臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第98號

上　訴　人　大項建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　陸象山

訴訟代理人　洪俊誠律師

洪翰今律師

劉邦遠律師

被 上訴 人　廖啟發

廖烱灴

廖啟超

廖士豪

廖烱昱

廖智惠

林廖瑞瑛

廖素乙

廖仁勇

廖妙芬

江慶森

000000000000000000

上 十一 人

共　　同

訴訟代理人　李慶松律師

複 代理 人　李軒律師

被 上訴 人　張蔡嫊嬪(張德榮之承受訴訟人)

000000000000000000

張繼憲(張德榮之承受訴訟人)

000000000000000000

張繼森(張德榮之承受訴訟人)

000000000000000000

張繼輝(張德榮之承受訴訟人)

000000000000000000

張文玲(張德榮之承受訴訟人)

000000000000000000

上五人共同

訴訟代理人　桑銘忠律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國111年2月24日臺灣臺中地方法院108年度重訴字第685號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於中華民國113年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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。查上訴人原起訴主張依民法第246條、第88條第2項、第148條、第353條、第359條撤銷或解除兩造於附表一所示時間簽訂之不動產買賣契約書(下合稱系爭買賣契約)，請求被上訴人給付上訴人如附表二「上訴人已支付款項」欄所示金額，嗣上訴後追加請求權基礎民法第227條，核其主張均係基於系爭買賣契約所衍生之爭執，請求之基礎事實同一，與上揭規定相符，自應予准許，毋庸被上訴人同意，先予敘明。(見本院卷二第341頁)

貳、實體部分：

一、本訴部分：

㈠上訴人主張：

⑴上訴人以如附表二「買賣價款」欄所示買賣價款，於如附表一所示時間，向各被上訴人購買所示之土地(下分稱地號，合稱系爭土地)及建物，簽立系爭買賣契約，並先行給付如

附表二所示之已支付款項。被上訴人明知上訴人買受系爭土地係為建築開發之用，應交付可供建築開發之土地，然被上訴人於簽立系爭買賣契約時僅告知系爭土地屬仍可建築之地質敏感帶，嗣上訴人方知系爭土地位於斷層帶二外側100公尺內，且為山坡地，依建築技術規則建築設計施工編第262條規定，系爭土地整筆均無法開發建築，依法禁建，有嚴重瑕疵。然系爭土地需可供建築為系爭買賣契約必要之點，兩造就契約必要之點未合致，系爭買賣契約不成立。又系爭土地依法禁建，被上訴人就買賣契約之標的有自始客觀給付不能情形，依民法第246條第1項前段，系爭買賣契約無效；縱認系爭買賣契約有效，惟系爭土地之使用分區為住宅區，且上訴人於系爭買賣契約已表明購買土地係為建築開發，並提高成交價金，被上訴人知悉並願意配合上訴人開發期程，然被上訴人卻未告知系爭土地為禁建區，致上訴人誤認系爭土地可供建築，屬物之性質交易上認為重要有錯誤，得依民法第88條第2項撤銷系爭買賣契約，並依民法第113條、179條請求返還已支付款項。另被上訴人以高價出售禁建土地予上訴人，違反誠信原則，依民法第148條第2項，系爭買賣契約亦應無效。又系爭土地存在上述不合債務本旨之瑕疵，不能補正，得依第359條解除系爭買賣契約；且被上訴人就系爭土地未達可供建築之保證品質，上訴人亦得依民法第353條準用民法第256條、226條解除系爭買賣契約；被上訴人亦有系爭土地得開發，使上訴人可取得建築執照之附隨義務而未履行，上訴人得依民法第227條準用第229條，並依民法第254條、第255條解除契約，依第259條請求返還已支付款項。上訴人已於民國108年9月20日發函向被上訴人解除系爭買賣契約，業經被上訴人收受，再以起訴狀繕本之送達為解除系爭買賣契約之意思表示。爰依民法第259條、第179條、第113條及債務不履行等相關規定，提起本件訴訟等語。

⑵原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明求為判決：①原判決廢棄。②被上訴人各應給付上訴人如附

表二「上訴人已支付款項」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即各如附表三「送達翌日」欄所示日期起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。③願供擔保，請准宣告假執行。(見本院卷一第284頁)

㈡被上訴人則以：

⑴廖啟發、廖烱昱、廖烱灴、廖智惠、林廖瑞瑛、廖素乙、廖仁勇、廖妙芬、廖啟超、廖士豪、江慶森(下稱廖士豪等11人)部分：

依臺中市政府109年8月26日公告發布實施「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)(第一階段）」案都市計劃圖，廖士豪等11人所有之000、000-1、000-3、000-4、000-5、000-6、000-7、000-8、000-9、000-3地號等10筆土地屬第1-2種住宅區，000-2、000-10、000-4、000-7等4筆土地屬道路用地，000-1、000-6地號等2筆土地屬行水區，上開土地及其上之建築物均非座落在斷層帶外側邊各100公尺之斷層帶住宅限建區，系爭土地非全屬禁建範圍，而就系爭土地是否能興建建築事項縱有錯誤，應認屬動機錯誤，若認屬交易上認為重要者，然任何人於內政部營建署城鄉發展分署、國土規劃地理資訊圖網站查詢均可得知土地是否禁止開發，上訴人未予以查明，就此部分顯有重大過失，依民法第88條第1項不得主張意思表示錯誤而請求撤銷意思表示。且系爭土地有部分可依法重建，並非全部禁建，非給付不能。又廖士豪等11人於簽立系爭買賣契約前，即已告知系爭土地坐落地質敏感區，所提供之建築基地無套繪管制證明書亦已載明，上訴人為建設公司，且已知悉系爭土地為地質敏感區，依民法第355條第1、2項規定，廖士豪等11人不負物之瑕疵擔保之責等語資為抗辯。於本院答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡願供擔保請求免為假執行。(見本院卷一第149頁)

