

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第245號

01  
02  
03 原 告 彭志暉  
04 訴訟代理人 張崇哲律師  
05 複 代理人 黃證中律師  
06 被 告 黃定山

07 上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國114年2月26日言詞  
08 辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 被告應給付原告新臺幣365萬元，及自民國112年6月18日起至清  
11 償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 訴訟費用由被告負擔。

13 本判決第一項於原告以新臺幣122萬元為被告供擔保後，得假執  
14 行；但被告如以新臺幣365萬元為原告預供擔保，得免為假執  
15 行。

16 事實及理由

17 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
18 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
19 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之  
20 訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，  
21 而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得  
22 加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經  
23 濟者稱之。經查：原告主張兩造間所簽立之土地買賣契約  
24 （下稱系爭契約），因給付不能而無效，或因物之瑕疵而經  
25 原告為解除契約，爰請求被告返還已受領之全部價金新臺幣  
26 （下同）365萬元；後就上開聲明改列為先位之訴，及追加  
27 備位之訴，主張如認解除系爭契約有顯失公平之情形，則請  
28 求返還減少之價金261萬6,932元（見本院卷二第290至291、  
29 321頁）。因其追加備位之訴與原訴之原因事實，均涉系爭  
30 契約之標的物是否具物之瑕疵、被告應否負擔保責任等情  
31 節，原訴所呈現之訴訟資料，於追加之訴非不得加以利用，

01 依上說明，其請求之基礎事實核屬同一。是原告前揭訴之追  
02 加，與民事訴訟法第255條第1項第2款之規定並無不符，應  
03 予准許。

04 二、原告主張：

05 (一)兩造於民國111年11月21日簽立系爭契約，約定由原告以365  
06 萬元購買被告所有坐落南投縣○○里鎮○○段0000地號土地  
07 (下稱系爭土地)，作為將來建築房屋之用，且已依約給付  
08 價金，被告亦辦畢系爭土地之所有權移轉登記。詎原告嗣為  
09 在系爭土地上興建房屋，於112年2月22日向南投縣埔里鎮公  
10 所(下稱埔里鎮公所)申請建築開發使用時，卻經回覆稱系  
11 爭土地為法定空地，依建築法第11條規定，不得分割、移轉  
12 且不得重複使用建築(下稱系爭限制)。系爭土地既受有系  
13 爭限制，自係以不能給付為買賣標的，依民法第246條第1項  
14 規定，系爭契約應屬無效，被告保有365萬元價金，即無法  
15 律上原因。況系爭土地因系爭限制，致土地之交易價值、效  
16 用均有所減少，而有重大瑕疵，原告乃於112年3月20日以存  
17 證信函主張前開瑕疵，並依民法第359條規定解除系爭契  
18 約。爰擇一依民法第179條、第259條第2款規定，請求返還3  
19 65萬元價金本息。縱認解除系爭契約有顯失公平之情形，因  
20 被告故意不告知系爭限制之瑕疵，原告亦得依民法第359條  
21 規定行使減少價金之權利，請求按系爭土地受系爭限制時之  
22 價格103萬3,068元，依不當得利之法律關係，訴請被告返還  
23 溢付之價金261萬6,932元【計算式：3,650,000－1,033,06  
24 8】等語。

25 (二)並聲明：

26 1.先位聲明：如主文第1項所示；願供擔保，請准宣告假執  
27 行。

28 2.若先位聲明第1項為無理由，則請審究備位聲明：被告應給  
29 付原告261萬6,932元，及自113年11月29日起至清償日止，  
30 按週年利率5%計算之利息。

31 三、被告則辯以：被告既係自本院拍定取得系爭土地，亦已將系

01 爭土地移轉登記由原告取得，且系爭土地仍得依法辦理法定  
02 空地分割，即無原告所指不能給付之情形；又系爭土地原標  
03 售價格為730萬元，被告在告知原告系爭土地受有系爭限制  
04 之情況下，始同意以半價即365萬元出售予原告，且原告已  
05 到系爭土地現場查看數次，並在猶豫數日後，方簽訂系爭契  
06 約，原告事後自不得再主張系爭土地有瑕疵而主張解除契  
07 約。況系爭土地既仍能循法定空地分割之程序辦理，自不影  
08 響將來為分割、移轉之用，即無原告所指重大瑕疵等語。並  
09 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告  
10 免為假執行。

11 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第107頁）：

12 (一)被告於本院拍賣抵押物強制執行事件拍售取得系爭土地，並  
13 於110年10月5日移轉登記為系爭土地之所有權人。

14 (二)被告為出售系爭土地，於售屋網站上刊登以730萬元價格出  
15 售之廣告。

16 (三)兩造於111年11月21日簽立系爭契約，約定由原告以365萬元  
17 購買被告所有系爭土地，並已依約給付買賣價金、辦妥系爭  
18 土地之所有權移轉登記。

