21 0地號土地及同段0000建號建物（即系爭建物），買賣價金為
22 新臺幣(下同)2800萬元。該契約之標的物現況說明書上經勾選
23 「無車位編號」，另該契約書中並「未」載有系爭○○就系爭
24 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
25 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
26 0樓現況是作為○○○○○○○使用。

27 (二)系爭建物使用用途為B4○○規模為1幢1棟地上5層地下1層1
28 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
29 物之目的為經營○○。依系爭契約記載，被上訴人係買受在硬
30 體上及法規上，合於經營○○使用之建物。

31 (三)兩造於111年1月1日在明正仲介公司簽訂系爭協議。該協議書

為地政士陳惠珍草擬。在場之人有兩造、明正仲介公司人員楊政諺、梁瑜庭、陳惠珍。

(四)兩造簽訂系爭契約、系爭協議過程之錄音譯文，如前審卷一第279至318頁所示。

五、本院之判斷

(一)上訴人已履行系爭契約義務：

1.查上訴人於75年間已將系爭建物1、2樓作為○○經營，至87年間變更全棟1至5樓為○○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000地號等節，有花蓮縣政府000年0月0日○○○字第0000000000號函暨所附既有○○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（前審卷一第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○○使用，且依系爭契約之記載，被上訴人係買受在硬體上及法規上，合於經營○○使用之建物，然系爭契約標的並未包含系爭A地之停車空間，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），依兩造簽訂系爭契約時對話譯文，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（前審卷一第279至281頁）。上訴人既已揭露被上訴人購買系爭建物經營○○應有停車位設置之交易訊息，被上訴人在明知系爭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契約，應自行處理經營○○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○○，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○○，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○○名稱為「○○○○○○○○」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（前審卷一第129頁、第181至187頁），可徵上訴人已履行系爭契約義務，將系爭建物（含土地）所有權移轉予被上訴人並完成○○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○○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……」（前審卷一第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（前審卷一第291頁），即知兩造於系爭契約簽訂當時並未提及建管套繪一事，系爭契約亦「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，則被上訴人依系爭契約並無配合解除套繪之義務，應無庸疑。

(三)被上訴人不得依民法第88條、第92條第1項撤銷系爭協議之意思表示：

被上訴人主張：伊買受系爭建物係為經營○○，此為系爭契約之目的，上訴人負有提供得合法經營○○之系爭建物之契約義務，伊無配合解除套繪義務，若非上訴人向伊訛稱得以繳納代金向政府購買可供實際停車使用之停車位，致伊誤認繳納代金即可實際取得公有停車位，並基於此一錯誤認知與上訴人簽訂系爭協議，伊何需支付費用而只為讓上訴人解除系爭A地套繪，自己卻毫無利益可言等語。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。茲說明如下：

1. 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。民法第92條第1項定有明文。民法上所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之，倘其主觀上並無詐欺之意思，縱相對人之意思表示有錯誤，仍不能遽認係屬詐欺之行為(最高法院87年度台上字第548號民事判決意旨參照)。主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任(最高法院44年台上字第75號民事判決意旨參照)。經查：

(1) 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，系爭契約之地政士陳惠珍、明正仲介公司之仲介梁瑜庭、楊政諺均在場，被上訴人亦以手機擴音方式，讓陳姓友人參與協商，為兩造所是認，復有系爭協議簽約過程錄音譯文可參(見不爭執事項(三)，前審卷一第227、291至318頁)。上訴人於過程中，就解除套繪提出3種方案：將法定停車位設置移回系爭建物1樓、另行承租車位及繳交代金(前審卷一第292頁)。

