

福建高等法院金門分院民事判決

109年度重上字第10號

上訴人 許績耀

訴訟代理人 蔡育霖律師

被上訴人 林麗娟

訴訟代理人 沈炎平律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年7月31日福建金門地方法院107年度重訴字第16號第一審判決提起上訴，本院於110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

反訴之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，本訴部分由被上訴人負擔，反訴部分由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國106年10月27日簽訂相互買賣契約書(下稱系爭契約)，約定伊將所有坐落金門縣○○鄉○○○○段000○○00000地號土地及其上同段15建號即門牌號碼環島北路一段350巷10弄1號建物(下稱系爭A房地)，與上訴人所有坐落金門縣○○鎮○○段00地號土地(下稱系爭B土地)互易。簽約時兩造均已知悉系爭A房地產上設有最高限額抵押權貸款餘額約新臺幣(下同)450萬元，由伊繼續繳納。伊於106年12月8日依約將系爭A房地所有權移轉登記予上訴人，上訴人卻遲未依約將系爭B土地移轉登記予伊，履經催促，均置之不理等情。爰依系爭契約第1條、民法第348條第1項規定，以本訴求為命上訴人將系爭B土地所有權移轉予伊之判決。

二、上訴人則以：系爭A房地、系爭B土地之價值顯不相當，且被上訴人刻意隱匿系爭A房地真實貸款餘額為529萬1,854元，

與系爭契約所載貸款餘額450萬元相差近80萬元之事實，使伊陷於錯誤而為互易之意思表示，且被上訴人刻意隱瞞上開交易資訊亦屬詐欺行為，伊已依民法第88條、第92條規定撤銷互易之意思表示等語，資為抗辯。另主張：伊於締約時，未戴老花眼鏡，無法逐一確認約款內容，也無房產買賣經驗，伊早年罹患輕微中風，行動不便，簽約當時未深思熟慮又無家人在場商量協助，僅因介紹人呂保民在一旁極力鼓吹，而草率簽下此約，故伊於簽約當時顯係處於輕率、無經驗之境，且系爭B土地之價值高出系爭A房地甚多，兩相比較，系爭契約對伊顯失公平，符合民法第74條第1項得請求法院撤銷其法行律行為之要件等語，依民法第74條第1項規定，反訴求為撤銷其於106年10月27日所為系爭契約意思表示之判決。原審就本訴及反訴均為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回；反訴聲明：同前。被上訴人答辯聲明：本訴及反訴上訴均駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)兩造於106年10月27日簽立系爭契約，並約定被上訴人所有之系爭A房地與上訴人所有之系爭B土地互易。
- (二)被上訴人已於106年12月8日將系爭A房地所有權移轉登記予上訴人。
- (三)上訴人在106年12月1日以土城青雲郵局存證信函第343號向被上訴人表示有民法第88條之事由，而主張撤銷意思表示，並於106年12月4日送達被上訴人，由訴外人洪重生收受。
- (四)系爭A房地於106年10月27日簽約時之貸款餘額為529萬1,854元。
- (五)上訴人與訴外人許明純就系爭B土地於101年12月27日簽訂租約，租期自105年6月1日至114年5月31日止，為期9年。

四、本院之判斷：

- (一)兩造於106年10月27日簽訂系爭契約，約定被上訴人所有之系爭A房地與被上訴人所有之系爭B土地互易。該契約第2條

約定：系爭A房地訂價900萬元整，系爭B土地訂價900萬元整，雙方互無差額補償問題；第5條約定：上訴人了解系爭A房地已向臺灣土地銀行（下稱土地銀行）貸款設定金額780萬元，餘額尚有約450萬元，上訴人同意被上訴人可以暫時不用塗銷，但應按期繼續繳納，不得有違約情形，期間5年，5年後是否延續或塗銷，雙方得另行約定。又系爭A房地於106年10月27日簽約時之貸款餘額為529萬1,854元，截至110年10月1日止之貸款餘額為411萬1,430元等情，有系爭契約、臺灣土地銀行金城分行107年8月3日金城放字第1075002157號函、110年10月4日金城字第1100002828號函及所附客戶往來明細查詢各一份附卷可證（原審卷一第15至17頁、第277頁；本院卷第321、323頁），上開事實，自堪信實。又被上訴人已於106年12月8日將系爭A房地所有權移轉登記與上訴人；上訴人以意思表示錯誤為由於106年12月1日以存證信函向被上訴人銷撤系爭契約之意思表示乙情，則為兩造所不爭執，準此，上訴人上開撤銷意思表示距兩造訂立系爭契約之106年10月27日尚未逾1年除斥期間，亦堪認定。

