

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第174號

原告 群展精密有限公司

法定代理人 蘇仁英

訴訟代理人 洪明立律師

被告 陳能發

訴訟代理人 李文傑律師

李家豪律師

江明軒律師

參加人 吉好不動產有限公司

法定代理人 姜義勇

訴訟代理人 張珉瑄律師

複代理人 陳郁芳律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國114年12月29日
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。又所謂「法律上利害關係」，係指兩造裁判之效力依法及於該第三人或兩造裁判效力雖不及之，但參加人之法律上地位，將因當事人一造之敗訴，依該判決之內容（包括法院就訴訟標的之判斷，及判決理由中對某事實或法律關係存否之判斷）直接或間接受有不利益，反之，若該當事人

01 勝訴，即可免受此不利益者而言。本件原告主張委託由吉好
02 不動產有限公司(下稱吉好公司)居間，與被告簽訂其坐落新
03 竹縣○○鄉○○○段00000地號土地(下稱系爭土地)暨其上1
04 303建號建物(門牌號碼：新竹縣○○鄉○○000○0號，下稱
05 系爭建物)(以下合稱系爭不動產)買賣契約(下稱系爭買賣契
06 約)，已交付價金並移轉登記完成，因系爭不動產未符原告
07 公司遷廠條件，無法變更系爭建物使用執照，對系爭不動產
08 之性質有誤認，主張依民法第88條規定撤銷買受系爭不動產
09 之意思表示，或依民法第359條規定解除系爭買賣契約，則
10 本件訴訟之判決結果涉及吉好公司之利益，吉好公司就本件
11 訴訟有法律上之利害關係，其為輔助被告聲明而參加訴訟
12 (見本院卷第115至121頁)，核無不合，亦應准許。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：

15 (一)緣原告公司因公司原址已不敷營業使用而有擴廠之需，遂開
16 始找尋適合之土地及建物以作為新廠址設立之用。約於民國
17 113年5月底、6月初時，原告於不動產網站上搜尋符合原告
18 遷設新廠所需之廠房，適有被告所有之系爭不動產，位置及
19 面積均符合原告遷廠所需，而系爭不動產係委由參加人出
20 售，且系爭不動產廣告文宣介紹中於特色說明有「稀有甲建
21 梯高廠房、可廠登」等文字，原告公司遂由會計杜芸姍與參
22 加人之經理姜采妮取得聯繫。因原告購買系爭不動產是作為
23 遷廠之用，故杜芸姍一開始洽詢不動產現況時，對於姜采妮
24 所詢問：「這間廠房目前是當倉儲用，您需要廠登嗎？」杜
25 芸姍明確告知：「是喔」，姜采妮遂表示：「…因為這間目
26 前是一般家用電，如果工業電需要自己去申請。」更稱：
27 「老闆娘您有要下幹嗎？新豐廠房跟你們有地緣關係，員工
28 去公司都很近，坪數也大，竹北客人都特地跑下來看了，代
29 表這間廠房真的很便宜！如果被其他人買走，你們要去搬去
30 其他地方，員工又是一大問題，希望能幫你們買到合適的
31 廠，我是想先幫你談。」並向杜芸姍表示系爭不動產可以申

01 請廠登，甚告知申請甲建地轉型廠登三照過程應注意要點，
02 足認姜采妮明確知悉原告購買系爭不動產之目的是作為工廠
03 合法遷址所需，亦保證系爭不動產可以合法申請廠登。嗣於
04 原告確定出價購得系爭不動產後，姜采妮也介紹建築師給原
05 告以進行後續變更廠登之申請，經原告聯繫該建築師後，該
06 建築師以沒有處理過新竹案件為由拒絕原告。因原告遷廠時
07 間緊迫，且姜采妮又一再向原告保證系爭不動產可以合法申
08 請廠登，原告遂於113年7月31日與被告簽立不動產買賣契
09 約，由原告以新臺幣(下同)4,080萬元之價金購買被告所有
10 之系爭不動產。原告已全數給付買賣價金並辦妥系爭不動產
11 所有權移轉登記。然原告嗣委請建築師檢附相關變更資料，
12 向主管機關新竹縣政府工務處使用管理科函詢：原告所購得
13 之系爭不動產，由住宅變更為工廠乙事，經新竹縣政府函復
14 略以「工廠建築物應臨接寬八公尺以上之道路或以私設通路
15 連接道路，該道路及私設通路寬度均須符合規定，依來函所
16 述二方案均不符上開規定…。」顯然系爭不動產之現狀依法
17 規無法申請變更為工廠登記。

