

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上更一字第55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，經最高法院發回更審，並為訴之減縮，本院於113年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除減縮部分外廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣12,293,000元，及自民國110年1月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除減縮部分外）均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣410萬元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣12,293,000元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查本件上訴人起訴請求被上訴人應給付新臺幣（下同）12,293,000元，及自民國109年8月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；於前審追加備位之訴，請求返還超

01 過酌減後違約金數額之保證金10,477,615元本息，嗣於本院
02 審理中，撤回備位聲明，而就此部分主張補充事實上及法律
03 上之陳述，並更正利息請求自起訴狀繕本送達翌日起算（見
04 本院卷第186頁），核屬減縮聲明，依上規定，應予准許。

05 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；
07 而上開規定，於第二審程序準用之，同法第463條亦有明
08 文。查上訴人於原審主張依民法第92條第1項規定撤銷受被
09 上訴人詐欺致誤認○○市○○區○○段00地號土地（下稱系
10 爭土地）並無下述系爭限制所為投標買受系爭土地之意思表
11 示（見原審卷第29頁），於發回本院後，敘明其併有依民法
12 第88條規定撤銷該內容錯誤之意思表示（見本院卷第69、85
13 頁）；又上訴人於前審主張下述系爭保證金酌減，請求返還
14 超過酌減後違約金數額之保證金（見前審卷第359、365
15 頁），經本院闡明後，敘明其請求返還之依據為民法第179
16 條（見本院卷第111頁），核均屬補充事實上及法律上之陳
17 述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：伊於民國000年8月4日以新臺幣（下同）1億
20 3139萬8150元標得被上訴人所標售○○市區段○○○○地○
21 號0之系爭土地，兩造成立買賣契約（下稱系爭契約），伊
22 於投標時所繳納之保證金12,293,000元（下稱系爭保證金）
23 則轉為購地價款，嗣被上訴人於同年8月6日函知限期伊於同
24 年10月5日、11月4日以前各繳清第二、三期款，並於同年10
25 月16日函知伊因未依限繳納第二期款，視為放棄得標權利，
26 系爭保證金不予發還。然伊得標後，始發現系爭土地因西側
27 道路即詔安街（下稱系爭道路）屬園道用地，以致「須自西
28 側道路境界線退縮0公尺始能建築」（下稱系爭限制），被
29 上訴人之「○○市區段徵收配餘地標售手冊」（下稱系爭標
30 售手冊）雖註記「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收之土
31 地使用分區管制規定網址」等語，並印有QR CODE供投標人

掃描閱覽「『變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案』土地使用分區管制及都市設計管制要點」（下稱系爭要點），但其所附之圖0-0關於「該10米園道位置退縮規定依據臺中市都市計畫委員會第42次會議（下稱系爭會議）報告案第三案決議辦理；退縮基地自道路境界線至少退縮0M建築，並留設4M以上之空間作為無遮簷之人行空間使用」部分文字及粉紅色標記部分（合稱系爭標示），為000年4月1日公告之系爭要點圖0-0所無之內容，此屬重大物之瑕疵，而被上訴人明知卻故意不告知該瑕疵，是伊自得依民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人返還系爭保證金本息。且此屬影響伊締約之重要事項，系爭標售手冊第6頁「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案標售土地位置一覽圖」（下稱系爭位置一覽圖）之註記字體過小且有疑義，被上訴人未說明其內容有異，已構成詐欺，伊因此陷於錯誤而為錯誤之投標意思表示，此係因被上訴人隱瞞系爭限制之詐欺行為所致，是伊亦得依民法第88條或第92條第1項規定撤銷買受系爭土地之意思表示，並依民法第179條不當得利之法律關係，請求被上訴人返還系爭保證金本息。退步言之，縱認被上訴人得依系爭標售手冊中之投標須知（下稱系爭投標須知）沒入保證金，惟系爭保證金具備違約金之性質，被上訴人全數沒入充作違約金顯屬過高，應依民法第252條規定酌減為其主張之損害額1,815,385元，則就酌減後其餘保證金10,477,615元，伊自得依民法第179條規定請求其返還等情，爰依民法第359條、第259條第1款、第2款規定、第88條、第92條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利於伊之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為首開訴之減縮）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人12,293,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算

