

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第372號

原告 搖滾教室開發事業有限公司

法定代理人 林隆樺

訴訟代理人 林心印律師

被告 陳玲誼

陳佩芬

共同

訴訟代理人 林益輝律師

複代理人 董佳政律師

被告 泉碧 現應受送達處所不明

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國113年11月19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、程序事項

被告泉碧經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：伊於民國112年10月2日與被告簽訂土地買賣契約書，以價金新臺幣（下同）850萬元，向被告購買坐落臺中市○區○○○段000000地號、116-119地號土地（下各稱為系爭116-74、116-119地號土地，合稱系爭土地），作為建築使用。系爭土地於112年11月29日移轉登記予伊。伊於購買前，曾至現場勘查土地使用現況，系爭土地之左半部確實為巷道，右半部則為空地並由被告以鐵皮將其包圍，伊認鐵皮所包圍之空地上並無其他法定之負擔，該地屬第二種住宅

01 區，依法可用於興建建物或其他地上物，且被告於標的物現
02 況說明書項次8「本土地目前是否有禁建、限建之情形」欄
03 處勾選「否」。詎伊於113年4月23日委請建築師以系爭土地
04 規劃相關建築計畫時，竟發現系爭土地均經臺中市政府認定
05 為現有巷道且經套繪管制，依法應供公眾通行，不得置放其
06 他地上物使用，更不得為建築使用。系爭土地顯有減少通常
07 效用之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，被告買賣前未告
08 知前開瑕疵，伊依民法第359條、第259條第1、2款規定主張
09 解除買賣契約，並請求被告返還買賣價金850萬元。倘認伊
10 解除契約顯失公平，則伊依民法第354條第1項及第359條規
11 定請求減少價金，並依民法第179條規定請求被告返還450萬
12 元。又被告未告知伊所購置之系爭土地均為現有巷道且經套
13 繪管制在案，無法作為建築或其他使用，屬土地買賣交易上
14 認為重要者，伊依民法第88條第1、2項規定向被告撤銷買賣
15 契約之意思表示，並請求返還價金850萬元等語。並聲明：
16 被告應給付原告850萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
17 日止，按年息5%計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 （一）被告陳玲誼、陳佩芬部分：原告於購買土地時並未談及購
20 地用途，伊原委託銷售價額係1158萬元，雙方洽談買賣期
21 間，經伊表示該土地範圍包括既存巷道，原告即以此為由
22 磋商買賣價金，嗣以850萬元成交，伊於標的物現況說明
23 書中載明本土地範圍有既存巷道，且伊簽約時並無對原告
24 為系爭土地可作為建築使用之保證。又系爭土地僅有部分
25 屬於既存巷道而非全部，原告主張解除契約返還價金或減
26 少價金，均無理由。原告於買賣過程中已知悉被告出售之
27 土地全部面積僅70平方公尺，且範圍包含既存巷道，原告
28 依民法第88條規定撤銷買賣契約之意思表示，亦無理由等
29 語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受
30 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 （二）被告泉碧經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出

書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

（一）原告主張；兩造於112年10月2日簽訂土地買賣契約書，原告以850萬元向被告購買系爭土地（面積分別為69、1平方公尺），原告已支付全部價金，系爭土地已於112年10月11日移轉登記予原告等情，業據提出與其所述相符之買賣契約書、土地登記謄本等為證（見本院卷第23-55頁），並為陳玲誼、陳佩芬所不爭執。而泉碧已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，本院依調查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。

（二）原告主張：原告買受系爭土地係為日後建築使用，因系爭土地全部均遭臺中市政府套繪為現有巷道，無法作為建築使用，顯有減少通常效用之瑕疵，主張解除買賣契約，請求被告返還價金850萬元，如認原告解除契約顯失公平，原告主張減少價金450萬元，請求被告返還450萬元等語。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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項前段、第2項、第359條分別定有明文。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，為物有瑕疵。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真

01 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
02 有疵累，亦應駁回原告之請求。

03 2. 查：被告於買賣契約書後附標的物現況說明書項次19「其
04 他重要事項（針對產權、現況等任何補充）」欄處勾選
05 「是」，並說明：「本土地範圍有既有巷道」（見本院卷
06 第45頁）。而原告自承其在簽約前曾至現場勘查土地使用
07 現況，現場有一巷道及鐵皮圍成之空地等情（見本院卷第
08 57頁），足見原告對於買賣標的物含有既有巷道，並無誤
09 認之情形。原告主張依其認知鐵皮所包圍之空地，屬第二
10 種住宅區，應可用於興建建物或其他地上物等語。惟兩造
11 於現況說明書中並未就既有巷道之位置及面積為記載，且
12 依買方仲介即證人林東暹之證述可知，其並未到現場丈
13 量，對於既成巷道占用土地面積不知悉，亦無跟建管單位
14 查證占用面積，賣方就土地被巷道占用坪數也未告知等語
15 （見本院卷第217-220頁），足見本件未實際測量，自難
16 以原告之認知而推論既有巷道僅係存在於系爭116-119地
17 號土地上，足認兩造並未約定系爭116-74地號土地須全部
18 面積均可供實際建築使用。

