

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第36號

上訴人 大曜生物科技股份有限公司

法定代理人 呂天男

訴訟代理人 李孟仁律師

被上訴人 宗大建設股份有限公司

法定代理人 林漢清

訴訟代理人 邱玲子律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於民國109年10月27日臺灣臺南地方法院109年度訴字第315號第一審判決提起上訴，本院於111年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。本件上訴人原起訴請求被上訴人給付上訴人新臺幣（下同）3,317,685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，嗣於本院變更聲明為請求被上訴人給付3,317,685元，核其就利息部分之變更為應受判決事項聲明之減縮，依前揭規定，應予准許，合先敘明。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：上訴人於民國107年5月24日向被上訴人及訴外人合新營造有限公司（下稱合新公司）購買「臺南國際城」

01 土地廠房，並簽立土地房屋預定買賣契約書（下稱系爭契
02 約），其中就土地部分，標示（第一條）「土地坐落：臺南
03 市○○區○○段000000地號（下稱系爭000-00地號土地），
04 專有面積：248.9平方公尺」、「土地坐落：臺南市○○區
05 ○○○段00000地號（下稱系爭000-0地號土地），持分面積：
06 80.61平方公尺」、「合計土地面積329.51平方公尺（約99.
07 67坪），使用分區為：乙種工業區。使用用途：需依照政府
08 之相關法令規定辦理」，契約總價（第四條）：「本契約總
09 價款合計新臺幣壹仟捌佰肆拾玖萬元整」，嗣上訴人為支付
10 土地建物之貸款金額，向玉山銀行仁德分行申請貸款鑑定
11 後，方知悉系爭000-0地號土地之使用分區係「廣場用
12 地」，而非系爭契約約定之「乙種工業區用地」，致銀行無
13 法就該筆土地估價融資，存有買賣標的物之瑕疵。而系爭土
14 地買賣契約總價（均以乙種工業區用地議定價值）計算，折
15 算每坪單價為185,512元，經上訴人委託歐亞不動產估價師
16 聯合事務所就系爭000-0地號土地鑑價，每坪僅值49,455
17 元，是就系爭000-0地號土地，上訴人可請求減少價金3,317
18 685元，爰依民法第179條規定，請求被上訴人返還溢收之買
19 賣價金3,317,685元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按週年利率百分之五計算之利息，並陳明願供擔保請准
21 宣告假執行等語。

22 二、被上訴人則以：上訴人就系爭契約買賣標的之A3廠房及2筆
23 土地均已於108年11月28日辦理所有權移轉登記完畢。又合
24 新公司興建之「臺南國際城」廠房區分為A、B、C、D區，共
25 計約83戶，廠房坐落基地全區均屬乙種工業區，為被上訴人
26 所有，被上訴人為全區一體適用起見，於擬訂固定格式之土
27 地及房屋預定買賣契約書時，均僅標示乙種工業區，且因沿
28 用固定格式之契約書，縱使系爭000-0地號土地簽約前已分
29 割為單獨所有，系爭契約仍記載：「持分面積：80.61平方
30 公尺」。又上訴人承購A3廠房及系爭土地之洽購及簽約等過
31 程，均係由訴外人李森吉代理，在承購前，被上訴人之銷售

