臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第61號

01
02
03 上訴人 潘李貴美
04 訴訟代理人 蘇毓霖律師
05 被上訴人 陳靜瑜
06 訴訟代理人 邱懷祖律師
07 張婉娟律師
08 鄭家羽律師

09 上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國113年4
10 月12日本院新竹簡易庭112年度竹簡字第188號第一審判決提起上
11 訴，經本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 上訴駁回。

14 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

15 事實及理由

16 一、上訴人方面：

17 (一) 上訴聲明：

18 1、本訴上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴
19 駁回。(三)訴訟費用由被上訴人負擔。

20 2、反訴上訴聲明：

21 (1)反訴先位上訴聲明：(一)兩造間於民國111年10月3日之買賣
22 債權行為應予撤銷。(二)訴訟費用由被上訴人負擔。

23 (2)反訴備位上訴聲明：(一)上訴人就新竹縣○○鄉○○○段000
24 地號、同段625地號（以下段名均相同，本判決於論述時省
25 略段名）原應移轉予被上訴人之權利範圍即如本判決附表
26 一所示之內容，應減輕為如本判決附表二所示之內容。(二)
27 訴訟費用由被上訴人負擔。

28 (二) 陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

29 1、雖被上訴人於原審起訴主張如原判決記載之系爭買賣契約
30 （下稱系爭契約），係兩造間在111年10月3日對於如本判
31 決附件一所列編號1與編號2，不動產權利範圍均為全部之

01 土地兩筆（下併稱系爭土地），相約協商土地買賣事宜，
02 且於當日合意以每筆土地均各為新臺幣（下同）25萬元之
03 價格，而由被上訴人向上訴人買受上訴人所有之系爭土地
04 全部，然查兩造彼此間關於土地買賣之權利範圍，欠缺合
05 意，亦即兩造間對於賣方所有之系爭土地，關於賣方同意
06 出售之權利範圍，此一重要之交易條件，於系爭契約上全
07 無記載，此項必要之點有所欠缺，則兩造間簽署之系爭契
08 約，即不能成立，系爭契約固記載賣方實拿兩筆土地價金
09 50萬元且被上訴人已當場交付訂金10萬元，如今被上訴人
10 依照買賣法律關係，於原審以訴請求並聲明求為「上訴人
11 應於被上訴人給付40萬元（指：前述實拿50萬元—已付訂
12 金10萬元）予上訴人之同時，將上訴人所有系爭土地所有
13 權全部移轉登記予被上訴人」，因買賣不成立，其訴失所
14 附麗，本不能准許。

15 2、原審不查上情，復不採原審卷附被證3：111年11月5日竹
16 北郵局第265號之存證信函，依照該件存證信函已足使系
17 爭契約之買賣關係生其撤銷效力，原判決率爾作出被上訴
18 人方面全部勝訴之結論，自不能維持，尤其111年10月3日
19 當天實際狀況，是對方利用年邁的老太太也就是上訴人1
20 人獨自在家，頻繁遊說、疲勞轟炸，如此急迫、輕率，被
21 上訴人憑藉擁有土地買賣資訊之優勢，反觀上訴人只是市
22 場小販、毫無經驗、疏於注意對方刻意漏未記載出售土地
23 之持分範圍，上訴人又於短時間內無法審閱、理解系爭契
24 約之內容，約兩週後當上訴人與子女們與被上訴人方面相
25 約在住商不動產加盟店科大店，要簽正式的買賣契約書
26 時，才發現有價金上的落差，以目前土地行情而論，這個
27 區域根本不可能有面積合計約56坪的土地，只同意用賣50
28 萬元這種事，本件存證信函確實業已完全符合民法第88條
29 第1項、第92條第1項、民法74條第1項撤銷之規定。

