

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3099號

原告 昭禾建設開發股份有限公司

法定代理人 徐明志

訴訟代理人 蕭隆泉律師

黃之昀律師

被告 建利建設有限公司

法定代理人 林川焱

訴訟代理人 翁小茵

黃意茹律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國112年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣386萬9,680元，及自民國111年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣129萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣386萬9,680元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告經營建設業，為興建房屋，於民國109年12月23日與同為建設業之被告簽立土地「買賣意向書」（下稱系爭意向書），以總價新臺幣（下同）4592萬元向被告購買臺中市霧峰區新生段502、662、663、664、664-1、665地號等6筆土地，其中新生段502、664、665地號土地使用分區為商業區，662、663、664-1地號土地使用分區為乙種工業區。系爭意向書第4條第3項約定：「賣方需確保標的產權完整性、

保證無不良產權及借貸糾紛」，且因原告購買上開土地係為興建房屋，而被告前已就上開土地向臺中市政府申請建告執照，為此兩造特別約定：「確保土地完整，無不良債權，可申請建照」、「賣方於民國109年12月24日同意立即辦理停止建照申請」。兩造於110年1月7日就上開土地簽立土地買賣契約書，於第8條前段約定「出賣人擔保本契約標的物產權清楚，權利絕無任何瑕疵」，第12條第1項第3款亦約定「出賣人…已將原申請之建造執照撤回」；原告已將全部價金給付被告，被告於110年3月22日將上開土地所有權移轉登記予原告；其後原告將其中新生段662、663、664之1地號等3筆土地合併變更為662地號土地（下稱系爭土地）。

(二)詎原告俟後竟接獲臺中市政府110年7月23日府授都計字第1100184022號函檢送「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案（依內政部都市計畫委員會第984次會議決議再行辦理公開展覽）」（下稱變更大平霧都市計畫）之公開展覽宣傳單，該函文附件「變9案-調整乙種工業區（附12）附帶條件內容」載明上開計畫調整系爭土地開發之附帶條件。系爭土地屬86年霧峰都市計畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）第32案（下稱86年霧峰都市計畫32案）之變更行水區為工業區部分，原即有附帶條件12：應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。惟長期以來尚未辦理開發，因此經臺中市政府以變更大平霧都市計畫變更內容明細表第9案調整附帶條件內容為：「1.應依據『臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則』規定辦理。2.為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢前完成繳納代金者，應於下次通盤檢併鄰近分區變更為綠地用地」（下稱變9案附帶條件12）。該案於105年11月4日公告辦理通盤檢討30天，並於106年10月6日辦理草案公開展覽30天，其後經臺中市都市計畫委員會107年6月29日第84次會議審議

通過後，報請內政部都市計畫委員會（下稱內政部都委會）於110年1月19日第984次會議審查通過。是被告給付原告之系爭土地有須完成附件條件始得申請建築執照之瑕疵，且嗣依變更大平霧都市計畫變9案附帶條件12，原告若不繳納回饋金（即代金）系爭土地即遭變更為綠地用地，只能做綠化使用。

(三)原告乃委請千里作坊建築師事務所於111年3月4日向臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）申請依變更大平霧都市計畫變9案附帶條件12辦理變更，並繳納系爭土地之鑑價費用23萬元予臺中市政府委託之估價者，經臺中市政府參酌土地估價報告書核算系爭土地需繳納回饋金為363萬9,680元，於111年7月8日通知原告。原告於111年8月10日以郵局存證信函要求被告給付原告支出之鑑價費用23萬元，並向臺中市政府繳納回饋金363萬9,680元，惟被告於同年8月24日以郵局存證信函回覆拒絕，原告已於111年9月23日繳納回饋金363萬9,680元。原告依於111年8月10日通知被告系爭土地之瑕疵，並於同年10月18日提起本件訴訟，依民法第359條請求減少價金，並未逾民法第365條第1項之法定期間。

