

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第19號

原告 葉季庭

訴訟代理人 張致祥律師

複代理人 王紫倩律師

被告 陳鶴然

訴訟代理人 林詠御律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國113年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告出售坐落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地及同段73建號房屋（門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000巷00號房屋，下稱系爭土地、系爭房屋或合稱系爭房地）當時委任之仲介即訴外人利河伯不動產顧問有限公司（下稱利河伯公司），向原告佯稱系爭土地要取得建築線並無問題，而使原告受騙誤認系爭房屋可拆除改建新屋，而與被告於111年10月31日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。原告陸續依約給付價金423萬元，並委請代書辦理銀行貸款期間，發現系爭土地有遭第三人占用以及無法指定建築線之情事，原告即行使同時履行抗辯而未再支付尾款，且因原告就系爭土地之性質有上述受詐欺或錯誤情事，原告自得依民法第92條、第88條規定撤銷系爭契約所為之意思表示。故系爭契約既經撤銷，被告所受領之買賣價金423萬元，即屬無法律上之原因，自應返還原告。縱使，被告抗辯系爭契約因可歸責於原告事由早已遭解除，且價金已沒收而充違約金等情有理由，然被告係對原告施以詐術而取得違約利益，違約金自應酌減至零，故被告仍應依不當得利規定返還已付價金423萬元。為此，爰依民法第179條規定，聲明求

01 為判決被告應給付原告423萬元，及自112年2月18日起至清
02 償日止，按年息百分之5計算之利息，併陳明願供擔保請准
03 宣告假執行。

04 二、被告則辯以：系爭契約因原告拒絕對保以及給付尾款，經被
05 告催告原告履約未果後，早於112年1月17日經被告寄發存證
06 信函而解除契約，故價金423萬元亦依約沒收而充作違約
07 金，且被告因系爭契約解除受有甚多損失，故上述沒收價金
08 以充作違約金並未有過高情事。再者，系爭契約原告並未有
09 受詐欺或錯誤之情事，至多僅是動機錯誤，故原告主張因受
10 詐欺或錯誤而撤銷意思表示並無理由，故原告請求返還價金
11 均無理由等語，並聲明請求駁回原告之訴。

12 三、兩造不爭執事項

13 (一)被告於111年間委由利河伯公司出售系爭房地（系爭房屋領
14 有壯圍鄉公所80壯鄉建字第12247號使用執照）。

15 (二)111年10月28日利河伯公司仲介人員即訴外人李驥明有與原
16 告為原證1所示之對話。

17 (三)兩造簽訂系爭契約之契約內容、相關資料如本院卷第15頁至
18 第35頁。

19 (四)原告依系爭契約已給付被告423萬元。

20 (五)被告於111年12月29日有寄發五結二結郵局存證號碼184號存
21 證信函予原告，請求7日內履約等情，原告有收受送達。112
22 年1月17日被告以宜蘭渭水路郵局存證號碼10號存證信函通
23 知原告依系爭契約第8條第2款規定解除契約，原告亦有收受
24 送達。

25 (六)原告於112年2月17日以宜蘭中山路郵局存證號碼107號存證
26 信函對被告依民法第92條、第88條為撤銷系爭契約所為之意
27 思表示，被告有收受送達。

