

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第697號

01
02
03 原 告 謝孟哲
04 訴訟代理人 陳樹村律師
05 楊佳琪律師
06 被 告 曹麗珍

07
08 訴訟代理人 陳怡婷律師

09 上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年11月25
10 日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 一、原告主張：

16 (一)兩造於民國113年6月30日就被告所有坐落高雄市○○區○○
17 段0000000地號土地（權利範圍全部）及其上同段2501建號
18 建物（門牌號碼高雄市○○區○○路○段0巷00號，權利範
19 圍全部，下稱系爭房屋，與上述土地合稱系爭房地）簽立買
20 賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下
21 同）11,000,000元，由原告將買賣價金存入訴外人合泰建築
22 經理股份有限公司之價金履約保證專戶（戶名：台新國際商
23 業銀行受託信託財產專戶、信託帳號：00000-0000000000，
24 下稱系爭履保專戶），原告已給付斡旋簽約金200,000元、
25 簽約款620,000元及備證用印款830,000元，合計1,650,000
26 元至系爭履保專戶。然兩造簽立系爭買賣契約前，原告曾向
27 被告詢問系爭房地前方道路（下稱系爭道路，道路基地坐落
28 高雄市○○區○○段000000地號，下稱系爭1231-5土地）之
29 現況，被告保證系爭道路為既成道路，兩造乃簽訂增補特約
30 （下稱系爭增補特約），並於其上記載「2. 已告知買方前方
31 既成道路埤頂段1231-5地號（詳如附件共8頁），屋主有支付

01 價金購買但無過戶」等文字(下稱系爭增補記載)，原告始簽
02 立系爭買賣契約。

03 (二)詎原告持系爭買賣契約向銀行申請貸款，經銀行表示系爭道
04 路非既成道路，屬私設通路，因而拒絕承貸，原告再向高雄
05 市政府工務局(下稱高雄市工務局)詢問系爭道路是否為私
06 設巷道，經高雄市工務局以113年8月21日高市工務建字第11
07 337537700號函覆知：系爭道路係屬建築基地所留之私設通
08 路等語(下稱系爭函文)，原告始驚覺遭被告欺騙。被告向原
09 告保證系爭道路為既成道路，卻提出與系爭道路不相干之文
10 書，並誣稱已向地主購買系爭道路，僅未過戶，對日後通行
11 沒有影響等語，致原告誤信而買受系爭房地，原告得依民法
12 第92條第1項規定，撤銷買受系爭房地之意思表示。

13 (三)又系爭房地僅能透過系爭道路通往聯外主要道路，系爭道路
14 性質為私設通路，日後恐因土地所有權人主張權利而阻礙系
15 爭房地所有權人通行，將嚴重影響系爭房地之利用與價值，
16 進而影響系爭房地購買者之意願。且若系爭房地往後有拆除
17 新建增加基地範圍之需求，尚須系爭道路所有權人之同意書
18 始能指定建築線，將大幅限制系爭房地之利用，是系爭道路
19 之道路性質為系爭房地買賣交易上重要事項，原告因被告保
20 證系爭道路性質為既成道路，致誤認而與被告簽立系爭買賣
21 契約，倘原告締約前知悉系爭道路性質非既成道路，即不會
22 與被告成立系爭買賣契約，原告自得依民法第88條規定對被
23 告為撤銷買受系爭房地之意思表示。

24 (四)原告前於113年9月24日委請律師發函予被告，表示依民法第
25 88條、第92條第1項規定撤銷買受系爭房地之意思表示，系
26 爭買賣契約既已撤銷，被告受領原告已付價金1,650,000元
27 之法律上原因即不存在，故原告得依民法第179條規定請求
28 被告返還，爰提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原
29 告1,650,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
30 按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)高雄市○○區○○段0000000地號至同段1231-29地號等土
02 地，均係於68年9月13日分割自同段1231-5地號土地，嗣分
03 別興建獨棟透天樓房，各樓房門前之系爭道路(基地坐落系
04 爭1231-5土地)，經主管機關編名高雄市鳳山區建國路一段7
05 巷(下稱建國路一段7巷)，為供公眾通行使用之道路，迄至
06 系爭買賣契約簽立時已逾45年，而系爭增補記載乃客觀表明
07 系爭1231-5土地已供公眾通行逾45年巷道之意，非伊另有為
08 特別保證。又系爭房屋自68年8月14日門牌初編，迄今已逾4
09 5年，系爭道路亦為高雄市工務局道路養護工程處列為維護
10 管理路段，其用路權及鋪設柏油路面養護均由公務機關列
11 管，與一般私人道路迥異，且依高雄市政府環境保護局(下
12 稱環保局)垃圾收運及資源回收車路線，環保局每週共計5次
13 為建國路一段7巷提供清運服務，堪認系爭道路確屬供公眾
14 通行使用之巷道無誤。

