

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第685號

原告

即反訴被告 大項建設有限公司

法定代理人 陸象山

訴訟代理人 阮春龍律師

劉瑩玲律師

複代理人 黃文皇律師(於109年10月14日解除委任)

被告

即反訴原告 廖啟發

廖烱昱

廖烱烱

廖智惠

林廖瑞瑛

廖素乙

廖仁勇

廖妙芬

廖啟超

江慶森

廖士豪

共同

訴訟代理人 李慶松律師

複代理人 李軒律師

被告 張蔡嫻嬪(張德榮之繼承人)

張繼憲(張德榮之繼承人)

張繼森(張德榮之繼承人)

張繼輝(張德榮之繼承人)

張文玲(張德榮之繼承人)

共 同

訴訟代理人 陳春成律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國110年1月27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。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告如附表一未付款項欄所示之價金，及均自民國一〇九年三月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告及反訴原告依如附表一所示之訴訟費用額各自負擔。

本判決第三項於反訴原告以如附表一所示之假執行擔保金為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以如附表一所示之免為假執行擔保金為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第168條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查如附表二（三）所示之不動產買賣契約書（下與本件其他不動產買賣契約書均稱系爭不動產買賣契約）之出賣人張德榮於原告起訴後之110年6月19日死亡，其繼承人張蔡嫻嬪、張繼憲、張

01 繼森、張繼輝、張文玲於110年8月17日具狀聲明承受訴訟
02 （本院卷三第93頁），並提出張德榮除戶戶籍謄本、被繼承
03 人戶籍謄本、繼承系統表等件在卷可按（本院卷三第97至10
04 9頁），其等之聲請合於前開規定，應予准許。

05 貳、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
06 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
07 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
08 者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不
09 得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定
10 有明文。原告起訴主張如附表二所示之土地（下稱系爭土
11 地）有依法應禁建情事，故撤銷或解除兩造間簽立如附表二
12 所示之系爭不動產買賣契約，請求被告返還如附表二所示之
13 原告已付簽約定款，被告廖啟發、廖烱昱、廖烱烱、廖智
14 惠、林廖瑞瑛、廖素乙、廖仁勇、廖妙芬、廖啟超、廖士
15 豪、江慶森則抗辯系爭土地並無原告主張之禁建情事，並對
16 原告提起反訴，主張原告應給付如附表三所示之尚應給付價
17 金。經核，被告廖啟發、廖烱昱、廖烱烱、廖智惠、林廖瑞
18 瑛、廖素乙、廖仁勇、廖妙芬、廖啟超、廖士豪、江慶森提
19 起反訴，與原告本訴，均對於系爭不動產買賣契約書之效力
20 有所爭議，可認本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共
21 通性及牽連性，相關訴訟及證據資料均可相互援用，基於訴
22 訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應認被告廖啟發、廖烱
23 昱、廖烱烱、廖智惠、林廖瑞瑛、廖素乙、廖仁勇、廖妙
24 芬、廖啟超、廖士豪、江慶森所提反訴，與前揭規定相合，
25 應予准許。

26 乙、實體方面：

27 壹、本訴部分：

28 一、原告主張：

29 （一）原告為建築開發，陸續分別於如附表二所示之時間，與各被
30 告簽立系爭不動產買賣契約，以如附表二所示之個人買賣總
31 價款，向如附表二所示之各被告買受如附表二所示之不動產

（含系爭土地及建物），並依各不動產買賣契約之付款約定先行給付如附表二所示之簽約定款、用印報稅款（下合稱已付價金）。系爭土地整合後，地形完整漂亮。原告於與被告洽談簽立系爭不動產買賣契約時，即委請建築師就系爭土地為相關檢討及使用規劃，建築師並已完成圖面初稿。兩造簽約後，被告陸續交付土地使用分區證明書予原告，系爭土地確為豐原都市計畫區內之住宅區、道路用地與行水區，與契約約定之使用分區相符，被告亦已交付系爭土地未經建築物套繪使用之臺中市豐原區公所函文證明，詎簽約後建築師代原告委請水土保持技師規畫滯洪池時，水土保持技師卻告知：因系爭土地位在斷層帶二外側100公尺內，且為山坡地，依建築技術規則建築設計施工編第262條規定，系爭土地整筆均無法開發建築。系爭土地依法禁建，有嚴重瑕疵，原告已發函向被告解除系爭不動產買賣契約，經被告收受無訛，再以起訴狀繕本之送達，重申解除契約之意旨（權利瑕疵及物之瑕疵），及依民法第88條之規定向被告等人撤銷錯誤而為買受之意思表示。

