

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第344號

上訴人 邦成建設股份有限公司

法定代理人 陳耀邦

訴訟代理人 楊盤江律師

黃秀惠律師

被上訴人 林明若

訴訟代理人 江來盛律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國110年5月28日臺灣臺中地方法院109年度訴字第3198號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序部分：

(一)、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查上訴人於原審主張於民國109年7月17日，以新臺幣（下同）5,526萬元向被上訴人購買其所有坐落臺中市○○區○○段000○○地號土地（下稱系爭土地），兩造並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），因上訴人就交易上重要事項認識錯誤，依民法第88條第1項撤銷買受系爭土地之意思表示後，依民法第179條，及系爭土地欠缺被上訴人保證之品質，依民法第359條規定解除系爭契約後，依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還400萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（下稱400

萬元本息)；嗣於上訴後另陳明系爭土地亦有價值減少之瑕疵，依民法第359條規定，上訴人以110年9月23日民事準備二狀繕本之送達為解除系爭土地買賣契約之意思表示，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還400萬元本息(見本院卷第217-223頁)。核此屬不變更訴訟標的，而補充或更正法律上之陳述，揆諸前揭規定，自非為訴之變更或追加，合先敘明。

(二)、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人於原審撤銷錯誤之意思表示後之不當得利返還請求權、依物之瑕疵擔保責任解除契約後之返還請求權，訴請被上訴人應給付400萬元本息，原審為上訴人全部敗訴判決。上訴人提起上訴後，於110年11月8日具狀追加依民法第227條債務不履行之規定為請求權基礎，請求被上訴人返還400萬元本息(見本院卷第351-357頁)，並請求與上開原審請求權擇一為有利上訴人之判決。上訴人所追加之請求權基礎與原有之訴，均係本於系爭契約所衍生之同一原因事實，應認在社會生活上有相當之共通性或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一，依前揭規定，應予准許。

二、上訴人主張：

被上訴人於108年間委託仲介即訴外人甲○○出售系爭土地，因受上訴人委託尋找建築基地之仲介即訴外人乙○○與甲○○熟識，上訴人始獲悉系爭土地出售事宜，甲○○為促成買賣，交付臺中市政府都市發展局(下稱臺中市都發局)108年5月7日中市都計字第0000000000號函(下稱A函)與上訴人，致上訴人誤認系爭土地屬A函所載「臺中市都市計畫主要計畫區」之住宅區，且「建蔽率為60%、容積率為200%」等情，而向被上訴人購買系爭土地，兩造並於109年7月17日簽訂系爭契約，上訴人已依約交付400萬元至兩造約

01 定之訴外人丙○建築經理股份有限公司（下稱丙○公司）所
02 開設之履約保證專戶內。詎受上訴人委託規劃系爭土地之建
03 築師即訴外人丁○○接獲臺中市都發局109年7月16日中市都
04 計字第0000000000號函（下稱B函），竟記載系爭土地之建
05 蔽率為50%、容積率為100%，上訴人始發現對此交易上重
06 要事項認識錯誤，而於109年8月31日以存證信函向被上訴人
07 撤銷錯誤之意思表示，系爭契約即失其效力，被上訴人所受
08 領之價金即屬不當得利。又系爭土地欠缺被上訴人所保證如
09 A函記載之品質，且具價值減少之瑕疵，上訴人依物之瑕疵
10 擔保責任，於解除契約後，自得請求被上訴人返還所受領價
11 金。又甲○○為被上訴人委託之仲介，係被上訴人之代理
12 人、使用人，甲○○所交付之A函記載錯誤，致系爭土地已
13 陷於無法依A函狀態給付，自屬可歸責於被上訴人之事由之
14 給付不能，上訴人自得請求被上訴人賠償所受領價金。爰依
15 民法第179條、第259條第2款、第227條之規定，請求擇一判
16 命被上訴人返還所受領價金。