⑵張德榮之承受訴訟人張蔡嫊嬪、張繼憲、張繼森、張繼輝、張文玲(下稱張蔡嫊嬪等5人)部分：

依臺中市震災災區原地重建建築管理簡化作業辦法第9條規定，關於山坡地範圍已依法公告活動斷層禁建管制者，其地重建之建築基地，得不受建築技術規則設計施工編第262條第1項第3款，即斷層帶二外側邊各100公尺之土地範圍不得為開發建築規定之限制，且張蔡嫊嬪等5人所有之000-1、000、000地號土地屬第1-2種住宅區，000-2、000-5、000-1、000-1地號土地屬計畫道路，皆非位屬斷層帶住宅限建區，故系爭土地非不得開發建築，上訴人就系爭買賣契約並無意思表示錯誤，且張蔡嫊嬪等5人無給付不能、給付遲延之債務不履行，及物之瑕疵等情，就系爭買賣契約之締約亦無違反誠信原則。又上訴人為未依約履行給付尾款新臺幣(下同)750萬元，張蔡嫊嬪等5人已於109年3月2日催告履行，則上訴人給付價金遲延，依系爭買賣契約第9條，被上訴人解除買賣契約，並沒收如附表三編號11上訴人已支付款項欄之簽約定款及用印報稅款各240萬元等語資為抗辯。於本院答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡願供擔保請求免為假執行。（見本院卷一第245頁）

二、反訴部分：

㈠廖士豪等11人主張：

⑴依系爭買賣契約約定，上訴人應給付廖士豪等11人如附表二所示之買賣價款，惟上訴人經給付如上訴人已支付款項欄所示金額後，廖士豪等11人屆期向上訴人請求履行契約交付款項時，上訴人竟推諉拒絕。廖士豪等11人爰依系爭買賣契約，請求上訴人履行等語。反訴聲明求為判決：上訴人應給付廖士豪等11人如附表四「尚應給付價金」欄所示金額，及自反訴狀繕本送達翌日即109年3月4日起至清償日止之本息。

⑵原審為廖士豪等11人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付廖士豪等11人如附表二編號1至10、12之「未付款項」欄所示金額，及自反訴狀繕本送達翌日即109年3月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。命供擔

保後為准、免假執行之宣告。另駁回廖士豪等11人其餘反訴及假執行之聲請。於本院答辯聲明：①上訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行(見本院卷一第150頁)（廖士豪等11人就原審判決駁回其等反訴部分，未據聲明不服，就其等反訴敗訴部分，非本院審理範圍）。

㈡上訴人則以：

系爭買賣契約或自始無效、或經撤銷而無效、或因瑕疵而由上訴人解除，廖士豪等11人訴請上訴人給付價金無理由等語茲為抗辯。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明求為判決：⑴原判決不利於上訴人部分廢棄。⑵上開廢棄部分，廖士豪等11人之反訴及假執行聲請均駁回。⑶願供擔保請准宣告假執行。(見本院卷一第284頁)

三、兩造不爭執事項：（見本院卷三第290至291頁）

㈠系爭土地分別為被上訴人所有（土地之地號、面積，所有權人及應有部分如附表一所載）。

㈡上訴人有於108年6月12日與附表一編號1所示之被上訴人就所示土地訂立買賣契約。上訴人已依附表二編號1至9所示已支付款項給付予所示之被上訴人。

㈢上訴人有於108年6月23日與附表一編號2所示之被上訴人就所示土地訂立買賣契約。上訴人已依附表二編號10所示已支付款項給付予所示之被上訴人。

㈣上訴人有於108年7月8日與附表一編號3所示之被上訴人就所示土地訂立買賣契約。上訴人已依附表二編號11所示已支付款項給付予所示之被上訴人。

㈤上訴人有於108年7月12日與附表一編號4所示之被上訴人就所示土地訂立買賣契約。上訴人已依附表二編號12所示已支付款項給付予所示之被上訴人。

㈥兩造不爭執如被上訴人主張有理由，上訴人就系爭買賣契約尚未給付之價金如附表二「未付款項」欄所示之金額。

㈦呂宗修建築師事務所於108年6月13日就系爭土地所為之設計圖，其上載明「山坡地範圍」、「活動斷層地質敏感區範

圍」。（見原審卷二第27頁）

四、兩造爭執事項：（見本院卷四第111頁至第113頁）

㈠本訴部分：

⑴上訴人主張與被上訴人就全部買賣契約之必要之點意思表示未合致，契約未成立，並依民法第113條、第179條請求返還買賣價金，有無理由？

⑵上訴人主張系爭土地為禁建區，被上訴人應依民法第113條、179條返還已支付款項，有無理由?

①上訴人主張被上訴人應交付可供建築開發之土地，系爭買賣契約標的自始客觀給付不能，依民法第246條第1項前段，系爭買賣契約無效，有無理由?

②上訴人主張就買賣標的物之性質交易上認為重要有錯誤，依民法第88條第2項撤銷系爭買賣契約，有無理由?

③上訴人主張被上訴人以高價出售禁建土地予上訴人，違反誠信原則，依民法第148條第2項系爭買賣契約無效，有無理由?

⑶上訴人主張解除系爭買賣契約，被上訴人應依民法第259條返還已支付款項，有無理由?

①上訴人主張系爭土地有物之瑕疵，依民法第359條解除系爭買賣契約，有無理由?

②上訴人主張被上訴人就系爭土地未達其保證品質，依民法第353條準用民法第256條、226條解除系爭買賣契約，有無理由?

③上訴人主張被上訴人有系爭土地得開發，使上訴人可取得建築執照之附隨義務而未履行，依民法第227條準用第229條、第254條、第255條解除系爭買賣契約，有無理由?

⑷廖士豪等11人抗辯系爭土地並非全部屬禁建範圍，且上訴人就系爭土地已知悉為地質敏感區，就系爭買賣契約之締約亦具有重大過失，依民法第88條第1項不得主張意思表示錯誤而請求撤銷意思表示，有無理由？

⑸廖士豪等11人抗辯系爭土地有部分可依法重建，並非全部禁建，非給付不能，有無理由？

⑹張蔡嫊嬪等5人抗辯其等所有之土地並非禁建區。

①張蔡嫊嬪等5人抗辯上訴人就系爭買賣契約並無意思表示錯誤，有無理由？

②張蔡嫊嬪等5人抗辯就系爭買賣契約並無給付不能，或給付遲延之債務不履行，有無理由？

③張蔡嫊嬪等5人抗辯就系爭買賣標的並無物有瑕疵之情形，有無理由？

④張蔡嫊嬪等5人抗辯就系爭買賣契約之締約並無違反誠信原則，有無理由？

⑺被上訴人抗辯上訴人就系爭土地是否有重大瑕疵應知悉或得預見，依民法第355條第1項及第2項規定，被上訴人不負第354條規定之物之瑕疵擔保責任，有無理由？

⑻張蔡嫊嬪等5人反訴主張上訴人給付價金遲延，張蔡嫊嬪等5人解除買賣契約，並沒收簽約定款及用印報稅款，有無理由？

⑼上訴人抗辯張蔡嫊嬪等5人沒收簽約定款及用印報稅款屬違約金性質，應予酌減，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠本訴部分：

