

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第3號

原告 黃守正
訴訟代理人 安玉婷律師
被告 郭昱辰
訴訟代理人 郭美春律師
蔡瑜軒律師
被告 京冠房屋仲介有限公司

法定代理人 莊游秀緞
訴訟代理人 莊銘有律師
楊家寧律師
陳敬穆律師
被告 黃馨玉
張燦仁

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國113年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告郭昱辰應給付原告新臺幣8,500,000元，及自民國112年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告郭昱辰負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣2,830,000元為被告郭昱辰供擔保後，得假執行。但被告郭昱辰如以新臺幣8,500,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：被告應連帶給

01 付原告新臺幣（下同）850萬元，及自起訴狀送達翌日起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第5頁）。嗣
03 迭經變更，最後於民國113年3月20日言詞辯論期日變更利息
04 請求為自112年3月10日民事爭點整理暨聲請調查證據狀送達
05 翌日起算（本院卷第429頁），核屬減縮應受判決事項之聲
06 明，合於前揭規定，應予准許。

07 二、被告黃馨玉、張燦仁經合法通知，均未於言詞辯論期日到
08 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲
09 請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)原告於111年6月7日經被告京冠房屋仲介有限公司（下稱京
13 冠公司）之不動產經紀人即被告黃馨玉之仲介，而與被告郭
14 昱辰訂立土地買賣契約書（下稱系爭契約），買賣標的物為
15 宜蘭縣○○鄉○○段000地號、同段300地號、同段302地號
16 土地（下合稱系爭土地，分則逕稱其地號），買賣價金為85
17 0萬元，原告於111年7月20日給付完畢，並登記為系爭土地
18 之所有權人。

19 (二)因原告購買系爭土地，係擬建築房屋，豈料，經原告委託偵
20 勤工程行，向宜蘭縣政府申請指定建築線，始發現299地號
21 土地有如附表編號1-2所示面積，近一半被劃為宜22線計畫
22 道路，不得建築，亦可能隨時被政府徵收，而其餘未劃入宜
23 22線計畫道路即如附表編號1-1所示面積部分，依據宜蘭縣
24 畸零地使用規則（下稱系爭規則）第3、7條規定，其最小深
25 度未達14公尺，且無法補足，屬畸零地，為不得建築之基
26 地，則依一般通常交易觀念，299地號土地之地目既為建
27 地，即應指得為通常建築使用之土地，然299地號土地全部
28 無法建築，已完全不具通常效用及經濟上價值，自屬物之重
29 大瑕疵且無法補正，且300地號、302地號土地無聯外道路，
30 須經由299地號土地始得臨路，若僅能單獨就299地號土地解
31 除契約，恐無法獨立使用300地號、302地號土地，亦將失去

原告當初購買系爭土地之目的，原告自得依民法第359條、第363條解除全部契約，並依民法第259條規定，請求郭昱辰返還買賣價金850萬元。

(三)又299地號土地屬宜22線用地範圍，前經宜蘭縣政府於91年間公告該縣鄉道公路計畫用地寬度，然郭昱辰明知原告購買系爭土地係為建築房屋，竟故意隱瞞299地號土地近一半面積為宜22線用地範圍而不得建築，系爭土地是否得興建房屋為交易上重要，原告得依民法第92、88條規定，主張係因被詐欺、錯誤而撤銷買賣契約之意思表示，並依民法第179條規定，請求郭昱辰返還買賣價金850萬元；而郭昱辰前開行為，亦構成詐欺行為，京冠公司則為兩造買賣契約之居間仲介、黃馨玉為簽約不動產經紀人、張燦仁為簽約地政士，均知悉原告購買系爭土地之用途，卻故意未告知有前開不能建築之情事，顯為共同詐欺，致原告受有重大財產損失，原告得依民法第184條第1項、第185條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求郭昱辰、京冠公司、黃馨玉、張燦仁連帶賠償買賣價金850萬元。

(四)另系爭契約第15條特別約定，賣方保證買賣標的物非法定空地或作建蔽率及容積率使用之土地，即係保證299地號土地全部均得供建築物作為基地使用，及非屬公共設施用地，然299地號近一半為宜22線計畫道路，依都市計畫法第42條規定，道路用地亦屬公共設施用地，已違反系爭契約第15條之特別約定事項，原告得依該條約定解除契約，並依民法第259條規定，請求郭昱辰返還買賣價金850萬元。