28 (七)系爭房屋目前係經由同段67地號、67-1地號、68地號土地之
29 上述中興五路206巷以連接公路（即同鄉中興五路）。

30 (八)系爭土地如本院卷240頁申請既成道路證明範圍依宜蘭縣壯
31 圍鄉公所112年12月6日函文認為非屬宜蘭縣既成道路認定作

業要點之既成道路；依宜蘭縣政府112年12月13日府建都字第112021631號函認為非屬宜蘭縣建築管理自治條例第5條規定所稱之現有巷道。

四、原告進而主張，就系爭土地之性質有上述受詐欺或錯誤情事，原告得依民法第92條、第88條規定撤銷系爭契約所為之意思表示，而請求被告返還價金。縱使，被告抗辯系爭契約因可歸責原告事由而遭解除，且價金已沒收而充違約金等情有理由，然被告係對原告施以詐術而取得違約利益，違約金自應酌減至零，故被告仍應返還已付價金423萬元等情，被告則否認之，並以前詞為辯，是經整理後確認本件應審酌之爭點為：(一)被告抗辯於112年1月17日已解除系爭買賣契約有無理由？原告主張於112年2月17日撤銷意思表示有無理由？(二)原告為聲明所示之請求有無理由？茲分述如下：

五、被告抗辯系爭契約已於112年1月17日合法解除，並無理由。

(一)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。而債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，仍須定相當期限催告其履行，於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及第254條之規定自明。最高法院103年度台上字第783號民事判決可資參照。又按，如買方需以本買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，…則應…並配合特約地政士至申貸金融機構完成相關之對保手續，並指示金融機構將核貸款項直接存匯入履保專戶。…如於辦理對保借款時或特約地政士辦理繳稅前已確認買方之貸款總額少於尾款者，買方應於給付第三期款之同時或於接獲通知三日內將差額存匯入履保專戶。…如買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於給付第三期款之同時或賣方通知期限內，確認貸款額度並辦妥相關對保手續，自移轉登記完成五日內，將該核貸款項存匯入履保專戶。系爭契約第3條第2款第三期款欄第2、4目、第4期款（尾款）欄第2目亦有約定。

01 (二)查兩造不爭執，原告就系爭房地之買賣係採行向金融機構貸
02 款以支付尾款之方式，原告並依約於111年11月14日給付第
03 三期款後，著手申辦貸款，且於111年12月19日給付完稅
04 款、尾款差額、契稅、履保手續費等情，此有第一建築經理
05 股份有限公司113年6月27日第一建經字第1130136號函可查
06 （見本院卷第359頁至第361頁）。是依前述系爭契約約定，
07 原告係應「自移轉登記完成五日內，將核貸款項存匯入履保
08 專戶」，然系爭房地既尚未辦妥移轉登記，此亦為兩造所不
09 爭執，則原告存匯貸款以支付尾款之清償期即未屆至，被告
10 自無從以核貸款項未匯入履保專戶為由，而認為被告有給付
11 遲延或違約之情事。

12 (三)至於被告再抗辯原告拒不辦理相關對保以完成貸款手續等
13 情，並提出原告與代書通訊軟體對話為憑（見本院卷第311
14 頁至第333頁）。查依系爭契約上述約定，原告就系爭房地
15 之買賣係採行向金融機構貸款以支付尾款之方式，故原告有
16 配合特約地政士至申貸金融機構完成相關之對保手續之義
17 務。再者，依上所述，原告係於111年11月14日給付第三期
18 款，再於111年12月19日經代書通知後給付完稅款、尾款差
19 額、契稅、履保手續費等情，故依系爭契約第3條第2款第四
20 期款欄第2目之約定，原告係應於「賣方通知期限內」完成
21 上述對保手續。是有關原告依約完成對保之義務即屬未約定
22 確定之履行期限，為不確定期限之債務，即須俟賣方通知
23 後，逾期未履行，始負遲延責任。被告雖於111年12月29日
24 寄發存證信函催告原告履行合約，而原告仍未依約履行，亦
25 僅其應負給付遲延責任而已。故依系爭契約第8條第2款及民
26 法第254條規定，尚須經被告再定相當期限催告原告履行，
27 而原告於期限內不履行，始得解除契約。而被告僅於111年1
28 2月29日催告原告履約，經原告未履行，即於112年1月17日
29 行解除契約，則依上開說明，自難認被告之解除契約為合
30 法，從而被告抗辯系爭契約已於112年1月17日合法解除云
31 云，並無理由。