之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：在系爭土地於109年8月4日由上訴人標得之前，伊自同年7月15日起即已在多處公開陳列系爭標售手冊，其第6頁之系爭位置一覽圖，就系爭道路已標示「園」、「00M」（即顯示為00公尺之園道用地），且其第4至5頁之「臺中市區段徵收配餘地標售清冊」（下稱系爭標售清冊）已以紅色適當大小字體，註記：「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」（下稱系爭紅字註記），並在右側印有QR CODE二維條碼可供投標人掃描，掃描後可連結至「變更臺中市都市計畫（配合台中都會大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案」土地使用分區管制及都市設計管制要點（下稱系爭管制要點），而系爭管制要點除於其「表5-7指定留設公共開放空間一覽表」中說明「第二之一種住宅區」（系爭標售清冊已載明系爭土地屬之）至少退縮0公尺建築外，並於其「圖0-0 計畫指定留設公共開放空間示意圖」（下稱系爭示意圖）已加註說明系爭限制之粉紅色圖例及標線（即系爭標示）。是以，伊已揭露上開訊息，並未詐欺上訴人，且系爭土地亦未有物之瑕疵，上訴人未盡查詢及確認之義務，始造成其認知錯誤，與伊無涉。又系爭保證金為押標金性質，並非違約金，伊因上訴人毀約，至少受有委託招標程序費用1,815,385元之損害，另有遲延獲給付價金之利息損害等損害，而系爭土地何時得再次完成標售，猶未可知，而系爭保證金僅占買賣總價金百分之9，是伊全部沒入並未過高等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造經本院整理及簡化爭點，同意成立爭點整理協議如下，並依上訴人撤回備位聲明後調整爭執事項（見本院卷第111至112、186至187頁）

(一)兩造不爭執事項：

- 01 1. 被上訴人於000年0月至8月間標售臺中市區段徵收配餘地，
02 而自同年7月15日起至8月4日上午9時止，在其辦公處所、臺
03 中市新市政大樓、臺中市豐原陽明大樓、臺中市各地政事務
04 所、臺中市各區公所等處，陳列公開展覽系爭標售手冊，標
05 售手冊第5頁以紅色字體標註：「捷運文心北屯線機廠及車
06 站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」等語（即系爭紅
07 字註記），其右側有QR CODE二維條碼可供掃描連線，連線
08 後可查詢到系爭管制要點（見原審卷175、195至208頁）、
09 系爭土地使用分區之管制示意圖（即系爭示意圖，見原審卷
10 第204頁）。
- 11 2. 上訴人於000年8月4日以131,398,150元標得標號8之系爭土
12 地（即系爭契約），於投標時所繳納之系爭保證金
13 12,293,000元依約轉為購地價款之一部。被上訴人乃於同年
14 月6日函知上訴人須於同年11月4日前繳清所有投標款項：第
15 一期款：40,266,260元，000年9月4日前繳清。第二期款：
16 39,419,445元，000年10月5日前繳清。第三期款：
17 39,419,445元，000年11月4日前繳清。逾期不繳納視為放棄
18 得標權利，然其終未能於期限內繳清得標金額（見原審卷39
19 至40頁）。
- 20 3. 被上訴人於000年10月16日函知上訴人，因其逾期未繳納應
21 繳金額，視為放棄得標權利，依約所繳保證金12,293,000元
22 不予發還；至其已繳之第1期款40,266,260元，則請其儘速
23 辦理退款手續（見原審卷41頁）。
- 24 4. 被上訴人已發還上訴人所繳納之第1期款40,266,260元，然
25 未發還系爭保證金12,293,000元。
- 26 5. 系爭土地須自西側道路境界線退縮6公尺始能建築（即系爭
27 限制）。
- 28 6. 系爭管制要點於000年0月間公告之版本如原審卷第217至240
29 頁（即「原證11」）所示，該版本所示系爭示意圖如原審卷
30 第238頁所示（見前審卷第192頁，同113年6月19日民事答辯
31 (2)狀附件一，見本院卷第119頁）；被上訴人嗣將原如原審

01 卷第238頁之示意圖上加註粉紅色圖例及標線如原審卷204頁
02 （按原審卷第195至208頁為「被證3」）所示（見原審卷第
03 89、192、310頁，本院卷第88、104頁）；臺中市政府於000
04 年0月間公告系爭管制要點如前審卷第371至406頁。

05 （二）兩造爭執事項：

- 06 1. 上訴人依民法第359條規定解除系爭契約，有無理由？若
07 有，上訴人依民法第259條第1款、第2款規定，請求被上訴
08 人返還系爭保證金本息，有無理由？
- 09 2. 上訴人依民法第88條、第92條第1項規定撤銷錯誤或受詐欺
10 而簽訂系爭契約之意思表示，有無理由？若有，上訴人依民
11 法第179條規定，請求被上訴人返還系爭保證金本息，有無
12 理由？
- 13 3. 系爭保證金是否具備違約金之性質？上訴人依民法第252條
14 規定請求酌減違約金即系爭保證金，並依民法第179條規
15 定，請求被上訴人返還其餘保證金10,477,615元本息，有無
16 理由？