01 人員曾萬林已告知李森吉，系爭000-0地號土地為廣場用地
02 可兼停車場，及該地為申請建照興建廠房所必要之通路，以
03 銜接24米寬之中山路，並提供及交付如被證二所示彩色之全
04 區一層平面圖及電腦畫面之平面圖等建築圖說，向李森吉詳
05 加解釋用途，且相關圖說均將系爭000-0地號土地部分特別
06 以「綠色」，標示，於圖說上加註「廣（附）」，另系爭土
07 地預定買賣契約書附件(二)之位置示意圖標示之「建築線」，
08 係在000-00地號與系爭000-0地號土地間之界線，在在顯示
09 李森吉於承購前已知悉系爭000-0地號土地屬廣場用地，上
10 訴人自不得諉為不知，不得以契約未另清楚標示該地屬廣場
11 用地，遽謂買賣標的物有不符契約約定之瑕疵。況且系爭A3
12 廠房及其坐落基地確屬位於乙種工業區，系爭000-0地號土
13 地屬該廠房出入至中山路之必要通路，以該廠房及其坐落基
14 地與系爭000-0地號土地整體利用而言，並無不符買方預定
15 之效用及其價值、品質，自無所謂瑕疵可言。再者，系爭00
16 0-0地號土地自107年1月至109年1月之公告現值均為每平方
17 公尺37,400元，而系爭000-00地號土地自107年1月至109年1
18 月之公告現值均為每平方公尺26,705元，可證面臨24米道路
19 之系爭000-0地號土地使用分區雖為廣場用地，然其價值顯
20 高於同段000-00地號之乙種工業區用地等語，資為抗辯。

21 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲
22 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人3,317,685
23 元。

24 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

25 四、兩造不爭執事項：

26 (一)被上訴人於107年間提供土地，由合新公司興建「臺南國際
27 城」工業廠房，對外出售，廠房區分為A、B、C、D區，共計
28 83戶。

29 (二)上訴人於107年5月24日向被上訴人及合新公司購買「臺南國
30 際城」廠房房地（下稱系爭房地），其中土地部分係由兩造
31 簽立土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約書）；廠房部

分則由上訴人與合新公司簽立廠房買賣契約書（下稱系爭廠房買賣契約書）。（原審卷第23-31頁、35-45頁）

(三)系爭土地買賣契約書，記載略以：

1.第一條不動產買賣標示：

土地坐落：

(1)臺南市○○區○○段000000地號，專有面積：248.9平方公尺。

(2)臺南市○○區○○段00000地號，持分面積：80.61平方公尺。

(3)臺南市○○區○○段0號地號，持分面積：0平方公尺

(4)合計土地面積329.51平方公尺（約99.67坪），使用分區為：乙種工業區（其後以手寫註記：「使用用途：需依照政府之相關法令規定辦理」）。

2.第四條契約總價：本契約總價款合計新臺幣1849萬元整。

(四)系爭廠房買賣契約書，記載略以：

1.第一條不動產買賣標示：

(1)土地坐落：台南市○○區○○段000000地號土地，使用分區為：乙種工業區。（其後以手寫註記：「使用用途：需依照政府之相關法令規定辦理」）。

(2)廠房坐落：同前述基地內賣方預定興建之「臺南國際城」廠房編號：A3戶（共計壹戶）（即仁德區中清段000建號，下稱系爭廠房），為臺南市政府107年1月核准第00197號建造執照：本契約廠房平面圖影本如附件二之標示。

2.第四條契約總價：本契約廠房總價款合計新臺幣521萬元整。房屋價款：新臺幣521萬元整。

(1)專有部分：新臺幣521萬元整。

(2)附屬建物部分：0元

(五)臺南市仁德區公所108年8月9日核發之都市計畫土地使用分區證明書記載如下：（原審卷第53頁）

1.仁德區中清段000-0、000-0地號屬「廣場用地（附）」。現行都市計畫名稱及發布實施日期為：101/12/27仁德都市○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○
段000000○000000○000000地號屬「乙種工業區」。現行都
市計畫名稱及發布實施日期為：64/11/20仁德都市計畫。

(六)上訴人已繳清買賣價金，系爭000-00、000-0地號土地、000
建號建物並於108年11月28日以買賣為原因，登記為上訴人
所有（原因發生日為108年11月5日），權利範圍均為全部。
（原審卷第63-65、67-69、71-73頁）

(七)系爭000-00地號土地109年1月之公告土地現值為26,705元/
平方公尺，系爭000-0地號土地109年1月之公告土地現值為3
7,400元/平方公尺。（原審卷第63、67頁）