18 (二)按民法第88條規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若
19 知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷
20 之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為
21 限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯
22 誤，視為意思表示內容之錯誤。」。又「物之出賣人對於買
23 受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無
24 滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契
25 約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為
26 瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之
27 品質。」。「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應
28 負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。」
29 民法第354條、359條亦有明文。

30 (三)系爭不動產係由被告委由參加人出售，於所刊登之銷售廣告
31 內容載明「可廠登」。按依不動產經紀業管理條例第21條第

01 2項規定，經紀業之廣告及銷售內容應與事實相符，其立法
02 意旨係為確保經紀業廣告內容之真實性，以提供消費者正確
03 之消費資訊，避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消
04 費者，致使其做成錯誤之交易決定。原告依前開廣告內容，
05 相信所欲購買之系爭不動產可辦理工廠登記；且於交易過程
06 中，原告復明確告知該公司所屬人員：購買系爭不動產之目
07 的是要辦理遷廠，要可廠登。然實際上系爭不動產因工廠建
08 築物不符合「臨接寬八公尺以上之道路或以私設通路連接道
09 路，該道路及私設通路寬度均須符合規定」之要件，而不得
10 辦理工廠登記，此已違反原告購買系爭廠房之目的，故原告
11 誤認系爭廠房可辦理工廠登記，此屬重大交易標的性質之錯
12 誤，依前開規定，原告得於意思表示後1年內撤銷。而系爭
13 不動產買賣契約因原告撤銷買受之意思表示視為自始無效，
14 則原告依民法不當得利規定請求被告返還4080萬元整並加計
15 法定遲延利息，為屬有據。

16 (四)如法院認為原告無法依民法第88條規定撤銷買受系爭不動產
17 之意思表示，原告亦主張依民法第359條規定解除系爭不動
18 產買賣契約，並以本起訴狀繕本之送達而為解除系爭不動產
19 買賣契約之意思表示通知，請求被告應返還以給付之買賣價
20 金4,080萬元整並加計法定遲延利息。為此，爰提起本件訴
21 訟，並聲明：

- 22 1、被告應給付原告4,080萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至
23 清償日止按年息百分之五計算之利息。
- 24 2、訴訟費用由被告負擔。
- 25 3、原告願供擔保請准予宣告假執行。

26 二、被告則以：依原告所提之系爭不動產謄本載明「使用分區：
27 特定農業區、使用地類別：甲種建築用地」、「主要用途：
28 住家用」，是上開資訊皆明示於地政機關之公開登記資料
29 內，佐以兩造於113年7月31日簽立之系爭買賣契約，未見原
30 告主張「需可辦理廠登」之特別約定，且被告未曾向原告或
31 參加人表示或保證系爭不動產可辦廠登。再者，原告係資本

01 額達2,000萬元之法人，且資力雄厚，較自然人有更多商業
02 交易經驗，其主張因有擴廠需求始尋找適合土地及建物，焉
03 可能在系爭買賣契約未記載該重要之點？且在進行系爭不動
04 產交易前，未委託建築師評估工廠登記之可行性？此由原告
05 於審理時自承申請被駁回後才知道「設立廠房需要臨8公尺
06 以上之道路」、「可不可以做工廠登記部分沒有確認過」顯
07 與常情相悖，原告主張難認可採。依據內政部113年7月23日
08 台內地字第1130031941號函記載「貴公司(即原告)申請買受
09 新竹縣○○鄉○○段○○○段0000○號建物做宿舍用途一
10 案，准予許可。」，可證原告在簽立系爭買賣契約書前，曾
11 發函予內政部表示購買系爭建物之用途為宿舍，亦與原告主
12 張之工廠不同。縱觀系爭不動產交易過程，原告並無意思內
13 容錯誤之情事，縱設有知其情事即不為意思表示者(假設
14 語)，亦係因原告自己之過失所造成，依民法第88條但書規
15 定，不得撤銷意思表示。此外，被告已履行系爭不動產買賣
16 契約之約定，並無任何瑕疵，原告依民法第359條解除契
17 約，亦無理由等語。答辯聲明：