19 3. 原告主張系爭土地全部均遭臺中市政府套繪為現有巷道，
20 無法作為建築使用，固提出國土測繪圖資服務雲查詢頁
21 面、地籍圖套繪圖為證（見本院卷第59、61、63頁），然
22 其上已載明本地籍套繪圖僅供建照申請參考使用，不作其
23 他證明使用，尚難資為有利於原告主張之事證。經本院函
24 詢臺中市政府都市發展局（下稱都發局）關於系爭土地有
25 無禁建及現存巷道占用多少面積，經都發局於113年8月13
26 日以中市都建字第1130181282號函覆以：「...二、經查
27 旨揭地號係屬『臺中市都市計畫區（舊有市區及一至五期
28 市地重劃地區）細部計畫案』之『道路用地』，惟前開道
29 路用地範圍請依地政單位逕為分割成果為準；另道路用地
30 尚無法供建築使用。」（見本院卷第240頁）。再經本院
31 函詢都發局系爭土地是否經套繪管制、得否合法興建建

01 物、得否於該土地上堆置放置所有權人自身物品及套繪管
02 制發函通知等，都發局於113年8月29日以中市都建字第11
03 30196942號函覆以：「...二、查本局建築管理套繪圖及0
04 00-0000號建造執照內容，西區後壠子段116-74地號部分
05 土地為現有巷道；同段116-119地號土地係屬『臺中市都
06 市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫
07 案』之『道路用地』；故現有巷道及道路土地上無法供建
08 築使用。三、另有關套繪管制發函通知土地所有權人乙
09 節，查建築套繪管理係依據建築法第11條與法定空地分割
10 辦法第2條所規定，主要避免建築基地及法定空地重複使
11 用之地籍圖註記事項，為本局建築管理之用，尚非屬行政
12 處分，故無需通知土地所有權人。」（見本院卷第256、2
13 57頁）；再於113年9月18日以中市都建字第1130212059號
14 函覆以：「...二、...查本局建築管理套繪圖及000-0000
15 號建造執照內容，旨揭後壠子段116-74地號部分土地係屬
16 套繪有案之現有巷道；另同段116-119地號土地係屬（計
17 畫道路）『道路用地（截角）』；惟前開道路範圍仍請依
18 地政單位實地測量後為準。」（見本院卷第280頁）。足
19 見系爭116-74地號土地僅有部分土地為現有巷道，並非系
20 爭土地全部均遭臺中市政府套繪為現有巷道。

- 21 4. 復經本院函詢都發局關於系爭116-74地號土地為現有巷道
22 是否可供建築使用乙案，都發局於113年10月22日以中市
23 都建字第1130240471號函覆以：「...四、倘扣除現有巷
24 道範圍是否可供建築使用及申請建築執照乙節，建築基地
25 面積之限制應視臨接面前道路之寬度情形為準，惟本案土
26 地無申請指定建築線，且因涉及檢討申請建築基地及鄰地
27 之現地情形、寬度、深度、面積、坵形及臨接面前道路
28 （建築線位置）等事項，應經委託建築師繪製現況實測圖
29 說，並依都市計畫土地使用管制要點及臺中市畸零地使用
30 自治條例等相關法令檢討符合規定後，據予判斷該土地得
31 否建築。」（見本院卷第328、329頁）。足見系爭116-74

01 地號土地扣除現有巷道範圍得否供建築使用及申請建築執
02 照，是涉及建築基地及鄰地之現地情形、寬度、深度、面
03 積、坵形及臨接面前道路（建築線位置），並非系爭116-
04 74地號土地本身無法供建築使用，故原告主張系爭土地全
05 部均遭臺中市政府套繪為現有巷道，無法作為建築使用，
06 難認可採。

- 07 5. 綜上，兩造未就既有巷道面積為約定，亦未約定系爭116-
08 74地號土地全部均可供實際建築使用，原告係在明知系爭
09 土地有既有巷道之情形下，仍予買受，自難認系爭土地有
10 欠缺通常效用或契約預定效用之瑕疵，原告又未能舉證被
11 告有為該部分土地仍可建築之保證，原告依民法第359條
12 規定主張解除契約或請求減少價金等情，均屬無據。

13 （三）原告主張：被告未告知系爭土地均為現有巷道且經套繪管
14 制在案，無法作為建築或其他使用，屬土地買賣交易上認
15 為重要者，原告依民法第88條規定撤銷買賣契約買受之意
16 思表示等語。經查：

- 17 1. 按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
18 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
19 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格
20 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表
21 示內容之錯誤。民法第88條定有明文。
- 22 2. 本件原告向被告購買系爭土地時，知悉其上有既有巷道，
23 此為原告起訴時所自認，則原告對於買賣標的物之性質，
24 並未誤認。至原告雖主張系爭116-74地號土地之土地使用
25 分區屬第二種住宅區，依法應可用於興建建物或其他地上
26 物等語。惟買賣契約既未將系爭116-74地號土地全部能否
27 興建建築物，列為契約重要交易事項，縱原告主觀上有所
28 誤會，亦不能認為係意思表示之內容錯誤，況系爭116-74
29 地號土地並無不能建築之情事，已如前述，是原告主張得
30 依民法第88條意思表示錯誤之規定，撤銷買賣契約之意思
31 表示，不足憑採。

01 四、綜上所述，原告主張解除買賣契約，請求被告返還買賣價
02 金850萬元及法定遲延利息，或主張減少價金450萬元，請
03 求被告返還450萬元及法定遲延利息，均無理由，應予駁
04 回。又原告並無意思表示之內容錯誤之情形，原告主張撤
05 銷買賣契約買受之意思表示，請求返還價金850萬元，同
06 屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
07 請，即失所依據，應併予駁回之。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法及調查證據
09 （原告聲請鑑定本件買賣契約成立時之市場價值，本院認核
10 無必要），經審酌後，認與判決結果無影響，無庸逐一論
11 述，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
14 民事第六庭 法 官 謝慧敏

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
19 書記官 張隆成