30 3、是被上訴人於原審起訴求為履行契約，於本訴部分原本應
31 該受全部敗訴駁回之判決，方屬正確的結論；至原審反訴

01 部分，鑑於被上訴人係土地仲介或中人或收購土地開發為
02 業之人，且查被上訴人於系爭土地旁，已完成收購並建造
03 房屋，再透過上訴人友人得知訊息，而向上訴人購買系爭
04 土地，因為上訴人不願意出售，經過對方疲勞轟炸後，被
05 上訴人即提出先行購買系爭土地一部分之持分，日後若上
06 訴人出售其他持分時，被上訴人可主張優先承買權，111
07 年10月3日當日雙方簽署之文件，確實沒有記載關於系爭
08 土地出售之權利範圍是幾分之幾，現今被上訴人卻稱伊所
09 買受者，乃系爭土地全部、1分之1，縱使法院不採信上訴
10 人於本訴部分「契約不成立、已撤銷」之陳述，那麼於原
11 審反訴部分，亦請參酌卷附土地登記謄本土地公告現值，
12 系爭土地價值已達140萬7,444元，再佐以內政部不動產實
13 價交易服務網，當地每坪至少有7.6萬元行情，然而系爭
14 契約對於約56坪之系爭土地，兩筆土地總價金僅區區50萬
15 元計算，換算每坪僅0.89萬元，明顯低於市場行情甚多，
16 按民法暴利行為之規定，於民法第74條定有：「（第1
17 項）法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為
18 財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，
19 法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給
20 付。（第2項）前項聲請，應於法律行為後一年內為
21 之。」，則上訴人亦可依此求為撤銷簽訂系爭買賣契約之
22 債權法律行為或求為減輕給付，因此法院方面至少也要減
23 輕給付改成「上訴人應於被上訴人給付40萬元（指：前述
24 實拿50萬元—已付訂金10萬元）予上訴人之同時，將上訴
25 人所有系爭不動產所有權每筆均各為1/10之權利範圍，移
26 轉登記予被上訴人」。

27 二、被上訴人方面：

28 （一）聲明：上訴駁回。歷審訴訟費用均由上訴人負擔。

29 （二）陳述：除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱：

30 1、被上訴人於原審起訴之請求權基礎，係引用民法第348條
31 第1項，因為兩造間有買賣法律關係，即兩造間業於111年

01 10月3日，就系爭土地簽立之系爭契約，624、625地號每
02 筆土地權利範圍均為1分之1，皆包含屬於兩造合意買賣之
03 範圍裡面，上訴人未曾受監護宣告或輔助宣告，意識清
04 楚，不容子女們事後僭越、代為申辯，系爭契約既記載明
05 確：「土地坐落：新竹聯芎林鄉赤柯寮624、625地號共2
06 筆，民國111年10月3日承買支付現金壹拾萬元整(潘李貴
07 美親筆簽名暨蓋章)，芎林鄉赤柯寮段0000-000地號，芎
08 林鄉赤柯寮段0000-000地號貳筆，單筆價金貳拾伍萬元整
09 共貳筆，賣方實拿2筆共伍拾萬元整(潘李貴美親筆簽名暨
10 蓋章)，過戶費及土地增值稅及拆屋罰金等費用由買方支
11 付」，其中一再強調，買賣標的物是系爭「二筆」土地，
12 並載明單筆(1筆)土地就是25萬元，通篇並無任何關於
13 「持分」之記載，復無有任何買賣雙方日後得就買賣標的
14 權利範圍，再有商議空間之保留語句，實在殊難想像，兩
15 造彼此間對於買賣標的物，存在有任何「權利範圍不明」
16 之解釋空間。