18 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

19 (二)訴訟費用由原告負擔。

20 (三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、參加人陳述：

22 (一)參加人前受原告之委託向被告斡旋承買系爭不動產，依系爭
23 建物之使用執照所示，系爭土地使用分區為「特定農業區甲
24 種建築用地」，建物使用用途為「H2住宅」。杜芸姍為原告
25 公司會計(亦為原告公司負責人之配偶)於113年6月6日與參
26 加人公司仲介人員姜采妮聯繫，姜采妮於電話中向杜芸姍介
27 紹系爭不動產時，即告知系爭建物之使用執照註記為住宅，
28 現況作為倉庫使用，若有申請工廠登記之需求，須辦理變更
29 使用執照，始能申請工廠登記，然系爭不動產聯外道路寬度
30 不大，並提供道路照片予杜芸姍，告知確認杜芸姍是否仍有
31 意願至現場看屋。113年6月12日，原告公司法定代理人蘇仁

01 英、杜芸姍至系爭不動產現場查看屋況時，參加人之仲介人
02 員再次重申，系爭土地雖為甲種建築用地，得作為無公害小
03 型加工設施使用，惟系爭建物之使用類別登記為住宅，若要
04 申請工廠登記，須先變更系爭建物之使用執照，原告公司人
05 員隨即致電與其會計師詢問仲介人員所述內容是否為真，確
06 認使用類別為住宅之建物不得申請工廠登記。參加人並於同
07 日將系爭不動產之建物測量成果圖、建物登記謄本、土地登
08 記謄本、建物使用執照提供予原告參考。113年6月19日，杜
09 芸姍主動聯繫姜采妮，表示有意願下斡旋、議價，經仲介人
10 員居間、磋商，買、賣方於113年6月25日簽訂不動產買賣契
11 約書，約定原告以4,080萬元購買系爭不動產。

12 (二)惟原告為私法人，系爭建物使用用途為H2住宅，依平均地權
13 條例第79條之1第1項之規定，原告購買系爭不動產須經中央
14 主管機關許可，且依私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法
15 第4條第3項之規定，買賣金額受有限制，不得超過4,000萬
16 元。原告於113年7月5日提出申請書，但因受有上開限制，
17 經內政部否准。原告為了儘早完成本件買賣，一方面提議由
18 被告申請變更使用執照，將系爭建物使用類別變更為工廠
19 後，即得免除上開限制，除買賣契約無須經內政部許可，亦
20 不受買賣價金總額之限制；另一方面向參加人索取建物竣工
21 圖-位置圖、平面圖，立面圖，以利其向建築師詢問變更使
22 用執照事宜、時程。惟被告強調僅願以系爭房屋之現況出
23 售，不同意原告之要求辦理使用執照之變更，本預計依113
24 年6月25日之買賣契約第16條第3項之約定解除買賣契約。但
25 經代書居中協調後，買賣雙方於113年7月31日重新簽立買賣
26 契約，原告同意以建物使用類別為「住宅」之現況購買系爭
27 不動產，價金為3,980萬元，其餘100萬元以現金支付，分別
28 於113年9月16日辦妥所有權移轉登記，於113年9月20日交
29 屋，完成本件買賣交易。

30 (三)參加人並無廣告不實或提供不實、不充分交易資訊，誤導消
31 費者，致做成錯誤交易決定之情事。參加人於系爭不動產物

01 件廣告文宣介紹中，房屋特色欄位記載：「5. 特色：①稀有
02 甲建梯高廠房、可廠登」，係指可依規定申請工廠登記，然
03 實際能否申請工廠登記，受限於相關法規及工廠實際使用需
04 求，上開廣告內容並無保證之意。且系爭土地屬特定農業區
05 甲種建築用地，依上開規定，得供作為無公害小型工業設施
06 使用，又無公害小型工業設施符合工廠管理輔導法第9條之
07 規定，得申請工廠登記。廣告內容係說明系爭土地為特定農
08 業區甲種建築用地，作為無公害性小型工業設施，符合工廠
09 管理輔導法關於土地使用管制之規定，但參加人絕無保證或
10 誤導系爭不動產符合申請工廠登記之一切規定。