(四)被告出售予原告之系爭土地須完成附帶條件始得開發建築使用，原告為了不讓系爭土地遭變更為綠地用地，因而支出鑑價費23萬元及繳納回饋金363萬9,680元，合計386萬9,680元。爰依下列法律規定提起本件訴訟，請求擇一而為有利於原告之判決：1.系爭土地顯然存有須完成附帶條件始得建築使用之瑕疵，原告依民法第359條主張減少價金386萬9,680元，就原告已支付被告之系爭土地買賣價金，於該減少價金386萬9,680元範圍內，被告係無法律上原因而受有利益，爰依民法第179條之規定，請求被告返還不當得利386萬9,680元。2.系爭土地缺少被告保證之「賣方需確保標的產權完整性、保證無不良產權及借貸糾紛」、「確保土地完整，無不良債權，可申請建照」、「出賣人擔保本契約標的物產權清楚，權利絕無任何瑕疵」等品質，爰依民法第360條請求被

01 告損害賠償386萬9,680元。3.被告出售予原告之系爭土地有
02 減少其價值或效用之瑕疵，其給付未依債務本旨，為瑕疵給
03 付，爰依民法第227條第1項、第226條第1項不完全給付之法
04 律關係，請求被告損害賠償386萬9,680元。

05 (五)並聲明：1.被告應給付原告386萬9,680元，及自民事起訴狀
06 繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。2.
07 原告願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭土地為乙種工業用地，雖需繳納代金才能請領建築執
10 照，然無損屬於「工業用地」之性質，且由被告曾於109年1
11 2月18日以系爭土地申請建築執照可知，系爭土地可供建築
12 使用，並無任何法令限制不允許建築，是系爭土地並無減失
13 或減少其價值或通常效用之瑕疵，原告所指系爭土地需繳納
14 代金乙事，並非瑕疵；且因被告申請建照時並無變更大平霧
15 都市計畫變9案附帶條件12，被告主觀上不知所謂系爭土地
16 申請建照須繳納代金之事，又因被告申請建照沒多久即因原
17 告要求而撤回，被告於買賣系爭土地時亦不知系爭土地申請
18 建照有附帶條件。

19 (二)兩造於109年12月23日簽訂系爭意向書，已約定買賣標的及
20 價金，買賣契約即已成立。變9案附帶條件12所屬之變更大
21 平霧都市計畫係在兩造簽訂買賣契約後於110年1月19日經內
22 政部都委員審查通過，此時仍在機關內部，尚未公布生效，
23 於110年7月23日始「公開閱覽」令大眾周知，並於111年1月
24 7日實施生效。於110年3月22日系爭土地危險移轉予原告
25 時，變9案附帶條件12尚未生效，縱認原告所指系爭土地需
26 繳納代金乙事為買賣瑕疵，該瑕疵於土地危險移轉予原告時
27 不存在，被告無須負瑕疵擔保責任。且系爭土地仍可申請建
28 照，並無土地不完整或有不良債權之情形，更無第三人向原
29 告主張權利，是系爭土地亦符合兩造間之特約約定。

30 (三)系爭土地之開發雖有須繳納代金之附帶條件，然該附帶條件
31 係臺中市政府依都市計畫法所為之土地使用限制，為該土地

01 在使用上所應遵守之行政規範，我國對不同土地之使用本即
02 有不同規範，如土地有建蔽率規定，屬法令上之限制，要難
03 因此即認系土地有品質或使用、價值減損之瑕疵。

04 (四)退步言，縱認系爭土地開發需繳納代金之附帶條件為瑕疵，
05 然原告於110年8月18日即寄發存證信函予被告為瑕疵通知，
06 但直到111年8月10日才行使權利向被告請求，顯已逾民法第
07 365條規定之除斥期間；況系爭土地若因須繳納代金之附帶
08 條件而有價值減損，減損金額亦未必等於繳納代金數額。

09 (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
10 宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷第344至346頁，並由本院依卷證
12 資料作文字調整）：