(二)本件原告以高達新臺幣（下同）63,240,288元之總價買受系爭土地，係為建築開發之用，此均為被告所明知。為配合原告之建築開發時程，不動產買賣契約皆約定賣方應辦理申請土地使用分區證明、住宅區部分需申請無建築基地套繪管制證明書、向地政機關申請土地複丈（鑑界）、清查地上建物房屋稅籍登載情形，另有部分契約特約約定有家屬居住之房屋遷讓點交期限或屋況殘破建物拆除等事項，以上均證明被告不僅均明知原告買受土地是為開發建築使用，同意配合原告之開發期程，此實與「保證」系爭土地可供建築並無二致。被告自應交付可供建築開發之土地予原告，方符契約之經濟目的、社會通念、當事人所欲求之法律效果，而符誠實信用原則。惟系爭土地既依法禁建，依社會通常觀念，被告之給付，即均無法依債務本旨實現，依民法第246條第1項前段規定，系爭不動產買賣契約因自始客觀不能而自始、當

01 然、絕對無效。退而言之，縱認系爭不動產買賣契約並非無
02 效，系爭土地之使用分區為「住宅區」，可否開發建築，無
03 論在主、客觀上均足以影響交易上之判斷，且系爭不動產買
04 賣契約已表明原告購買土地是為建築開發，有如前述。顯然
05 原告若知系爭土地禁建，絕不會購買。原告誤認系爭土地可
06 供建築，開發，其錯誤視為意思表示內容錯誤，實堪認定。
07 故原告得依民法第113條、179條規定請求被告等人返還已收
08 價金。

09 (三)系爭土地依法禁建，權利使用受限制，不具土地通常效用及
10 契約預定效用，也無交換價值，顯有嚴重瑕疵。被告雖抗辯
11 原告於契約成立時明知系爭土地「屬地質敏感帶」，被告不
12 負瑕疵擔保責任云云。然系爭土地「屬地質敏感帶」仍可建
13 築開發，原告並不知系爭土地有「禁建」之瑕疵，兩者顯非
14 相同。而系爭土地「禁建」此節，被告並未告知原告，且連
15 建築師如此專業者都未察覺，只是出資者之原告，不知「系
16 爭土地依法禁建」，並無過失，有如前述，更難謂有「重大
17 過失」，原告已依瑕疵之規定，即民法第353條準用第256條
18 及民法第359條，依法解除系爭不動產買賣契約，就此，原
19 告得依民法第179條、第259條、第353條準用第226條第1
20 項、第213條等規定主張權利，若認此節屬權利瑕疵，並可
21 依民法第353條準用民法第226條及民法213條主張權利。末
22 者，原告買受系爭土地卻無法開發建築，則形同以63,240,2
23 88元取得無法開發、無交換價值之物。被告不思其自始無法
24 交付可供開發建築之土地予原告，嚴重違反系不動產買賣契
25 約之經濟目的及一般社會之理性客觀認知，堅持原告應以高
26 價取得禁建土地，被告等人行使權利，履行義務，亦有違誠
27 實及信用方法（民法第148條第2項參照），而顯無理由。爰
28 依民法第259條、179條、113條及債務不履行等相關規定，
29 請求被告將如附表二所示原告已付價金返還原告，並請法院
30 擇一為有利於原告之判決。

31 (四)聲明：

01 1.被告等人各應給付原告如附表二所示原告已付價金，及均自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計
03 算之利息。

04 2.願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告抗辯：

06 (一)被告廖啟發、廖烱昱、廖烱烱、廖智惠、林廖瑞瑛、廖素
07 乙、廖仁勇、廖妙芬、廖啟超、廖士豪、江慶森方面：

08 1.被告於系爭不動產買賣契約成立前及簽約時，即明確將系爭
09 土地屬地質敏感地帶一情告知原告公司及法定代理人陸象
10 山，且陸象山於簽約過程及簽約時，亦多次表明其明知之
11 情，並載明於各系爭不動產買賣契約，且被告提供之建築基
12 地無套繪管制證明書，亦清楚載明系爭土地位在「地質敏感
13 區」，簽約後被告均本於誠實信用原則及約定遷離系爭土
14 地，原告亦依約給付部分價金，然約莫簽訂1個月後，原告
15 以向銀行貸款方便為由，要求被告於無載明「買賣標的地屬
16 地質敏感地帶，買方確實知悉」等語之買賣契約上簽章，未
17 料原告不僅擅自修改契約內容、倒填契約日期外（日期記載
18 為108年6月12日），並持之為起訴之依據，原告已知系爭土
19 地屬地質敏感地帶情事，其主張簽約時意思表示錯誤云云，
20 顯與事實不符。