11 (四)原告於113年6月6日與姜采妮聯繫、113年6月12日參觀系爭
12 不動產時，參加人之仲介人員皆告知系爭建物使用類別為住
13 宅用，變更使用執照後始得申請工廠登記。113年6月12日提
14 供之使用執照、建物測量成果圖、建物登記謄本分別記載：
15 「各層用途：H2住宅」、「主要用途：住宅」、「主要用
16 途：住家用」等語，買賣雙方於113年6月25日簽訂之買賣契
17 約亦有檢附上開文件，足見原告對於系爭建物使用用途為
18 「住宅」一事知之甚詳，更於113年6月12日向會計師確認使
19 用執照須登記為工廠，才可申請工廠登記，參加人自無可能
20 向原告保證或誤導系爭不動產一定得申請工廠登記。參加人
21 遣人於113年7月13日將建築圖面送至原告公司，俾利供原告
22 公司與建築師諮詢變更使用執照事宜。113年7月31日簽約當
23 日，原告公司法定代理人蘇仁英表示因系爭不動產對外道路
24 寬度不足8米，經建築師評估得變更使用執照坪數約為24
25 坪，並抱怨賣方於交易過程中未積極配合，使用執照能否順
26 利變更仍有變數等語，足證原告買受系爭不動產前，已尋求
27 專業建築師協助，評估變更使用執照之可能性，且願意承擔
28 使用執照無法變更之風險。原告自始知悉系爭建物之使用類
29 別為住宅，未經變更使用執照，不得申請工廠登記，仍決定
30 以現況購入系爭不動產，難謂參加人執行仲介業務過程中有
31 何違反不動產經紀業管理條例之情況。系爭不動產得否辦理

01 工廠登記，所涉法律規定繁瑣、細碎，參加人於締約過程中
02 亦不斷提醒、告知原告，系爭建物使用類別為住宅，須變更
03 使用執照後方能申請工廠登記，原告亦曾向會計師確認上
04 情，而系爭建物能否變更使用執照應委由專業建築師辦理評
05 估，參加人於買賣契約成立前已交付土地登記謄本、建物登
06 記謄本、建物測量成果圖、建物使用執照、建築平面圖等文
07 件，經原告與建築師評估後始決定購買，參加人並未提供不
08 實或不充分之資訊誤導消費者等語。參加人聲明：原告之訴
09 駁回。訴訟費用由原告負擔。

10 四、本院之判斷：

11 (一)原告主張委託由參加入居間，與被告簽訂系爭買賣契約，已
12 交付價金4,080萬元，系爭不動產已移轉登記完成，業據提
13 出系爭不動產買賣契約書、系爭不動產登記謄本等件為證
14 (見本院卷第37至46頁)，為被告所不爭執，自堪信此部分事
15 實為真。

16 (二)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
17 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知
18 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
19 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
20 錯誤，民法第88條定有明文。民法第88條第2項所謂「物之
21 性質」，係指足以影響物的使用及價值的事實法律關係，至
22 於交易上是否重要，則應就各該法律行為的典型交易目的加
23 以認定，蓋形成表意人內心效果意思之原因，則稱為動機，
24 導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，且只存在表意人
25 之內心，不表示於意思表示中，故為相對人所無法查覺，是
26 除當事人之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要者，
27 始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於
28 意思表示中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範
29 之保護，否則法律之安定性及交易之安全無法維護，此觀民
30 法第88條第2項之規定自明。

31 (三)原告主張被告透過參加人保證原告得於系爭不動產申請工廠

01 登記，始與被告簽訂買賣契約云云。經查：原告於113年6月
02 6日透過杜芸珊聯繫參加人了解系爭不動產之買賣事宜，由
03 參加人之員工姜采妮向杜芸珊說明，姜采妮於對話過程中表
04 示「你需要廠登嗎？」、「另外因為這間目前是一般的家用
05 電，如果要工業電需要自己去申請嘞！」等語；於113年6月
06 13日提供甲建廠房申請廠登資訊，並稱：「老闆娘~這是甲
07 建廠房申請廠登的資訊，給您參考，有任何問題都可以問
08 我。」，於113年6月12日提供建物測量成果圖、建物登記謄
09 本、土地登記謄本、113年7月12日提供竣工圖、位置圖、面
10 積圖、立面圖予杜芸珊，此有參加人提出姜采妮與杜芸珊之
11 通訊紀錄截圖、系爭建物使用執照、建物測量成果圖、建物
12 登記謄本、土地登記謄本、建物位置圖、平面圖、立面圖附
13 卷可稽(見本院卷第141-165、193-198、211-213頁)，上開
14 文件上均載有系爭不動產使用分區及使用地類別；且原告與
15 被告曾於113年6月25日與被告就系爭不動產簽訂買賣契約，
16 價金為4,080萬元，然因私法人買賣住宅金額金額超過法規
17 規定而遭內政部否准，此有內政部113年7月11日台內地字第
18 1130031191號函影本在卷可參(見本院卷第191-192頁)，故
19 被告抗辯原告於113年7月31日簽訂系爭買賣契約前已知系爭
20 不動產用途為「住宅」應屬真實。