(五)爰依前開規定提起本訴，請求法院擇一為有利判決等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告850萬元，及自112年3月10日民事爭點整理暨聲請調查證據狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)郭昱辰：

1.伊與原告簽訂系爭契約為初次見面，於簽約過程中，原告從

01 未向伊提及購買系爭土地係作何使用，原告亦未曾提到系爭
02 土地將來要申請建築執照，僅稱會與其委任之建築師討論後
03 再作規劃，伊完全不知道原告購買系爭土地之目的在興建房
04 屋，且兩造於系爭契約均未以299地號土地得以指定建築線
05 或得以申請建照興建房屋為特約事項，而系爭契約第15條所
06 約定：「本買賣標的物，賣方保證符合建築法規搭排規定且
07 現無建築套繪（即無空地比）亦非法定空地或作建蔽率及容
08 積率使用之土地，倘若不符買賣雙方同意無條件解除本契
09 約，賣方無息返還已收價款于買方。」，亦僅係一般坊間購
10 買土地時通常約定之事項，所謂「無套繪管制」、「非法定
11 空地」，僅係指系爭土地沒有被興建過之意，並非要求伊保
12 證系爭土地可以供建築使用，倘若原告購買299地號土地係
13 為興建房屋，應直接於特約事項載明「可供建築使用」。

14 2.原告購買土地之動機非伊所能置喙，原告同時購買系爭3筆
15 土地，300、302地號2筆農地並無聯外道路，需經由299地號
16 土地方可直接臨路，前開3筆土地必須整合利用方有最大經
17 濟效益，至原告購買系爭土地之動機，究為欲於299地號土
18 地上建屋，或於300、302地號土地上興建農業設施，如溫
19 室、農業資材室等設施，而留299地號土地通行使用，伊實
20 難知悉。況倘若如原告所述其購買系爭土地之原因為欲於29
21 9地號土地上建築房屋，則單獨買受為建地之299地號土地即
22 可，不需同時買受300、302地號土地。再依一般大眾認知，
23 建地價格應遠高於農地，然兩造於買賣時並未區分本件農
24 地、建地之每坪各自單價為何，亦未以299地號土地得合法
25 建築房屋作為本件買賣契約之特約事項，原告主張伊於原告
26 購買系爭土地時明知原告欲在299地號土地興建房屋，要無
27 可採。

28 3.又299地號土地部分為宜22線計畫道路，屬於政府公開資
29 訊，任何人均可自行查詢閱覽，且299地號土地部分為計畫
30 道路是否會構成建築上限制，如可否建築、建蔽率多寡等，
31 伊並非從事建築專業之人，無從全盤了解，若認土地之出賣

01 人應針對所有建築上之限制預先全面調查，並應向買受人一
02 一告知，係課予出賣人負擔過高之查證及說明義務，且原告
03 既為系爭土地之買方，若為建築所需而購入299地號土地，
04 其查詢義務及注意程度本應較一般人為高，倘認任何人均得
05 以交易當時雙方所不知之事實，主張意思表示受詐欺或錯
06 誤，將嚴重危害買賣之交易安全。從而，本件並無事證顯示
07 伊主觀上有何刻意隱瞞或故意使用詐術提供不實資訊，且原
08 告未於締約前查詢299地號土地是否部分被列為宜22線計畫
09 道路此一重要資訊，難認無過失可言，是原告主張因被詐
10 欺、錯誤為由撤銷買賣契約之意思表示，及主張侵權行為損
11 害賠償，均無足採。