⑴上訴人主張系爭買賣契約必要之點，意思表示未合致，契約不成立，依民法第113條、第179條之規定，請求被上訴人返還已受領之價金，為無可採：

①按兩造間就買賣數量、給付方式、付款等買賣契約必要之點，意思表示一致，依民法第153條第1項、第2項前段規定，買賣契約已成立。且按契約業已表明買受人為被上訴人，並表明買賣之標的物及總價金，對於買賣必要之點(要素)既意思表示一致，依民法第153條第2項，第245條第2項規定，兩造間該房地之買賣契約自屬已有效成立。至其他非必要之點如付款方式、過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別

約定自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立（最高法院80年度台上字第2621號、77年度台上字第2479號民事判決參照）。

②上訴人固主張上訴人購買系爭土地目的在於供建築使用，如因系爭土地不可供建築使用，上訴人無受系爭買賣契約拘束之意，系爭買賣契約必要之點並無意思表示一致，系爭買賣契約不成立，被上訴人依民法第113條、第179條之規定應返還已受領之買賣價金云云。然查，兩造分別於附表一所示期日訂立系爭買賣契約，約定上訴人各以附表二「買賣價款」所示金額，分別向附表一「所有權人」欄所示被上訴人買受如附表一「買賣標的」欄所示土地及建物，並於系爭買賣契約第3條約定上訴人支付價金之方式，契約第4條約定所有權移轉登記之方式及日期，此有系爭買賣契約附於原審卷可稽（見原審卷一第23頁至第55頁），顯見兩造就買賣標的及其數量、買賣價金、價金給付方式，及買賣標的之所有權移轉方式等買賣契約必要之點，意思表示一致，揭諸民法第153條、245條第2項及前開最高法院判決意旨，應認兩造就系爭不動產所為買賣契約業已有效成立，又觀之系爭買賣契約，均未約定被上訴人應保證系爭土地應可供建築使用始成立買賣，或應變更為可供興建房屋使用之土地等語，況參諸上訴人所買受之系爭土地，其中系爭000-1、000-6等2筆土地為行水區、系爭000-4、000-7、000-10、000-2、000-5、000-1、000-1、000-11等8筆土地為計畫道路，有臺中市○○○土地使用分區證明書附於原審卷可憑（見原審卷一第119頁至第121頁），亦非可供建築使用之土地，上訴人所稱兩造以系爭土地可供建築使用為系爭買賣契約之必要之點等語，並無可採，亦不得以上訴人主觀認買受系爭土地以興建房屋之動機，即謂兩造間系爭買賣契約之意思表示不一致，是以上訴人主張兩造間就系爭買賣契約必要之點之意思表示不一致，系爭買賣契約不成立云云，顯無可採。又系爭買賣契約既有效成立，且被上訴人已依系爭買賣契約將系爭不動產所

有權移轉登記予上訴人，被上訴人依系爭買賣契約受領上訴人給付之買賣價金，並非無法律上原因，是以上訴人主張系爭買賣契約不成立，被上訴人應依民法第113條、第179條返還已受領之買賣價金云云，委無可採。

⑵上訴人主張買賣標的物之系爭土地之性質交易上認為重要有錯誤，依民法第88條第2項撤銷系爭買賣契約，並依民法第113條、第179條請求被上訴人返還已受領之買賣價金，並無可採：

①上訴人另主張系爭土地位在車籠埔斷層帶外側100公尺範圍，無法供建築使用，上訴人誤認以為可供建築之用而予買受，對於買賣標的物之性質(用途與價值)發生誤認，並上訴人購地之初，知悉該地不能供建屋之用，必不致支付上述高價購買，上訴人自得依民法第88條第2項撤銷系爭買賣契約等語。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。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，為民法第88條第1、2項所明文規定。

②查，臺中市建築師公會鑑定結果雖認系爭土地位在車籠埔斷層帶100公尺範圍內，然參諸區域計畫地區建築管理辦法第4條之1、、震災重建作業辦法第3條之規定，且系爭土地上原有建物，依手繪地籍套繪圖所示應屬早期地段地號整編前之非都市土地，應屬區域計畫地區建築管理辦法第4條之1、震災重建作業辦法第3條所示套繪管制前，已完成之建築合法建物，系爭土地並非不得作為原地重建使用，不受建築技術規則施工編第262條第1項第3款之限制，另上訴人明知所買受系爭000-1、000-6等2筆土地為行水區、系爭000-4、000-7、000-10、000-2、000-5、000-1、000-1、000-11等8筆土地為計畫道路，核如前述。上訴人復未提出其他積極證據證明系爭土地確已無法供建築使用，其主張就系爭買賣契約標的之性質發生誤認，即屬有疑。再查，證人林伯壽於本院審