(2) 關於代金部分：

① 上訴人先稱：「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

01 地要處理的時候會有麻煩」、「要解套繪兩種方式，你也不用
02 移回去，移回去也可以，就是有幾種方式，一種移回去，就是
03 看你要移這個地方移這個地方，我叫技師重新把這個移回
04 來。」、「有解套方法就兩種，因為呢我也同意說暫時租你們
05 位置嘛，你只要合約裡面公證了說我暫時要租，把我這個解套
06 以後你們把停車場有沒有暫時停在那邊了，或者在另外旁附
07 近，你只要有一個位置人家願意租給你，這樣也都沒有問
08 題。」、「第三種方式是你根本我就找不到位置，不要，我價
09 金給政府，我剛剛那些容積率也一樣類似喔，我繳多少價金有
10 沒有，給政府，他就一個車位有沒有給你」、「那個金額給政
11 府，政府就會在公共的地方有沒有，有劃歸你有一個，有一個
12 停車位，所以也都不會有問題，就是這幾種解套方式。」、「
13 「一個就是先租我那裡啦，一個就是代金的問題同時進行啦，
14 然後我會叫技師算出來說如果代金的時候多少，我會跟他講你
15 到底要不要這樣做，你要做那你就去繳代金，那就一輩子都解
16 決了。」等語（前審卷一第291至292頁、第294頁、第304
17 頁）。

