

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2078號

原告 巨燁營造股份有限公司

法定代理人 劉鳳滿

訴訟代理人 謝勝隆律師

被告 林子堯

訴訟代理人 康春田律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國113年5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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

兩造於民國111年12月30日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭  
買賣契約），約定原告以總價新臺幣（下同）1030萬元向被告  
購買坐落臺中市○○區○○段000○00000地號土地（下合  
稱系爭土地），被告並在系爭買賣契約所附「標的物現況說  
明書（土地）」（下稱現況說明書）之「本土地出入是否須  
經他人土地（含公有地）」欄勾選「是」並記載「出入需經  
639、634、635、636（下合稱639等4筆土地）。說明：現況  
為現有巷道」、於「本土地是否為『袋地』（袋地：本土地  
無對外聯絡道路）」欄勾選「否」、於「其他重要事項（針  
對產權、現況等任何補充）」欄勾選「否」，原告並已依約  
給付買賣價金206萬元予被告。詎原告於000年0月間會同地  
政機關人員至系爭土地現場鑑界時，竟遭周圍地主抗議、稱  
不同意系爭土地通行渠等退縮建築房屋所形成之私設巷道  
（下稱系爭巷道），並以拉起鐵鍊、停放汽車等方式阻擾鑑  
界，原告始發現被告未據實告知周圍地之土地所有權人並不

01 同意系爭土地經由系爭巷道對外通行，且系爭巷道所坐落土  
02 地並非僅有現況說明書所載4筆土地，尚有同段640至643、6  
03 47、648、650等地號土地之一部分。原告遂於同年4月17日  
04 以存證信函催告被告於7日內處理通行系爭巷道問題，逾期  
05 未處理即解除系爭買賣契約，被告迄仍未取得系爭巷道全體  
06 土地所有權人同意通行或取得地役通行權，致影響系爭土地  
07 日後建屋居住、進出、管線設置等需求，顯有欠缺系爭土地  
08 之通常效用及減少該地經濟價值之瑕疵，而未依債之本旨為  
09 給付，原告自得依民法第359條、第227條規定，解除系爭買  
10 賣契約，並再以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思  
11 表示，爰依民法第259條規定、系爭買賣契約第10條第1、3  
12 項之約定，請求被告返還已給付206萬元買賣價金、並加倍  
13 返還定金103萬元。另被告在締約期間向原告佯稱已得到系  
14 爭巷道周圍地所有權人同意通行使用，並在現況說明書隱瞞  
15 未取得系爭巷道周圍地所有權人同意通行等重要交易資訊，  
16 使原告誤以為系爭土地得由系爭巷道對外通行，日後得以興  
17 建房屋及為通常使用，而陷於錯誤給付買賣價金予被告，原  
18 告亦得依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約，並以起  
19 訴狀繕本送達為撤銷系爭買賣契約之意思表示，被告受領買  
20 買價金206萬元即無法律上之原因，爰依民法第113條、第17  
21 9條、第249條第3款規定請求被告給付309萬元等語。並聲  
22 明：(一)被告應給付原告309萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
23 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願  
24 供擔保，請准宣告假執行。

25 貳、被告抗辯：

26 系爭巷道即臺中市烏日區公園路736巷38弄，自69年間起即  
27 供不特定公眾通行，迄今已有40餘年之久，為具有公用地役  
28 關係之既成巷道，系爭土地藉由系爭巷道對外通行，依法無  
29 需徵得系爭巷道周圍地所有權人之同意。縱系爭巷道非屬既  
30 成道路，然因系爭巷道亦符合臺中市建築管理自治條例第19  
31 條第1項第4款規定態樣之現有巷道，土地所有權人均負有不