19 (四)依111年9月15日埔里鎮公所函覆給被告的函文所示，系爭土  
20 地上領有(87)投埔鎮建(使)字第036號使用執照，依建築法  
21 第11條規定，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用建  
22 築（即系爭限制）。

23 (五)原告於112年3月20日寄發員林南門郵局第000045號存證信函  
24 與被告，被告則於112年3月24日收受。

25 五、兩造爭執事項：

26 (一)原告先位依民法第179條、第259條第2款規定，請求被告返  
27 還365萬元，有無理由？

28 (二)原告備位請求減少價金，並依民法第179條規定，請求被告  
29 返還261萬6,932元，有無理由？

30 六、本院之判斷：

01 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規  
02 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅  
03 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程  
04 度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣標的物之利益及危  
05 險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條第1  
06 項、第373條本文分別定有明文。買賣因物有瑕疵，而出賣  
07 人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人得解除  
08 契約；契約解除時，當事人之一方受領之給付為金錢者，應  
09 附加自受領時起之利息償還之，民法第359條、第259條第2  
10 款亦有明文。又買受人於契約成立時，明知或因重大過失不  
11 知其物有減少其契約預定效用之瑕疵時，出賣人不負瑕疵擔  
12 保責任，民法第355條第1項、第2項本文固有明文，惟買受  
13 人知有瑕疵或其有重大過失而不知之情形，既免除出賣人之  
14 瑕疵擔保責任，即應由出賣人就此有利於己之事實，負舉證  
15 責任。

16 (二)經查：

- 17 1.兩造於111年11月21日簽立系爭契約，約定由原告以365萬元  
18 購買被告所有系爭土地，雙方並已依約給付價金、辦畢系爭  
19 土地之所有權移轉登記，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事  
20 項(三)），並有不動產買賣契約書、房屋土地交易所得稅申報  
21 書、土地登記申請資料、土地登記第一類謄本、異動索引附  
22 卷可佐（見本院卷一第17至36、91、103至120、139至144  
23 頁），堪認屬實。
- 24 2.依系爭土地登記謄本所示，系爭土地之使用地類別為丙種建  
25 築用地（見本院卷一第139頁）。參以被告陳稱：其在出售  
26 系爭土地時，已委請建築師辦理建築執照的申請程序，其便  
27 向原告表示，如原告欲興建房屋，可繼續聘用同一位建築師  
28 辦理，並由原告支付先前委請建築師之費用5萬元等語（見  
29 本院卷二第106至107、284頁）；及證人周玫玲即辦理系爭  
30 土地買賣及過戶事宜之土地代書於本院證稱：其與原告配偶  
31 交談過程中，知悉原告購得系爭土地係欲作為將來興建房屋

01 之用，因尚未急著建屋，故未負擔被告先前委請建築師之費  
02 用5萬元等語（見本院卷二第144至145頁）。兩造在締約過  
03 程既已就申請建築執照之費用分擔有所磋商，足見兩造對於  
04 系爭土地將來得作為興建房屋之用，均有所認識，故依系爭  
05 契約之本旨，應認被告於交付系爭土地時，即應擔保系爭土  
06 地作為建築基地之預定效用。

07 3.依建築法第11條第3項規定，應留設之法定空地，非依規定  
08 不得分割、移轉，並不得重複使用。系爭土地因領有(87)投  
09 埔鎮建(使)字第036號使用執照，全部屬建築基地一部之法  
10 定空地，而依前揭規定受有系爭限制，此有埔里鎮公所112  
11 年3月2日埔鎮工字第1120004822號、112年6月21日埔鎮工字  
12 第1120016332號、112年8月23日埔鎮工字第1120019038號函  
13 在卷可稽（見本院卷一第45、79、179頁）。是系爭土地在  
14 未經完成申請建築基地法定空地分割程序或解除套繪管制  
15 前，既因受有系爭限制，而不得再作為其他建築基地之使  
16 用，應屬有損契約預定效用之瑕疵。又系爭土地若得供作建  
17 築時之價值為344萬3,884元，受有系爭限制時之價值則為10  
18 3萬3,068元，有華聲科技不動產估價師事務所估價報告書可  
19 稽（下稱本件估價報告，見外放卷）。據此計算，系爭土地  
20 因受有系爭限制所減少之價值為241萬816元【計算式：3,44  
21 3,884－1,033,068】，占原告購得系爭土地之價金達66%  
22 【計算式：2,410,816÷3,650,000，小數點後2位四捨五  
23 入】，堪認系爭土地因受系爭限制導致價值減少之程度，顯  
24 屬重大，已使系爭契約之目的不達，故原告主張被告應負物  
25 之瑕疵擔保責任，應屬有據。

