

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第128號

上訴人 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

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年5月6日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第30號第一審判決提起上訴，並追加備位聲明，本院於112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加部分）由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分

上訴人於本件言詞辯論時，追加備位聲明請求被上訴人給付新臺幣（下同）10,477,615元及自民國109年8月4日起至清償日止按年息5%計算之利息，並願供擔保請求宣告假執行。此部分追加，乃基於其原主張下述違約金之酌減而來，業經兩造於程序中所攻防，核與民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，尚無不合，應予准許。

乙、實體方面

壹、本件上訴人主張：伊於109年8月4日以131,398,150元標得被上訴人所標售臺中市區段○○○○地○號8之臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭契約、系爭土地），投標時所繳保證金12,293,000元依約轉為購地價款。然伊得標後，始發現其標售手冊（下稱標售手冊）並未揭露該地西側境界線

01 須往東退縮6米後始得建築之重要事項，致伊得建築面積及
02 可規劃建築方案均大幅受限，失其通常效用及價值。其雖自
03 行加工上開標示後做成QR CODE供投標人掃描下載，但並未
04 說明與上網所查103年管制要點有何差異，已屬詐欺，爰撤
05 銷伊投標之意思表示；況該標示與所公告都市計畫內容未
06 符，亦屬不法；標示字體，也流於過小，應依消費者保護法
07 （下稱消保法）為有利於伊之解釋，爰先位依民法第359
08 條、第259條第1款、第2款、第92條第1項、第179條規定，
09 擇一請求其給付12,293,000元，及自109年8月4日起至清償
10 日止，按利息5%計算之利息。縱認其沒收有理，性質亦與
11 違約金相仿，爰請求酌減至其所自陳之損害額1,815,385元
12 為計，超出部分，備位請求其返還本息等詞。

13 貳、被上訴人則以：系爭土地建築限制之標示，乃經建築主管機
14 關都市發展局（下稱都發局）104年間召開都市計畫委員會
15 第42次會議決議，經伊於標售手冊第5頁以紅色適當大小字
16 體註記：「捷運○○○○線機廠及車站區段徵收之土地使用
17 分區管制規定網址」等語，且在右側印有QR CODE二維條碼
18 供投標人掃描閱覽，已盡資訊揭露義務，無詐欺可言；上訴
19 人乃以開發為業之企業經營者，非消費者，該標示係法令之
20 提示，不屬定型化約定；系爭保證金係為押標金性質，旨在
21 督促得標人確實履約外，兼具防範圍標或妨礙標售程序作
22 用，無可與違約金同視；況其得標後，本已依約繳交第一期
23 款40,266,260元，無不認同之情形。另伊因其毀約，至少受
24 有委託招標程序費用1,815,385元之損失，並未能如期取得
25 全部價金等語，資為抗辯。

26 參、原審法院審理後，斟酌兩造主張及攻防結果，認被上訴人揭
27 露之資訊並無不當，上訴人欠缺投標人應盡注意義務，有重
28 大過失，及系爭保證金為押標金性質，而為上訴人敗訴之判
29 決。上訴人上訴聲明除請求廢棄原判決外，其餘先、備位聲
30 明如上，並均願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲
31 明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執

01 行。

02 肆、本院之判斷

03 一、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真：

04 （一）被上訴人於109年7月至8月間標售臺中市區段徵收配餘
05 地，而自同年7月15日起至8月4日上午9時止，在其辦公處
06 所、臺中市新市政大樓、臺中市豐原陽明大樓、臺中市各
07 地政事務所、臺中市各區公所等處，陳列公開展覽系爭標
08 售手冊，標售手冊第5頁乃以紅色字體標註：「捷運○○
09 ○○線機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網
10 址」等語，其右側有QR CODE二維條碼可供掃描連線，連
11 線後可查詢到系爭管制要點及系爭土地使用分區之管制情
12 形（原審卷175頁）。

13 （二）上訴人於109年8月4日以131,398,150元標得標號8之系爭
14 土地，於投標時所繳納之保證金12,293,000元依約轉為購
15 地價款之一部。被上訴人乃於同年月6日函知上訴人須於
16 同年11月4日前繳清所有投標款項，逾期不繳納視為放棄
17 得標權利，然其終未能於期限內繳清得標金額（原審卷39
18 至40頁）。

19 （三）被上訴人於109年10月16日函知上訴人，因其逾期未繳納
20 應繳金額，視為放棄得標權利，依約所繳保證金1,2,293,
21 000元不予發還；至其已繳之第1期款40,266,260元，則請
22 其儘速辦理退款手續（原審卷41頁）。