17 三、被上訴人則以：

18 被上訴人不知上訴人購買系爭土地之用途，亦未保證系爭土
19 地之建蔽率、容積率，僅單純出售土地，自無申請A函瞭解
20 建蔽率及容積率之必要。又上訴人為專業之建設公司，如認
21 建蔽率、容積率為購買系爭土地之重要事項，自應於簽約前
22 再次確認後始訂約，且應於系爭契約中載明，或將A函作為
23 系爭契約之附件，上訴人未盡查證義務，不得撤銷買受系爭
24 土地之意思表示，亦不得以系爭土地欠缺保證品質或價值減
25 少為由解除契約。至甲○○並非被上訴人之代理人、使用人
26 或所委任之仲介，A函亦非被上訴人委託甲○○所交付，且
27 上訴人未證明所提出甲○○之Line對話為真正，縱為真正，
28 對話內容並未提及建蔽率及容積率，甲○○亦表明僅介紹買
29 賣雙方認識，不介入買賣，買賣雙方自行議價、自行達成協
30 議、自行談妥條件，益證甲○○非被上訴人之仲介，上訴人
31 主張不完全給付，請求賠償，亦屬無據。此外，被上訴人前

01 已催告上訴人給付第2期買賣價金263萬元未果，被上訴人依
02 系爭契約第3條第4款約定，於110年2月1日以存證信函解除
03 系爭契約，被上訴人亦得依系爭契約第8條第2款沒收上訴人
04 所給付價金作為懲罰性違約金等語，資為抗辯。

05 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並追加
06 請求權基礎，其上訴及追加之訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)
07 被上訴人應給付上訴人400萬元本息。(三)願供擔保請准宣告
08 假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)
09 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 五、兩造不爭執事項及本件爭點（見本院卷第312-313頁，格式
11 修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

12 (一)、不爭執事項：

13 (1)、兩造於109年7月17日簽訂系爭契約，約定由上訴人向被上訴
14 人購買系爭土地，買賣價金為5,526萬元，並委由丙○公司
15 辦理買賣價金履約保證。嗣上訴人已依約交付簽約款400萬
16 元予被上訴人，其中100萬元由上訴人逕行交付被上訴人，
17 其餘300萬元則由上訴人存入兩造約定之履約保證專戶內。

18 (2)、臺中市都發局以A函覆甲○○：系爭土地之建蔽率為6
19 0%、容積率為200%。

20 (3)、臺中市都發局以B函覆丁○○建築師事務所：系爭土地之
21 建蔽率為50%、容積率為100%，該函於兩造簽約後始送達
22 丁○○建築師事務所。

23 (4)、上訴人有寄送臺中○○郵局第000號存證信函，依民法第88
24 條對被上訴人為撤銷買受系爭土地之意思表示，該函於109
25 年9月1日送達被上訴人。

26 (5)、被上訴人有寄送臺中○○郵局第000號存證信函，對上訴人
27 為解除系爭契約之意思表示，該函於110年2月2日送達上訴
28 人。

29 (6)、被上訴人迄未移轉系爭土地所有權予上訴人。

30 (二)爭執事項：

31 (1)、上訴人主張買受系爭土地之意思表示有錯誤，而依民法第88

條規定撤銷買受之意思表示，並依民法第179條規定請求被上訴人返還不當得利400萬元，有無理由？

(2)、上訴人主張系爭土地欠缺被上訴人保證之品質及具有價值減少之瑕疵，依民法第359條前段、第259條第2款規定解除契約並請求被上訴人返還價金400萬元，有無理由？

(3)、上訴人主張因可歸責於被上訴人之使用人、代理人甲○○之事由，致不完全給付，請求賠償400萬元，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)、上訴人主張撤銷錯誤之意思表示後返還不當得利，為無理由：

(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思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定有明文。有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依該條第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之。又按民法第88條撤銷權之規定，乃係為救濟因表意人主觀上之認知與事實不符，致造成意思表示錯誤之情形而設，其過失之有無，自應以其主觀上是否已盡其與處理自己事務同一之注意為判斷標準（最高法院99年度台上字第678號判決要旨參照）。

(2)、經查，建蔽率係指建築面積占基地面積之比率，而容積率則指基地內建築物之容積總樓地板面積與基地面積之比，建築技術規則建築設計施工編第1條第4款、第161條第1項分別定有明文。兩者比率之高低，均係土地興建建築物時能否獲取最大使用面積之關鍵，而購買土地者之目的或在作為建築基地之用，或為投資，不一而別，上訴人購買爭土地如因建蔽率、容積率之降低，所得作為建築建物之面積亦隨之減少，應屬對物之性質有誤認，且系爭土地可供建築使用之面積及