21 2.關於系爭土地是否能開發興建建築事項縱使有所錯誤，應認
22 屬買賣動機上之錯誤，並非系爭買賣契約之意思表示錯誤，
23 原告不得執此主張撤銷買受系爭土地意思表示，縱認系爭土
24 地是否能開發興建建築事項為交易上認為重要者，屬意思表
25 示錯誤。系爭土地是否為建築技術規則建築設計施工編第26
26 2條第3款之禁止開發土地，任何人在內政部營建署城鄉發展
27 分署、國土規劃地理資訊圖網站查詢均可得知，原告從事建
28 築行業，於簽約時既已知悉本件買賣標的之系爭土地係屬
29 「地質敏感地帶」，因此對於系爭土地如何規劃建築，或是
30 是否可以開發建築等事項，自應預先查明，原告竟未予以查
31 明，足見原告就此部分顯有重大過失，因此原告主張得否開

01 發建築一節，縱如原告主張為交易上認為重要者，然此亦為
02 原告自己過失所致，依民法第88條第1項但書原告不得執此
03 主張意思表示錯誤，請求撤銷買受系爭土地之意思表示。

04 3.原告為建設公司，對於土地如何開發使用係屬其專業，原告
05 公司更有強大之專業團隊如建築師、土木技師等人，為其規
06 劃土地之使用。而如前所述，本件系爭土地屬地質敏感地
07 帶，亦為原告買受土地時所確實知悉，因此如何規劃建築，
08 甚至能否建築均屬可能存在之風險，並為原告確實知悉及得
09 為預見，是縱未如原告所願，而規劃為其所預想之建築用地
10 或建築形式，該瑕疵亦屬其購地之初即明知可能會存在之風
11 險，依民法第355條第1、2項規定，被告即不負物之瑕疵擔
12 保之責。

13 4.依臺中市政府109年8月26日公告發布實施「變更臺中市豐原
14 地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢
15 討)(第一階段)」案都市計劃圖，被告所有422、422-1、42
16 2-3、422-4、422-5、422-6、422-7、422-8、422-9、423-3
17 地號等10筆土地屬第1-2種住宅區，422-2、422-10、423-
18 4、423-7等4筆土地屬道路用地，423-1、423-6地號等2筆土
19 地屬行水區，上開土地及其上之建築物均非座落在斷層帶外
20 側邊各100公尺之斷層帶住宅限建區，均得興建房屋，故原
21 告主張系爭土地不得興建房屋云云，即屬無據。

22 (二)被告即張德榮之繼承人張蔡嫻嬪、張繼憲、張繼森、張繼
23 輝、張文玲方面：

24 1.建築技術規則建築設計施工編第262條第1項第3款固明定位
25 在山坡地之土地屬活動斷層者，且依歷史最大地震規模大於
26 或等於7者，該斷層帶二外側邊各100公尺之土地範圍不得為
27 開發建築。惟依臺中市震災災區原地重建建築管理簡化作業
28 辦法第9條規定，關於山坡地範圍已依法公告活動斷層禁建
29 管制者，其地重建之建築基地，得不受建築技術規則設計施
30 工編第262條第1項第3款規定之限制，於符合但書1至5款所
31 定情形，得於山坡地活動斷層禁建管制之土地建築開發。原

01 告謂系爭土地位在斷層帶二外側邊各100公尺範圍內，以上
02 開建築技術規則設計施工編第262條第1項第3款規定為憑，遽
03 認系爭土地不得為開發建築，容有誤解。

04 2.原告簽訂系爭契約前早已委託呂宗修建築師於系爭土地設計
05 規劃11棟或15棟戶數之規劃圖，然迄今仍未送件地方主管機
06 關為審核發照(建築執照)，茲即率爾以系爭土地屬不能給付
07 或有重大瑕疵解除系爭契約為由，請求返還價金即有未合，
08 況縱認依原告委託建築師之前揭規劃圖有無法核發建築之情
09 事，尚仍得上開簡化作業辦法第9條1至5款開發建築，難認
10 系爭土地有給付不能或重大瑕疵等情。又倘系爭土地有重大
11 瑕疵，已因原告簽訂系爭不動產買賣契約前或簽訂時所明
12 知，則依民法第355條規定，自不得再行使民法第354條第1
13 項所定買受人之各項權利。