理時結證稱：系爭買賣為其所仲介，系爭土地為陳鴻宬告訴其，其再介紹給上訴人法定代理人，系爭買賣契約上註記「買賣標的為地質敏感地帶，買方確實知悉」，應該是賣方要求，一般有特別狀況，都會在契約上面註記，系爭土地為地質敏感地帶是賣方一開始就有跟其表示，訂約時有註記表示雙方都清楚，簽約時，賣方並無表示系爭土地一定可以作為建築使用，雙方也沒有特別討論，因為買方是建商，系爭土地又是住宅區，江慶森、張德榮的買賣契約原本也有註記地質敏感帶，後來因為辦理貸款問題，所有雙方才於108年7月12日換約，換成沒有註記的買賣契約，不動買賣現況說明書也都有記載系爭土地屬地質敏感地帶，簽約前，其與上訴人法定代理人討論認系爭土地雖為地質敏感地帶，但只要作水土保持計畫及技師簽證，即可作為建築使用，且以這個理由，透過陳鴻宬與地主說系爭土地之開發條件需較高的開發成本來跟地主殺價，要求賣方的單價要向下修正，之後才成立系爭買賣契約，系爭土地為地質敏感地帶，是否可以蓋房子，並非其專業，其只是提供給上訴人相關資料訊息，至於有無其他興建限制，非其所能提供，系爭土地因屬於地質敏感地帶，影響到雙方買賣價金，原本賣方開價是高於成交價，買賣協商時有將這個因素提出，最後才達成系爭買賣契約約定之價金，原本之買賣契約均有註記為地質敏感地帶，但上訴人法定代理人陸象山告訴其有該註記不利於銀行貸款，所以之後才將買賣契約改為沒有註記為地質敏感地帶等語（見本院卷二第42頁至第53頁）；並證人陳鴻宬於本院審理時結證稱：系爭土地是其仲介，其代表賣方，將系爭土地介紹給林柏壽，林柏壽又介紹上訴人買系爭土地，簽立系爭買賣契約時，賣方有一位代書表示系爭土地為地質敏感地帶，並要求註記在買賣契約內，買賣雙方在現場的人都同意就註記在買賣契約內，九二一地震後，其就知悉系爭土地位在地質敏感地帶，其依土地登記謄本記載為住宅建地，出賣人一開始說要賣18萬元左右，簽約時王浩權代書有表示系爭

土地位在地質敏感地帶的問題，關於建築的內容，要再去認真的瞭解，他們都同意才簽約，原本所簽的買賣契約都有註記，後來才又重新寫一份沒有註記的買賣契約等語（見本院卷二第53頁至第60頁），參諸上訴人所提出上訴人法定代理人陸象山與證人林柏壽間LINE對話內容，林柏壽業已明確告知上訴人法定代理人系爭土地位在地質敏感區，上訴人法定代理人評估後表示如達成每坪15萬元，則支付仲介費1%，每坪15萬元以下則仲介費另談等語（見本院卷一第313、323頁）；並證人即代書王浩權於本院審理時結證稱：簽約當天，其受廖炯昱委託到現場看契約內容，到現場時，契約已經打好，價金也已經談妥，其有提出地質敏感區的問題，請代書跟雙方說明，最後在買賣契約上註記，其向建設公司表示地質敏感帶的問題，說明地質敏感帶有禁建、限建問題，他們表示確實知道這個問題，建設公司屬於開發商，應該比其瞭解，簽約當時上訴人法定代理人有到場等語（見本院卷二第36頁至第38頁），顯見上訴人於訂立系爭買賣契約時，確已知悉系爭土地位在地質敏感帶，且有禁建或限建之問題，並上訴人亦以此為由要求被上訴人降低買賣價金出售甚明。至證人陳鴻宬雖證稱於訂約前並未告知上訴人或林柏壽系爭土地位在地質敏感地帶等語，然系爭土地之使用分區計畫書業已載明屬地質敏感區，並證人林柏壽證稱賣方一開始即告知系爭土地屬地質敏感區，且林柏壽亦於訂立買賣契約前，即與上訴人法定代理人討論系爭土地屬行水區、計畫道路及位在地質敏感地帶等情形，並欲以系爭土地位在地質敏感地帶為由要求賣方減少價金，則證人陳鴻宬所證於簽立系爭買賣契約時方由賣方提出系爭土地位在地質敏感地帶等語，並無可採。又參諸臺中市建築師公會鑑定報告係依臺中市政府地政局網頁所示斷層帶資訊查詢結果，經在電腦上選擇斷層帶線離基地最近距離點定為圓心，以滑鼠拉伸所需半徑以判斷系爭土地是否位在斷層帶外側100公尺範圍，並該斷層帶資訊為臺中市政府所公告周知，上訴人自不能諉為不

知，如有不知，亦屬上訴人自己之過失（最高法院60年度台上字第1108號判決要旨參照），縱上訴人主張為系爭土地是否位在斷層帶外側100公尺範圍為系爭買賣契約之交易上認為重要者，然此亦為上訴人自己過失所致，依民法第88條第1項但書之規定，上訴人仍不得主張意思表示錯誤，請求撤銷系爭買賣契約之意思表示。

③基上，上訴人主張系爭土地是否位在斷層帶外側100公尺範圍，為上訴人就系爭買賣契約之交易上認為重要，上訴人誤認可供建築之用而予買受，對於買賣標的物之性質(用途與價值)發生誤認，而依民法第88條第1、2項之規定撤銷系爭買賣契約，尚屬無據，則上訴人主張系爭買賣契約業已撤銷，並依民法第113條、第179條之規定，請求被上訴人返還已受領之買賣價金云云，仍屬無據。

⑶上訴人主張被上訴人明知系爭土地為禁建區、被上訴人明知系爭土地禁建範圍，屬斷層帶2外側100㎡以內禁建，僅告知地層破碎帶，仍可建築，致使上訴人高價購買，違反民法第148條誠信原則，系爭買賣契約無效。依民法第113條、第179條請求被上訴人返還買賣價金，亦不可採：

①上訴人雖主張以高價出售禁建之系爭土地予上訴人，違反誠信原則云云。然權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。復按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其

他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性（最高法院108年度台上字第1836號、103年度台上字第713號裁判要旨參照）。

②上訴人主張被上訴人明知系爭土地屬車籠埔斷層帶二外側100公尺內之住宅限建區，有建築技術規則建築設計施工篇第262條第1項第3款之「不得開發建築」情事，並以臺中市建築師公會中市建師(000-0000)鑑字第104號鑑定報告為證（外放證物）。然查，臺中市建築師公會固依臺中市政府地政局網頁所示斷層帶資訊查詢結果，經在電腦上選擇斷層帶線離基地最近距離點定為圓心，以滑鼠拉伸所需半徑（例如100公尺，因滑鼠靈敏度因素，難以整數100公尺，本次所附之圖為100.16公尺）並按確認鍵，得出鑑定報告附件一之比例尺為1/600或附件二比例尺為1/1000之相同成果圖，而認系爭19筆土地均位於斷層帶外側邊100公尺，並表示此為臺中市政府都發局現行審理建照許可之唯一依據，無聽聞以實際測量方式或國土測繪中心圖資為之等情（見本院卷四第259頁至第260頁），惟參諸建築技術規則建築設計施工篇第262條第1項第3款係規定：「山坡地有下列情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限：三、活動斷層：依歷史上