01 可建築之樓地板總面積之比率，影響系爭土地開發、利用，
02 及購買者對市場交易價值判斷及購買之意願，依一般社會之
03 觀念，認為於交易上之重要事項，上開錯誤係屬物之性質之
04 錯誤，依民法第88條第2項規定，自屬得撤銷意思表示之範
05 圍。上訴人主張因系爭土地關於建蔽率、容積率之認識錯
06 誤，屬意思表示之內容有錯誤，核屬有據。

07 (3)、次查，依上訴人於經濟部商業司之商工登記公示資料查詢服
08 務所登載之營業項目及公司執照（見本院卷第245、247
09 頁），計有住宅及大樓開發租售業務等，設立登記之日期為
10 85年7月15日，上訴人對土地買賣及開發具有一定專業及知
11 識，應可認定。又依臺中市都發局核發與甲○○之臺中市都
12 市計畫土地使用分區（或公共設施用地）使用證明書（下稱
13 使用分區證明書，見原審卷第183頁）之記載，系爭土地原
14 係納入78年12月7日臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）
15 主要計畫第一次通盤檢討範圍，該計畫於107年10月17日另
16 發布「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）
17 （第一階段）案」而為變更。而甲○○固於兩造簽約前提供
18 A函供上訴人審閱，惟A函係臺中市都發局於108年5月7日函
19 覆甲○○關係系爭土地之建蔽率及容積率之記載，距兩造簽約
20 日期109年7月17日已有1年2月之久，期間都市計畫已有變更
21 之可能。上訴人為專業之建築公司，對都市計畫及法令變更
22 之敏感度高於一般人，惟依都市計畫定期通盤檢討實施辦法
23 之規定，都市計畫之變更均以公告之方式為之，因此，上訴
24 人在簽訂系爭契約前，自有查證A函所載建蔽率及容積率有
25 無變動情形，以保障上訴人之權益及善盡表意人之注意義
26 務。

27 (4)、再查，上訴人於簽訂系爭契約前，已委託丁○○建築師向臺
28 中市都發局函查系爭土地之建蔽率及容積率，該局並於109
29 年7月16日函覆丁○○建築師，有該局中市都計字第0000000
30 000號函附卷可佐（見原審卷第69頁）。徵諸系爭契約係於1
31 09年7月17日簽訂，在簽訂系爭契約前上訴人復已委託丁○

○向臺中市都發局函查系爭土地之建蔽率及容積率，上訴人何以未待臺中市都發局函覆結果，再決定是否簽約，或因系爭土地已有其他競買者出現，或因被上訴人將有提高價金之意，惟上訴人既於函查未回前，即逕簽訂系爭契約，嗣後於接獲臺中市都發局B函時，始以對系爭土地之建蔽率及容積率認識有誤，不符所需為由，請求撤銷意思表示，上訴人就購買系爭土地前未盡查證責任，難辭其究而有過失。

(5)、又查，系爭土地之價金為5,526萬元，對實收資本額為2,500萬元（見本院卷第245、247頁）之上訴人而言，金額甚鉅、負擔非輕，於簽訂系爭契約前，必當向臺中市都發局查明系爭土地之建蔽率及容積率後，始簽訂契約，當與經驗法則及建築開發公司之專業無違，詎上訴人竟未待臺中市都發局最終函覆結果，即急與被上訴人簽訂系爭契約，顯與經驗法則相違，應認為上訴人購買系爭土地前未盡查證責任，就意思表示之錯誤應有過失，依民法第88條第1項但書之規定，不得撤銷意思表示。

(6)、綜上，上訴人就系爭土地性質認知之錯誤，既有過失，揆諸前揭說明，自不得撤銷其所為購買之意思表示。其主張撤銷錯誤之意思表示，依不當得利之法律關係訴請被上訴人返還已給付之價金，自屬無據，不應准許。