12 4.另原告雖稱299地號土地如附表編號1-1所示未劃入宜22線計
13 畫道路部分屬於畸零地，惟299地號土地僅41餘坪，依買賣
14 現況說明書所載，299地號土地前方有約5坪之既成道路，扣
15 除前開5坪之既成道路後，299地號土地僅面積36坪可供使
16 用，若以劃入計畫道路之面積約20坪左右計算，與前開原預
17 估可使用面積僅相差15坪，差距不大，且原告主張有瑕疵部
18 分僅299地號土地，原告應僅得請求減少價金，無從據以解
19 除全部契約。況299地號土地原深度約為8.7公尺，若扣除前
20 開5坪之既成道路後，深度顯然未達8公尺，縱未被劃入計畫
21 道路，亦不符系爭規則第6條第4項：「應留設騎樓或指定退
22 縮建築土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差不得小於
23 8公尺」之規定，是299地號土地本屬不得建築之土地，並非
24 因被劃入計畫道路而成為畸零地，可推知原告於買受系爭土
25 地前，顯然並非計畫於299地號土地上建築使用，應是計畫
26 於300、302地號土地上興建農業設施，而事後反悔執意毀
27 約。

28 5.再系爭契約第15條特別約定，賣方保證買賣標的物非法定空
29 地或作建蔽率及容積率使用之土地，係指賣方保證買賣標的
30 物為未經他人建築使用過之土地，而非保證系爭土地非為公
31 共設施用地，且公共設施用地係指都市計劃區內所留待將來

01 供各公用事業機構取得及需用之土地，然299地號土地之使用
02 用分區為一般農業區，為非都市計畫區內土地，顯非都市計
03 畫之公共設施用地、公共設施保留地，原告主張299地號土
04 地屬道路用地，故為公共設施用地，已違反系爭契約第15條
05 之特別約定事項等語，顯無足採等語置辯。

06 6.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受不利判
07 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 (二)京冠公司：

09 1.伊居間仲介原告與郭昱辰間簽訂系爭契約，為求慎重，而於
10 交易前之000年0月間，再次請求郭昱辰確認標的物現狀說明
11 書是否有誤，經其確認無訛後簽名，伊執行仲介業務均依據
12 標的物現狀說明書及不動產現況進行居間，並無詐欺原告之
13 情事。又299地號土地尚未劃入宜22線計畫道路前，深度即
14 僅8公尺左右，則依宜蘭縣政府112年10月12日府建管字第11
15 20164400號函所揭示之標準，其於未劃入宜22線計畫道路前
16 即屬畸零地。從而，原告主張299地號土地劃入宜22線計畫
17 道路後，系爭土地變為畸零地，使其不能興建房屋，而遭受
18 重大損害，顯無直接因果關係等語置辯。

19 2.並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
20 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (三)黃馨玉、張燦仁則經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，
22 亦未提出書狀作何聲明陳述。

23 三、不爭執事項（本院卷第280-281頁）

24 (一)原告於000年0月間經由京冠公司之居間，於111年6月7日與
25 郭昱辰簽訂系爭契約，買賣標的物為系爭土地，價金為850
26 萬元，黃馨玉、張燦仁分別為簽約不動產經紀人、地政士。

27 (二)原告與郭昱辰於系爭契約第15條特別約定事項，手寫約明：
28 「本買賣標的物，賣方保證符合建築法規搭排規定，且現無
29 建築套繪，即無空地比，亦非法定空地或作建蔽率及容積率
30 使用之土地，倘若不符，買賣雙方同意無條件解除本契約，
31 賣方無息返還已收價款予買方。」。

01 (三)299地號土地之使用地類別為甲種建築用地，使用分區為一
02 般農業區；300、302地號土地之使用地類別為農牧用地，使
03 用分區為一般農業區。

04 (四)原告於111年7月20日交付價金850萬元完畢，並於111年7月1
05 2日登記為系爭土地之所有權人。

06 (五)原告委託之偵勘工程行於111年8月30日向宜蘭縣政府建設處
07 申請指定系爭土地之建築線，299地號土地部分面積被劃入
08 宜22線計畫道路。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告依民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條規
11 定，請求郭昱辰返還買賣價金850萬元，為有理由：

12 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
13 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
14 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
15 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
16 時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立時，知其物有
17 前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因
18 重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未
19 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
20 不在此限，民法第354條、第355條分別定有明文。所謂物之
21 瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當
22 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
23 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院
24 73年度台上字第1173號判決意旨參照）。又民法第354條第1
25 項規定，物之出賣人對於買受人應擔保其物依民法第373條
26 之規定危險移轉於買受人時，無滅失或少其價值之瑕疵，亦
27 無滅失或減少其通常效用之瑕疵，系爭土地既編列為計劃道
28 路用地，地上房屋必須拆除，對被上訴人而言，即無以達其
29 通常之效用，經濟價值減低，至出賣人是否明知，通常在所
30 不問，被上訴人據而解除契約，當事人即應負回復原狀之義
31 務，其請求返還受領之定金，並附加利息償還，於法並無不