（二）據上，本件首應判斷者，厥為上訴人簽訂系爭契約是否有錯誤而為意思表示之情形？如有，其錯誤是否為其過失所致？

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。又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條第1、2項分別定有明文。又有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對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交易上認為重要者，依該條第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之（最高法院99年台上字第678號判決意旨參照）。

2. 經查，兩造之所以簽訂系爭契約，將各自所有之系爭A房地

與系爭B土地互易，自是以上開兩項不動產於簽約時之市場價值相當為前提，此參該契約第2條約定，系爭A房地及系爭B土地訂價均為900萬元整，且約定互無差額補償問題自明。然查，經原審將系爭B土地送社團法人台北市不動產估價師公會鑑定估價結果，系爭B土地於106年10月27日兩造簽立系爭契約時之勘估價值為1,093萬3,773元一情，有台北市不動產估價師公會108年7月19日(108)台北估價師字第088號函暨不動產估價報告書在卷可稽(原審卷一第383頁、外放資料)，然則，系爭契約所記載系爭B土地之訂價僅900萬元，與上開估價鑑定所判定之市場價值相較已有近200萬元之差距，非無可議。

3. 再參以，系爭B土地之使用分區類別係屬「風景區」，依「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第10條所示，除得供住宅、宗祠即宗教建築、農業即農業建物、紀念性建築物、戶外球類運動場、運動訓練設施、其他必要公共與公共設施及公用事業，及供觀光用無公害性工業設施外，尚得為「招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施、商業設施」等商業使用，開發價值甚高；反之，系爭A房地位於環島北路，該土地係屬「農業區」，依前開「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第13條所示「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農業及農村聚落」，且非經金門縣政府審查核准，亦不得擅自變更使用，其開發價值明顯較低等情，有金門縣政府107年6月19日府建都字第1070048441號函(原審卷一第183-187頁)、金門縣地政局107年7月10日府工土字第1070054530號函及附件「金門定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」風景區及農業區規定(原審卷一第209-214頁)附卷可稽。又系爭A房地於102年4月1日，設定最高限額抵押權780萬元予土地銀行，並向該行辦理長期擔保放款650萬元，經該行於同年2月21日查估其土地價值為85萬2,000元，建物價值為643萬2,000元，合計僅為728萬4,000元一情，有臺灣土地銀行金城分行107

01 年8月3日金城放字第1075002157號函、110年10月4日金城字
02 第1100002828號函及所附擔保品調查表附卷可佐（原審卷一
03 第277頁；本院卷第321、324頁），然系爭契約卻記載系爭A
04 房地訂價為900萬元整，顯有高估。如此，系爭契約對於系
05 爭B土地價值明顯低估、對於系爭A房地又明顯高估，一來一
06 往，兩者已有將近350萬元之差距，卻記載訂價均為900萬
07 元，且約定互相無差額補償問題，顯非公平。

- 08 4. 加上，簽約當時系爭B土地上僅有一紙自105年起至114年為
09 期9年之租約（參上開不動產估價報告書之附件），而系爭A
10 房地則尚有529萬1,854元之貸款餘額，則系爭A房地之淨值
11 於扣除上開貸款餘額後尚不足400萬元，反之，系爭B土地之
12 市場價值經勘估鑑定為1,093萬3,773元，兩者差距甚大，已
13 難認其價值相當。又系爭契約非但約定系爭A房地上開抵押
14 權設定可以「暫時不用塗銷」，亦即被上訴人可以先不用向
15 土地銀行清償貸款，且所謂「暫時」，究竟期間多久，系爭
16 契約亦未明定，如此，被上訴人儘可慢慢繳納貸款20年，而
17 無違約可言，反之，若被上訴人未按期繳納貸款，系爭契約
18 亦無任何約款予以處罰或約制，難以防範被上訴人有未按期
19 繳納貸款之情事發生，加以所謂「5年後是否延續或塗銷，
20 雙方得另行約定」，語意亦屬不明，從而5年後，被上訴人
21 究竟要不要將貸款清償完畢而塗銷抵押權設定，必須由雙方
22 協商決定，既為協商，上訴人就此完全處於被動，於5年
23 後，仍無請求被上訴人提前清償貸款及塗銷抵押權設定之權
24 利，對於上訴人而言，明顯欠缺保護，兩相比較，實有不
25 公。再衡酌被上訴人於109年9月至110年9月間僅清償貸款33
26 萬9,617元及利息8萬9,799元，有土地銀行客戶往來明細查
27 詢在卷可按（本院卷第323頁），足證被上訴人就上開貸款
28 餘額顯難於5年內清償完畢，準此，一旦互易完成，上訴人
29 所取得者，非僅為市價經高估約300萬元之系爭A房地，且其
30 上有銀行之抵押貸款500多萬元，市值更低，尤有甚者，一
31 旦被上訴人未按期繳納貸款，系爭A房地有隨時遭銀行聲請