17 2、兩造於簽立系爭買賣契約當下，已合意成立買賣契約關
18 係，上訴人方面固稱：其因錯誤、受詐欺、急迫、輕率、
19 無經驗而簽立系爭契約云云各語，惟均與事實不符，上訴
20 人事後反悔之緣由，依上訴人於本件原審或上訴審提出到
21 院之書狀所述內容，通篇主軸無非泛以「系爭二筆土地之
22 出賣價格與市場交易行情差距甚大、顯不相當」，則上訴
23 人方面既要主張「合於撤銷或可為撤銷」，那麼就應該要
24 由上訴人一方，就此等有利於己之事由，舉證以實其說，
25 然而依照系爭契約之約定，使用地類別均為農牧用地之系
26 爭土地，兩筆合計面積約56坪，以總價50萬元賣出，換算
27 每坪售價為0.89萬元，參佐內政部實價登錄資訊，應最為
28 客觀，具有相當參考價值，故經被上訴人方面以《土地&
29 赤柯寮(段)&《交易期間111年1月~111年10月》作為
30 蒐尋查詢條件，進入內政部實價登錄網站，得出既往平均
31 交易價格、每坪單價約1萬元(見原審卷第101頁：實價登

錄查詢資料），結果大致相當。

3、如今上訴人單方毀約並提出當地「嘉慶社區」門牌號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○000號、219號兩戶（依序坐落新竹縣○○鄉○○○段000地號、同段603地號），合法透天厝之總價及坪數，直接與本件使用地類別為農牧用地之系爭土地，兩相比擬，天壤地別的，別人是賣屋舍地，所講的每坪單價，在一般不動產市場交易行情，當然是指建坪，就是現今社會上，大家所說的每坪站上幾字頭，而系爭土地現場照片，其上的地上物既不合法又破落不堪（見原審卷第103頁彩色照片），系爭契約白紙黑字約明：拆屋罰金費用…，指的是素地買賣。其實，被上訴人夫妻根本就不知道上訴人住在哪裡，如何疲勞轟炸？反觀上訴人本人於成立系爭契約當日，不但於同日於取得10萬元訂金，隨後就包了金額1萬2,000元的紅包給訴外人呂瑞媛，感謝她促成系爭買賣，紅包袋上有上訴人親筆寫下「親愛彭太太平安感謝有你、有你真好、潘太太愛你喔」（見原審卷第107頁紅包袋照片及原審112年7月27日筆錄呂瑞媛證詞），上訴人隨後更介紹另名潘太太即訴外人潘陳美英，建議另名潘太太將他們家所有位於系爭土地隔壁之赤柯寮段623地號土地，也一起賣給被上訴人，最終623地號土地以每坪1萬0,072元之價格，出售給被上訴人一方（指定登記於被上訴人女兒名下），未曾有過任何爭議。上訴人又稱其本人僅小學畢業、非從事不動產買賣交易之行業，但一直以來，上訴人都在新竹大市場，從事肉品買賣（見原審卷第105頁上訴人於市場做生意之光碟影片），買賣肉品此類小額交易，姑且都要論斤秤兩、金額與數量相符方得銀貨兩訖，何況本件涉及不動場交易此種金額龐大，本件上訴人焉有不更為謹慎核對之道理？上訴人僅因迫於子女壓力，坐地起價，有悖誠信。

三、本件不爭執事項共四點如下：（見本院卷第92頁筆錄）

（一）兩造於111年10月3日簽立系爭契約（影本見原審卷23頁；

01 原審卷67頁亦同)。

02 (二) 原判決記載之系爭土地共兩筆，如原判決附表編號1及2所
03 示(亦本判決附表一編號1及2所示)。目前所有權人仍為
04 上訴人。

05 (三) 對於上開買賣契約，上訴人已收到10萬元，但上訴人於11
06 1年11月30日以臺灣桃園地方法院111年度存字第1655號提
07 存該院提存所(見原審卷51頁)。

08 (四) 對於111年11月5日竹北郵局第265號存證信函形式之真正
09 兩造並不爭執(見原審卷第75頁、被證3，即本件存證信
10 函)

11 四、經兩造協議簡化爭點共三點如下：(見本院卷第92頁筆錄)

12 (一) 系爭契約是否有效成立，亦即兩造間對於系爭契約之標
13 的，也就是系爭土地由上訴人處分於被上訴人所有其範
14 圍，於買賣契約成立當下(111年10月3日)，該所有權的
15 範圍是否已經意思表示合致？