15 (二)又系爭1231-5土地原為訴外人陳榮盛所有，經其提供作為社
16 區巷道使用，迄今已逾45年，雖未分配予建國路一段7巷各
17 住戶共有，仍無損其供公眾通行之性質，況陳榮盛之前即簽
18 署土地使用同意書予各住戶，更於113年9月18日再次簽署土
19 地使用同意書，表明系爭1231-5土地乃供作永久通行使用。
20 另兩造簽約過程均在仲介公司及代書協助下完成，兩造簽約
21 時就系爭道路供公眾通行使用之過程，進行廣泛討論及說
22 明，被告未曾有任何保證系爭道路為既成道路之表示，反是
23 原告簽約後因故不履約，擔心所繳價金被沒收，始誣稱被告
24 曾保證系爭道路為既成道路等語。系爭增補記載既記載：被
25 告已告知原告有購買系爭1231-5土地但未過戶之情況，原告
26 不得以此拒絕購買等文句，原告自不得主張其係陷於錯誤而
27 為意思表示或係受詐欺而欲撤銷系爭買賣契約。原告稱其向
28 金融機關申辦貸款時，因系爭道路為私設道路而不為核貸云
29 云，此非事實，實則原告係因貸款成數不如預期，並非無法
30 核貸，況實際上金融機構並不會因系爭道路之現況而不同意
31 核貸，銀行不予核貸亦可能出於綜合授信之5P原則考量，尚

01 難僅因該銀行之決定而逕認原告有陷於錯誤或被詐欺之情
02 事。

03 (三)再陳榮盛過去45年未曾阻礙系爭道路之通行，現在及未來亦
04 無可能阻礙通行，原告所稱土地所有權人如阻礙通行，將影
05 響系爭房地之利用與價值云云，亦屬無據。另高雄市工務局
06 113年8月23日高市工務建字第11337591000號函示亦記載
07 「三、查旨揭土地建築物領有本局核發(68)高縣建局建管
08 字第18040號-05號使用執照，倘後續涉及拆除新建、增建、
09 修建及改建等行為申請建築執照，如符合上開規定且未另行
10 增加建築基地範圍，得免檢附私設通路通行同意書」等文
11 字，是原告所稱：將來建築須系爭道路所有權人同意始能指
12 定建築線，將大幅限制系爭房地之利用等語，亦非正確。

13 (四)此外，原告繳付之1,650,000元目前係存入系爭履保專戶，
14 非由被告直接受領，被告自未受有任何利益，原告無由依民
15 法第179條規定請求伊返還。綜上，原告之訴為無理由等語
16 置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利判決，願供擔
17 保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
19 項如下：

20 (一)兩造於113年6月30日簽立系爭買賣契約，由原告向被告購買
21 系爭房地，買賣價金為11,000,000元。

22 (二)原告已給付斡旋簽約金200,000元、簽約款620,000元及備證
23 用印款830,000元(合計1,650,000元)至系爭履保專戶。

24 (三)兩造簽立之系爭增補特約，其上記載：「2.已告知買方前方
25 既成道路埤頂段1231-5地號(詳如附件共8頁)，屋主有支
26 付價金購買但無過戶，附件買方、賣方、仲介公司代書各執
27 1份，買方不得以此為拒絕購買或其他要求」等文字。

28 (四)原告於113年8月6日以系爭房地向土地銀行申請房屋貸款，
29 經該銀行認為：系爭房地臨未徵收之私人土地(即系爭道
30 路)，對其債權無法確保等，故不予承作。

31 (五)依高雄市工務局113年8月21日系爭函文，系爭道路所坐落土

01 地係為興建當時建築基地所留私設通路。

02 (六)鄰近系爭房地且同以系爭道路為出入通行道路之鄰屋，曾順
03 利向銀行申貸房屋貸款。

04 (七)原告以房屋仲介涂侯素芬、梁小珍、地政士孫靜蓉及被告因
05 故意向原告詐稱系爭道路為既成道路，涉犯刑法詐欺取財罪
06 嫌而提起刑事告訴，案經高雄地檢署114年度偵字第26128號
07 案件為不起訴處分。

08 四、本件爭點在於：原告主張得依民法第88條、第92條規定撤銷
09 買受系爭房地之意思表示，進而得依民法第179條規定，請
10 求被告返還已給付款項，有無理由？