(八)原審曾於109年4月23日向玉山銀行仁德分行函詢，上訴人是
否曾欲以系爭000-0地號土地為擔保申請貸款？是否被否准
核貸？原因為何？玉山銀行仁德分行109年5月14日玉山仁德
字第1090000002號函覆如下：本行依據大曜生物科技股份有
限公司與宗大建設股份有限公司於107年5月24日簽定之買賣
合約（不動產座落臺南市○○區○○路000號（中清段000-0
0、000-0地號，000建號））進行貸款評估，因000-0地號為
公共設施保留地，本行不予估價，即該地號土地評估值為
零，在考量不動產評估價值（000-00地號、000建號）、借
戶還款能力及往來情況之後，已於108年10月24日與大曜生
物科技股份有限公司簽定貸款契約，並將上述不動產（中清
段000-00、000-0地號，000建號）設定予本行，另本案已於
108年11月29日撥款。（原審卷第185、197頁）

(九)系爭000-00、000-0地號土地、000建號建物均於108年11月2
8日設定最高限額抵押權予玉山銀行，擔保之債權總金額為2
160萬元。（原審卷第63、67、71頁）

(十)原審囑託宏宇不動產估價師事務所鑑定系爭000-00、000-0
地號土地、同段000建號建物於107年5月24日之市場價格，
宏宇不動產估價師事務所以109年8月3日宏宇估南字第10908
03號函檢送之不動產估價報告書，於第42頁「四、決定價格
之理由」記載略以：（原審卷第231、237頁、外放不動產估

價報告書)

1.000-00地號土地單價220,247元，75.29坪，新臺幣16,582,892元。

2.000-0地號土地單價123,637元，24.38坪，新臺幣3,014,828元。

3.000建號建物單價79,507元，51.18坪，新臺幣4,069,407元。

4.市場價格合計新臺幣23,667,127元。

(二)本院於110年6月23日向玉山銀行仁德分行函詢前述不爭執事項(八)函文述及系爭000-0地號土地評估值為零所憑之依據及理由，玉山銀行仁德分行以110年9月13日玉山仁德字第110000004號函覆如下：(本院卷二第7頁)本行評估仁德區中清段000-0地號土地評估值為零，係因公共用地、道路用地及廣場用地等於本行屬不予承作之不動產，其土地價值僅可做為本行加強債權，該類土地於本行無授信擔保值，故本行評估僅出具中清段000-00地號及000建號之評估值，而對於使用分區為廣場用地之000-0地號則無出具評估值。

五、兩造爭執事項：

上訴人依民法第359條、第179條請求被上訴人返還減少之價金3,317,685元，有無理由？

六、本院之判斷：

(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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。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5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359條分別定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值(通常效用與預定效用)及所保證品質之瑕疵；凡

01 依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
02 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上
03 應具備者為限（最高法院103年度台上字第196號判決參
04 照）。

05 (二)上訴人主張系爭000-0地號土地欠缺契約約定之乙種工業區
06 用地之品質，存有買賣標的物之瑕疵。且證人曾萬林係被上
07 訴人代銷公司人員，所證事項攸關自身利害，有處理委託事
08 務過失而被請求違約損害賠償之可能，證詞難期為真實。倘
09 曾萬林於洽談時確曾以電腦展示被證二之全區平面圖，何以
10 系爭契約仍載買賣標的全部均為工業用地？曾萬林又自承簽
11 約時伊也在場，顯然是曾萬林為促成交，刻意隱瞞系爭000-
12 0地號土地係廣場用地之事實；且上開「全區一層平面圖」
13 綠色區域，亦載明「騎樓地」3字，而所謂「騎樓地」，依
14 臺南市騎樓地設置標準第3條規定：「都市計畫範圍內土地
15 供建築基地使用，在特定情形下應設置騎樓或無遮簷人行
16 道…」，騎樓地應為建築基地之一部分，自不可能是「廣場
17 用地」，而應是乙種工業用地，足證曾萬林於銷售時並未告
18 知系爭000-0地號土地使用分區為廣場用地。又李森吉非專
19 業投資人，亦非從事土地建築相關人員，倘曾於洽購時撇過
20 從電腦展示之全區平面圖，縱有特別標示為綠色，並標示
21 「廣（附）」兩字，一般消費者實難得知該筆土地之使用分
22 區係廣場用地；又縱使用分區資訊為公示之事實，一般買受
23 者若非曾有相關資歷，或經歷相關遭遇，在賣方銷售人員刻
24 意略去此資訊隱瞞不說，實難期購屋者會主動申調查詢，亦
25 不能因此免除被上訴人應依債務本旨提供與契約所載內容相
26 符、無瑕疵之物之責任云云，為被上訴人所否認，查：