16 (二) 本件存證信函以「買方告知不正確事實而使賣方陷於錯
17 誤」，是否已發生撤銷系爭買賣契約之效力？

18 (三) 上訴人於原審提起反訴，主張本件可適用民法第74條第1
19 項撤銷法律行為(見原審卷第189頁反訴先位聲明、本院
20 卷第19頁反訴先位上訴聲明)或減輕給付(見原審卷反訴
21 備位聲明、本院卷第19頁反訴備位上訴聲明)，有無理
22 由？

23 五、本院判斷如下：

24 (一) 按，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
25 方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意
26 時，買賣契約即為成立。買受人對於出賣人，有交付約定
27 價金及受領標的物之義務。民法第345條、第367條分別定
28 有明文。又，私法契約乃基於個人自主意思之發展、自我
29 決定及自我拘束所形成之當事人間之內部規範，本諸契約
30 自由之原則，應賦予契約嚴守之責任。查，證人即當事人
31 潘李貴美於本院準備程序在庭結證：我介紹訴外人潘友年

01 (上1人係同段623地號土地所有人)，是賣給同一個人，
02 我自己在芎林當地的土地就兩筆（指同段624、625地
03 號），對、就是賣光光了、我的小孩，因為他說沒有這個
04 行情，他說對方沒有詳細告訴我，我是說對方要就賣，我
05 沒有去查等語明確在卷（見本院卷第98頁筆錄第1~3行、
06 第100頁第1~13行）。復經本院對照之系爭契約全文，已
07 就買賣土地筆數、買賣總價金、訂金數額及稅費負擔等重
08 要事項，均有詳細記載，別無他求解釋，又查上訴人實際
09 住在新竹市○○區○○路000巷00弄00號「港南社區」、
10 於110年10月3日以前未曾前往新竹縣芎林鄉中坑村「嘉慶
11 社區」、上訴人是跟舊識即往日眷村鄰居潘太太（上1人
12 配偶為潘友年）就新竹縣○○鄉○○○段000○000○000
13 地號上列3筆土地，由上訴人買下624、625地號兩筆、另
14 由上訴人介紹舊鄰潘家買下623地號該筆（見本院卷第95
15 頁筆錄第25~31行、第97頁第5~11行、第99頁筆錄第20
16 ~25行），茲上訴人於111年10月3日當日，依其計畫，確
17 實係乙次全部出清其所有位於新竹縣芎林鄉、投資用、非
18 自住之系爭土地共兩筆全部，此事實甚是明顯。

19 (二) 系爭契約乃有效成立，並無上訴人於原審及上訴時，所指
20 摘標的範圍不明云云情形，亦即兩造間對於系爭契約之標
21 的，也就是系爭土地由上訴人處分於被上訴人之範圍，於
22 買賣契約書立當下（111年10月3日），係兩筆土地所有
23 權、權利範圍均為全部、各筆皆為1分之1，業已意思表示
24 合致無訛。所謂意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其
25 事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。
26 但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，
27 民法第88條第1項定有明文。又，民法第92條第1項前段規
28 定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表
29 示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自
30 由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬
31 於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人