18 被上訴人詢問：繳代金是一次性還是每個月？

19 上訴人稱：一次性的，應該是一次性吧，就一輩子你那個位置
20 就都在那邊，在政府那邊（前審卷一第305頁）。

21 梁瑜庭則在旁稱：不知道，因為現在技師休假，我們真的問不
22 到他，反正政府都是用…不知道怎麼算（前審卷一第305頁）。

23 ②再細繹兩造下列後續對話：

24 (甲)前審卷一第305至306頁：

25 被上訴人：那是會有一個實際停車位嗎？

26 上訴人：他有劃歸在政府哪個地方我當然就知道了。

27 被上訴人：所以在很遙遠的不知道，可能距離不知道在那裡。

28 上訴人：問題你就不用再設停車位，我是覺得可能沒有必要那
29 麼麻煩啦，那邊隨便要租車位都有啦。

30 被上訴人：租要每個月繳租金嗎？

31 上訴人：對，當然是這樣嘛，不然你跟我租也是要租金。

01 梁瑜庭：可是你租車位就實際會有一個車位可以停啊。

02 被上訴人：那繳代金是增加容積嘛，對不對？

03 上訴人：那我真的不知道。

04 (乙)前審卷一第311至312頁：

05 被上訴人：為什麼我們還要繳那個代金？本來就有那個(按：
06 應指法定停車位)。

07 上訴人：不是，本來那個不在那邊，只是我把它移出去而已，
08 我賣房子是賣○○○○，我並沒有賣那個車位在那邊
09 給你。

10 被上訴人：不是，那車位本來就跟那個房子在一起的。

11 上訴人：沒有沒有，是在裡面，是我自己個人把它移出去。

12 梁瑜庭：鄭小姐(被上訴人)我跟你解釋一下，你買的是○○○
13 ○，但○○○○需要這個法定停車空間，那你必須
14 要提供這個，但你並沒有買這塊地。

15 上訴人：我當初方便，我自己把它移出去，我也告訴你了，我
16 要移回來但是不方便，因為會妨礙到裡面(下略)。

17 被上訴人：那如果說移進來？

18 上訴人：我移進去可以阿，你願意我可以啊。

19 被上訴人：那你這樣可是這個要拆。

20 上訴人：對，就是要拆，拆，我錢我出，我也願意。

21 (丙)前審卷一第313頁：

22 陳惠珍：第一個OK了，現在是說第二個，如果你要繳回饋金就
23 是她繳(手指被上訴人)。

24 上訴人：對阿。

25 被上訴人：對阿。

26 上訴人：但是代金那個也是代金也是回饋金，我不知道意思(
27 下略)。

28 (丁)前審卷一第315頁：

29 被上訴人：只有第一個我是沒有出錢，第二、第三個都可能會
30 、都要出錢。

31 上訴人：第二個來講如果房子本來就是要租，那跟出錢沒有關

01 係阿。

02 被上訴人：所以第三個代金要出錢。

03 上訴人：第三個代金你如果要一輩子解決，這個就代金。

04 被上訴人：所以你再要去問代金多錢。

05 上訴人：我要去算。

06 被上訴人：如果代金不是那麼高又一次性，這樣一次解決，這

07 是最簡單的，是吧？

08 上訴人：對對對。

09 被上訴人：這樣我懂。

10 上訴人：就算說萬一要移進去，我也認為…。

11 被上訴人：也麻煩您，你也會花錢，因為你要拆嘛。

12 上訴人：我拆那個簡單，因為照理都檢查完了，都不會來看，

13 我改幾十年了，不曾來看，但我們不能保證。

14 (3)參以上訴人於過程中屢屢提及：技師在休假中、解套我會請技

15 師去算一下，我也會告訴你們、我會叫技師算代金，如果你要

16 做那你就去繳代金等語(前審卷一第293、299頁)；基上，足知

17 上訴人於簽訂系爭協議時，因尚未詢問技師，關於繳交代金解

18 除套繪應如何辦理、金額為何、發生何效果等節，並非確知，

19 已難認上訴人有明知不實而詐欺之故意。

20 (4)被上訴人於過程中詳加詢問各種方案，並與陳姓友人討論籌

21 量，復有在場仲介補充說明，就代金事宜，亦知上訴人因無法

22 聯繫技師，對其細部詢問多無法具體回覆，被上訴人為智慮成

23 熟，具相當社會經驗之人，其在花蓮市精華地段經營○○，停

24 車位應係為供○○○使用，若距離○○過遠，幾無實益，且土

25 地價值不菲，在代金金額未知之情形下，當無誤信繳交代金即

26 可實際取得停車位之可能；從上開(卅)所示對話，上訴人對繳納

27 代金能否取得實際停車位乙事，僅泛稱：「他有劃歸在政府哪

28 個地方我當然就不知道了」，被上訴人至此應已知悉繳交代金

29 能否實際取得停車位、對己有無用處、代金金額為何等節，均

30 待確認，足認其並未因上訴人上開①所言而陷於「繳代金即可

31 實際取得停車位」之錯誤，此由上開(丙)所示對話，被上訴人已

01 知代金也可能是回饋金，故於上開(J)所示對話，被上訴人最後
02 於簽約前，已不再提及繳交代金能否實際取得停車位之事，亦
03 可互證。

04 (5)況被上訴人自承：我詢問是否會增加容積(參上開(甲)所示對
05 話)，是因為我以為繳代金後，系爭建物權狀總坪數會增加，
06 因為我不知道繳代金之後會有什麼，所以才一直問上訴人等語
07 (本院卷第84頁)，益證被上訴人因上訴人就代金相關細節，無
08 法明確回答，已對上訴人所言：繳代金給政府，他就一個車位
09 給你、可一次性解決問題等語，究係何義，已生懷疑，難認被
10 上訴人有何陷於錯誤之情事，則被上訴人主張其因受上訴人詐
11 欺，誤認繳交代金可實際取得停車位，依民法第92條第1項撤
12 銷系爭協議之意思表示，並非可採。

13 2.「(第1項)意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不
14 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
15 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。(第2項)當事人之
16 資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表
17 示內容之錯誤」。民法第88條定有明文。所謂錯誤係關於意思
18 表示之內容為限；亦即指意思表示之內容或表示行為有錯誤者
19 而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年
20 台上字第3311號民事判決意旨參照）。是以，表意人在其意思
21 形成過程中，對其決定為某特定內容意思表示具有重要性之事
22 實認識不正確之動機錯誤，若該動機未表示於外部成為意思表
23 示之內容，對意思表示之效力，應無影響。又有關物之性質錯
24 誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對
25 於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不
26 影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係
27 交易上認為重要者，依民法第88條第2項「其錯誤視為意思表
28 示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之
29 (最高法院99年度台上字第678號民事判決意旨參照)。經查：