27 1.證人即向上訴人銷售系爭廠房及土地之代銷公司業務員曾萬
28 林於原審證稱：「（問：原告是否有購買該地廠房編號A3不
29 動產？）他們總共買了三戶，編號A3、A2、A26，分別登記
30 不同人名下。（問：代表原告公司出面洽談買賣事宜是何
31 人？）是李森吉。（問：洽談買賣契約過程中，有無告知李

01 森吉買賣標的物中清段000-0地號使用分區屬於廣場用
02 地？）無論客戶有沒有購買，我們都會告知。我有跟李森吉
03 講這是廣場用地…（提示被證2全區平面圖，問：證人有無
04 告知原告中清段000-0地號使用分區屬於廣場用地？）有，
05 還有解釋，還會加上電腦標榜。我們銷售程序除了拿平面
06 圖、還有電腦標榜，所以我有拿這張平面圖，還有電腦操作
07 展示這個圖。這個圖上有標示顏色為綠色『廣(附)』就表示
08 廣場用地，銷售時候為何會強調他是綠色的，就是因為他是
09 廣場用地。而且我們有上地政網站去做說明，中山路兩旁只
10 要是乙工的話，因為中山路是24米道路，法規規定需要退縮
11 八米作為廣場用地…無論客戶有沒有要買，臨走前我們都會
12 附上說明書，加上這張平面銷售圖，還有建築圖，一份完整
13 資料給客戶帶回去做參考。我們接待中心就是蓋在銷售基地
14 上，一般客戶來都會問購買的位置在哪，依銷售平面圖告知
15 客戶，要買的位置大概在哪裡，會讓客戶知道要購買的土地
16 位置在哪裡，長度、寬度多少。另外我們銷售中心前面有塊
17 草皮，那個草皮代表廣場用地，長度就是跟廣場用地差不
18 多，因為怕客戶不曉得，所以做接待中心的時候，有特地做
19 這塊草皮來跟客戶告知，會跟客戶說廣場用地大約多大，每
20 個客戶來看的時候一定會問那個廣場用地，因為有標示綠色
21 而且寫廣(附)，我們都會特別說明該部份的廣場用地…
22 （問：證人剛所述有拿平面圖給李森吉解釋廣(附)，解釋內
23 容為何？有無說明價錢不同？）我是跟他解釋廣(附)土地只
24 能做停車場、行人通行，不能有建物，公司只有給我總價，
25 沒有細分價位，我沒有跟買方說這兩種使用分區的土地價格
26 不同，我們銷售的時候只有一個總價…（問：證人是在何時
27 對買方做上開內容解釋？證人是否在簽約前就知道中清段00
28 0-0地號非乙種工業用地？）李森吉第一次來的時候就有告
29 知」等語（原審卷第205-209頁），是依證人曾萬林所述，
30 兩造於107年5月24日訂立系爭契約前，被上訴人之代銷公司
31 人員曾萬林與被上訴人公司經理李森吉洽談買賣事宜時，已