13 (一)兩造於109年12月23日就臺中市霧峰區新生段502、662、66
14 3、664、664-1、665地號等6筆土地簽立系爭意向書，約定
15 買賣總價金為4592萬元，系爭意向書載明被告應「確保土地
16 完整，無不良債權，可申請建照」，及被告需確保「標的產
17 權完整性、保證無不良產權及借貸糾紛」（見本院卷第27至
18 41頁證物1系爭意向書及附件）；兩造於110年1月7日就上開
19 土地簽立土地買賣契約書，約定被告擔保本契約標的物產權
20 清楚，權利絕無任何瑕疵；並於同年2月2日簽定土地買賣增
21 補契約書，約定各土地單價（見本院卷第43至67頁證物2契
22 約書）；原告已將全部價金給付被告，被告於110年3月22日
23 將上開土地所有權移轉登記予原告；原告將其中新生段66
24 2、663、664-1地號等3筆土地合併變更為662 地號土地（即
25 系爭土地）（見本院卷第179至181頁土地登記謄本）；兩造
26 同意以110年3月22日土地所有權移轉登記時為系爭土地危險
27 移轉於原告之時間（見本院卷第319頁筆錄）。

28 (二)系爭土地之使用分區為乙種工業區，屬民國86年霧峰都市計
29 畫（第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍）第32案之變更行
30 水區為工業區部分，依附帶條件12，應另行擬定細部計畫
31 （含配置適當之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及

財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築（見本院卷第71至74頁）。

(三)臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則於109年6月29日公布，自同年0月0日生效（見本院卷第321至323頁）。

(四)變更大平霧都市計畫案經內政部都委會於110年1月19日審查通過，因部分案件變更內容與公開展覽內容不一致，臺中市政府於110年7月21日公告，自同年月23日起再行辦理公開展覽，將內容明細表第9案之乙種工業區附帶條件12變更為：應依據「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」規定辦理。為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金者，應於下次通盤檢討併鄰近分區變更為綠地用地（因本變更範圍原計畫為「行水區」，但乾溪河川治理線東側已規劃為綠地用地，故倘未能於下次通盤檢討前完成開發者則併同鄰近分區變更為綠地用地）。臺中市政府並於110年7月23日函送變更大平霧都市計畫之公開展覽宣傳單、變9案調整乙種工業區（附12）附帶條件內容予原告（見本院卷第69至74頁證物3函文及附件），原告於110年8月18日以存證信函將上情通知被告（見本院卷第95至97頁郵局存證信函）。

(五)變更大平霧都市計畫案第一階段計畫書、圖於000年0月0日生效實施（見本院卷第253至255頁被證1臺中市都發局函文）。

(六)原告委託千里作坊建築師事務所於111年3月4日向臺中市都發局申請依變更大平霧都市計畫變更內容明細表編號第9案附帶條件辦理變更，繳納系爭土地之鑑價費用23萬元予臺中市政府委託之估價者，經臺中市政府核算系爭土地需繳納回饋金（即代金）為363萬9,680元，於111年7月8日通知原告，原告於111年9月23日如數繳納（見本院卷第79至97頁證物4至7函文、第105至109、119至123頁證物9至11函文及收據、第137頁證物14繳款書）。

(七)原告於111年8月10日以存證信函要求被告給付原告支出之鑑

01 價費用23萬元，並向臺中市政府繳納回饋金363萬9,680元
02 （見本院卷第111至129頁證物12郵局存證信函）。

03 四、本院之判斷：

04 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
05 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
06 條第1項定有明文。又因可歸責於債務人之事由，致給付不
07 能者，債權人得請求賠償損害，同法第226條第1項亦有明
08 文。而所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領
09 權人提出之給付，不符合債務本旨而言。買賣標的物如係特
10 定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故
11 意或過失未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購
12 買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自應負不
13 完全給付之債務不履行責任（最高法院112年度台上字第924
14 號判決意旨參照）。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
15 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
16 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
17 質上應具備者為限。上訴人出賣與被上訴人之土地，登記之
18 地目為建築用地，茲系爭建地在交付前既屬於運河碼頭用
19 地，依照都市計劃不得為任何建築，則不惟其通常效用有所
20 減少，抑且減低經濟上之價值（最高法院73年台上字第1173
21 號、49年台上字第376號判決意旨參照）。且不完全給付之
22 債務不履行責任與物之瑕疵擔保責任，其法律性質、構成要
23 件及規範功能各不相同，買受人得擇一行使上開請求權，買
24 受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，應無
25 民法第365條規定之適用（最高法院110年度台上字第3108號
26 判決意旨參照）。