14 3.況且，所謂依法公告活動斷層禁建管制者，即指車籠埔斷層
15 線兩側各15公尺範圍內之帶狀地區，而系爭土地均坐落臺中
16 市政府109年8月26日公告發布實施「變更臺中市豐原地區都
17 市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第一
18 階段)」案範圍，其中428-1、427、424地號土地屬第1-2種
19 住宅區，422-2、423-5、424-1、427-1地號土地屬計畫道
20 路，且上開土地及其上之建築物皆非位屬斷層帶住宅限建
21 區，非屬臺中市政府92年1月6日公告發布實施「變更豐原都
22 市計畫(車籠埔斷層經過專案通檢)案」範圍，故系爭土地中
23 屬前開都市計畫圖中之第1-2種住宅區者，依法即可供建築
24 使用，殆無疑義。原告主張系爭土地依建築技術規則設計施
25 工編第262條第1項規定不得開發建築云云，即非可採。

26 4.兩造系爭不動產買賣契約第9條載明買賣雙方各自違約罰則
27 之約定，其中關於買受人不按契約內容履行義務，致契約竟
28 不能成就時買方所支付之定金及期款全部由乙方沒收充為違
29 約金，買受人不得異議，乃約定買受人違約罰則之具體內
30 容，依契約文義解釋已明確表示買受人有上開不按契約內容
31 履行義務，致契約竟不成時，出賣人得沒收買受人已支付之

01 定金及期款之全部充為違約金，且不得異議，足認本件原告
02 已預先拋棄違約金酌減之請求，其所支付之定金及期款，自
03 視為任意給付，法院並無義務再依職權酌減違約金之必要。
04 查本件原告原告既依系爭買賣契約第9條之約定預先拋棄就
05 違約金酌減之請求，其以系爭不動產契約約定所給付之簽約
06 定款、用印報稅款各2,400,000元之定金及期款即應視為任
07 意之給付，自不得再為減少違約金之請求，法院並應於事後
08 受上開條款之拘束，尚不得依職權酌減違約金，以符合當事
09 人簽訂契約之真意，並與契約自由原則相契合。

10 (三)均答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
11 宣告免為假執行。

12 貳、反訴部分：

13 一、反訴原告主張：

14 (一)主張除與本訴所為答辯相同外，另陳稱：依系爭不動產買賣
15 契約約定，反訴被告應給付反訴原告如附表三所示之總價
16 金，惟反訴被告經給付如附表三所示部分價金後，反訴原告
17 屆期向反訴被告請求履行契約、交付款項時，反訴被告竟推
18 諉拒絕，其後更以不實且無理由之主張，以本訴請求反訴原
19 告返還反訴被告已經支付之部分價金云云，反訴原告不得
20 已，僅得起訴請求反訴被告公司履行契約給付如附表三所示
21 尚應給付之買賣價金。爰依系爭協議書之約定，請求反訴被
22 告履行等語。

23 (二)聲明：

- 24 1.反訴被告應給付反訴原告廖士豪3,459,622元及自反訴狀繕
25 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 26 2.反訴被告應給付反訴原告廖啟發4,874,566元及自反訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 28 3.反訴被告應給付反訴原告廖智惠1,358,329元及自反訴狀繕
29 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 30 4.反訴被告應給付反訴原告林廖瑞瑛1,358,329元及自反訴狀
31 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

- 01 5.反訴被告應給付反訴原告廖素乙1,358,329元及自反訴狀繕
02 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 03 6.反訴被告應給付反訴原告廖烱昱4,874,566元及自反訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 05 7.反訴被告應給付反訴原告廖烱烱4,874,566元及自反訴狀繕
06 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 07 8.反訴被告應給付反訴原告廖仁勇293,194元及自反訴狀繕本
08 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 09 9.反訴被告應給付反訴原告廖妙芬293,194元及自反訴狀繕本
10 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 11 10.反訴被告應給付反訴原告廖啟超4,874,566元及自反訴狀繕
12 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 13 11.反訴被告應給付反訴原告江慶森2,407,157元及自反訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 15 12.願供擔保請准宣告假執行。

16 二、反訴被告抗辯：

17 答辯除與本訴主張相同外，並陳稱：系爭契約或自始無效、
18 或經撤銷而無效、或因瑕疵而由反訴被告解除，反訴原告訴
19 請反訴被告給付價金，並無理由。又系爭不動產買賣契約約
20 定之總價應以附件二所載為準，除反訴原告江慶森之契約總
21 價外，其餘反訴原告之契約總價非如附表三所載金額等語。
22 並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
23 宣告免為假執行。

