

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1117號

原告 盟鑫地產開發股份有限公司即盟鑫健康事業有限公司

法定代理人 王靖 住金門縣○○鎮○○000號

被告 黃填津

居新北市○○區○○路000號0樓

上列當事人間請求返還購地款事件，經本院於民國114年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

1 兩造與訴外人簡秀宜於民國109年6月20日就坐落金門縣○○鄉○○○段000○000○000地號三筆土地（下稱系爭土地）簽訂買賣契約書，總價金新台幣(下同)2998萬元，原告於同年6月3日先匯款100萬元至被告名下之國泰世華城東分行000-0000-0000號帳戶，作為購買系爭土地之定金。原告購買系爭土地是為了興建長照住宿式機構，被告也明知原告購地之目的，然系爭土地位於金門國家公園內屬於第二類一般管制區，仲介於簽約前告知兩造，要先辦理地目變更，變更為社福用地，就可以用來興建長照住宿式機構。然於簽約後，原告經由訴外人李志澄律師告知，不能辦理地目變更，並據內政部於105年10月27日函中華民國地政士公會全國聯合會稱「自106年1月1日起正式廢除地目制度並提止辦理地目變更登記」。原告去問金門國家公園，系爭土地可否興建長照住宿式機構，國家公園回覆：系爭土地依金門國家公園

01 保護利用管制規則第6點第1項規定「一般管制區在不違背國
02 家公園計畫目標與原則下，准許原有土地利用型態」、同點
03 第3款1、2目規定「第二類一般管制區區內原有合法建築
04 物，准予新建、增建、改建與修建，其建築可採原建築面積
05 或建蔽率不得超過40%」、「區內農業用地興建農舍，應依
06 農業用地興建農舍辦法第3條規定得申請新建及同點第4款規
07 定「其他為一般資源保育、展示、國防及配合中央或地方重
08 要之公共建設等設施，經管理處許可者，得興建之」，亦即
09 系爭土地不能蓋長照機構。按法律行為不依法定方式者，無
10 效；又兩造以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民
11 法第73條、第246條第1項前段分別定有明文。系爭土地於簽
12 約時地目就不能變更，所以買賣契約自始就無效。被告明知
13 原告購地係要興建長照住宿式機構，卻未盡告知義務，亦應
14 負民法第354條物之瑕疵擔保責任。系爭買賣契約為無效契
15 約，被告無法律上原因受有100萬元之利益，應依不當得利
16 之規定，將100萬元返還原告，並自受領時即109年6月3日起
17 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告於114年6月
18 5日調閱系爭土地謄本，發現被告已將系爭土地贈與訴外人
19 簡秀宜，被告企圖逃避責任動機明顯。

20 2 並聲明：被告應將100萬元返還原告，並自109年6月3日起至
21 清償日止按年息百分之五計算之利息。

22 二、被告則以：

23 兩造於109年6月20日在見證人張珉瑄律師位於臺北市○○區
24 ○○街00號營業處所，簽訂系爭買賣契約，兩造同意於簽約
25 後，被告之土地所有權在不轉移所有權之情況下，作使用地
26 目變更，變更相關事宜由原告公司負責。土地地目變更後，
27 原告得採銀行貸款方式付清購地餘款，並約定於約定期限未
28 能貸出時，原告須以現金補足購地之餘款。兩造係在律師見
29 證下簽約，契約怎會無效，簽約當時被告並不知悉地目已不
30 能變更乙事，被告只想將土地出售，仲介是有告知被告稱原
31 告購地係要買來興建長照住宿式機構。被告於收受原告簽約