01 當（最高法院69年台上字第248號判決意旨參照）。

- 02 2.查原告向郭昱辰購買系爭土地，並簽訂土地買賣契約書，而
03 299地號土地之使用地類別為甲種建築用地，為兩造所不爭
04 執，並有土地登記第一類謄本（本院卷第9頁）在卷可憑，
05 是依一般交易觀念，建地自得作為通常建築使用，始具有物
06 之通常效用，惟299地號土地總面積為138.09平方公尺（41.
07 78坪），有如附表編號1-2所示面積即77.64平方公尺（23.4
08 9坪），超過半數部分面積被劃為宜22線計畫道路，而300地
09 號土地，總面積148.14平方公尺（44.81坪），亦有如附表
10 編號2-2所示面積即11.7平方公尺（3.54坪）被劃為宜22線
11 計畫道路，均尚無解編之規劃，隨時可能被政府徵收等情，
12 有宜蘭縣政府112年9月25日府建都字第1120164399號函文、
13 宜蘭縣羅東地政事務所112年12月11日羅地測字第112001218
14 1號函暨檢附112年12月6日羅測土字第375700號土地複丈成
15 果圖（本院卷第329-333頁）在卷可稽，不惟其土地使用用
16 途受有限制，將來有隨時可能遭政府徵收及拆除其上房屋之
17 危險，而一般人買賣不動產，通常均以可供使用面積之大小，
18 作為買賣契約成立與否及價金高低之因素，本件299地
19 號土地縱扣除前方約5坪之既成道路，遭劃入宜22線計畫道
20 路之面積仍高達18.49坪【計算式：23.49坪-5坪=18.49
21 坪】，超過如附表編號1-1所示未被劃入宜22線計畫道路部
22 分之18.29坪，自足以影響買賣價金之決定，且在建地之建
23 築通常使用上，亦受有相當程度之限制，其通常效用自有所
24 減少。而物之價值包含利用價值（即物之使用價值）與交換
25 價值（即物之市場交易價值），苟其效用受有限制，勢必將
26 對不動產之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減
27 損，進而影響其市場價格。是以，系爭土地於原告取得時，
28 確因如附表所示土地業經劃設為宜22線計畫道路，而減低其
29 通常與契約預定效用及價值，自屬物之瑕疵。
- 30 3.郭昱辰雖辯稱不知道原告購買系爭土地之目的在興建房屋，
31 且299地號土地被列入宜22線計畫道路，屬於政府公開資

訊，任何人均可自行查詢閱覽等語，惟兩造均稱簽約時不知悉299地號土地被劃為宜22線計畫道路等語（本院卷第181頁），審酌郭昱辰原為系爭土地之所有權人，既持有系爭土地達一定期間，衡諸常情，土地交易均涉及相當利益及金額，尤其與交易標的有關事項，自應特別加以注意，尚且抗辯不知299地號土地被列入宜22線計畫道路，而未於締約時將此事實告知原告，且299、300地號土地被列入宜22線計畫道路並非外觀上顯而易見之瑕疵，自無從僅以原告未利用上開查詢服務而謂原告有何重大過失；又即便證人王曉晴即任職京冠公司之員工證稱原告於簽約前有詢問建築師友人才簽約等語（本院卷第243頁），然考量原告是否確有詢問未可得知，尚無從遽認原告有何因重大過失而不知瑕疵；另出賣人即郭昱辰於危險移轉前是否知悉出賣物有無瑕疵存在或買受人即原告買受買賣標的物之動機等情，因出賣人所負物之瑕疵擔保責任，為法定的無過失責任，對於郭昱辰是否要負瑕疵擔保責任，均非所問，亦難以此為有利於郭昱辰之認定。

4.次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條定有明文。而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法院103年台上字第1767號判決意旨參照）。又前項情形，當事人之任何一方，如因有瑕疵之物，與他物分離而顯受損害者，得解除全部契約，民法第363條第2項亦定有明文。