24 參、兩造爭執及不爭執事項（本院卷三第86至87頁，並依卷證資
25 料為文字調整，其中被繼承人張德榮所為亦逕以被告合稱
26 之）：

27 一、不爭執事項：

- 28 (一)原告分別與被告簽訂如附表二所示之系爭不動產買賣契約，
29 買受各契約書所載之地號土地。
- 30 (二)本訴被告已收受之價金如附表二所示。
- 31 (三)系爭不動產買賣契約前之原契約書記載買賣標的地屬地質敏

感帶，買方確實知悉等語，而依臺中市政府都市發展局公告
敏感地區之範圍為「活動斷層地質敏感區(F 0001車籠埔斷
層)」及「山崩與地滑地質敏感區(L 0003臺中市)」。

(四)系爭土地上之門號號碼臺中市○○區○○路0巷0號、5號建
築物，經臺中市豐原區公所發給「臺中縣政府九二一震災後
建築物全倒證明書」。

(五)原告於108年9月20日以瑕疵為由，發函被告解除兩造間之系
爭不動產買賣契約，業經被告收受。

(六)被繼承人張德榮於109年3月2日以臺中中正路郵局第56號存
證信函催告原告依約於文到後7日內履行系爭不動產買賣契
約，原告並於當日收受，嗣因原告未於收受後7日內履行，
被繼承人張德榮已為解除系爭契約之意思表示，並表示依系
爭不動產買賣契約第9條約定沒收原告已繳之部分價金4,80
0,000元。

(七)被告廖啟發、廖智惠、林廖瑞瑛、廖素乙、廖烱昱、廖烱
烱、廖仁勇、廖妙芬、廖啟超、廖士豪於108年9月25日以豐
原南陽郵局第00175號、豐原郵局000899號存證信函；被告
江慶森於108年9月26日以豐原郵局第000600號存證信函，向
原告告知系爭不動產買賣契約並無任何瑕疵，因此不同意其
解除契約，並催告原告於收受存證信函後7日內，給付尚未
給付之買賣價金，業經原告收受上開存證信函。

貳、兩造爭執之事項：

(一)原告主張系爭土地有「建築技術規則建築設計施工篇」第26
2條第1項第3款所指「不得開發建築」情事，故系爭買賣標
的物有瑕疵，有無理由？

(二)倘上開(一)有理由，被告抗辯系爭土地依「臺中市震災災區原
地重建建築管理簡化作業辦法」規定可重建，故無瑕疵，有
無理由？

(三)本訴部分：

1.系爭不動產買賣契約是否因自始客觀不能而無效？原告依民
法第113條、179條規定主張權利，有無理由？

01 2.若系爭不動產買賣契約並非自始客觀不能，原告依民法第88
02 條規定撤銷系爭不動產買賣契約，並依民法第113條、179條
03 規定主張權利，有無理由？

04 3.若系爭不動產買賣契約並非自始客觀不能，原告以瑕疵為由
05 解除契約，並依民法第179條、259條、353條準用226條第1
06 項、213等規定主張權利，有無理由？被告能否免除瑕疵擔
07 保責任？

08 4.被告張蔡嫻嬪、張繼憲、張繼森、張繼輝、張文玲抗辯解除
09 契約沒收訂金及期款有無理由？若有理由，違約金是否過高
10 應予酌減？

11 (四)反訴部分：被告即反訴原告請求反訴被告給付尚未支付之買
12 賣價金有無理由？

13 肆、得心證之理由：

14 一、本訴部分：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。另民事訴訟如係由原告
17 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
18 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令
19 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最
20 高法院100年度台上字第415號判決意旨可參）。是揆諸前揭
21 規定及說明，原告主張系爭土地均位屬斷層帶住宅限建區，
22 有建築技術規則建築設計施工篇第262條第1項第3款所指
23 「不得開發建築」情事云云，均為被告否認之，故原告應就
24 前開有利於己之事實負舉證之責任。

25 (二)依起訴狀所載：「原告與被告等人洽談上開買賣契約期間，
26 已委請建築師就上開土地為相關檢討及使用規劃，建築師並
27 已完成圖面初稿。而兩造簽約後，被告等人陸續交付土地使
28 用分區證明書予原告…。另被告交付之…亦說明系爭土地未
29 經建築物套繪使用…。原告之建築開發案看似順利，但建築
30 師代原告委請水土保持技師規畫滯洪池時，水土保持技師卻
31 告知：因上開土地位於斷層帶二外側100公尺內，且為山坡