26 4.被告雖辯稱：系爭土地之登記謄本並未記載為法定空地，且  
27 被告前已合法取得系爭土地之所有權，後再將系爭土地移轉  
28 登記予原告所有，應無不能移轉之瑕疵，埔里鎮公所前揭函  
29 文，與事實並不相符；且系爭土地仍可循相關程序辦理法定  
30 空地分割，亦非屬重大瑕疵等語（見本院卷二第281至284  
31 頁）。惟土地登記簿上之註記作業，僅係建築管理機關與地

01 政登記主管機關為有效管理建築用地所為之行政管理措施，  
02 縱土地登記簿標示部未為加註，或地政登記主管機關不察，  
03 容為系爭土地辦畢所有權移轉登記，仍不影響系爭土地遭全  
04 部套繪，而不得重複建築使用之限制情形。又系爭土地雖依  
05 法得循法定空地分割之程序解除套繪管制，然系爭土地是否  
06 因瑕疵致價值減損、減少契約預定之效用，係以危險移轉即  
07 交付時為斷，與買受人得否事後修補該瑕疵無涉，系爭土地  
08 迄今既仍受有系爭限制，自不得逕以將來除去系爭限制之可  
09 能，遽論系爭限制之瑕疵非屬重大。況系爭土地如辦理法定  
10 空地分割，尚需檢討法定空地與建築物所占地面連接寬度足  
11 夠、建蔽率合於規定、基地均連接建築線並得以單獨申請建  
12 築、建築物均具獨立出入口、畸零地已協議調整地形或合併  
13 使用等限制，此有埔里鎮公所113年9月16日埔鎮工字第1130  
14 013726號函可參（見本院卷二第211頁），非謂一經申請，  
15 即可當然解除系爭限制，如未符相關建築法規，自無從除去  
16 系爭限制，而使系爭土地恢復得為建築利用之狀態。被告前  
17 揭所辯，自無足採。

- 18 5.被告雖尚認：本件估價報告未評估系爭土地是否可以興建房  
19 屋，徒以系爭土地為法定空地，逕推估減價70%，應有違誤  
20 等語（見本院卷二第284頁）。惟本件估價報告係以系爭土  
21 地不得重複建築使用時，將影響不動產經濟價值減損、原有  
22 合理市場價格、市場上被接受程度、承買價格支付意願高低  
23 及市場交易習慣等因素，考量系爭土地僅可供作低度使用  
24 （如：人行步道、平面停車場、社區綠化和公共休憩區、提  
25 供作為舉辦活動之場所、水土保持設施等），而以系爭土地  
26 得供作建築時之單價為基準，予以減價70%（見本件估價報  
27 告第27頁），核與一般人購買建築用地時，因土地不能建築  
28 使用而認土地開發利用之前景不佳，進而影響購買意願、減  
29 少交易價值等常情無違，且即便將來得依法解除套繪管制，  
30 亦須花費相當之勞力、金錢踐行申請程序，對買受土地之  
31 人，難謂影響非鉅，本件估價報告以70%為減價範圍，堪屬

01 允當。被告前揭辯詞，即無足取。

02 6.被告另抗辯稱：其曾提出埔里鎮公所函文（即本院卷二第51  
03 頁）給原告看過，原告早已知悉系爭土地為法定空地，並一  
04 再到現場查看，考慮許久後，始願以原標售價格之半數購買  
05 等語（見本院卷二第30至32、283頁）。然觀諸兩造所簽立  
06 之不動產買賣契約書，僅記載系爭土地之用地類別為「丙種  
07 建地」等語（見本院卷一第19頁），並未提及系爭土地為法  
08 定空地，或受有系爭限制等節，亦未附上被告前向埔里鎮公  
09 所申請建築執照，因受有系爭限制而遭駁回之函文（見本院  
10 卷二第51頁）；酌以系爭限制並未註記於土地登記謄本上  
11 （見本院卷一第139頁），非經詢問建築管理機關，甚難期  
12 待原告得於現場查看或於查閱謄本時知悉系爭限制。又周玫  
13 玲亦證稱：依證人之經驗，通常僅在土地登記為農牧用地之  
14 情況，始會向行文向主管機關確認是否有遭農地套繪管制之  
15 情形，而系爭土地登記為丙種建築用地，故並未行文確認套  
16 繪管制情形，依當時登記情形，並不知道已被套繪為法定空  
17 地；原告配偶當時曾詢問為何系爭土地周遭蓋滿建物，僅系  
18 爭土地為空地，但證人僅回覆稱其亦不知情等語（見本院卷  
19 二第143至145頁）。再者，被告所稱之前揭埔里鎮公所函  
20 文，既明載：「法定空地非依規定不得……移轉……為維護  
21 公眾利益起見，法定空地也不應單獨移轉所有權，必須與建  
22 築用地一起移轉」等語，則欲受讓系爭土地移轉之原告，豈  
23 會在知悉此函文內容的情況下，逕同意簽立系爭契約，而不  
24 曾就得否移轉一事，詢問過周玫玲或土地登記主管機關。此  
25 外，原告購得系爭土地後，於112年2月20日檢附以系爭土地  
26 為基地之建照圖，向埔里鎮公所申請開發建築用地，此有原  
27 告申請時檢附之簡易水土保持申報書可查（見本院卷一第37  
28 至44頁），依前開申報書所附之建照圖，可見原告已規劃於  
29 系爭土地上興建房屋，並委請建築師繪製該圖及為水土保持  
30 相關法令之檢討，衡情原告如已知悉系爭土地受有系爭限  
31 制，斷無可能再支出前開申請建築開發之成本費用，而僅為