01 陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對
02 象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷
03 影響表意人決定自由之情形。而主張意思表示有瑕疵者，
04 應就意思表示有瑕疵之事實、主張意思表示係因被詐欺而
05 為之者，應就此等利己之事實，盡舉證責任，此為舉證責
06 任分配之原則。根據上訴人訴訟代理人於本院準備程序時
07 在庭稱：「（受命法官問：本件存證信函只有寫不實告知，
08 也沒有寫具體的內容及引用法條，現在本件存證信函
09 也就是原審卷75頁，上訴人是主張這份存證信函是依照哪
10 些民法條文而有效力？）民法第88條第1項、92條第1項及
11 民法74條第1項。（受命法官問：發現被詐騙的日期是在1
12 11/10/3？還是111/11/30？）簽約後的，111/10/16，上
13 訴人有跟子女與被上訴人相約在住商不動產科大店要簽買
14 賣契約書，當時有發現買賣價金與契約書有落差。（受命
15 法官：請被上訴人訴訟代理人回去研究本件存證信函沒有
16 講法條，也沒有寫具體的對應事實，這部分存證信函有無
17 發生什麼效力。）瞭解」等語（見本院卷第93頁筆錄），
18 及據證人即當事人潘李貴美於本院準備程序在庭結證：
19 「（提示原審卷23、67頁，這兩頁影本是一樣的，這份文
20 件形式上是真的嗎？）是真的。（剛剛你要回答之前，法
21 官有看你用手指電腦螢幕，你認識國字？）認得。（這頁
22 上面寫單筆25萬，這個25萬是你講的還是對方講的？）對
23 方講的。（就你的認知，系爭土地每坪是多少錢？）不清
24 楚，我都不知道。（那你現在知道了嗎？）現在知道。
25 （你現在知道系爭土地每坪多少？）多少我不知道，但我
26 知道總價140萬。（140萬誰告訴你的？）去查的。（誰去
27 查的？）兒子他們。（是111/10/16去住商之前查的？）
28 日期我不知道。（那請問111/10/3也就是系爭買賣契約上
29 面的簽名蓋章，是你的嗎？再次提示）是我簽名，蓋章
30 的。（簽名蓋章是在你家裡還是你家附近的便利商店？）
31 我家附近的全家。我家住新竹市海埔路171巷，是一個社

01 區。（社區名字？）港南社區」等語在卷（見本院卷第94
02 ~95頁筆錄），核其情狀，未見本件存證信函所指摘之
03 「買方告知不正確事實而使賣方陷於錯誤」云云情形，於
04 上訴人未舉證以實其說之情下，對於本件有效成立之系爭
05 契約其債之法律關係，自不能逕以本件區區五行、內容空
06 泛，全文僅有「潘李貴美女士委託本人潘李貴美寄出本存
07 證信函。本人因陳靜瑜告知不正確事實而陷於錯誤，故撤
08 銷110年10月3日簽訂房地買賣契約，請查照。請陳靜瑜女
09 提帳號，以利退款」之存證信函（見原審卷第75頁、被證
10 3），而認已生其撤銷之效力。

11 （三）因上訴人以前開情詞，主張「契約不成立、已撤銷」云
12 云，不能憑採，原審於本訴部分之認事、用法、結論，俱
13 屬正確，反而是上訴人訴訟代理人提出民事上訴理由狀到
14 院，誇大不實稱：「…疲勞轟炸、利用被告年紀大、當日
15 1人在家」屬於急迫、輕率、無經驗（見本院卷第38頁書
16 狀），此節經上訴人本人當庭澄清：「（受命法官問：你
17 的171巷是幾號？）14號。（受命法官問：弄？）我要念
18 整個才會，新竹市○○路00弄00號。（受命法官問：111/
19 10/3也就是簽系爭契約那天，有無人進到新竹市○○路00
20 0巷00弄00號的家裡？）沒有，我們都在全家辦。（受命
21 法官問：既然是在全家便利商店，那你的上訴狀為何寫對
22 方疲勞轟炸，你不想簽就走啊？）我的意思是那天週一沒
23 有做生意，我們就約在全家。（受命法官問：有人來你家
24 按電鈴還是妳們走去全家？）我們約在全家，我們家電鈴
25 壞了。（受命法官問：有人去敲門？）沒有，有的話我也
26 聽不到。（受命法官問：你去全家便利商店之前，你知不
27 知道你要去全家便利商店跟人家談要去賣土地的事情？）
28 知道。（受命法官問：土地的地號你知道嗎？）我都不知
29 道。（受命法官問：系爭契約書上人家寫624、625，你如
30 何知道？）我知道有兩筆，但號碼不知道。（受命法官
31 問：土地的位置你知道嗎？）不知道，但現在知道了。我

