

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第30號

原告 力隆建設開發股份有限公司

法定代理人 廖萬亮

訴訟代理人 蔡奉典律師

複代理人 江來盛律師

被告 臺中市政府地政局

法定代理人 吳存金

訴訟代理人 王耀賢律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年4月15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：被告於民國109年7月至8月間標售臺中市區段徵收配餘地，嗣原告於109年8月4日以新臺幣（下同）1億3,139萬8,150元標得標號8之臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭契約，得標土地則稱系爭土地），原告於投標時所繳納之保證金1,229萬3,000元則轉為購地價款。但被告109年7月編製之臺中市區段徵收配餘地標售手冊（下稱系爭標售手冊）僅記載系爭土地使用分區為第2之1種住宅區，面寬16公尺及深度51.8公尺，北側面臨20公尺寬之道路，西側則面臨10公尺寬之道路即詔安街（下稱系爭道路）。然系爭道路已於102年間經臺中市都市計畫委員會變更為園道用地，臺中市政府並於103年間公告面臨系爭道路之第2之1種住宅區土地，應自道路境界線退縮6公尺建築，即自系爭土地西側境界線往東退縮6公尺後始得建築。被告亦有派員參與該次會議，應當知悉系爭土地變更用途之事實，然系爭標售手

冊卻全未揭露上開訊息，導致系爭土地變成面寬剩10公尺、深度卻有51.8公尺之狹長型土地，原告得建築之面積及可規劃建築方案均大幅受限，系爭土地已不具有通常效用及價值而有瑕疵，原告以1億3,139萬8,150元標得系爭土地，將損失慘重，被告應負物之瑕疵擔保責任，爰以起訴狀繕本送達被告，作為解除系爭契約之意思表示，系爭契約既經解除，被告即應返還原告保證金1,229萬3,000元。又被告故意隱瞞系爭土地須自西側退縮6公尺再為建築之事實，致原告誤認系爭土地無須受有上開限制而標得系爭土地，已構成詐欺，爰併以起訴狀繕本送達被告，作為撤銷原告受詐欺而簽訂系爭契約之意思表示，系爭契約視為自始無效，被告亦應返還原告保證金1,229萬3,000元。另被告以標售方式出賣土地及收取價金，應為企業經營者，且被告已預先擬定系爭標售手冊，投標人無法要求修改內容，系爭標售手冊應屬定型化契約。系爭標售手冊記載系爭道路為「園」、「10M」之字體過小，依消費者保護法施行細則第12條第1項前段規定，不構成系爭契約之內容，且系爭道路記載為詔安街，依常人理解道路係供車輛或行人通行之街道，則系爭道路係園道用地或道路用地，顯有疑義，依消費者保護法第11條第2項規定，應作有利於消費者之解釋。爰依民法第359條、第259條第1款、第2款、第92條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，請求本院擇一為有利於原告之判決等語。並聲明：被告應給付原告1,229萬3,000元，及自109年8月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告為標售系爭土地，自109年7月15日起至109年8月4日上午9時止，在被告辦公處所、臺中市新市政大樓、臺中市豐原陽明大樓、臺中市各地政事務所、臺中市各區公所等處，陳列公開展覽系爭標售手冊，並在系爭標售手冊第5頁以紅色適當大小字體，特別註記：「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」等

語，且在右側印有QR CODE二維條碼可供投標人掃描，掃描後可連結至「變更臺中市都市計畫（配合台中都會大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案」土地使用分區管制及都市設計管制要點（下稱系爭管制要點），則原告於投標前即可透過掃描QR CODE二維條碼，連線查詢系爭土地使用分區之管制情形，並可得知系爭土地須自西側境界處退縮6公尺，並留設4公尺以上之空間作為無遮簷之人行道空間使用再為建築。被告已揭露上開訊息，並未詐欺原告，系爭土地亦未有物之瑕疵，係因原告未盡查詢及確認之義務，始造成其認知錯誤，與被告無涉。又被告僅係告知及提醒投標人與系爭土地相關之法令限制，然該限制非兩造以系爭契約所約定，故系爭契約非屬定型化契約。況原告之主要營業項目為不動產之投資、開發、出租、買賣等事項，應為企業經營者而非消費者，被告更非企業經營者，系爭契約並無消費者保護法之適用。是原告未於繳款期限內遵期繳款，被告自得依系爭標售手冊之臺中市政府地政局區段徵收配餘地公開標售投標須知（下稱投標須知）第8點沒收原告保證金1,229萬3,000元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院使兩造整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第351至353頁、第437頁、第479頁）：