01 以相關圖面等資訊，告知系爭000-0地號土地為廣場用地之
02 事實。

03 2.代表上訴人購買系爭房地之上訴人總經理李森吉雖於原審證
04 稱：「（提示被證2全區平面圖，問：證人代表原告公司出面
05 購買廠房土地的時候，有無看過該全區平面圖？）沒什麼印
06 象。（問：與證人接洽的業務員為何人？）曾萬林。我印象
07 中他沒有拿全區平面圖給我。（問：曾萬林出售系爭房地的
08 時候，有無告知證人系爭土地使用分區為何？）沒有…
09 （問：證人向被告公司業務員接洽時，有無告知全部土地都
10 是工業用地？）有…我們價格也是用工業用地的價格在談
11 的。（問：談土地售價的時候，是用什麼方式計算？）…當
12 時是預售屋，還未興建，就說土地價格是一個總價、房屋是
13 一個總價…（問：證人去購買系爭房地的時候，廠房是否已
14 經動工？）還沒有動工，但地板上有標示。只有在電腦上展
15 示圖面，我看到的是契約上的平面圖…（提示被證2附圖，
16 問：有無看過？）我有看過電腦圖面，他們這樣秀過去，我
17 大概知道我們基地位置在哪裡。我沒有辦法完全確定，在電
18 腦上面看到的是否是這幾張圖。（問：證人除了購買A3以
19 外，還有購買哪幾筆？）有，A2、A26，但A2是我太太跟二
20 兒子的名義，A26是我跟大兒子名義去購買的。（問：銷售
21 人員都為曾萬林？）是。（問：證人購買系爭三筆房地，是
22 否是有看過圖面，才能確定要購買的位置？）我在電腦上看
23 過圖面，我是這樣確認基地位置…我原先原意是要買A26，
24 是他們說這裡面臨中山路，才來買這邊」等語（見原審卷第
25 201-205頁）；惟核諸證人李森吉就其究有無看過被證2全區
26 平面圖一節，或稱沒什麼印象，或稱印象中沒有，嗣又稱有
27 看過電腦圖面，大概知道基地位置，沒有辦理完全確定在電
28 腦上面看到的是否原審卷第151-155頁這幾張圖等語，然均
29 非明確證述其與曾萬林洽談過程中未曾看過前開全區平面
30 圖；參以李森吉除代理上訴人購買系爭房地外，亦以其配偶
31 及子女之名義，或與子女另購買同建案之A2、A26房地，且

其原先僅欲購買A26，係因銷售人員表示A2、A3（即系爭廠房）面臨中山路，才購買，並有在電腦上看過圖面，確認基地位置（原審卷第204-205頁），核諸A26房地既未在李森吉所稱其在電腦展示圖面所看到之原審卷第47頁之契約平面圖上，且係靠北邊，不在臨路之A1至A7（本院卷二第16頁），則若曾萬林未曾向李森吉展示全區一層平面圖，李森吉又如何能瞭解及比較A26與臨中山路之A2、系爭廠房(A3)之位置優劣，進而決定購買，是李森吉證稱其購買系爭房地時，在電腦展示之圖面，看到的是原審卷第47頁契約之平面圖、沒有印象看過被證2全區平面圖等語，即難憑採，並益徵曾萬林證稱其有向李森吉展示及說明被證二之全區平面圖為可採。

3.再參諸李森吉代理上訴人購買之系爭房地，總價達2千餘萬元，其以配偶、子女名義或與子女另購買之A2、A26房地，總價亦應非低，接洽時復尚未動工，李森吉並證稱只有在電腦上展示圖面，則李森吉又豈會僅隨意看電腦圖面秀過去，即可決定購買3筆房地？且依全區一層平面圖（原審卷第151-155頁）所示，上訴人欲購買之編號A3房地南側土地，特別標示為綠色，其上並標示「廣（附）」，是李森吉從圖面已可知悉編號A3之坐落位置，及A3南側土地之性質與其他土地不同，並經由該標示綠色「廣（附）」土地，連接寬24公尺之中山路；倘曾萬林未予說明綠色標示部分為廣場用地，致李森吉對圖面中所標示綠色區域不明其意，李森吉又豈會不予細問？再者，李森吉就曾萬林向其展示之平面圖，是否為前開被證二之平面圖一節既無法明確證述，堪認其對當初洽談時之經過已記憶模糊，則其證稱曾萬林未告知系爭000-0地號土地之使用分區，而係告知全部土地為工業用地云云，亦難憑採，而無從為有利於上訴人之認定。