21 (四)次查，證人杜芸珊於本案言詞辯論時到庭證述：「(問：妳
22 看系爭廠房時，是否知道用途為住家?)看的時候不知道，
23 是到我請仲介提供建築圖說時才發現。(問：妳第1次看系爭
24 廠房後，仲介有無提供建物登記謄本給妳看?)當下沒有，
25 我記得是當天下午或隔天才傳謄本電子檔給我看，這時我才
26 發現用途是住宅。(問：請求提示卷第142頁被證二LINE紀
27 錄，仲介有告知是一般家電用，妳沒有因此而認定系爭廠房
28 之主要用途是住家?)我當下有問確定可以申請廠登，仲介
29 說可以申請無污染的小型工廠，因為是甲種建築用地，而且
30 他們之前有甲建申請廠登成功的案例。(問：請求提示卷第1
31 51頁被證二LINE紀錄，妳當時有向仲介詢要竣工圖，目的為

01 何?)因為當時仲介給我謄本後，我去詢問會計師，會計師
02 說如果要申請廠登，要變更使用用途為工廠，我才去詢問建
03 築師。我需要所有的資料去詢問，因為怕不能申請廠登，所
04 以我要拿所有的資料給建築師去改成工廠。(問：妳有將資
05 料交給建築師嗎?)我有交給我找的建築師，但沒有人給我
06 確切回覆。(問：113年7月31日第2次簽約當天，妳是否有提
07 到有將圖面給建築師看，且妳有說不能做到100平方公尺?)
08 有。這是其中1個建築師和我說，如果要申請廠登，可能不
09 能申請到100平方公尺，因為他有先看過相關法規，但他也
10 不能確定，因為不能送件。」等語，有本院114年12月29日
11 言詞筆錄在卷可證(見本院卷第270至272頁)。由上可知，原
12 告清楚認知系爭不動產之用途為住宅，並已索取相關文件準
13 備辦理用途變更，而被告及參加人亦已提供原告所欲索取之
14 相關資料供其參辦，並無隱匿之情事，相關證據未見被告及
15 參加人有何保證原告一定能在系爭不動產辦理場登之情形。

16 (五)原告雖執依建築技術規則建築設計施工編第118條第1項第2
17 款及第3款規定，主張其工廠建築物應臨接寬8公尺以上道路
18 或以私設通路連接道路，認原告公司自始無法遷廠至系爭不
19 動產，並提出新竹縣政府113年10月22日府工使字第1133610
20 631號函附卷可查(見本院卷第53頁)云云。然就得設置工廠
21 之土地、道路及面積規模，皆為公開查詢之法規資料，並非
22 難以查詢，且原告公司明知其為經營項目為機械設備、電子
23 零組件製造業，自應就其應設置廠房規模，悉心研究相關法
24 律規範與限制，並依法規內容尋找適合遷廠地點。本案原告
25 於言詞辯論時自陳：(問：原告知道設立廠房需要臨8公尺以
26 上之道路嗎?)在購買前並不知道，是申請被駁回後才知
27 道。(問：在與被告簽訂買賣契約前，原告有請建築師確認
28 過系爭建物是否符合原告要求嗎?)可不可以做工廠登記部
29 分沒有確認過。(問：既然如此，原告如何能確認所買標的
30 物可否遷廠?)當時是看到仲介公司廣告稱可以做廠登，與
31 仲介公司交涉時也有明確告知要遷廠。(問：整個買賣過程