（一）兩造不爭執之事項：

1. 被告於109年7月至8月間標售臺中市區段徵收配餘地，原告於109年8月4日以1億3,139萬8,150元標得標號8之系爭土地，原告於投標時所繳納之保證金1,229萬3,000元則轉為購地價款。
2. 被告於109年8月6日發函通知原告須於109年11月4日前繳清所有投標款項，逾期不繳納視為放棄得標權利，嗣原告未於繳款期限內繳納得標金額。
3. 被告於109年10月16日發函通知原告，因原告逾期未繳納

01 應繳金額，視為放棄得標權利，且已繳保證金1,229萬3,0
02 00元不予發還，至原告已繳納之第1期款4,026萬6,260
03 元，請原告儘速至被告辦公處所辦理退款手續。

04 4. 被告已發還原告所繳納之第1期款4,026萬6,260元，然未
05 發還保證金1,229萬3,000元。

06 5. 系爭土地須自西側道路境界線退縮6公尺始能建築。

07 6. 被告係透過公開標售之方法出賣系爭土地，被告對於投標
08 人買受系爭土地之動機及目的並不清楚。投標人買受系爭
09 土地能否達到標購土地時之目的，非被告所能保證，應由
10 投標人自行規劃及蒐集資料。

11 7. 被告為標售系爭土地，自109年7月15日起至109年8月4日
12 上午9時止，在被告辦公處所、臺中市新市政大樓、臺中
13 市豐原陽明大樓、臺中市各地政事務所、臺中市各區公所
14 等處，陳列公開展覽系爭標售手冊。

15 8. 系爭標售手冊第5頁有紅色字體標註：「捷運文心北屯線
16 機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」等
17 語，其右側有QR CODE二維條碼可供掃描連線，連線後可
18 查詢到系爭管制要點及系爭土地使用分區之管制情形。

19 (二) 兩造爭執之事項：

20 1. 原告依民法第359條規定解除系爭契約，有無理由？若
21 有，原告依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返
22 還保證金1,229萬3,000元，有無理由？

23 2. 原告依民法第92條規定撤銷受被告詐欺而簽訂系爭契約之
24 意思表示，有無理由？若有，原告依民法第179條規定，
25 請求被告返還保證金1,229萬3,000元，有無理由？

26 四、得心證之理由：

27 (一) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
28 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
29 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
30 度，無關重要者，不得視為瑕疵。買受人於契約成立時，
31 知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之

責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第355條、第359條分別定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院108年度台上字第426號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭土地須自西側道路境界線退縮6公尺始能建築，為兩造所不爭執，是系爭土地得供建築使用之面積已因此而大幅減少。參以系爭土地東西側面寬為16公尺，南北側深度則為51.8公尺，有系爭標售手冊之臺中市區段徵收配餘地標售清冊（下稱系爭標售清冊）及捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案標售土地位置一覽圖（下稱系爭土地位置圖）在卷可憑（見本院卷第173、175頁），本即為狹長型土地，若系爭土地須再自西側道路境界線退縮6公尺，東西側面寬將僅餘10公尺，將變得更為狹長，在利用上實屬不易，經濟價值較低。而若能自系爭土地南北側退縮再為建築，則可使系爭土地寬深度比例變得較為適當且接近方形，經濟價值較高。是系爭土地受有須自西側道路境界線退縮6公尺之限制，確實會造成系爭土地得建築之面積減少及可規劃之建築方案大幅縮減，導致價值減少，且無法發揮系爭土地之通常效用，依通常交易觀念，不具備應有之價值及效用，堪認原告主張系爭土地有減少價值及通常效用之瑕疵，應為可採。
2. 惟觀諸系爭土地位置圖，系爭道路與其他和公園綠地有關之道路及使用分區均係以綠色標示，系爭道路並標註「園」、「10M」等語，其他一般道路則未以不同顏色標