11 五、本院之判斷：

12 (一)兩造於113年6月30日簽立系爭買賣契約，由原告以11,000,0
13 00元向被告買受系爭房地，原告已給付斡旋簽約金200,000
14 元、簽約款620,000元及備證用印款830,000元，合計1,650,
15 000元至約定之系爭履保專戶。兩造復系爭房屋以系爭道路
16 為出入通行道路及其他契約事項，補行簽立系爭增補特約，
17 而為系爭增補記載。嗣原告於113年8月6日以系爭房地向土
18 地銀行申請房屋貸款，經該銀行認為：系爭房地臨未徵收之
19 私人土地(即系爭道路)，對其債權無法確保，故不予承作等
20 語，惟鄰近同以系爭道路為出入通行道路之鄰屋，則曾順利
21 向銀行申貸房屋貸款。又高雄市工務局曾以系爭函文確認系
22 爭道路確為建築基地所留設之私設通路，原告因此認為受騙
23 且有誤信情事，因此委託律師於113年9月24日發函予被告表
24 示依民法第88條、第92條規定撤銷買受之意思表示，另並對
25 房屋仲介涂侯素芬、梁小珍、地政士孫靜蓉及被告提出刑事
26 詐欺取財告訴，案經高雄地檢署檢察官為不起訴處分確定等
27 情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約書、買賣價金付款
28 資料、系爭增補契約書(含附件共8頁)、高雄市工務局系爭
29 函文、原告律師函、土地銀行回函、鄰屋買賣實價登錄資
30 料、不起訴處分書等附卷可稽，得信真實(見審訴卷第15至2
31 4、27、29至37、39至40、41至43頁，本院卷第53、75至9

01 6、125至128、139至144頁)。

02 (二)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
03 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
04 得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。

05 又按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故
06 意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足
07 當之。倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免
08 為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不侔，無容其依民
09 法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地，有最高法院87年
10 度台上字第1195號民事判決意旨得茲參照。經查：

11 1. 就兩造簽約當日洽談過程之錄音譯文觀之，被告在此前即曾
12 向原告說明系爭道路使用之經過，於當日被告再次告知原告
13 略為：伊於68、69年間買受系爭房屋後，系爭道路就存在，
14 路寬即為8公尺，但89年間政府說系爭道路要減縮成6公尺，
15 經住戶抗議、協商後，協議由住戶按比例出資共約100萬元
16 向系爭1231-5土地所有權人陳榮盛購買超過6公尺寬的部分
17 等語(見審訴卷第113頁)，此後簽約期間基本上無人再提及
18 此，直至地政士孫靜蓉製作系爭增補協議後，再次向原告說
19 明：第二是已告知買方前面的既成道路系爭1231-5土地，詳
20 如附件有8頁，內容就是說被告當初有支付價金購買，只是
21 說沒有辦過戶等語(見審訴卷第124至125頁)，該「既成道
22 路」用語此時始出現，衡情應是孫靜蓉擬具協議書條款之時
23 自行添註，又孫靜蓉於兩造簽約當日才到場，於其時才知被
24 告購買內情及接觸到契約附件，則其會否因陳榮盛同意書上
25 有「既有巷道」之詞語(見審訴卷第37頁)而有上開認定，尚
26 非無可能；再者，被告於89年購買土地時之收據聯，其上即
27 記載被告是購買私設通路(見審訴卷第34至35頁)，則被告僅
28 有此認識，是否會再告知原告該私設通路屬於既成道路，誠
29 屬有疑。是據上所述，尚難遽認被告曾親自向原告說過系爭
30 道路為既成道路，更難謂曾予保證。

31 2. 次再觀之系爭增補記載之內容，亦只是以手寫增註：「2. 已

01 告知買方前方既成道路埤頂段0000-0000地號(詳如附件8頁)
02 屋主有支付價金購買，但無過戶，…」等文字，由其文義，
03 尚難認被告有何原告所指保證之事。