01 六、原告依民法第92條撤銷系爭契約所為之意思表示，亦無理
02 由。

03 (一)按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
04 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
05 人，應就此項事實，負舉證之責任。本院著有44年台上字第
06 75號判例。本件被上訴人既依民法第92條第1項之規定，撤
07 銷其所為意思表示，即應就上訴人如何欲被上訴人陷於錯
08 誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉證
09 之責任。最高法院72年度台上字第3526號民事裁判可資參
10 照。

11 (二)原告雖主張原告於簽約前因利河伯公司之仲介人員李驥明向
12 原告詐稱系爭房地取得建築線以改建新屋並無問題，始簽訂
13 系爭契約云云，並提出原告與李驥明之通訊軟體對話紀錄為
14 憑（見本院卷第55頁至第61頁，下稱系爭對話）。然查，原
15 告與李驥明系爭對話，係原告與李驥明討論系爭房地有關日
16 後系爭房屋改建時建築線之問題，並非兩造間之對話，且原
17 告亦未舉證證明李驥明於系爭對話之說法係被告所指示或為
18 被告所知悉，則原告主張因系爭對話而認被告有施用詐術，
19 使原告陷於錯誤云云，實乏證據佐證。

20 (三)原告復主張被告於出售系爭房地前已知悉系爭土地於買賣當
21 下無法取得建築線，且實際上宜蘭縣政府也確認系爭土地無
22 法指定建築線等情，並舉宜蘭縣壯圍鄉公所113年4月18日壯
23 鄉工字第1130003961號函、111年8月9日壯鄉工字第1110008
24 358號函為憑（見本院卷第241頁至第243頁）。

25 1.按「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛
26 生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他
27 法律之規定。」「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄
28 市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」「（第1
29 項）本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施
30 區域計畫地區。三、經內政部指定地區。……（第3項）第1
31 項第2款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使

用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第1條、第2條第1項、第3條分別定有明文。次按內政部依建築法第3條第3項規定之授權所訂定之「實施區域計畫地區建築管理辦法」第2條規定：「本辦法之適用地區，係指區域計畫範圍內已依區域計畫法第15條第1項劃定使用分區並編定各種使用地之地區。」第3條前段規定：「依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物之新建、增建、改建或修建，應依本辦法向當地主管建築機關申請建築執照。」第11條規定：「（第1項前段）建築基地臨接公路者，其建築物與公路間之距離，應依公路法及有關法規辦理，並應經當地主管建築機關指定（示）建築線；…（第2項）建築基地以私設通路連接道路者，其通路寬度不得小於左列標準…」。

又宜蘭縣建築管理自治條例第4條第1項前段規定：建築基地面臨道路或廣場者，得申請指示（定）建築線。第3條亦規定：本自治條例所稱道路，係指依都市計畫法或其他法律公布之道路或合於本自治條例規定之現有巷道。

2. 查系爭土地為依區域計畫法劃定之特定農業區之甲種建築用地，有系爭土地登記謄本可查，且為兩造所不爭執（見本院卷第37頁、第366頁），是有關系爭土地上建築物之新建、增建、改建或修建自應適用上開規定。再者，「本買賣契約成立之時，買方（指原告）已知悉出入巷道為既有巷道亦提供壯圍鄉公所函覆公文」等情，此有系爭契約第12條約定事項第1款所明文。且兩造亦不爭執，上述壯圍鄉公所函覆公文係指系爭房屋建造執照有關現有道路之圖說（見本院卷第247頁），故原告於簽訂系爭契約之前，就系爭房地坐落位置與相鄰道路或通路狀況，應有知悉，且被告所提供之相關圖說，亦無證據足證有偽造變造而詐欺原告之情事。其次，細譯系爭對話內容，李驥明係表示「若真要補了一張通行權，搞不好會弄的目前的現有道路會不見，因為就法規面來說，因為是現有道路，所以要拉建築線能指到我們的地邊