01 中都是與參加人接觸嗎？還是也有與被告接觸？）都是和參
02 加人接觸，只有簽約時才有見到被告（見本院卷第226-227
03 頁），可知原告對於自身工廠之廠登條件需具備臨路8公尺之
04 要件，於簽約前亦未清楚知悉，遑論被告僅為出售系爭不動
05 產之賣方，更無可能知悉原告相關設廠要件；另由證人杜芸
06 珊證詞及其與姜采妮之LINE對話紀錄可知，原告既於簽約前
07 已知系爭不動產為甲種建築用地，經參加人2次帶看現場，
08 取得系爭不動產之建物竣工圖-位置圖、平面圖及立面圖，
09 自應就系爭不動產得否作為遷廠標的謹慎考量。然原告透過
10 建築師詢問廠登乙事並未獲正面認定，又自113年6月6日聯
11 繫參加人帶看系爭不動產至113年7月31日與被告簽訂系爭買
12 賣契約時隔近2個月，堪認已有相當時日可了解土地建物及
13 周邊環境現況、原告工廠應適用之建築法規，衡量系爭不動
14 產將來可否作為遷廠之用，而決定是否與被告成立買賣關
15 係，而原告最終仍接受系爭不動產條件與被告簽訂系爭買賣
16 契約書，並交付價金而取得系爭不動產所有權，兩造亦未就
17 原告是否變更系爭不動產之用途或是否能順利為廠登一事於
18 系爭買賣契約中有所特別約定為契約成立或解除之條件，難
19 認此為兩造交易上重要之點，並未構成民法上意思表示錯誤
20 之情形。

21 (六)原告另以參加人於房屋資訊網上強調系爭不動產「可廠登」
22 致原告陷於錯誤而與被告成立系爭買賣契約云云。然查，依
23 非都市土地使用管制規則附表一：各種使用地容許使用項目
24 及許可使用細目表內容，可知甲種建築用地之容許項目包含
25 該附表編號(十)無公害性小型工業設施，且規定作業廠房最
26 大基層建築面積，不得超過100平方公尺（見本院卷第136
27 頁），可知甲種建地確實於前開條件下可為廠房登記，參加
28 人所提供之資訊並無錯誤。而原告公司為經營機械設備、電
29 子零組件製造業、電腦及其周邊設備製造等，依其經營項
30 目，為工廠從物品製造加工範圍及面積電力容量熱能規模
31 認定標準第3條第2款所列，所以申請工廠登記之廠房面積須

01 達150平方公尺以上，此為原告所自承(見本院卷第260頁)，
02 則系爭不動產自始即無符合原告公司之遷廠條件。然原告就
03 自身設廠條件亦未清楚知悉法規規定，亦無可能將相關要件
04 表達給參加人或被告知曉，實難認參加人與被告有何保證或
05 提供不實資訊之情事，且原告就此部分事實之誤認，本身亦
06 屬具備過失，尚難以民法錯誤之規定主張撤銷其意思表示。

07 (八)末按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
08 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
09 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，
10 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
11 轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。又買
12 賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責
13 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；但依情形，解
14 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，為民法第35
15 9條所明定。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，
16 須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價
17 值、效用或品質不具備者，始得謂之(最高法院90年度台上
18 字第1460號民事裁判參照)。買賣標的物是否具有兩造約定
19 或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己之事
20 實，負舉證責任。經查，被告就系爭不動產應提供之書面文
21 件、建築圖說已據實提出供原告作為遷廠評估；參加人員工
22 姜采妮就系爭不動產使用目的亦據實陳述，且系爭不動產確
23 實得為無公害小型工業設施登記使用，兩造亦未就原告得順
24 利變更用途或場登為特別事項之約定，實難認被告所提供之
25 買賣標的物有何瑕疵可言。從而，原告依民法第359條主張
26 瑕疵解約，請求被告返還已付價金，為無理由。

27 五、綜上所述，原告依民法第88條之規定撤銷錯誤之意思表示，
28 於法未合，且系爭不動產已移轉登記予原告公司，難認被告
29 並非無法律上原因受有利益，故原告依民法第179條之規
30 定，請求被告返還已付價金，自無理由，不應准許。又原告
31 之舉證亦不足以認定系爭不動產有瑕疵，故原告依民法第35

01 9條之規定解除買賣契約，請求被告返還價金，亦無理由，
02 不應准許。本件原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失
03 所附麗，併駁回之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
05 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
06 列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

09 民事第二庭 法官 高上茹

10 以上正本係照原本作成。

11 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（須
12 按他造當事人之人數檢附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一
13 併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

15 書記官 謝佩芸