30 (1)上訴人依約並無提供系爭A地作為系爭建物法定停車位之義
31 務，被上訴人應自行處理系爭建物之法定停車位事宜；兩造因

01 簽訂系爭契約時未就解除系爭A地建管套繪為相關約定，乃於1
02 11年1月1日簽訂系爭協議，上訴人於系爭協議簽訂前曾提出將
03 法定停車位移回系爭建物1樓、租地及繳納代金等方案，供被
04 上訴人解決系爭建物設置法定停車位之問題，如前說明，足認
05 被上訴人就其同意「在不影響○○登記情況使用下將其法定車
06 位移出，將賣方（即上訴人）所有花蓮市○○段地號000、00
07 0、000三筆解除建管套繪」之系爭協議內容，並無誤認。系爭
08 協議並記載「將來車位使用費（如承租或購買和向公部門繳納
09 使用代金等）由買方（即被上訴人）負擔」等語，堪認被上訴
10 人係知悉並同意將上訴人建議之方案列為其應自行處理系爭建
11 物法定停車位之選擇方式。循此，系爭協議約定之車位取得方
12 式既非限於「向公部門繳納使用代金」，其內容復未以被上訴
13 人「向公部門繳納使用代金」取得實際停車位，為其同意解除
14 系爭A地建管套繪之決定依據，其既未將之表示於外部成為系
15 爭協議之內容，則被上訴人以其誤認繳納代金可取得實際停車
16 位為由，依民法第88條第1項規定，主張意思表示之內容錯誤
17 而撤銷系爭協議，即屬無據。

18 (2)依系爭協議簽約過程錄音譯文前後對話之完整語義，上訴人一
19 開始雖稱：繳代金給政府，他就一個車位給你、可一次性解決
20 問題等語，然對被上訴人後續詢問相關細節，均無法明確回
21 答，經在場旁人之說明，被上訴人最終係了解繳交代金為解除
22 系爭A地套繪後，維持○○合法經營之方式之一，然並未因上
23 訴人上開所言而誤認繳交代金即可取得實際車位，如前說明，
24 足認被上訴人對系爭協議約定解決系爭建物法定停車位之方式
25 為移回系爭建物1樓、承租其他車位及繳交代金，並無認識不
26 正確之情。則被上訴人主張其對物之性質誤認，依民法第88條
27 第2項規定得撤銷意思表示等語，亦非可採。

28 (3)系爭契約標的未包括停車位，上訴人依約無提供系爭A地作為
29 系爭建物法定停車位之義務，於簽訂系爭契約時復已告知被上
30 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
31 回系爭建物1樓(前審卷一第279至281頁)，故上訴人向主管機

01 關申請解除套繪後，被上訴人即應自行處理系爭建物之法定停
02 車位事宜。系爭協議約定被上訴人除繳交代金外，亦可以其他
03 方式維持○○經營之合法性，其中將法定停車位移回系爭建物
04 1樓之方案，被上訴人不需負擔費用。被上訴人知悉應自行處
05 理系爭建物之法定停車位事宜，於簽約過程中，多方考量，本
06 於利益風險評估而簽訂系爭協議，自應受拘束，則被上訴人主
07 張若非遭詐欺，誤認繳交代金可實際取得停車位，其無需簽訂
08 損己利人之系爭協議等語，容係忽略其應自行處理系爭建物法
09 定停車位之事，並非可採。

10 六、綜上所述，被上訴人依民法第88條、第92條第1項規定撤銷系
11 爭協議之意思表示為不合法，是其請求確認該協議不存在，為
12 無理由，不應准許。原審判決上訴人敗訴，自有未洽。上訴意
13 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以
14 廢棄改判，如主文第2項所示。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
16 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
17 一詳予論駁之必要，併此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

20 民事第一庭審判長法官 廖曉萍(主筆)

21 法官 詹駿鴻

22 法官 顏維助

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 (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
27 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
28 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
29 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
30 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

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。