17 四、得心證之理由：

- 18 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
19 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
20 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
21 關重要者，不得視為瑕疵。買受人於契約成立時，知其物有
22 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因
23 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
24 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
25 不在此限。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應
26 負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但
27 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，
28 民法第354條第1項、第355條、第359條分別定有明文。又所
29 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
30 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
31 具備者，即為物有瑕疵（最高法院108年度台上字第426號判

決意旨參照)。

(二)經查，系爭土地須自西側道路境界線退縮0公尺始能建築，為兩造所不爭執，是系爭土地得供建築使用之面積已因此而大幅減少。參以系爭土地東西側面寬為16公尺，南北側深度則為51.8公尺，有系爭標售清冊及系爭位置一覽圖在卷可稽（見原審卷第173、177頁），本即為狹長型土地，若系爭土地須再自西側道路境界線退縮6公尺，東西側面寬將僅餘10公尺，將變得更為狹長，在建築規劃及利用上實屬不易，經濟價值較低。是系爭土地受有須自西側道路境界線退縮6公尺之限制，確實會造成系爭土地得建築之面積減少及可規劃之建築方案大幅縮減，導致價值減少，且無法發揮系爭土地之通常效用，依通常交易觀念，不具備應有之價值及效用，堪認上訴人主張系爭土地因系爭限制而有減少價值及通常效用之瑕疵，應為可採。

(三)觀諸系爭標售清冊僅載明系爭土地寬為16公尺，深度為51.8公尺，並未於備註欄中以同等字體註記系爭限制（見原審卷第173頁）；另徵諸系爭位置一覽圖所示，雖將系爭道路與其他和公園綠地有關之道路及使用分區均以綠色標示，系爭道路並標註「園」、「10M」，其他一般道路則僅標註道路寬度，未以不同顏色標示（見原審卷第177頁），然仍未載明或以何方式標示系爭限制，難認上開標售資料足使投標者知悉系爭土地存有系爭限制。又系爭標售手冊第5頁雖有以紅色字體標註：「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」等語，並於其右側標示QR CODE二維條碼可供掃描連線（見本院卷第175頁），連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形，為兩造所不爭執，且依其連線所查詢之系爭示意圖，固有標示系爭道路為園道用地，且以粉紫色線條劃記於系爭土地西側，並在圖例欄加註粉紅色圖例：該10公尺園道位置退縮規定依據臺中市都市計畫委員會第42次會議報告案第3案決議辦理，退縮基地自道路境界線至少退縮0公尺建築，並留設0公尺以

01 上之空間作為無遮簷之人行空間使用等語（見本院卷第204
02 頁）。然上開QR CODE連線查詢所得系爭管制要點及示意圖
03 內容，並未以同系爭標售手冊或投標須知條款之記載方式載
04 明之，此亦為被上訴人不爭執（見本院卷第88、104頁），
05 則其當時連線所得查詢內容嗣後是否未變動或有所更新，無
06 從以同系爭標售手冊條款之記載方式載明揭露之。

07 （四）上訴人主張其未掃描系爭標售手冊QR CODE二維條碼查詢，
08 而於投標前自行以「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收之
09 土地使用分區管制規定」為關鍵字上網搜尋，進入臺中市政
10 府公告之網頁，搜尋到「變更臺中市都市計畫（配合台中都
11 會大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部
12 計畫（配合區段徵收及都市防洪）書」（下稱系爭細部計畫
13 書），然該計畫書第19頁圖0-0計畫指定留設公共開放空間
14 示意圖卻未有如系爭示意圖加註說明系爭限制之系爭標示等
15 語，並提出該計畫書為證（見原審卷第217至240頁）。經
16 查，系爭管制要點於000年0月間公告之版本如原審卷第217
17 至240頁（即「原證11」）所示，該版本所示系爭示意圖則
18 如原審卷第238頁所示（見前審卷第192頁），與被上訴人
19 113年6月19日民事答辯(2)狀附件一所提臺中市政府都市發展
20 局版本相同（見本院卷第118、119頁），被上訴人嗣將原如
21 原審卷第238頁之示意圖上加註粉紅色圖例及標線如原審卷
22 204頁（按原審卷第195至208頁為「被證3」）所示（見原審
23 卷第89、192、310頁，本院卷第88、104頁），臺中市政府
24 於000年0月間公告系爭管制要點如前審卷第371至406頁所
25 示，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項6.，本院卷第112
26 頁），應堪認定。上開由臺中市政府於000年0月間乃至兩造
27 於109年8月4日成立系爭契約後之000年0月間，所公告之系
28 爭示意圖版本，以及臺中市政府都市發展局所發布該都市計
29 畫案之系爭示意圖版本，均「無」於系爭土地西側加註說明
30 系爭限制之粉紅色標線及圖例，上開上訴人查詢所得之103
31 年3月版本與臺中市政府於000年0月間所公告之版本相同，