01 地，依『建築技術規則建築設計施工編』第262條規定，上
02 開土地整筆都無法開發建築…。」等語（本院卷一第17
03 頁），可知原告主張系爭土地均位屬斷層帶住宅限建區，有
04 建築技術規則建築設計施工篇第262條第1項第3款所指「不
05 得開發建築」情事，1.其主張之依據，僅係因水土保持技師
06 之告知。2.原告於簽約前即委請專業之建築師就系爭土地規
07 劃，惟係於簽約之後於委請水土保持技師始知其所主張上
08 情。然至於究竟係由何水土保持技師，以何方式告知，告知
09 之原始內容，水土保持技師認定之依據等，則未見原告提出
10 具體之事證以資證明，是以是否確有水土保持技師告知上
11 情，所告知之上情可信性為何，不無疑慮。再原告自承於簽
12 立系爭不動產買賣契約之前，已委請建築師就關於系爭土地
13 為相關檢討及使用規劃一情在卷，觀之建築師完成之圖面初
14 稿，其上即有系爭土地為「山坡地」、「活動斷層地質敏感
15 區」之記載，有原告提出之呂宗修建築師事務所規劃圖在卷
16 可稽（本院卷二第27頁）。又土地是否屬活動斷層地質敏感
17 區，是否禁建或限建，亦可經由政府公開資訊線上查詢即可
18 得知一節，亦有被告張蔡嫻嬪等訴訟代理人提出之地質敏感
19 區線上查詢系統查詢結果在卷可按（本院卷一第297至309
20 頁）。固然「活動斷層地質敏感區」並非當然屬前開法令之
21 禁建區，然原告既然於簽立系爭不動產買賣契約前，已委請
22 專業之建築師就系爭土地為規劃，自不難於簽立系爭不動產
23 買賣契約前查知系爭土地是否有原告主張之位屬斷層帶住宅
24 限建區，而有建築技術規則建築設計施工篇第262條第1項第
25 3款所指不得開發建築情事至明。原告未先行查明，而於簽
26 立系爭不動產買賣契約後，始質難上情，難屬有理。

27 (三)再原臺中縣政府於92年1月6日發布公告實施「變更豐原都市
28 計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」，而系爭土地坐落
29 在臺中市政府109年8月26日公告發布實施「變更臺中市豐原
30 地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢
31 討)(第一階段)案」範圍，其中422、422-1、422-3、422-

01 4、422-5、422-6、422-7、422-8、422-9、423-3地號等10
02 筆土地為第1-2種住宅區，422-2、422-10、423-4、423-7地
03 號等4筆土地為道路用地，423-1、423-6地號等2筆土地為行
04 水區，臺中市○○區○○路0巷0號建築物(如前開同段422-5
05 地號土地)為第1-2種住宅區(另依臺中市政府水利局山坡地
06 查詢系統為則山坡地)，上開地號土地及建築物皆非位屬斷
07 層帶住宅限建區，非屬前開92年1月6日發布公告實施「變更
08 豐原都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)案」範圍等
09 情，有臺中市政府都市發展局110年9月9日中市都企字第110
10 0178622號函及檢附之公告及計畫書、110年10月4日中市都
11 企字第1100197256號函及檢附之都市計畫圖在卷可憑(本院
12 卷三第183至198、253至255頁)，已明示系爭土地均非位屬
13 斷層帶住宅限建區，無建築技術規則建築設計施工篇第262
14 條第1項第3款所指「不得開發建築」情事無訛，而原告復並
15 未就屬「活動斷層地質敏感區」之系爭土地即為禁建區之情
16 事提出舉證，逕以水土保持技師之告知為由，率以主張系爭
17 土地均位屬斷層帶住宅限建區，有建築技術規則建築設計施
18 工篇第262條第1項第3款所指「不得開發建築」情事云云，
19 實無理由。

20 (四)是原告依民法第88條、第113條、第148條第2項、第179條、
21 第213條、第246條第1項前段、第259條、第353條準用第256
22 條、353條準用第226條、第359條等規定規定請求被告等人
23 返還已收價金及利息，自屬無據。

24 二、反訴部分：

25 (一)系爭土地均非位屬斷層帶住宅限建區，無「建築技術規則建
26 築設計施工篇」第262條第1項第3款所指「不得開發建築」
27 情事：同肆、一、(三)。

28 (二)反訴被告應給付如附表一欄所示之價金予反訴原告。

29 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
30 付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
31 標的物之義務，民法第345條第1項、第367條定有明文。反

01 訴被告已各給付如附表二所示之部分價金予反訴原告之情
02 事，為反訴被告所不爭執，再反訴被告就系爭不動產買賣契
03 約並無可撤銷或解除之法定事由，已如前述，是依系爭不動
04 產買賣契約，反訴原告依買賣契約之法律關係請求反訴被告
05 給付尚未給付之部分價金，即屬有據，應予准許。