最大地震規模（M）劃定在下表範圍者：M≧7（歷史地震規模），斷層帶二外側邊各一百公尺（不得開發建築範圍）」，即是否屬不得開發建築範圍，應係以斷層帶二外側邊為據，至該斷層帶範圍，本應由主管機關查明後公告甚明。然經本院向主管機關臺中市政府都發局函查本件車籠埔斷層之範圍，臺中市政府係以內政部89年5月18日台八九內營字第8983000號函附之修正後非都市土地車籠埔活動斷層兩側管制範圍圖及膠片圖，依實施區域計畫地區建築管理辦法第4條之1公告管制區，而以車龍埔補斷層比例尺1/1000之數值形地形圖，配合縮小管制範圍為車籠埔斷層線縣兩側各15公尺範圍內之帶狀地區（見本院卷三第165頁至第177頁），經本院送國土測繪中心測量系爭土地是否位於車籠埔斷層帶外側100公尺範圍，經國土測繪中心以113年1月19日測籍字第1131555157號函覆依車籠埔斷層帶之座標及經濟部103年3月28日經地字第10304601640號公告函及附件之「活動斷層地質敏感區範圍圖F0001車籠埔斷層」，圖上黃色實線所圍「地質敏感區範圍」雖有數值範圍檔可提供數值座標，惟該圖比例尺為1/25000，圖資數值化仍存有比例尺與精度限制，意指圖上0.1mm黃色實線既存有25公尺之誤差量，考量車籠埔斷層非屬國土測繪中心鑑測事項，且該範圍圖（底圖：臺灣地區二萬五千分之一地形圖）與系爭土地地籍圖（比例尺為五百分之一）之測製機關、測製方法、精度及比例尺存有差異，再加上圖資套疊過程亦存有座標轉換誤差等，而無法進行測量等語（見本院卷三第257頁至第258頁），顯見系爭車籠埔斷層地質敏感區範圍圖與系爭土地地籍圖之測製機關、測製方法、精度及比例尺存有差異，並圖資套疊過程亦存有座標轉換誤差等情，尚難單純以系爭車籠埔斷層地質敏感區範圍圖逕予套繪系爭土地甚明；且經本院向都發局函查系爭土地是否位於車籠埔斷層帶兩外側一定範圍，經都發局函覆該局辦理建造執照，有關建築師簽證建築技術規則設計師工篇第262條，山坡地建築基地涉及車籠埔

斷層帶兩外側一定範圍，其斷層帶位置係以921地震後行政院國家科學委員會對車籠埔活動斷層線所公布之明確地區（斷層線兩側各15公尺範圍內之帶狀地區），提供地方政府分別依區域計畫法即都市計畫法規定公布車籠埔活動斷層帶位置檢討，非以經濟部公告之活動斷層地質敏感區（F0001車籠埔斷層），系爭土地位於水土保持法核定公告之山坡地範圍，涉山坡地斷層帶兩外側一定範圍不得建築開發部分，係屬建築技術規則施工編第262條所規範，為建築師、專業技師簽證項目，是以，應由開業建築師或專業技師檢核與斷層帶範圍之距離等語，有都發局113年1月10日中市都企字第1130005413號、112年12月27日中市都企字第1120286885號函在卷可憑（見本院卷三第139頁至第140頁、第87頁至第88頁）。又系爭土地上建物經臺中市政府所為地籍圖套繪結果，其中第一張近期電腦化之地籍套繪圖，地段地號有重新整編過，其地籍套繪圖上仍為空白，查無合法建照申請之套繪結果，第二張為系爭土地手繪地籍套繪圖，研判為系爭土地早期地段地號整編前之非都市土地，亦可能在60年套繪管制前，已完成之合法建物，故該土地上無地籍套繪（見外放鑑定報告第7頁、第50頁至第51頁），顯見系爭土地上之建物應為套繪管制前已存在之未辦理保存登記建物，復參以內政部營建署112年4月28日營署建管字第1121060803號函示：「凡屬山坡地範圍，即應受建築設計施工編第262條第1項第3款限制，如建築基地亦位於縣(市）政府依上開辦法第4條之1公告管制範圍內，並應符合該辦法第4條之1各款限制。」（見本院卷三第23頁），而實施區域計畫地區建築管理辦法第4條之1規定：「實施區域計畫地區建築管理辦法第4條之1規定:活動斷層線通過地區，當地縣（市）政府得劃定籤圍予以公告，並依左列親定管制:一、不得興建公有建築物。二、依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物高度不得超過2層樓、簷高不得超過7公尺，並限作自用農舍或自用住宅使用。三、於各種用地內申請建

築自用農舍，除其建築物高度不得超過2層樓、簷高不得超過7公尺外，依第5條規定辦理。」換言之，山坡地雖符合建築技術規則施工編第262條第1項第3款規定之情形，然如符合實施區域計畫地區建築管理辦法第4條之1規定，仍得作為興建房屋使用，並非完全不能作為建築使用，又依臺中市震災區原地重建建築管理簡化作業辦法（下稱震災重建作業辦法）第9條規定：「山坡地範圍已依法公告活動斷層禁建管制者，其原地重建之建築基地，得不受建築技術規則建築設計師工編第262條第1項第3款規定之限制…」等語，並震災重建作業辦法第3條規定：「本辦法所稱重建，係指合法建築物因震災損毀，⑴並領有震災全倒或半倒房屋證明之合法建築物⑵經當地里長出具證明，並由建築師公會、土木技師公會或結構技師公會鑑定為因震災損毀不堪繼續使用之合法建築物⑶經區公所發給震災拆除證明之合法建築物等其中之一證明文件之情形」，第5條則規定：「前述所稱之合法建築物係指：⑵實施建築管理前已建造完成之建築物並具有下列文件之一：①建築執照、②建築物登記證明、③未實施建築管理地區建築物完工證明書、④建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、⑤完納稅捐證明、⑥繳納自來水費或電費證明、⑦戶口遷入證明、⑧機關測繪之地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖。前項第二款文件因震災損毀至無法檢具時，得由當地區公所出具該建築物係於實施建築管理前建造完成之文件替代，並依第7條第2款程序辦理。」等語。換言之，系爭土地縱依臺中市建築師公會所為鑑定位於斷層帶外側100公尺範圍，而有建築技術規則施工編第262條第1項第3款情形，然如符合區域計劃地區建築管理辦法第4條之1、震災重建作業辦法第3條之規定，仍可原地重建，且不受建築技術規則施工編第262條第1項第3款之限制甚明，且臺中市建築師公會前開鑑定報告亦認定如系爭土地上之建築物所有權人如具備「全倒半倒證明文件」及「合法建築物證明文件」之要件，即可申請全部拆除重行