23 二、上訴人主張被上訴人就系爭土地建築限制標示欠當、失據、
24 應依消保法為有利伊之解釋，先位撤銷伊投標之意思表示，
25 請求返還所繳保證金本息，備位請求酌減後返還所剩本息等
26 詞。被上訴人則以該限制有據，伊已善盡揭露之責，且本件
27 無消保法、違約金酌減之適用等語置辯。是本件兩造之所
28 爭，主要在於上訴人指被上訴人所為建築限制之標示欠當、
29 失據，是否有理？本件有無消保法適用之空間？又系爭保證
30 金之性質為何？上訴人先位依前揭規定解除系爭契約，請求
31 被上訴人返還所繳保證金12,293,000元本息，是否有據？其

01 備位請求適用違約金酌減保證金後，返還其餘額本息，有無
02 理由？

03 三、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
04 事訴訟法第277條前段定有明文。

05 四、查標售手冊第5頁係以紅色字體標註：「捷運○○○○線機
06 廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」等文字，
07 而其右側附有QR CODE二維條碼可供有意投標者掃描連線，
08 連線後立即可查詢到系爭管制要點及系爭土地使用分區之管
09 制情形，為上訴人所無可否認，並於投標須知第十二點見有
10 「土地使用現況投標人應於投標前自行前往現地勘查」等
11 語，於第十八點復又重申「請投標人仔細研讀本投標須知」
12 之旨，難謂未已再三提醒投標人確實閱覽、查看相關資訊，
13 並提供相關查閱資訊之管道，未見有何不足。以上訴人係以
14 建設開發為業之公司而論，不能謂有何查閱能力之欠缺，又
15 自其專業能力與經驗以觀，亦無以消費者自居之正當性，況
16 衡以該標示字體、顏色及上開再三之提醒為視，也未見有何
17 再特為其有利解釋之必要，尚無可將其單方疏於查閱相關投
18 標資訊之過失，盡諉由被上訴人承擔。上訴人此部分所辯，
19 尚乏其由。

20 五、次查系爭建築管制，乃被上訴人依建築主管機關都發局於10
21 4年間所召開都市計畫委員會第42次會議決議，並參臺中市
22 都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統○○○○○○線建
23 設計畫—捷運機廠）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點
24 （原審卷203頁）而標示，尚非無據，為上訴人所未否認
25 （本院卷311頁），自非屬被上訴人職權範疇之決定；倘認
26 該標示於法無據，上訴人於建築時本無受拘束可言，而於申
27 請建築規劃時，再與主管之都發局另行溝通，以求解決，爰
28 無於本件得標後拒絕履約，甚指為受詐騙而撤銷意思表示之
29 理。

30 六、再考政府機關招標或標售程序所要求保證金之繳納，旨除在
31 督促投標人於得標後，必然履行契約外，兼有防範投標人圍

01 標或妨礙標售程序之作用；而公有財產之標售程序得標結果
02 之確實履行，更涉政府財源之籌措，以備後續公共建設、福
03 利政策之推動與經濟之發展，攸關公共利益甚鉅，自屬刻不
04 容緩，倘有延誤，人民之福祉與國家、地方乃至社會之建設
05 與競爭力，勢將受阻礙，所生損害，無可估量，與一般違約
06 金意僅在確保契約當事人間債務履行之影響，顯不能等量齊
07 觀，自有不同，要無以違約金視之之餘地。況以本件上訴人
08 得標之金額131,398,150元，扣除其已繳之保證金12,293,00
09 0元後，所逾期未繳納之金額尚有119,105,150元，而單以其
10 至今已逾2年6個月（原通知繳款期限109年11月4日至本件言
11 詞辯論終結時）之遲延利息為計，即高達14,888,144元（ $119,105,150 \times 0.05 \times 2.5$ ，元以下4捨5入），已逾其所繳保證
12 金，亦無再酌減之空間。上訴人備位之請求，也屬無據。

14 七、綜上所述，上訴人依前揭所定，先、備位請求被上訴人給
15 付，均非正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判
16 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
17 為無理由；追加之訴亦失所憑，應各予駁回。

18 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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

23 民事第三庭 審判長法官 黃玉清

24 法官 涂秀玲

25 法官 葛永輝

26 正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
28 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

30 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
31 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

01 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

03 書記官 黃湘玲

04 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日