緣，若提出了這張通行權，反而跟農發條例及非都市土地使用規範第6條產生衝突」、「假設未來你要翻新時，他若拿著跟你的通行權這張說這不屬於現有道路來揮就有的解釋了」、「（對啊！那我怎麼知道現在可以拉建築線）所以才有辦法以現有道路指定建築線。我縣政府問過了」等情，互核系爭房屋上述建照執照圖說資料，系爭土地確有鄰接「現有道路」之註記（見本院卷第247頁），是李驥明以上述圖說「現有道路」之記載，而對原告表示系爭土地鄰接現有道路，可經主管機關指示（定）建築線乙節，尚難逕認李驥明或被告有故意以不實事項對原告施用詐術，使原告陷於錯誤，而簽訂系爭契約。

3.再者，宜蘭縣壯圍鄉公所雖曾於111年8月9日以壯鄉工字第1110008358號函覆李驥明稱「…查案內無建築線指示圖及私設通路容許文件…」（見本院卷第243頁），然此僅係宜蘭縣壯圍鄉公所依據系爭房屋興建當時建造執照卷宗文件內容為函覆，與系爭土地上建築物日後新建、增建、改建或修建時是否不能指定建築線無涉，故原告主張李驥明與被告早於系爭契約簽約前即知系爭土地日後不能指定建築線乙節，亦非事實。

(四)依上所述，原告並未舉證證明其有受被告詐欺而簽訂系爭契約，故原告依民法第92條規定，撤銷系爭契約所為之意思表示，並無理由。

七、原告另主張原告係為將系爭房屋拆除改建新屋才買受系爭房屋，但系爭土地現況及法令無法取得建築線以進行改建，顯有買賣標的物性質錯誤之情事，自得依民法第88條規定，撤銷系爭契約之意思表示云云，並舉宜蘭縣政府113年3月22日府建都字第1130047658號函為憑（見本院卷第229頁至第240頁）。然查，上開函文係載明「…宜蘭縣政府112年12月13日府建都字第1120216311號函，係依申請人（健安國土測繪有限公司）檢附相關文件向本府申請壯圍鄉中興段67地號土地建築線指示，其依規申請案卷附壯圍鄉公所112年12月6日

壯鄉工字第1120016099號函說明該通路段非屬上開規定之既成道路，爰本府據以認定上開地號所臨通路段非屬上開自治條例第5條規定所稱之現有巷道，故不予指定建築線…」等情，是宜蘭縣壯圍鄉公所否准既成道路之認定以及宜蘭縣政府所否准建築線指定之內容，均係針對健安國土測繪有限公司所申請既成道路證明範圍之區域（見本院卷第240頁）而已，而上開健安國土測繪有限公司所申請既成道路證明範圍之區域除與系爭房屋建造執照圖說之現有道路範圍不相同外，更無從佐證系爭土地上建築物日後新建、增建、改建或修建時，有當然不能依上述宜蘭縣建築管理自治條例相關規定指定建築線之情事，是原告舉上述函文主張系爭土地事實上有不能指定建築線之情事云云，並非可採，則原告主張原告有買賣標的物性質錯誤之情事，依民法第88條規定撤銷系爭契約所為之意思表示，仍無理由。

八、綜上所述，被告抗辯系爭契約早於112年1月17日經被告解除契約，並無理由。另原告主張原告已撤銷系爭契約所為之意思表示，兩造已不存系爭契約之法律關係，亦無所據。從而，系爭契約之法律關係於兩造間仍然存續，原告主張被告依系爭契約所收受423萬元之買賣價金為無法律上之原因，而應返還云云，自無理由。是原告依民法第179條規定，請求被告返還423萬元以及法定遲延利息等情，為無理由，自應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其依據，應一併駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 8 月 14 日
民 事 庭 法 官 蔡仁昭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 113 年 8 月 14 日