建築或部分拆除改建之原地重建，且不受建築技術規則建築設計施工編第262條第3款之限制（見外放鑑定報告第10頁）。是以系爭土地並非當然屬禁建之土地，亦未經臺中市政府公告為禁建區，則上訴人主張被上訴人明知系爭土地為禁建土地而為出售云云，尚難憑採。再查，兩造訂立系爭買賣契約前，被上訴人已告知系爭土地為地質敏感地帶，且經上訴人與證人林柏壽於訂約前商討此一情形後，再以系爭土地為地質敏感地區為由，要求被上訴人降低買賣單價，而達成系爭買賣合意，並於系爭買賣契約中註記；又系爭土地並未經臺中市政府公告為禁建地區，且參諸都發局函覆內容所示，系爭土地位於水土保持法核定公告之山坡地範圍，涉山坡地斷層帶兩外側一定範圍不得建築開發部分，係屬建築技術規則施工編第262條所規範，為建築師、專業技師簽證項目，是以，應由開業建築師或專業技師檢核與斷層帶範圍之距離等語，足見系爭土地是否屬山坡地斷層帶兩外側一定範圍不得建築開發情形，應由建築師或專業技師進行簽證，並非一般人所得知悉，而被上訴人業已將所知事項即系爭土地位在地質敏感地帶一事告知上訴人，且經上訴人評估後而與被上訴人合意成立系爭買契約，難認被上訴人就訂立系爭買賣契約有何犧牲上訴人之利益以圖利自己之違反誠信原則情形。是以上訴人前開主張被上訴人明知系爭土地為斷層帶外側100公尺範圍內之禁建土地，而以高價出售予上訴人，違反誠信原則，系爭買賣契約應屬無效云云，仍無可採。

③準此，上訴人主張被上訴人訂立系爭買賣契約違反誠信原則無效等語，尚屬無據，則上訴人主張系爭買賣契約無效，並依民法第113條、第179條之規定，請求被上訴人返還已受領之買賣價金云云，仍屬無據。

⑷上訴人主張被上訴人應交付可供建築開發之土地，系爭買賣契約標的自始客觀給付不能，依民法第246條第1項前段，系爭買賣契約無效，被上訴人應依民法第113條、179條返還上訴人已支付款項，並不可採：

①上訴人主張被上訴人所出售之系爭土地，非屬可供建築開發使用，系爭買賣契約標的自始客觀給付不能，依民法第246條第1項前段，系爭買賣契約無效等語。惟按所謂以不能之給付為契約標的，其契約為無效者，必以其給付有自始不能實現之情形，始足當之（民法第246條第1項參照）。

②查，系爭土地縱依臺中市建築師公會所為鑑定位於斷層帶外側100公尺範圍，而有建築技術規則施工編第262條第1項第3款情形，然如符合區域計劃地區建築管理辦法第4條之1、震災重建作業辦法第3條之規定，仍可原地重建，且不受建築技術規則施工編第262條第1項第3款之限制甚明，且臺中市建築師公會前開鑑定報告亦認定如系爭土地上之建築物所有權人如具備「全倒半倒證明文件」及「合法建築物證明文件」之要件，即可申請全部拆除重行建築或部分拆除改建之原地重建，且不受建築技術規則建築設計施工編第262條第3款之限制，核如前述。是以臺中市建築師公會前開鑑定報告雖稱系爭土地位在車籠埔斷層帶外側100公尺範圍內，然仍不足以作為認定系爭土地自始客觀給付不能，無從為有利於上訴人此部分之認定。又系爭土地依手繪地籍套繪圖所示應屬早期地段地號整編前之非都市土地，亦可能在60年套繪管制前，已完成之合法建物，已如前述，上訴人復未提出其他證據證明系爭土地上之建物為套繪管制後始存在之建物，僅以系爭土地鑑定後位在車籠埔斷層帶外側100公尺，即謂系爭土地屬禁建土地，系爭買賣契約之標的自始客觀給付不能，系爭買賣契約自始無效云云，仍無可採。

③基上，上訴人主張系爭買賣契約標的自始客觀給付不能，系爭買賣契約無效，並依民法第113條、第179條，請求被上訴人返還所受領之買賣價金云云，尚屬無據。

⑸上訴人主張系爭土地不合於建築法規定，未達被上訴人保證品質，上訴人依①民法第353條準用同法第256條、第226條，及②同法第359條之規定，解除系爭買賣契約，被上訴人應依民法第259條返還已支付款項，為無理由：

①上訴人主張被上訴人就系爭土地未達可作為建築使用之保證品質，依民法第353條準用民法第256條、第226條解除系爭買賣契約云云。查，系爭土地為地質敏感地帶，業據被上訴人於兩造訂立系爭買賣契約前業已告知上訴人，且參諸上訴人法定代理人與林柏壽之LINE通聯內容，其以此為由要求被上訴人降低買賣單價以為成交，且知悉其中系爭000-1、000-6等2筆土地為行水區、系爭000-4、000-7、000-10、000-2、000-5、000-1、000-1、000-11等8筆土地為計畫道路，亦非可屬供建築使用之土地，又上訴人復未提出證據證明系爭土地不得依區域計劃地區建築管理辦法第4條之1、震災重建作業辦法第3條之規定原地重建，其前開主張被上訴人系爭土地欠缺可作為建築使用之保證品質，依民法第353條準用民法第256條、第226條解除系爭買賣契約云云，尚無可採。且按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條亦定有明文。查，上訴人於訂立系爭買賣契約前已知悉系爭土地為地質敏感地帶，且車籠埔活動斷層兩側管制範圍圖業經臺中市政府公告在案，上訴人自不得諉為不知，又系爭土地並非經臺中市政府公告為禁建，而需經建築師或專業技師簽證審核後始得，身為一般人民之被上訴人自無從知悉系爭土地是否為禁建之土地；再者，並上訴人為建設公司，就其就系爭土地是否屬於禁建範圍，本為其專業，且較一般人民之被上訴人更易知悉系爭土地是否位在斷層帶外側100公尺範圍，及是否符合區域計畫地區建築管理辦法第4條之1、震災重建作業辦法第3條之規定，而不受建築技術規則施工編第262條第1項第3款之限制之情形，上訴人於訂立系爭買賣契約前已知悉系爭土地位置及屬地質敏感地帶，並車籠埔活動斷層兩側管制範圍圖業經臺中市政府公告在案，其因此不知系爭土地有無禁限建之瑕疵，自有重大過