(二)、上訴人主張系爭土地欠缺被上訴人保證之品質及具有價值減少之瑕疵而解除契約，為無理由：

(1)、查上訴人既主張系爭土地之建蔽率及容積率影響上訴人土地開發之權益甚鉅，惟系爭契約除於第1條之「用地類別使用分區」欄記載系爭土地使用分區為住宅區外（見原審卷第33頁），別無其他就建蔽率及容積率有所記載，甚至未將A函之內容記載於系爭契約或作為系爭契約之附件，徵諸上訴人係專業之土地建築開發公司，復非常重視建蔽率及容積率，豈有未將建蔽率及容積率之比率約定於系爭契約之理，顯見上訴人主張被上訴人就系爭土地之品質保證「建蔽率為60%、容積率為200%」，尚難採信。上訴人雖又主張：被上

01 訴人透過甲○○提供A函予上訴人，即係保證系爭土地具有A
02 函所載「建蔽率為60%、容積率為200%」之品質等語，惟為
03 被上訴人所否認，且依上訴人提出之A函所示(見原審卷第27
04 頁)，A函之受文者為甲○○，固可證明甲○○有向臺中市都
05 發局申請系爭土地相關資料，然尚不足以證明甲○○係受被
06 上訴人之指示而為申請，更不足證明被上訴人曾指示甲○○
07 將A函交付上訴人，上訴人此部分主張，自不可採。從而，
08 上訴人既未能舉證證明被上訴人有保證系爭土地具有「建蔽
09 率為60%、容積率為200%」品質之事實，則上訴人以系爭土
10 地欠缺被上訴人所保證之建蔽率及容積率為由，解除系爭契
11 約，並請求返還已給付之價金，自屬無據。

12 (2)、按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
13 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
14 而不具備者，即為物有瑕疵(最高法院85年度台上字第1306
15 號裁判要旨供參)。系爭土地之使用分區為住宅區，所屬都
16 市計畫案名為「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤
17 檢討)(第一階段)案」，為兩造所不爭執，並有使用分區
18 證明書可佐，顯見系爭土地得為通常建築使用，依通常交易
19 觀念應認為具有預定經濟效用，其價值、效用或品質並無減
20 少，自無瑕疵可言。至土地之建蔽率及容積率之比率，係主
21 管機關，就該地區之經濟發展所為土地之管制及利用而依所
22 發布之都市計畫所作管制，純係政府機關都市土地管制政策
23 上之考量，除當事人間有特約約定為擔保之品質，否則既非
24 物有缺點，即與物之瑕疵無關。本件系爭土地建蔽率及容積
25 率之比率，係因臺中市都發局依所發布都市計畫製定之管制
26 比率，並非系爭土地本身所具有之缺點或瑕疵，上訴人以系
27 爭土地不具備土地之價值、效用或品質，而有價值減少之瑕
28 疵為由解除系爭契約，請求返還已給付價金，核屬無據，無
29 從准許。

30 (3)、況上訴人未依系爭契約第3條第2款約定，於109年7月27日給
31 付第2期價款263萬元，被上訴人於催告上訴人定期給付未果

01 後，已於110年2月2日解除系爭契約，並依系爭契約第8條第
02 2項約定，將上訴人已給付之價金充為懲罰性違約金，有○
03 ○○○郵局存證號碼000號存證信函、○○○○郵局存證號
04 碼000號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執可參（見原
05 審卷第73、223-233頁）。上訴人於110年9月23日始主張系
06 爭土地具價值減少之瑕疵而解除契約既非合法，則被上訴人
07 於解除系爭契約後，將上訴人已給付之價金充為懲罰性違約
08 金，上訴人事後依解除系爭契約後回復原狀之規定，請求返
09 還已給付之價金，同屬無據。