01 示，僅標註道路寬度，有系爭土地位置圖附卷可參（見本
02 院卷第177頁），足見被告確已在系爭標售手冊揭露系爭
03 道路之性質為園道用地，而與一般道路性質不同，原告實
04 難諉為不知。

- 05 3. 又系爭標售手冊第5頁已有紅色字體標註：「捷運文心北
06 屯線機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」
07 等語，其右側有QR CODE二維條碼可供掃描連線（見本院
08 卷第175頁），連線後可查詢到系爭管制要點及系爭土地
09 使用分區之管制情形，為兩造所不爭執。而觀諸系爭管制
10 要點圖5-4計畫指定留設公共開放空間示意圖（下稱系爭
11 示意圖），亦已標明系爭道路為園道用地，且以粉紫色線
12 條劃記於系爭土地西側，並在圖例欄備註：該10公尺園道
13 位置退縮規定依據臺中市都市計畫委員會第42次會議報告
14 案第3案決議辦理，退縮基地自道路境界線至少退縮6公尺
15 建築，並留設4公尺以上之空間作為無遮簷之人行空間使
16 用等語（見本院卷第204頁）。足見被告已在系爭標售手
17 冊以紅色字體特別標註關於系爭土地之分區管制情形可以
18 透過掃描QR CODE二維條碼之方式上網查詢。而透過該QR
19 CODE二維條碼確實可連結至系爭管制要點，該管制要點並
20 已記載系爭道路為園道用地，且須自道路境界線至少退縮
21 6公尺建築，堪認被告並未刻意隱瞞系爭土地之相關法令
22 限制，反而以醒目之紅色字體加強提醒投標人得於投標前
23 先透過掃描QR CODE二維條碼之方式，知悉系爭土地使用
24 分區之限制情形。則原告於投標前即已知系爭土地西側面
25 臨系爭道路，而系爭道路之性質為園道用地，是原告主張
26 其未依系爭標售手冊之指示先掃描QR CODE二維條碼查詢
27 系爭管制要點及系爭土地使用分區管制情形，縱然屬實，
28 原告亦顯然欠缺投標人應盡之注意義務，而有重大過失。
- 29 4. 況被告係透過公開標售之方法出賣系爭土地，對於原告買
30 受系爭土地之動機及目的並不清楚，原告買受系爭土地能
31 否達到標購土地時之目的，非被告所能保證，應由原告自

01 行規劃及蒐集資料等節，為兩造所不爭執，足認被告並未
02 保證系爭土地符合原告於投標時所希望達到之效用，被告
03 亦無從得知原告在系爭土地上所規畫之建築方案，難認被
04 告須負擔擔保之責。