01 得妨礙公眾通行之公法上義務，無須經系爭巷道周圍地所有  
02 權人同意即得通行，被告通行系爭巷道，從未與周圍地所有  
03 權人發生過通行糾紛，原告前往鑑界時遭系爭巷道周圍土地  
04 所有權人阻擾，係因原告與該等地主發生口角所致誤會。再  
05 被告於現況說明書勾選「非袋地」，實因被告不懂該法律專  
06 業用語，然被告已明確告知原告系爭土地周圍被其他土地包  
07 圍，並在現況說明書上載明須經由639等4筆地號土地對外通  
08 行，現況說明書之內容均符合事實，並無詐欺原告之情事。  
09 且原告為營造公司，就高達1030萬元之土地買賣，衡諸一般  
10 社會常情及買賣交易習慣，必會事先勘查系爭土地所在位  
11 置、緊鄰道路及周圍環境，並評估將來可獲利潤後，再決定  
12 是否購買系爭土地，兼衡被告於系爭買賣契約締約期間曾告  
13 知系爭土地周圍遭其他土地包圍，堪認原告在系爭買賣契約  
14 成立時已知悉系爭土地為袋地，依民法第355條第1項規定，  
15 被告不負瑕疵擔保責任。縱原告締約時不知系爭土地為袋  
16 地，至少亦有重大過失，依同條第2項規定，被告亦不負擔  
17 保責任。再本件並無第三人就系爭土地主張有任何用益權、  
18 擔保權利或法律關係存在，則原告所稱系爭土地未取得系爭  
19 巷道通行權，亦非被告應負權利瑕疵擔保之範圍等語為辯。  
20 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判  
21 決，願供擔保免為假執行。

22 參、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

23 一、兩造不爭執之事項：

24 (一)兩造於111年12月30日簽訂系爭買賣契約，約定被告將系  
25 爭土地以總價1030萬元出售予原告。原告已於簽約當日給  
26 付簽約款103萬元、於112年1月9日給付備證用印款103萬  
27 元（合計206萬元）予被告。

28 (二)被告於系爭買賣契約所附現況說明書之「本土地出入是否  
29 須經他人土地（含公有地）」欄勾選「是」並記載「出入  
30 需經639、634、635、636。說明：現況為現有巷道」、於  
31 「本土地是否為『袋地』（袋地：本土地無對外聯絡道

路)」欄勾選「否」、於「其他重要事項（針對產權、現況等任何補充）」欄勾選「否」。（卷第26頁）

(三)原告於112年4月17日以台中大全街郵局第317號存證信函催告被告於7日內處理系爭土地周圍地所有權人不同意通行現有巷道問題，逾期未處理即解除系爭買賣契約。被告於112年4月18日收受上揭存證信函。

二、兩造爭執之焦點：原告主張解除契約請求返還已付價金及加倍返還定金，有無理由？

(一)原告主張系爭土地有瑕疵而依民法第359條及第227條規定解除系爭買賣契約，有無理由？

(二)原告主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約，有無理由？

肆、得心證之理由：

一、原告依民法第359條及第227條規定解除系爭買賣契約，為無理由：

(一)系爭土地須經由639等4筆土地上現有之臺中市烏日區公園路736巷38弄巷道（即系爭巷道）對外通行，為兩造不爭執之事實，並有系爭買賣契約所附國土測繪圖資網路查詢圖可按（見卷第23-24頁），堪信為真。

(二)原告主張系爭巷道屬私設道路，非既成道路，系爭土地具有「未取得現有巷道通行權」之瑕疵等語，為被告所否認，並以前詞為辯。經查：

(1)臺中市政府為實施建築管理，依建築法第101條之授權於101年5月7日公布施行臺中市建築管理自治條例，於兩造簽訂系爭買賣契約前，上揭自治條例於106年12月29日修正施行之第2條規定：「本自治條例之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。」、第19條第1項第1、3、5款規定：「本自治條例所稱現有巷道，包括下列情形：一、供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。關於供通行公用地役權之取得時效，原則上應依民法第769條規定以20年為準，惟若符合民法第770

條規定之條件者，得以10年以上視為公用地役權之時效年限。三、經由政府部門、道路主管機關或管理機關函示該道路為已興闢、已納入維護或管理之公眾通行市區（或村里）道路。五、曾指定（示）建築線且已核准建築完成之巷道、備案道路經認定供公眾通行或經指定建築線之計畫道路變更為非計畫道路者。」。後上揭自治條例於112年3月31日修正，修正後第19條第1項第1、2、4款及第2項第2款、第3項則分別規定：「本自治條例所稱現有巷道，包括下列情形：一、經由道路主管機關認定屬既成道路者。二、經由政府部門、道路主管機關或管理機關認定該道路為已興闢、已納入維護或管理之公眾通行市區（或村里）道路者。四、曾指定建築線且已核准建築完成之巷道、備案道路或經指定建築線之計畫道路變更為非計畫道路者。」、「建築執照案內通路或私設通路，不適用前項第2款至第6款規定。但符合本法規定及下列情形之一，得認定為現有巷道：二、於中華民國112年3月31日本自治條例修正施行前已指定建築線，且已核准建築完成者。」、「依中華民國71年6月15日建築技術規則修正前規定留設之私設通路，得依第1項第2款或準用前項但書規定認定為現有巷道。」