5.查299、300地號土地有如附表編號1-2、2-2所示面積被劃入宜22縣計畫道路之瑕疵，已如前述，考量299地號土地遭劃入面積超過半數，顯非屬輕微而無關重要之瑕疵，又就解除契約對出賣人所生之損害部分，僅為受有須將買賣價金歸還及支出辦理相關移轉登記行政規費及稅賦之損害，兩者相

較，原告因買得系爭土地有上開瑕疵所生之損害經核遠大於郭昱辰因解除契約所生之上開損害，是本院審酌上開事證，認原告依民法第359條規定解除系爭契約，並未有顯失公平之處，其解除契約為合法。又本件雖僅299、300地號土地有前開瑕疵，惟郭昱辰自承300、302地號2筆農地並無聯外道路，須經由299地號土地方可直接臨路，系爭土地必須整合利用方有最大經濟效益等語（本院卷第371頁），且系爭契約第10條亦約定，兩造若有違約他方得解除全部買賣契約（本院卷第18頁），是兩造真意乃就系爭土地為不可分離之一個買賣契約，原告依民法第363條第2項規定，自得解除全部之買賣契約。

6.再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1項第2款定有明文。查原告主張依民法第359條規定解除系爭契約，並以112年3月10日民事爭點整理暨聲請調查證據狀繕本送達郭昱辰作為解除系爭契約之意思表示通知等語，而本院認原告解除系爭契約為合法，另郭昱辰自陳已於112年3月10日合法收受前開書狀繕本之送達（本院卷第430頁），故原告主張依民法第259條第1項第2款規定，請求郭昱辰返還已付之買賣價金850萬元，及自112年3月10日民事爭點整理暨聲請調查證據狀繕本送達翌日即自112年3月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

(二)原告依民法第184條第1項、第185條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求郭昱辰、京冠公司、黃馨玉、張燦仁連帶賠償買賣價金850萬元，為無理由：

1.按因被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項規定，表意人固得撤銷其意思表示，然為表示之當事人，應就受詐欺之事實負舉證之責。且民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之；倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人

或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號判決意旨參照）。

2.查原告雖主張郭昱辰明知原告購買系爭土地係為建築房屋，竟故意隱瞞299地號土地近一半面積為宜22線用地範圍而不得建築，京冠公司則為兩造買賣契約之居間仲介、黃馨玉為簽約不動產經紀人、張燦仁為簽約地政士，均知悉原告購買299地號土地之用途，卻故意未告知有前開不能建築之情事，顯為共同詐欺，致原告受有重大財產損失等語，惟郭昱辰、京冠公司則否認有故意隱瞞而詐欺原告之情事，依前開說明，原告自應就此利己之事實負舉證責任。郭昱辰雖就如附表所示土地經劃設為宜22線計畫道路乙節，應依民法有關買賣瑕疵擔保責任負責，然尚難因此遽認郭昱辰即有詐欺原告之情事。而遍觀原告所提出之事證，均無法證明被告明知系爭土地不能建築，卻故不為告知而有隱匿之情事，參諸前開說明，尚難認被告有何施用詐術之行為存在，是原告主張被告為共同詐欺，顯不足採。

五、綜上所述，原告主張依民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條規定，請求郭昱辰返還買賣價金850萬元，為有理由；又本院既認原告前開物之瑕疵擔保主張，於法有據，則就同一聲明，原告另依民法第92、88條規定，主張因被詐欺、錯誤而撤銷買賣契約之意思表示，及依系爭契約第15條特別約定解除系爭契約，請求郭昱辰返還買賣價金850萬元部分，因原告請求擇一為有利判決，原告此部分之訴既經准許而無庸再行審究，併予敘明。另原告依民法第184條第1項、第185條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求郭昱辰、京冠公司、黃馨玉、張燦仁連帶賠償買賣價金850萬元，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保

金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 17 日

民事庭審判長法官 伍偉華

法官 黃淑芳

法官 夏煒萍

以上正本係照原本作成。

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。

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 4 月 17 日

書記官 林琬儒

附表：

地段	地號	編號	面積（平方公尺）	面積（坪數）
加新	299	1-1	60.45	18.29
		1-2	77.64（宜22線）	23.49
	300	2-1	136.44	41.27
		2-2	11.70（宜22線）	3.54