01 法院查封拍賣之風險，如此情形，將導致系爭A房地在不動
02 產市場上乏人問津，價值更低。然證人即本件系爭契約之介
03 紹人及見證人呂保民卻證稱：伊估價系爭A房地約1,200萬
04 元，因該房子總面積82坪，依照附近行情每坪15萬元，約為
05 1,200萬元等語(原審卷一第53頁)，顯然估價有誤，難以為
06 採。

07 5. 承上，上開系爭A房地之市價評估及抵押權設定暨貸款餘額
08 之實際數額，影響上訴人是否願意將其所有系爭B土地與之
09 互易之決定甚鉅，就本件而言，在交易上確屬重要，故上訴
10 人就系爭契約標的物之同一性雖無錯誤，但上開標的物價值
11 錯誤，本質上雖為動機錯誤，因在交易上認為重要，揆諸上
12 開說明，應視為意思表示內容之錯誤，而得由上訴人將其意
13 思表示撤銷之。

14 6. 且系爭A房地之貸款餘額及市價評估，本於誠信原則，被上
15 訴人自有誠實揭露之義務，然證人呂保民證述：系爭A房地
16 有銀行貸款，但簽約時沒有去銀行詢問實際貸款餘額，只是
17 被上訴人提供大約是這樣，沒有實際去確認，差1、200萬
18 元，沒有差很多等語(原審卷一第55頁)，足證簽約前被上訴
19 人就此足以影響上訴人決定是否簽定此互易契約之資訊，並
20 未完整而誠實地揭露，以供上訴人決定，而被上訴人既未向
21 銀行查證，卻於系爭契約記載貸款餘額為450萬元，足見草
22 率與馬虎，且與實際貸款餘額529萬餘元顯有不符，而上述
23 貸款餘額等資訊，依一般經驗法則，上訴人難以向銀行查
24 證，堪認上訴人之錯誤意思表示難認有何過失可言。是被上
25 訴人主張上訴人不得依民法第88條規定撤銷其意思表示等
26 語，即無可採。

27 7. 據上，上訴人依民法第88條第1、2項規定，主張意思表示錯
28 誤而撤銷系爭契約之意思表示，即屬有據。上訴人已於106
29 年12月1日以存證信函向被上訴人銷撤其系爭契約之意思表
30 示，則系爭契約已失其效力，從而，被上訴人主張依系爭契
31 約請求上訴人將系爭B土地所有權移轉登記予被上訴人，即

無理由。

8. 本院既已認定上訴人有意思表示錯誤並已撤銷之情形，則上訴人另抗辯依. 民法第92條主張因被詐欺而為意思表示撤銷部分，已無審究之必要，附此敘明。

(三)上訴人提起反訴部分：

上訴人以其簽約時處於輕率、無經驗之情境，且依當時情形顯失公平，依民法第74條第1項規定，反訴請求撤銷伊於106年10月27日所為系爭契約意思表示之判決。惟查，被上訴人請求上訴人將系爭B土地所有權移轉予伊之本訴部分，既經本院認定上訴人有意思表示錯誤之情，且已撤銷系爭契約之意思表示，而認被上訴人之請求為無理由，已如前述。則上訴人之提起反訴，欠缺權利保護要件，訴訟上無保護之必要，是其反訴之上訴在法律上為無理由，應予駁回。

(四)綜上所述，被上訴人依系爭契約第1條、民法第348條第1項規定，以本訴請求上訴人移轉登記系爭B土地所有權予伊，為無理由，不應准許，原審為上訴人敗訴判決，容有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。又上訴人本於民法第74條第1項規定反訴請求撤銷伊於106年10月27日所為系爭契約之意思表示，欠缺權利保護要件，應予駁回。原審駁回上訴人反訴之請求，理由雖有不同，結論則無違誤，上訴意旨，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其反訴之上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉之證據，經斟酌後核與判決結果不生影響，爰無再予一一論斷之必要，並予敘明。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 2 日

民事庭

審判長法 官 陳真真

法 官 許志龍

法 官 張 震

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 110 年 12 月 2 日

書記官 李麗鳳