01 們談完有去看過所以知道，但之前不知道。（受命法官
02 問：111/10/3之後，有跟買方去現場看土地？）不是，是
03 我的小孩帶我去的。我沒有私下跟買方看過。」等語在卷
04 （見本院卷第97頁筆錄），足見上訴人基於自主決定，並
05 與對方相約於外，且同意以每坪以約0.89萬元，同意乙次
06 出清脫手閒置土地，茲從事生意買賣為業之上訴人，無暇
07 管理使用地類別為農牧、使用分區均為山坡地保育區之系
08 爭土地（見本院卷第161、163頁土地登記謄本），又上訴
09 人實際住於新竹市「港南社區」，復與新竹縣芎林鄉「嘉
10 慶社區」，地理上有相當距離，該「嘉慶社區」與相鄰山
11 坡保育地，處於新竹縣芎林鄉赤柯寮段，有的建物是合法
12 登記、有的建物沒有登記，各屋材質、用途亦不相同（另
13 詳後述），個別交易條件，基本上天差地別。本院再對照
14 原審卷附內政部不動產交易實價查詢服務網-簡易查詢，
15 同樣位於新竹縣芎林鄉赤柯寮段之土地，於111年間之每
16 坪交易單價，有不足1萬者多筆、1萬餘元者，亦有多筆
17 （見原審卷第101頁黃色螢光筆標示處），尚難認本件交
18 易有明顯低於當時市場交易價格，本件上訴人最後書狀
19 稱：關於民法第74條第1項為請求權，法院應依當事人聲
20 請判決為之（見本院卷第171頁民事準備書(二)狀），惟上
21 訴人為法律行為，非屬急迫、輕率或無經驗而為給付之約
22 定，則原審於反訴其先位聲明部分，所為之認事、用法、
23 結論，並無違誤。

24 （四）上訴人仍執陳詞，主張系爭土地筆數共兩筆、合計面積約
25 56坪、總價50萬元、換算每坪單價0.89萬元，低於當地市
26 場行情每坪單價，復與系爭土地以公告現值計算價值已達
27 140萬7,444元（見本院卷第65頁民事爭點整理狀），惟查
28 上訴人係於73年1月7日同時登記取得624地號、625地號土
29 地，長期持有系爭土地，將近40年之久（見本院卷第161
30 頁、163頁土地登記謄本），長期投資固能對抗通貨膨脹
31 （inflation），但脫手價格涉及地段、市場波動、時間

01 與時機(time and timing)、個人財務槓桿 (financial l
02 everage) 、經濟成本風險 (economic cost of risk) ，
03 凡於成交價格，因此或高、或低，而上揭規定所稱「急
04 迫」，係指現有法益受到緊急危害或陷於立即且迫切之重
05 大困境；所稱「輕率」係指行為人對於其行為之結果，因
06 不注意或未熟慮，不知其對於自己之意義而言；所稱「無
07 經驗」，指欠缺一般生活經驗或交易經驗而言，非指欠缺
08 特定領域或行業之知識；所指利用表意人有此等急迫、輕
09 率、無經驗情事，而以法律行為使其為「顯不等價」之財
10 產上給付約定，依當時情形「顯失公平」者，即無異「趁
11 人之危以獲取暴利」，悖於善良風俗及誠信原則。然依前
12 述原審卷第101頁內政部不動產交易實價查詢服務網-簡易
13 查詢，同樣位於新竹縣芎林鄉赤柯寮段之土地，於111年
14 間之每坪交易單價，落在1萬元上、下者，筆數甚多，不
15 再贅述，且經本件受命法官於準備程序時，當庭徵詢兩造
16 意見：「庭後依照職權向地政及稅捐機關索取下列不動產
17 之土地及建物最新謄本，及歷史異動索引，暨土地歷史申
18 報地價與稅籍資料：一、新竹縣○○鄉○○○段000地
19 號。二、同段604地號。三、同段623地號。四、同段624
20 地號。五、同段625地號」 「建物部分門牌號碼依序為：
21 新竹縣○○鄉○○000號、218號、無門牌、無門牌、無門
22 牌）」，兩造均答稱：「無意見」（見本院卷第100~101
23 頁筆錄），依此調查結果，業由新竹縣政府稅務局於113
24 年8月27日以新縣稅東字第1130213910號覆函暨新竹縣竹
25 東地政事務所於113年8月29日以東地所資字第1130005174
26 號覆函（均含附件，依序見本院卷第119~129頁、131~1
27 69頁，並經合議庭審判長法官於最後期日提示調查並令兩
28 造表示意見，見本件言詞辯論筆錄），可知上訴人訴訟代
29 理人於原審及上訴時，所比附援引而論每坪7.6萬元其交
30 易標的（見原審卷第110頁民事答辯狀、本院卷第37~38
31 頁民事上訴理由狀），係目前由訴外人陳美勳持有之門牌