失，又上訴人並未舉證證明被上訴人明知系爭土地為禁建而未告知，及被上訴人有保證系爭土地並無禁建情形，被上訴人辯稱依民法第355條第1項規定，不負擔保責任等語，並非無據。

②又上訴人主張系爭土地有無法作為建築使用之物之瑕疵，依民法第359條解除系爭買賣契約等語。惟按上訴人於訂約之初，即已明知買賣標的物中之系爭違建樓房有興建在公有土地上之瑕疵，而仍買受，且未能舉證被上訴人有為該部分樓房不會被拆除之保證，依民法第355條第1項規定，被上訴人自不負瑕疵擔保責任。（最高法院84年度台上字第2320號民事判決參照）。查，上訴人買受系爭土地前，已明知系爭土地屬地質敏感地帶，而仍買受，且未能舉證證明被上訴人有為系爭土地非屬斷層帶外側100公尺範圍內之禁建土地之保證，亦未舉證證明系爭土地有不符合區域計劃地區建築管理辦法第4條之1、震災重建作業辦法第3條之規定，不受建築技術規則施工編第262條第1項第3款之限制得原地重建之情形。上訴人以本件買賣標的物中，系爭土地位在斷層帶外側100公尺範圍內，無法作為建築使用，已失契約預定之效用，因物有瑕疵，而主張解除契約，殊無可取。

③基上，上訴人主張系爭土地不合於建築法規定，欠缺被上訴人保證之品質，上訴人得依民法第226條、第256條及第359條之規定，解除系爭買賣契約，並依民法第259條之規定，請求被上訴人返還所受領之買賣價金云云，委屬無據。

⑹上訴人主張被上訴人出售之系爭土地無法開發，且未履行使上訴人取得建築執照之附隨義務，依民法第227條準用第229條、第254條、第255條解除系爭買賣契約，並依民法第259條請求被上訴人返還買賣價金，並不可採：

①上訴人雖主張被上訴人未履行系爭土地應得開發，使上訴人取得建築執照之附隨義務等語。然按契約關係在發展過程中，債務人除應負契約所約定之義務外，依其情事，為達成給付結果或契約目的所必要，以確保債權人之契約目的或契

約利益（債權人透過債務人之給付所可能獲得之利益），得以圓滿實現或滿足；或為保護當事人之生命、身體、健康、所有權或其他財產法益遭受侵害，尚可發生附隨義務，如協力、告知、通知、保護、保管、照顧、忠實、守密等義務（最高法院104年度台上字第799號民事判決參照）。

②查，兩造就系爭土地，係以位在地質敏感地帶之條件下合意買賣價金而成立系爭買賣契約，且被上訴人業已告知系爭土地之現況並在系爭買賣契約註記，其就系爭買賣契約關於買賣標的現況應為告知之附隨義務，業已履行，至上訴人就系爭土地得否進行開發、開發範圍、及能否申請取得建築執照，此為上訴人取得系爭土地後，基於其身為開發商如何進行整體規劃，及依其開發計畫應如何進行水土保持、開發成本如何計算等問題，被上訴人均無從置喙，自難認被上訴人就系爭買賣契約有何使上訴人得以進行開發之協力行為；另系爭土地欲作為興建大樓或透天住宅，亦為上訴人就其開發內容所為評估，且參諸系爭買賣契約亦無約定系爭土地僅得供作為建築大樓使用，並系爭土地非不得依區域計劃地區建築管理辦法第4條之1、震災重建作業辦法第3條之規定原地重建，上訴人主張系爭土地不得作為建築使用，即屬有疑，並系爭000-1、000-6等2筆土地為行水區、系爭000-4、000-7、000-10、000-2、000-5、000-1、000-1、000-11等8筆土地為計畫道路，亦非可屬供建築使用之土地，均如前述。是以上訴人前開主張被上訴人未履行就系爭土地應可作為建築使用之附隨義務，依民法第227條準用第229條、第254條、第255條解除系爭買賣契約云云，委屬無據。

③基上，上訴人追加主張被上訴人未履行系爭買賣契約之附隨義務，上訴人得解除系爭買賣契約，並解除後依民法第259條之規定，請求被上訴人返還已受領之買賣價金云云，並無可採。

⑺末查，系爭買賣契約為有效成立，核如前述，張蔡素嬪等5人之被繼承人張德榮依買賣契約之法律關係收受如附表二編

號11所示之「簽約定款」、「用印報稅款」之買賣價金，並非違約金性質，則上訴人主張張蔡素嬪等5人之被繼承人張德榮沒收上開「簽約定款」、「用印報稅款」之違約金，應予酌減云云，亦無可採。

⑻綜上所述，本件上訴人前開主張及追加之訴主張，均無可採，其依民法第113條、第179條、第259條之規定，請求被上訴人分別給付如訴之聲明所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，原判決仍應維持，上訴人仍執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加之訴（即追加民法第227條部分）亦無理由，應駁回其追加之訴，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

㈡反訴部分：

⑴按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第345條第1項、第367條定有明文。

查，上訴人與廖士豪等11人訂立系爭買賣契約，向廖士豪等11人買受如附表一編號1、2、4所示土地，上訴人業已各給付如附表二所示「上訴人已支付款項」欄所示價金予被上訴人，尚有如附表二編號1至10、12「未付款項」欄所示價金未給付被上訴人等情，為兩造所不爭執【見兩造不爭執事項㈥】，又系爭買賣契約並無不成立、無效、得撤銷或解除之法定事由，均如前述，又上訴人寄發存證信函予廖士豪等11人表示欲解除契約，有存證信函附於原審卷可憑（建元審卷第309頁至第311頁），則廖士豪等11人依買賣契約之法律關係請求上訴人各給付如如附表二編號1至10、12「未付款項」欄所示之金額予廖士豪等11人，即屬有據。