10 (三)、上訴人主張不完全給付之損害賠償，為無理由：

11 (1)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
12 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
13 文。而民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
14 機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不
15 以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報
16 告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居
17 間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於
18 媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求
19 報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判決要旨參
20 照）。上訴人主張甲○○為被上訴人之仲介，為被上訴人之
21 代理人或使用人，被上訴人對甲○○之過失應與自己之過失
22 負同一責任。惟查，被上訴人否認甲○○為其委託之仲介，
23 而上訴人並未舉證以實其說，且經原審通知甲○○到庭作證
24 （見原審卷第157頁），因甲○○未到庭而無從證明，上訴
25 人於原審亦捨棄該證人（見原審卷第160頁），上訴人於本
26 院復未聲明通知甲○○到庭作證，上訴人此部分主張，自乏
27 證據證明。又依證人戊○○即承辦系爭土地買賣事宜之地政
28 士於本院證稱：甲○○跟被上訴人沒有一起來，甲○○先到
29 場時說他是賣方的介紹人，沒有表明是賣方的代理人，當天
30 因為被上訴人有到場，所以甲○○沒有提出賣方的委託書或
31 授權書，也不需要提出等語（見本院卷第307-310頁）。顯

見甲○○僅係系爭土地買賣事宜中，報告訂約機會與被上訴人之介紹人，並非被上訴人之代理人或使用人。

(2)、次查，被上訴人否認上訴人提出之甲○○與乙○○及乙○○與己○○Line對話紀錄（見本院卷第73-169頁），惟縱屬真正，其中甲○○與乙○○之對話間常提及「居間介紹」、「本案件僅介紹雙方認識而已」等字樣（見本院卷第81、83、91、115頁），更提及系爭土地之買賣「已經買賣雙方自行同意談妥價金交付款項---簽定不動產買賣契約書」、「同學你與咱們等人1僅介紹認識一下、2價金買賣雙方自行議價自行達成協議!、3也未經手買賣訂金支票交付等金錢!、4不動產買賣契約書--經買方指定顏代書簽約--依雙方自行談妥條件--完成!簽約!」等字樣（見本院卷第117-119頁）。益證甲○○於系爭土地之買賣過程僅係擔任報告訂約機會與被上訴人之介紹人，尚難據此即遽認甲○○為被上訴人之代理人或使用人甚明，上訴人之主張，自難採信。

(3)、綜合戊○○上開證言及上開Line對話紀錄以觀，甲○○僅為報告訂約之機會之居間介紹人，並非被上訴人之代理人或使用人甚明，否則豈有僅係介紹買賣雙方認識後，即不再協助處理買賣相關事宜之理，況相關契約或文件，亦從未顯示甲○○為被上訴人之代理人或使用人之文義，上訴人主張甲○○為被上訴人之代理人或使用人，需對甲○○之過失負責云云，顯不足採信。況土地之建蔽率、容積率資料，並非僅土地所有權人或其授權之人始得申請，亦據臺中市都發局於110年10月6日以中市都測字第0000000000號函附本院（見本院卷第291頁），而上訴人始終未能舉證證明A函係被上訴人委託甲○○申請，並交與上訴人之事實，上訴人此部分主張，自難採認。

(4)、再者，不論A函、B函均為臺中市都發局所核發之公文書，此業經臺中市都發局以109年12月11日以中市都計字第0000000000號函覆在卷（見原審卷第151-152頁）。兩造於簽訂系爭契約時，甲○○所提供之A函既係向臺中市都發局申請而來

之公文書，所載內容亦為真正，自無任何可歸責之處。況系爭契約並未約定被上訴人應保證系爭土地應具備A函所載之建蔽率及容積率，上訴人復未舉證證明被上訴人或甲○○曾為此保證，則甲○○提供與上訴人之A函，充其量僅係供上訴人參考之公文書，至於締約時A函所載內容是否仍屬有效，自有待上訴人查證後，作為是否簽訂契約之考量因素，自難認被上訴人就契約之履行有可歸責之處。加以上訴人亦自承「…包含建蔽率、容積率，這個東西的錯誤，雖然是公部門，後來有打電話去，他有承認說是他們同仁認定錯誤，…」（見本院卷第419頁），益見甲○○或被上訴人並無可歸責之處，上訴人主張甲○○為被上訴人之代理人或使用人，需對甲○○之過失負責，同屬無據。

七、綜上所述，上訴人依民法第179條、第259條第2款之規定，請求被上訴人給付400萬元本息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第227條規定，請求被上訴人給付400萬元本息部分，亦為無理由，併予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
民事第二庭 審判長法官 楊國精
法官 陳正禧
法官 李立傑

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期

01 間，得向法院聲請回復原狀。
02 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律
03 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
04 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
05 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

06 書記官 李欣憲

07 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日