01 確認系爭土地是否果真不能重複建築使用，堪認原告於系爭  
02 契約成立時，應尚未知悉系爭土地受有系爭限制之瑕疵。況  
03 影響價格之因素多端，被告徒以系爭土地係以標售價格之半  
04 價出售，逕謂原告對前開瑕疵有所知悉等語，亦不足採。

05 7.被告於111年9月15日收受埔里鎮公所駁回建築執照申請之函  
06 文（即本院卷二第51頁）時，就系爭土地受有系爭限制，已  
07 有所知悉，惟遲至同年11月21日簽立系爭契約於111年11月2  
08 1日簽立時，仍未向原告詳予告知前情；原告則於112年3月2  
09 日收受埔里鎮公所駁回建築開發使用申請之函文（即本院卷  
10 一第45頁）後，旋於同年3月20日寄發員林南門郵局第00004  
11 5號存證信函與被告（見兩造不爭執事項(五)），通知被告解  
12 除契約，並無推遲或拖延等行為。又依本件估價報告所載，  
13 系爭土地得供作建築時之價值為344萬3,884元，核與原告購  
14 得系爭土地之價金365萬元相當，本件倘不允許原告解除系  
15 爭契約，原告即蒙受系爭土地所減少之價值261萬6,932元

16 【計算式：3,650,000—1,033,068】，且勢必須再次耗費勞  
17 力、金錢循相關程序除去系爭限制；反觀被告在系爭契約解  
18 除後，日後仍得保有系爭土地之所有權，且依被告拍得系爭  
19 土地時之不動產權利移轉證書（見本院卷一第97頁）所示，  
20 被告係以74萬3,100元購得系爭土地，故其仍保有28萬9,968  
21 元之土地增值【計算式：1,033,068—743,100】，被告雖因  
22 出售系爭土地而繳納125萬8,762元之稅款，惟依其所陳，如  
23 經判決解除契約，尚非不可退還該稅款等語（見本院卷二第  
24 261頁），其復未能舉證證明有何顯失公平之情事，是以解  
25 除系爭契約對被告之損害尚非過鉅，兩相權衡後，本院認原  
26 告主張依民法第359條規定解除系爭契約，並無顯失公平之  
27 處。

28 (三)綜上，被告既應就系爭土地之瑕疵負擔擔保之責，而原告解除  
29 系爭契約之意思表示，於112年3月24日到達被告（見本院卷  
30 一第165頁），已生合法解除契約之效力，故原告依民法第2  
31 59條第2款規定，請求被告返還所受領之價金365萬元，即屬

01 有據。

02 七、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定，訴請被告給付36  
03 5萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即112年6月18日起  
04 （見本院卷一第65頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利  
05 息，為有理由，應予准許。原告先位聲明既經認定為有理  
06 由，則原告併依民法第179條規定為同一聲明之請求，即無  
07 庸再為審酌。又本院已依原告先位聲明判准原告之請求，則  
08 原告備位聲明請求返還減少之261萬6,932元價金部分，本院  
09 亦毋庸再審究，附此敘明。

10 八、假執行之說明：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其  
11 勝訴部分，與民事訴訟法第390條第2項之規定核無不合，茲  
12 酌定相當擔保金額，予以准許；另依被告之聲請酌定其供相  
13 當之擔保金額後，得免為假執行。

14 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
15 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

16 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

18 民事第二庭 審判長法官 徐奇川

19 法官 曾瓊瑤

20 法官 魏睿宏

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。

23 如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 3 月 19 日

25 書記官 張堯振