01 難認103年3月版本僅為歷史文件而非現行規定，概以被上訴
02 人自行增補之版本為準。且臺中市政府公告之版本亦經由公
03 開展覽或連結臺中市政府都市發展局網站可得查悉，有臺中
04 市政府公告、臺中市變更都市計畫審核摘要表可稽（見原審
05 卷第218頁、前審卷第373至315頁），臺中市政府為被上訴
06 人之上級機關，臺中市政府都市發展局且係該都市計畫案之
07 權責機關，被上訴人復自陳如原審卷第204頁之示意圖上所
08 示粉紅色圖例及標線係其事後最晚於109年7月14日上網公告
09 前自行補上（見本院卷第104、110頁，兩造不爭執事項
10 6.），則臺中市政府、臺中市政府都市發展局與被上訴人對
11 於同一系爭土地位置之管制要點示意圖是否為系爭標示之作
12 法已有不一，上訴人主張其查詢臺中市政府公告之版本無加
13 註說明系爭標示，尚非無憑，難認上訴人於投標時已明知系
14 爭土地使用分區之限制情形，確如被上訴人事後自行加註之
15 系爭標示所示，而非如臺中市政府、臺中市政府都市發展局
16 公告或公开展覽之版本所示。

17 （五）按過失為注意之欠缺，民法上所謂過失，以其欠缺注意之程
18 度為標準，可分為抽象的過失、具體的過失，及重大過失三
19 種。應盡善良管理人之注意（即依交易上一般觀念，認為有
20 相當知識經驗及誠意之人應盡之注意）而欠缺者，為抽象的
21 過失，應與處理自己事務為同一注意而欠缺者，為具體的過
22 失，顯然欠缺普通人之注意者，為重大過失。故過失之有
23 無，抽象的過失，則以是否欠缺應盡善良管理人之注意定
24 之，具體的過失，則以是否欠缺應與處理自己事務為同一之
25 注意定之，重大過失，則以是否顯然欠缺普通人之注意定
26 之，苟非欠缺其注意，即不得謂之有過失（最高法院42年台
27 上字第865號判決意旨參照）。承上，上訴人雖未掃描系爭
28 標售手冊QR CODE二維條碼查詢其所連結之系爭管制要點及
29 系爭示意圖管制情形（見本院卷第189頁），而被上訴人已
30 在系爭標售手冊以紅色字體特別標註關於系爭土地之分區管
31 制情形可以透過掃描QR CODE二維條碼之方式上網查詢，提

醒投標人得於投標前藉此查詢之，固難認被上訴人有故意不告知系爭限制之情形，被上訴人依系爭標售手冊之約定（見原審卷第161至191頁），亦未保證系爭土地符合上訴人於投標時所希望達到之效用。然系爭標售手冊、清冊、須知及位置一覽圖均未以同等文字說明系爭限制，臺中市政府、臺中市政府都市發展局公告之系爭示意圖版本亦未加註說明系爭限制之系爭標示，而一般人欲知悉地方政府都市計畫案相關內容，多係查詢該地方政府或其所屬權責機關所公告之計畫書，臺中市政府與被上訴人就系爭標示之標示與否作法不一，並非可歸責於上訴人，其未查詢系爭標售手冊QR CODE連結資料，而以臺中市政府公告之版本為據，尚非無憑，難認其顯有欠缺普通人注意義務之重大過失，被上訴人自仍應負瑕疵擔保責任。從而，系爭土地因系爭限制而有減少價值及通常效用之瑕疵，已如前(二)段所述，上訴人依民法第359條規定解除系爭契約，核屬有據，其並依民法第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人返還系爭保證金本息，應予准許。又本件上訴人既得依上開規定返還系爭保證金，其另選擇合併主張依民法第88條、第92條第1項、第252條、第179條規定為本件請求，即無再予審酌之必要，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人依民法第359條、第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人應給付12,293,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年1月21日（送達證書見原審卷第139頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日
02 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
03 法官 楊珮瑛
04 法官 吳崇道

05 正本係照原本作成。

06 被上訴人得上訴。

07 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
08 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
09 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

10 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
11 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
12 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
13 書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、
14 擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

15 書記官 陳宜屏

16 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日