- (2)系爭巷道為經都發局69建都營字第4389號建築執照套繪有案之現有巷道，有都發局112年11月23日中市都測字第1120261370號函（見卷第173頁，該函將建築執照字號誤載為63-4389）在卷可按，並經調閱上揭建築執照卷核閱無訛，且上揭建築執照申請興建之建物，業經建築完成經都發局於70年6月19日核發70建都字第87452號使用執照，亦有該使用執照附於上揭建築執照卷可按，則不論依兩造簽訂系爭買賣契約當時（應適用106年12月29日修正施行）、或原告於112年4月17日以存證信函為催告當時（應適用112年3月31日修正施行）之臺中市建築管理自治條例第19條規定，系爭巷道均屬現有巷

道，堪以認定。而現有巷道應供建築基地鄰接通行及公眾通行使用，復有都發局112年12月22日中市都測字第1120284216號函（見卷第227頁）附卷可參。系爭巷道既屬現有巷道、應供公眾通行，且至遲於70年間上揭建築執照所示建物建築完成即已供公眾通行至今，自應認已存在公用地役關係。系爭巷道既屬應供公眾通行之現有巷道，已存在公用地役關係，任何人均得自由通行，則不論系爭巷道坐落之基地是否僅限於639等4筆土地，系爭土地之所有權人通行系爭巷道，均無須另行取得系爭巷道坐落土地所有權人之同意。從而，原告主張系爭土地具有「未取得現有巷道通行權」之瑕疵、被告交付之系爭土地未符債之本旨等語，均無可採。

(三)基上，系爭土地既無「未取得現有巷道通行權」之瑕疵，被告交付之系爭土地自無不符債之本旨情事，原告主張依民法第359條、第227條規定解除系爭買賣契約，於法即屬無據。故而，原告於112年4月17日以存證信函及以起訴狀繕本送達所為解除買受系爭土地之意思表示，均不生解除系爭買賣契約之效力，則原告以系爭買賣契約業經原告解除為由，主張依民法第259條規定、系爭買賣契約第10條第1、3項之約定，請求被告返還已給付206萬元買賣價金、並加倍返還定金103萬元，自無理由。

二、原告依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約，亦無理由：

因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項定有明文。上開規定所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。系爭土地須經由系爭巷道對外通行，系爭巷道屬應供公眾通行之現有巷道，已詳如前述，則被告於系爭買賣契約所附現況說明書之「本土地出入是否須經他人土地（含公有地）」欄勾選

「是」並記載「出入需經639、634、635、636。說明：現況為現有巷道」、於「本土地是否為『袋地』（袋地：本土地無對外聯絡道路）」欄勾選「否」、於「其他重要事項（針對產權、現況等任何補充）」欄勾選「否」，核與系爭買賣契約所附國土測繪圖資網路查詢圖、系爭土地目前通行狀況，及系爭土地所有權人毋庸獲他人同意即得通行應供公眾通行之現有巷道等事實情狀，均相符合，並無虛構、變更或隱匿系爭土地對外通行狀況之行為，則原告主張受詐欺而撤銷買受系爭土地之意思表示，於法顯有未合，揆諸前開規定及說明甚明。從而，原告以系爭買賣契約業經撤銷為由，依第113條、第179條、第249條第3款規定，請求被告返還已付價金206萬元、並加倍返還定金103萬元，亦屬無據。

三、綜上所述，原告依民法第259條規定、系爭買賣契約第10條第1、3項之約定，及依第113條、第179條、第249條第3款規定，請求被告給付309萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

四、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 7 月 12 日  
民事第二庭 法 官 呂麗玉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 7 月 15 日  
書記官 顏偉林