27 (二)查系爭土地之使用分區為乙種工業區，而依都市計畫法臺中
28 市施行自治條例第23條規定，乙種工業區除不得作為經營同
29 條各款所定特定工業之建築物及土地使用外，得以供公害輕
30 微之工廠及其必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務
31 設施及公用事業設施之建築物及土地使用；參以兩造簽訂之

01 系爭意向書及土地買賣契約書中約定「賣方確保土地完整，
02 無不良債權，可申請建照」，並要求被告撤回原建造執照之
03 申請等語（見本院卷第28、49頁），可見原告向被告購買屬
04 乙種工業區之系爭土地，確實係欲作為建築使用，依通常交
05 易觀念及兩造之約定，被告依約出售予原告之系爭土地，自
06 應得依一般乙種工業區之使用項目建築使用。然而因系爭土
07 地屬86年霧峰都市計畫第32案之變更行水區為工業區部分，
08 該計畫係於86年7月24日公告，依該計畫編號9之乙種工業區
09 附帶條件12規定內容：「應另行擬定細部計畫（含配置適當
10 之公共設施用地及擬具具體公平合理之事業及財務計畫），
11 並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築」，
12 此有臺中市政府110年7月23日府授都計字第1100184022號函
13 檢送之「變9案-調整乙種工業區（附12）附帶條件內容」、
14 變更大平霧都市計畫案公開展覽宣傳單，及107年4月擬定臺
15 中市霧峰地區都市計畫細部計畫書可稽（見本院卷第69至7
16 4、353至366頁），並為兩造所不爭執，亦即系爭土地之土
17 地使用分區原為行水區，雖因86年霧峰都市計畫第32案變更
18 為乙種工業區，但於被告將系爭土地給付予原告時，無法作
19 為一般乙種工業區使用，不僅須配置適當之公共設施用地，
20 另行擬定細部計畫向地方主管機關提出申請，並須待細部計
21 畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築，是系爭土地在
22 完成上開附帶條件前無法作為建築使用，此等建築使用之限
23 制自己減少系爭土地之通常效用，並減低其經濟價值，而屬
24 物之瑕疵，是原告主張被告給付予原告之系爭土地，為瑕疵
25 給付，不符合債務本旨，應屬可採。

26 (三)被告雖辯稱系爭土地仍可申請建照，系爭土地之開發須完成
27 附帶條件之限制為該土地使用上應遵守之行政規範，例如土
28 地有建蔽率規定，屬法令上之限制，並非物之瑕疵；且被告
29 出售系爭土地予原告時，亦不知系爭土地之建築使用有上開
30 附帶條件之限制等語。惟被告與原告簽訂買賣契約出售予原
31 告之系爭土地，其土地使用分區為乙種工業區，被告取得系

01 爭土地後，其開發使用應受一般乙種工業區之法令規範之限制，
02 本屬當然，然而依86年霧峰都市計畫第32案附帶條件12
03 可知，系爭土地與一般乙種工業區顯然不同，系爭土地乃依
04 該計畫始由行水區變更為工業區，而該變更附有附帶條件，
05 即在完成附帶條件12並發布實施細部計畫前，不得核發建築
06 執照興建建築物使用，此與一般土地均存在之建蔽率、容積
07 率等建築限制迥然不同，是被告辯稱系爭土地僅受有法令限
08 制，仍可申請建照，並無瑕疵云云，並無足採。且86年霧峰
09 都市計畫第32案附帶條件12就系爭土地之建築使用限制，對
10 該土地之效用、價值影響重大，而上開附帶條件之內容已載
11 明於86年霧峰都市計畫，業於86年7月24日公告，為公開資
12 訊，被告於本件審理期間提出之「擬定臺中市霧峰地區都市
13 計畫細部計畫書」亦詳細記載86年霧峰都市計畫第32案附帶
14 條件12之規定內容，可見系爭土地開發之附帶條件申請查悉
15 並無困難，詎被告並未查明告知原告上開重大瑕疵，致原告
16 不知有上開瑕疵而購買無法按一般乙種工業區建築使用之系
17 爭土地，應屬可歸責於被上訴人之事由致為不完全給付，且
18 此等瑕疵給付業經原告以存證信函通知被告，惟被告拒絕補
19 正，有原告110年8月18日、111年8月10日郵局存證信函及被
20 告111年8月24日回復之存證信函可稽（見本院卷第95至97、
21 111至129、131至137頁）。是原告主張被告應依民法第227
22 條第1項準用同法第226條第1項規定，負債務不履行之損害
23 賠償責任，即屬有據。