06 2.反訴原告固主張系爭不動產買賣契約之總價金應依如附表三
07 應得總價金欄所示，故反訴被告應給付予反訴原告之尚未給
08 付之價金金額，應各如附表三尚應給付價金欄所示云云，為
09 反訴被告所否認，並以前詞置辯，查反訴原告自承原簽立之
10 契約載有「買賣標的地屬地質敏感地帶，買方確實知悉」之
11 文義（本院卷一第351至360頁），嗣因反訴被告以向銀行貸款
12 方便為由，要求另訂無系爭土地屬「地質敏感地帶」相關
13 記載之如附表二所示之各買賣契約等情在卷（本院卷一第42
14 2至423頁），如附表二所示之各買賣契約並有反訴原告之簽
15 名蓋章，有不動產買賣契約書在卷可按（本院卷一第23至4
16 1、51至55頁），足見反訴被告抗辯系爭不動產買賣契約之
17 總價金應依如附表二買賣總價款欄所示之情，與事實相符，
18 反訴被告復未舉證證明如附表二所示之系爭不動產買賣契約
19 所載之買賣總價款係反訴被告擅自修改，何以本件買賣總價
20 金應依附表三為據，難認其等就系爭不動產買賣契約之買賣
21 總價金之主張可採。

22 (三)綜上所述，反訴原告依買賣契約法律關係，請求反訴被告給
23 付如附表一未付款項欄所示尚未給付之買賣價金，及自反訴
24 起訴狀繕本送達翌日即109年3月4日起（同年月3日送達，見
25 本院卷三第365頁反訴被告訴訟代理人收文章日期）至清償
26 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
27 許，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。反訴原告勝訴
28 部分，反訴原告與反訴被告均陳明願供擔保請准、免假執
29 行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；
30 至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准
31 許，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中華民國 111 年 2 月 24 日
民事第五庭 法官 林秀菊

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 111 年 3 月 2 日
書記官 劉子瑩

附表一、本院認定：

編號	反訴原告	反訴被告 未付款項	反訴訴訟費用		反訴（免）假執行擔保金	
			反訴 原告	反訴 被告	反訴原告 假執行	反訴被告 免予假執行
1	廖啟發	4,873,344	0	49,312	1,624,448	4,873,344
2	廖烱昱	4,873,344	0	49,312	1,624,448	4,873,344
3	廖烱烱	4,873,344	0	49,312	1,624,448	4,873,344
4	廖智慧	1,358,323	0	14,464	452,774	1,358,323
5	林廖瑞瑛	1,358,323	0	14,464	452,774	1,358,323
6	廖素乙	1,358,323	0	14,464	452,774	1,358,323
7	廖仁勇	292,786	0	3,200	97,595	292,786
8	廖妙芬	292,786	0	3,200	97,595	292,786

9	廖啟超	4,873,344	0	49,312	1,624,448	4,873,344
10	江慶森	2,407,157	0	24,859	802,386	2,407,157
11	廖士豪	3,459,214	0	35,254	1,153,071	3,459,214

附表二、本訴原告主張：

(一) 原告於108年6月12日與被告廖啟發、廖烱昱、廖烱烱、廖智惠、林廖瑞瑛、廖素乙、廖仁勇、廖妙芬、廖啟超簽立不動產買賣契約，買受之不動產、個別買賣價金、付款約定及原告已給付之價金如下：

1. 買賣標的物及被告持分情形：

台中市○○區○○段0地號		面積 (m ²)	所有權人(權利範圍)
住宅區	422-4	136.26	廖啟發(全部)
	422-5	136.26	廖智惠1/3、林廖瑞瑛1/3、廖素乙1/3
	422-6	136.26	廖烱昱(全部)
	422-7	136.26	廖烱烱(全部)
	422-8	136.26	廖啟超(全部)
	422-9	136.24	廖啟發1/5、廖烱昱1/5、廖烱烱1/5 廖啟超1/5、廖仁勇1/15、廖妙芬1/15
行水區	423-1	36.55	廖啟發1/5、廖烱昱1/5、廖烱烱1/5 廖啟超1/5、廖仁勇1/15、廖妙芬1/15
行水區	423-6	14.58	
計畫道路	423-4	0.14	
計畫道路	423-7	1.88	
地上未辦保存登記建物 門牌號碼台中市○○區○○里 ○○路0巷0號(房屋稅籍編號：Z00000000000)			廖啟發1/5、廖烱昱1/5、廖烱烱1/5 廖啟超1/5、廖仁勇1/15、廖妙芬1/15