01 定金100萬元後，原告再無任何匯款動作，亦無任何訊息回
02 覆，直至109年8月27日原告以存證信函回覆被告，稱會在10
03 9年9月1日驗資，希望被告能通融允許展延約定之匯款日
04 期，即109年8月31日匯款100萬元、同年9月15日再匯款100
05 萬元、同年9月30日再匯款100萬元。然原告仍未履行匯款之
06 承諾，故在同年9月21日被告以存證信函，催促原告盡快履
07 約或出面協調，否則被告即依契約之約定沒收其定金。時至
08 114年，原告仍未履約匯款，業已嚴重損害被告土地所有權
09 人之權利，故依民法第249條第2款規定，契約因可歸責於付
10 定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還，被
11 告沒收該筆定金等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事實

13 兩造與訴外人簡秀宜於109年6月20日就系爭土地簽訂買賣契
14 約書，總價金2998萬元，原告於同年6月3日先匯款100萬元
15 至被告名下之國泰世華城東分行0000-0000-0000號帳戶，作
16 為購買系爭土地之定金。原告購買系爭土地是為了興建長照
17 住宿式機構，被告也明知原告購地之目的，然系爭土地位於
18 金門國家公園內屬於第二類一般管制區，仲介於簽約前告知
19 要先辦理地目變更，變更為社福用地，就可以用來興建長照
20 住宿式機構。然於簽約後，原告經由李志澄律師告知，不能
21 辦理地目變更，並據內政部於105年10月27日函中華民國地
22 政士公會全國聯合會稱「自106年1月1日起正式廢除地目制
23 度並提止辦理地目變更登記」，原告去問金門國家公園，系
24 爭土地可否興建長照住宿式機構，國家公園回覆：系爭土地
25 依金門國家公園保護利用管制規則第6點第1項規定「一般管
26 制區在不違背國家公園計畫目標與原則下，准許原有土地利
27 用型態」、同點第3款1、2目規定「第二類一般管制區區內
28 原有合法建築物，准予新建、增建、改建與修建，其建築可
29 採原建築面積或建蔽率不得超過40%」、「區內農業用地興
30 建農舍，應依農業用地興建農舍辦法第3條規定得申請新建
31 及同點第4款規定「其他為一般資源保育、展示、國防及配

01 合中央或地方重要之公共建設等設施，經管理處許可者，得
02 興建之」，亦即未得國家公園管理處之許可，系爭土地不能
03 蓋長照機構。

04 四、經查，兩造買賣之標的為土地，就土地所有權之移轉而言，
05 原告可以取得系爭土地之所有權，並無不能給付之問題，僅
06 係土地使用受到國家公園保護利用管制規則第6點第1項規定
07 「一般管制區在不違背國家公園計畫目標與原則下，准許原
08 有土地利用型態」、同點第3款1、2目規定「第二類一般管
09 制區區內原有合法建築物，准予新建、增建、改建與修建，
10 其建築可採原建築面積或建蔽率不得超過40%」、「區內農
11 業用地興建農舍，應依農業用地興建農舍辦法第3條規定得
12 申請新建及同點第4款規定「其他為一般資源保育、展示、
13 國防及配合中央或地方重要之公共建設等設施，經管理處許
14 可者，得興建之」之限制，必須符合上開規定，經國家公園
15 管理處之許可，方可合法使用。然就土地所有權之移轉並無
16 不能給付之問題，是原告依民法第73條、第246條認為契約
17 無效，請求被告返還定金100萬元及自受領時計算之利息，
18 為無理由，應予駁回。原告雖另主張：被告明知原告購地係
19 要興建長照住宿式機構，卻未盡告知義務，亦應負民法第35
20 4條物之瑕疵擔保責任等語。經查，被告雖明知原告購地係
21 要興建長照住宿式機構，惟被告辯稱其亦係聽信仲介所言，
22 誤以為可以透過地目變更之方式，將地目變更為社福用地，
23 即得以興建長照住宿式機構，被告並無與原告約定系爭土地
24 一定可以變更地目或一定可以興建長照住宿式機構，自難令
25 被告負物之瑕疵擔保責任，附此敘明。

26 五、原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁
27 回。

28 六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
29 文。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

民事第七庭 法官 陳映如

01
02
03
04
05
06

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 114 年 7 月 17 日

書記官 黃頌棻