⑵綜上所述，廖士豪等11人依系爭買賣契約之法律關係，反訴請求上訴人各給付如附表二編號1至10、12「未付款項」欄

所示尚未給付之買賣價金，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即109年3月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。反訴原告勝訴部分，反訴原告與反訴被告均陳明願供擔保請准、免假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應予駁回。原審除確定部分外，就上開應准許部分，為廖士豪等11人勝訴之判決，並依兩造之聲請，分別酌定供擔保之金額為准、免假執行之宣告，於法並無不合。上訴人上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴均無理由，判決如主文。

中　華　民　國　113　年　7　月　31　日

民事第六庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　唐敏寶

法　官　戴博誠

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　張惠彥

中　華　民　國　113　年　8　月　1　日

附表一：

編號	簽約日期	買賣標的（臺中市○○區○○段0地號）		面積(㎡)	所有權人(權利範圍)	備註(見原審卷一)
1	108年 6月12日	住宅區	000-4	136.26	廖啟發(全部)	第23至35頁
			000-5	136.26	廖智惠1/3、林廖瑞瑛1/3、廖素乙1/3	
			000-6	136.26	廖烱昱(全部)	
			000-7	136.26	廖烱炡(全部)	
			000-8	136.26	廖啟超(全部)	
			000-9	136.24	廖啟發1/5、廖烱昱1/5、廖烱炡1/5 廖啟超1/5、廖仁勇1/15、廖妙芬1/15	
		行水區	000-1	36.55	廖啟發1/5、廖烱昱1/5、廖烱炡1/5 廖啟超1/5、廖仁勇1/15、廖妙芬1/15	
		行水區	000-6	14.58		
		計畫道路	000-4	0.14		
		計畫道路	000-7	1.88		
		地上未辦保存登記建物 門牌號碼台中市○○區○○里○○路0巷0號 （房屋稅籍編號：Z00000000000）			廖啟發1/5、廖烱昱1/5、廖烱炡1/5 廖啟超1/5、廖仁勇1/15、廖妙芬1/15	
2	108年 6月23日	住宅區	000-1	76.48	江慶森(全部)	第37至41頁
			000-3	1.58		
		計畫道路	000-10	18.93		
3	108年 7月8日	住宅區	000-1	13.63	張德榮(全部)	第43至49頁
			000	177.78		
			000	52.09		
		計畫道路	000-2	6.01		
			000-5	40.03		
			000-1	88.67		
			000-1	0.29		
		地上建物門牌號碼：○○○○○○0巷0號 （整編前門牌：○○○○○○000號）			現場屋況殘破，雙方協議建物不列入買賣標的範圍內，並約定由甲方（即上訴人）逕行拆除並辦理房屋稅籍註銷登記。	
4	108年 7月12日	住宅區	000	24.12	廖士豪(全部)	第51至55頁
			000-3	111.34	廖士豪(全部)	
			000-9	136.24	廖士豪1/15	
		計畫道路	000-11	0.84	廖士豪(全部)	
			000-4	0.14	廖士豪1/15	
			000-7	1.88	廖士豪1/15	
		行水區	000-1	36.55	廖士豪1/15	
			000-6	14.58		
		地上未辦保存登記建物 門牌號碼台中市○○區○○里○○路0巷0號 （房屋稅籍編號：Z00000000000）			廖士豪1/15	

附表二：(單位：新臺幣)

編號	賣方姓名	買賣價款	上訴人已支付款項		未付款項
			簽約定款	用印報稅款	
1	廖啟發	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344
2	廖烱昱	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344
3	廖烱炡	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344
4	廖智惠	2,198,323	42萬	42萬	1,358,323
5	林廖瑞瑛	2,198,323	42萬	42萬	1,358,323
6	廖素乙	2,198,323	42萬	42萬	1,358,323

（續上頁）

7	廖仁勇	492,786	10萬	10萬	292,786
8	廖妙芬	492,786	10萬	10萬	292,786
9	廖啟超	8,073,344	160萬	160萬	4,873,344
10	江慶森	4,007,157	80萬	80萬	2,407,157
11	張德榮	12,300,000	240萬	240萬	7,500,000
12	廖士豪	7,059,214	360萬	0	3,459,214

附表三：起訴狀繕本送達

編號	姓名	送達時間	送達生效	送達翌日	備註(見原審卷一)
1	廖啟發	109年1月31日(寄存)	109年2月10日	109年2月11日	第167頁
2	廖烱昱	109年1月22日	109年1月22日	109年1月23日	第169頁
3	廖烱炛	109年1月31日(寄存)	109年2月10日	109年2月11日	第171頁
4	廖智惠	109年1月21日	109年1月21日	109年1月22日	第173頁
5	林廖瑞瑛	109年1月21日	109年1月21日	109年1月22日	第175頁
6	廖素乙	109年1月21日	109年1月21日	109年1月22日	第177頁
7	廖仁勇	109年1月21日	109年1月21日	109年1月22日	第179頁
8	廖妙芬	109年1月21日	109年1月21日	109年1月22日	第181頁
9	廖啟超	109年1月31日(寄存)	109年2月10日	109年2月11日	第183頁
10	江慶森	109年1月21日	109年1月21日	109年1月22日	第187頁
11	張德榮	109年1月21日	109年1月21日	109年1月22日	第189頁
12	廖士豪	109年1月31日(寄存)	109年2月10日	109年2月11日	第191頁

附表四：廖士豪等11人反訴主張

姓名	應得總價金	已支付價金	尚應給付價金
廖士豪	7,059,622	3,600,000	3,459,622
廖啟發	8,074,566	3,200,000	4,874,566
廖智惠	2,198,329	840,000	1,358,329
林廖瑞瑛	2,198,329	840,000	1,358,329
廖素乙	2,198,329	840,000	1,358,329
廖烱昱	8,074,566	3,200,000	4,874,566
廖烱炛	8,074,566	3,200,000	4,874,566
廖仁勇	493,194	200,000	293,194
廖妙芬	493,194	200,000	293,194
廖啟超	8,074,566	3,200,000	4,874,566
江慶森	4,007,157	1,600,000	2,407,157