2. 個別買賣價款、付款約定及原告已付價金：

賣方姓名	個人買賣價	簽約定款	用印報稅款	過戶尾款	原告已付
------	-------	------	-------	------	------

01

	款：新台幣 元	原告已付	原告已付		款
1廖啟發	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344	320萬
2廖烱昱	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344	320萬
3廖烱烱	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344	320萬
4廖智惠	2,198,323	42萬	42萬	1,358,323	84萬
5林廖瑞瑛	2,198,323	42萬	42萬	1,358,323	84萬
6廖素乙	2,198,323	42萬	42萬	1,358,323	84萬
7廖仁勇	492,786	10萬	10萬	292,786	20萬
8廖妙芬	492,786	10萬	10萬	292,786	20萬
9廖啟超	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344	320萬

02

(二) 原告於108年6月23日與被告江慶森簽訂不動產買賣契約，買受之不動產、買賣價金、付款約定及原告已給付之價金：

03

04

05

06

1. 買賣標的物及被告持分情形：

台中市○○區○○段0地號		面積(m ²)	所有權人(權利範圍)
住宅區	422-1	76.48	江慶森(全部)
	423-3	1.58	江慶森(全部)
計畫道路	422-10	18.93	江慶森(全部)

07

08

2. 買賣總價款、付款約定及原告已付價金：

賣方姓名	買賣總價款 新台幣：元	簽約定款	用印報稅款	過戶尾款	原告已 付款
10江慶森	4,007,157	80萬	80萬	2,407,157	160萬

09

10

(三) 原告於108年7月8日與張德榮簽訂不動產買賣契約，買受之不動產、買賣價金、付款約定及原告已給付之價金：

11

12

1. 買賣標的物及被告持分情形：

台中市○○區○○段0地號		面積(m ²)	所有權人(權利範圍)
住宅區	428-1	13.63	張德榮(全部)

(續上頁)

01

	427	177.78	
	424	52.09	
計畫道路	422-2	6.01	
	423-5	40.03	
	424-1	88.67	
	427-1	0.29	
地上建物門牌號碼：豐原區東陽路2巷1號（整編前門牌：豐原區東陽路102號）			現場屋況殘破，雙方協議建物不列入買賣標的範圍內，並約定由甲方（即原告）逕行拆除並辦理房屋稅籍註銷登記。

02

2. 買賣總價款、付款約定及原告已付價金：

03

賣方姓名	買賣總價款 新台幣：元	簽約定款	用印報稅 款	過戶尾款	原告已付 款
11張德榮	1,230萬	240萬	240萬	750萬	480萬

04

（四）原告於108年7月12日與被告廖士豪簽訂不動產買賣契約，買受之不動產、買賣價金、付款約定及原告已給付之價金：

05

06

1. 買賣標的物及被告持分情形：

07

08

台中市○○區○○段0地 號		面積(m ²)	所有權人(權利範圍)
住宅區	422	24.12	廖士豪(全部)
	422-3	111.34	廖士豪(全部)
	422-9	136.24	廖士豪1/15
計畫道路	422-11	0.84	廖士豪(全部)
	423-4	0.14	廖士豪1/15
	423-7	1.88	廖士豪1/15
行水區	423-1	36.55	廖士豪1/15
	423-6	14.58	廖士豪1/15
地上未辦保存登記建物			廖士豪1/15

(續上頁)

門牌號碼台中市○○區○○里○○路0巷 0號（房屋稅籍編號：Z000000000000）	
--	--

2. 買賣總價款、付款約定及原告已付價金：

賣方姓名	買賣總價款 新台幣：元	簽約定款	過戶尾款	原告已付款
12廖士豪	7,059,214	360萬	3,459,214	360萬元

附表三、反訴原告主張：

姓名	應得總價金	反訴被告已支付 價金	反訴被告尚應給付 價金
廖士豪	7,059,622	3,600,000	3,459,622
廖啟發	8,074,566	3,200,000	4,874,566
廖智惠	2,198,329	840,000	1,358,329
林廖瑞瑛	2,198,329	840,000	1,358,329
廖素乙	2,198,329	840,000	1,358,329
廖烱昱	8,074,566	3,200,000	4,874,566
廖烱烱	8,074,566	3,200,000	4,874,566
廖仁勇	493,194	200,000	293,194
廖妙芬	493,194	200,000	293,194
廖啟超	8,074,566	3,200,000	4,874,566
江慶森	4,007,157	1,600,000	2,407,157