- 05 5. 至原告主張其法定代理人不諳QR CODE二維條碼操作，係
06 由訴外人即原告經理蔡明昌於投標前自行以「捷運文心北
07 屯線機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定」為關
08 鍵字上網搜尋，進入臺中市政府公告之網頁，搜尋到「變
09 更臺中市都市計畫（配合台中都會大眾捷運系統烏日文心
10 北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及
11 都市防洪）書」（下稱系爭細部計畫書），然該計畫書第
12 19頁圖5-4計畫指定留設公共開放空間示意圖卻未有如系
13 爭示意圖記載：該10公尺園道位置退縮規定依據臺中市都
14 市計畫委員會第42次會議報告案第3案決議辦理，退縮基
15 地自道路境界線至少退縮6公尺建築，並留設4公尺以上之
16 空間作為無遮簷之人行空間使用等語（見本院卷第238
17 頁），系爭細部計畫書既與系爭管制要點不同，則原告確
18 係受到被告誤導而參與投標等節，固據其提出該計畫書為
19 證（見本院卷第217至240頁）。然系爭細部計畫書為103
20 年3月之文件，系爭管制要點則係於103年4月1日公告發布
21 實施，有上開計畫書及管制要點附卷可佐（見本院卷第97
22 至123頁、第217至240頁），顯見系爭細部計畫書為歷史
23 文件，系爭管制要點則係最新公告實施之現行規定，則關
24 於系爭土地使用分區之管制情形，自應遵循現行規定，而
25 非歷史版本。況系爭標售手冊QR CODE二維條碼亦係直接
26 連結至系爭管制要點而非系爭細部計畫書，系爭標售手冊
27 亦未要求投標人自行上網搜尋，難認被告有何誤導原告之
28 情形。又系爭標售手冊係以QR CODE二維條碼之方式提供
29 系爭土地使用分區之管制情形，若原告法定代理人不諳QR
30 CODE二維條碼操作，卻又希望標購系爭土地，即應自行尋
31 求其他員工或他人協助，而非置之不理，逕以1億3,139萬

01 8,150元之鉅額價款標得系爭土地，是原告上開主張，均
02 不可採。

03 6.原告另主張被告為企業經營者，原告為消費者，系爭契約
04 為定型化契約，系爭土地位置圖在系爭道路上標註
05 「園」、「10M」之文字字體過小，不構成系爭契約之內
06 容等節。然被告為政府機關，職掌土地建物登記、測量、
07 地價管理、土地開發等，並非以出賣土地為業，顯與消費
08 者保護法第2條第2款所定義之企業經營者有別，難認系爭
09 契約有消費者保護法之適用，是原告上開主張，亦屬無
10 稽。

11 7.從而，系爭土地雖有減少價值及通常效用之瑕疵，惟被告
12 已在系爭標售手冊上揭露系爭土地使用分區之管制情形，
13 係原告因重大過失而不知系爭土地有上開瑕疵，且被告並
14 未保證系爭土地符合原告於投標時所希望達到之效用，亦
15 無故意不告知瑕疵之情形，是依民法第355條規定，被告
16 即不須負擔擔保之責。原告依民法第359條規定解除系爭契
17 約，並依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還
18 保證金1,229萬3,000元，均無理由。

19 (二)次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其
20 意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事
21 實或可得而知者為限，始得撤銷之。無法律上之原因而受
22 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
23 因，而其後已不存在者，亦同，民法第92條第1項、第179
24 條亦分別有明定。經查：

25 1.系爭土地固有減少價值及通常效用之瑕疵，然被告已在系
26 爭標售手冊提供QR CODE二維條碼供原告查詢系爭土地使
27 用分區之管制情形，業經本院認定如前，則原告於投標
28 前，已有充分機會及時間知悉系爭土地使用分區之管制情
29 形，難認被告有何故意不告知瑕疵，並因此致原告陷於錯
30 誤，而為投標之詐欺原告行為，是原告主張依民法第92條
31 規定撤銷受被告詐欺而簽訂系爭契約之意思表示，為無理

01 由。

02 2. 另被告於109年8月6日發函通知原告須於109年11月4日前
03 繳清所有投標款項，逾期不繳納視為放棄得標權利，嗣原
04 告未於繳款期限內繳納得標金額，為兩造所不爭執，則被
05 告依投標須知第8點（見本院卷第169頁）即得沒收原告已
06 繳納之保證金1,229萬3,000元，是原告依民法第179條規
07 定，請求被告返還保證金1,229萬3,000元，亦屬無據。

08 五、綜上所述，原告依民法第359條、第259條第1款、第2款、第
09 92條第1項、第179條規定，請求擇一判決被告應給付原告1,
10 229萬3,000元，及自109年8月4日起至清償日止，按週年利
11 率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
12 回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
15 敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日

18 民事第四庭 審判長法 官 黃渙文

19 法 官 林金灶

20 法 官 董庭誌

21 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（須
23 附繕本）。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 111 年 5 月 6 日

25 書記官 江慧貞