01 號碼新竹縣○○鄉○○村00鄰○○000號、219號兩戶（依
02 序坐落新竹縣○○鄉○○○段000地號、同段603地號），
03 是為「房、地不得分離處分移轉」之合法登記房地，前者
04 門牌218號之建物為新竹縣○○鄉○○○段00○號、2層、
05 加強磚造、每層次41.23m²、建物總面積82.46m²、占地使
06 用地類別為丙種建築用地；後者門牌219號之建物為同段8
07 0建號、2層、加強磚造、每層次41.23m²、建物總面積同
08 為82.46m²、占地使用地類別同為丙種建築用地，反觀仍
09 為上訴人所有之系爭土地，則有違反農地農用限制之虞
10 （見原審卷第103頁，623、624、625地號三戶現場彩色照
11 片），於系爭土地素地過戶時，尚有面臨課徵土地增值稅
12 及罰則之風險，本件既查無任何「急迫」、「輕率」、
13 「無經驗」、「顯不等價」、「顯失公平」、「趁人之危
14 以獲取暴利」，故上訴人主張依民法第74條第1項規定，
15 請求撤銷簽訂系爭買賣契約之法律行為或減輕給付，均屬
16 無據。

17 六、綜上調查審理結果：①原於兩造彼此之間，簽立系爭買賣契
18 約當下，即已合意成立買賣契約關係無訛；②且上訴人依其
19 計畫，既以素地每坪約0.89萬元之實拿價格，不負擔稅、
20 費、罰則，同意乙次出清、長期持有，但閒置又無暇管理之
21 系爭土地，並無錯誤、受詐欺、急迫、輕率、無經驗，故上
22 訴人訴訟代理人於本件準備程序中為上訴人利益主張稱：本
23 件存證信函合於民法第88條第1項、第92條第1項、第74條第
24 1項三種規定，已生其撤銷效力云云（見本院卷第93頁筆錄
25 第17行），不足採信；③至反訴部分，則因查無任何急迫、
26 輕率、無經驗、顯不等價、顯失公平、趁人之危以獲取暴
27 利，故此部分並無適用民法第74條第1項撤銷買賣契約所涉
28 之法律行為或減輕移轉權利範圍之餘地。故而原審為上訴人
29 全部敗訴之判決暨定本、反訴訴訟費用之負擔，核無不合，
30 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判如其上訴聲明各項
31 所示，全無理由，均應駁回。

01 七、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
02 毋庸再予審酌，附此敘明。

03 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
04 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
06 民事第一庭審判長法官 彭淑苑
07 法官 楊子龍
08 法官 周美玲

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
12 書記官 徐佩鈴

13 本判決附表一：本件不爭執事項第（二）點所列之系爭土地。

編號	土地坐落	面積	權利範圍
1	新竹縣芎林鄉赤柯寮段624地號	91.79m ²	全部
2	新竹縣芎林鄉赤柯寮段625地號	93.4m ²	全部

15 本判決附表二：本件上訴人反訴備位聲明求為減輕給付之內容。

編號	土地坐落	面積	減輕給付
1	新竹縣○○鄉○○○段000地號	91.79m ²	應有部分1/10
2	新竹縣○○鄉○○○段000地號	93.4m ²	應有部分1/10