- 04 3. 又既成道路於法律上具有嚴格定義，係專指私人土地因具有
05 長時期供不特定公眾通行使用之事實，為公益目的而成立公
06 用地役關係，土地所有權人負有容忍公眾使用之公法上義務
07 之謂，其成立要件包括：(1)必要性：須為不特定之公眾通行
08 所必要，而非僅為通行之便利或省時；(2)和平性：於公眾通
09 行之初，土地所有權人並無阻止之情事；(3)長久性：須經歷
10 之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，
11 但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知
12 其梗概(例如始於日據時期、八七水災等)為必要，此參司
13 法院大法官會議釋字第400號解釋及解釋理由書自明，職
14 是，認定是否既成道路，應以其事實上之使用狀況為評斷標
15 準。至於私設通路是指私人以私有土地開闢或在建築基地內
16 留設，供自己或特定人進出通行之用，在建築法上得作為基
17 地內建築物之主要出入口或共同出入口(共用樓梯出入口)
18 至建築線間之通路而言(參照建築技術規則建築設計施工編
19 第1條第38款、第2條規定)，屬建築管理概念，且通常土地
20 所有權人與特定人間會有同意使用通路之契約關係存在，是
21 據上述，既成道路與私設通路之法律性質固有不同，然並非
22 互斥關係，既成道路之認定要件是既存之通行事實，則原為
23 私設通路但具備既成道路之成立要件者，應仍無礙其成立既
24 成道路。本件系爭道路係在67、68年間系爭房屋興建之初即
25 由土地所有權人提供作為連接建築線之私設通路，迄今約50
26 年，嗣經編定路名為建國路一段7巷，由高雄市政府工務局
27 道路養護工程處維護管理，系爭房屋也編釘門牌為建國路一
28 段7巷12號，系爭道路目前每週固定時段有高雄市政府環境
29 保護局所屬垃圾車及資源回收車收運垃圾及回收物品，此觀
30 卷附系爭函文、被告答辯狀摘錄高雄市政府環境保護局垃圾
31 收運及資源回收車路線表、高雄市鳳山戶政事務所書函、高

01 雄市政府工務局養護工程處函等在卷可稽(見審訴卷第39至4
02 0、87、97、99頁)，是憑此揭事實，主觀上非無可能認為系
03 爭道路已屬於既成道路，是縱孫靜蓉或被告有所誤認而於系
04 爭增補協議予以記載，尚難認有何故意虛構以行詐之情。

05 4. 依原告本件所舉事證，實難認被告有何明知系爭道路非屬既
06 成道路，為欺瞞原告而故意告以不實訊息之情，原告主張受
07 到詐欺，主張得依民法第92條第1項規定撤銷其買受之意思
08 表示，於法尚有未合。

09 (三)按民法第88條第2項規定，當事人之資格或物之性質，若交
10 易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。所稱
11 物之性質錯誤，係指表意人就標的物之品質、數量、形狀、
12 產地、年代、真假等認識有錯誤，而該錯誤如係交易上認為
13 重要者，始視為意思表示內容有錯誤，例外允許撤銷之(最
14 高法院111年度台上字第1407號民事判決意旨可供參照)。查
15 原告固主張：系爭房地僅能透過系爭道路通往聯外主要道
16 路，則其所坐落基地即系爭1231-5土地之性質足以影響系爭
17 房地利用及價值判斷，如能否指定建築線、日後恐不利於轉
18 售、日後通行恐遭阻礙，故屬交易上重要事項，原告對此既
19 有認識上錯誤，自得撤銷意思表示等語，然同為被告所否
20 認，並以上詞為辯。經查，系爭道路為系爭房屋興建之初作
21 為指定建築線使用之私設通路，前已經系爭1231-5土地所有
22 權人陳榮盛提出如契約附件所示之同意書外，復再經其於11
23 3年9月18日出具土地使用同意書，承諾供包括被告在內之住
24 戶永久使用，有該同意書在卷可稽(見審訴卷第101頁)，另
25 住戶倘無涉拆除後新建增加基地範圍，在不變更私設通路之
26 形狀、功能及位置前提下，申請拆除新建、增、修建及改建
27 時，得無須再檢具私設通路通行同意書，亦有高雄市工務局
28 系爭函文、113年8月23日高市工務建字第11337591000號函
29 在卷可參(見審訴卷第39至40、135頁)，顯然無原告所顧慮
30 可否指定建築線、通行受地主阻礙之情，再者，本件系爭道
31 路如上所述，無論其性質為既成道路或是私設通路，均不影

01 響其通行、指定建築線之功用，衡情於商業交易上並非買受
02 與否之重要考量因素，是以原告縱對系爭道路之性質有所誤
03 認，惟難認此係交易上之重要事項，從而，原告主張得依民
04 法第88條第2項規定撤銷其意思表示，亦屬無據。

05 (四)綜上所述，本件原告主張得依民法第92條第1項、第88條第2
06 項規定撤銷其買受系爭房地之意思表示，並得依民法第179
07 條規定請求被告返還已給付之價金，於法無據，不能准許。

08 六、據上所述，本件原告基於不當得利法律關係，請求被告給付
09 1,650,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即114年4月12
10 日(於114年4月1日寄存送達，加計10日生送達效力，見審訴
11 卷第71頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
12 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請也失依
13 據，應併予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與
15 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘
16 明。

17 八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
18 文。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

20 民事第五庭 法 官 楊境碩

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

25 書記官 張惠雯