24 (四)按債務人因債務不履行，對於債權人所負損害賠償責任，係
25 採取完全賠償之原則，且屬履行利益之損害賠償責任，該損
26 害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復
27 者，並非原有狀態，而係應有狀態，應將契約成立後所生之
28 變動狀況考慮在內。又民法第216條規定，損害賠償，除法
29 律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及
30 所失利益為限。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發
31 生而告減少，屬於「積極損害」（最高法院110年度台上字

第495號判決意旨參照)。查被告將系爭土地給付予原告時，系爭土地因86年霧峰都市計畫第32案附帶條件12遭限制建築使用，而有物之瑕疵，業如前述，惟臺中市政府嗣於110年7月21日公告變更大平霧都市計畫之計畫書、圖，自110年7月23日起公開展覽，該變更都市計畫將系爭土地原開發使用之附帶條件12變更為：「應依據『臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則』規定辦理。為鼓勵開發意願，避免土地資源閒置浪費，倘未能於下次通盤檢討前完成繳納代金者，應於下次通盤檢討併鄰近分區變更為綠地用地（因本變更範圍原計畫為「行水區」，但乾溪河川治理線東側已規劃為綠地用地，故倘未能於下次通盤檢討前完成開發者則併同鄰近分區變更為綠地用地）」，且變更大平霧都市計畫第一階段計畫書、圖已於110年0月0日生效實施，此有臺中市政府110年7月23日府授都計字第1100184022號函檢送之「變9案-調整乙種工業區（附12）附帶條件內容」、系爭都市計畫案公開展覽宣傳單、臺中市都市發展局函文可參（見本院卷第69至74、253至255頁）。原告乃委託千里作坊建築師事務所於111年3月4日向臺中市政府都市發展局申請依系爭都市計畫變更內容明細表編號第9案附帶條件辦理變更，繳納系爭土地之鑑價費用23萬元予臺中市政府委託之估價者，並於111年9月23日如數繳納臺中市政府核算系爭土地需繳納之回饋金363萬9,680元，有千里作坊建築師事務所函文、臺中市都發局、臺中市政府、不動產估價師公會函文及收據、臺中市市庫收入繳款書附卷為憑（見本院卷第79至97、105至109、119至123、137頁），且為兩造所不爭執。是原告為使系爭土地得作為一般乙種工業用地使用，因而支出鑑價費用23萬元及回饋金363萬9,680元等必要費用，均屬原告因被告之瑕疵給付所受損害，從而原告依民法第227條第1項、第226條第1項之規定，請求被告損害賠償386萬9,680元（計算式：23萬元+363萬9,680元=386萬9,680元），核屬正當。

(五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
02 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
03 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
04 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
05 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前
06 段、第203條規定甚明。則原告請求被告按前開應賠償之金
07 額給付自起訴狀繕本送達翌日即111年11月18日起（送達證
08 書見本院卷第165頁），起算法定遲延利息，並無不合。

09 (六)本件原告乃請求本院就其主張之訴訟標的擇一為其勝訴判
10 決，本院既已依民法第227條第1項、第226條第1項准許原告
11 請求，則原告依其他規定請求部分，即毋庸再予審究，附此
12 敘明。

13 五、綜上所述，原告主張被告為不完全給付，依民法第227條第1
14 項、第226條第1項之規定，請求被告給付386萬9,680元，及
15 自111年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
16 利息，為有理由，應予准許。

17 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核
18 於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，併此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日
24 民事第二庭 法 官 李宜娟

25 正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日
29 書記官 李愛靜