4.況且，系爭000-0地號土地依101年12月27日仁德都市計畫（中山路兩側部份綠地〈帶〉為廣場用地），使用分區為廣場用地一節，有臺南市仁德區公所都市計畫土地使用分區證

明書（原審卷第53頁、不爭執事項(五)）可考，該公開之資訊，亦可由網站或向主管機關查詢得知，兩造從洽談買賣至簽署書面契約既超過半年，上訴人有充分時間可自行查證，且系爭000-0地號土地為系爭廠房出入之必要通路，其公告現值（每平方公尺37,400元）亦較廠房坐落之系爭000-00地號土地公告現值（每平方公尺26,705元）為高，被上訴人或代銷公司應無隱瞞之必要，是曾萬林證稱其於代銷仲介過程中，已告知李森吉系爭000-0地號土地之使用分區為廣場用地，應可採信。上訴人以曾萬林為被上訴人之代銷公司人員，有處理委託事務之過失而被請求損害賠償之可能為由，主張曾萬林之證詞不可採云云，僅係上訴人之主觀臆測，不足採信。又觀諸曾萬林係證稱伊有向李森吉解釋廣（附）土地只能做停車場、行人通行，不能有建物，但沒有跟買方說廣場用地與乙種工業區用地之土地價格不同，因為公司只給伊總價，沒有細分價位，伊銷售時只有一個總價等語（原審卷第208頁），則其證稱知道廣場用地與乙種工業區用地之差別，但不清楚這兩種使用分區之土地價值差別很大等語，並無矛盾，亦無法以此推論曾萬林未告知李森吉系爭000-0地號土地為廣場用地。

5. 又上訴人主張被證2全區一層平面圖之綠色區域，亦載明「騎樓地」3字，而所謂「騎樓地」，依臺南市騎樓地設置標準第3條規定：「都市計畫範圍內土地供建築基地使用，在特定情形下應設置騎樓或無遮簷人行道…」，騎樓地應為建築基地之一部分，不可能是廣場用地，而應是乙種工業用地，足證曾萬林於銷售時未告知系爭000-0地號土地使用分區為廣場用地云云，惟核諸系爭000-0地號土地並非系爭廠房坐落之基地，已難認有前開臺南市騎樓地設置標準第3條之適用，且依上開平面圖，亦難認該騎樓地之記載係指系爭廠房前之系爭000-0地號土地部分，復無法以前開騎樓地之記載，逕認系爭000-0地號土地應為乙種工業用地。

6. 再系爭土地買賣契約雖未就系爭000-0地號土地特別記載為

01 廣場用地（不爭執事項(三)），惟觀諸系爭000-0地號土地於
02 系爭土地買賣契約書簽訂前已於106年9月25日自同段000地
03 號土地分割而出（原審卷第67頁），而系爭土地買賣契約上
04 卻仍記載為「持分」面積，則被上訴人抗辯係因興建之「臺
05 南國際城」廠房分為A、B、C、D區，共約83戶，廠房坐落之
06 基地均屬乙種工業區，而為被上訴人所有，被上訴人為全區
07 一體適用，於擬訂固定格式之預定買賣契約書時，均僅標示
08 乙種工業區，就系爭000-0地號土地係疏漏未另加以標示使
09 用分區為廣場用地，非刻意隱瞞等語，尚非不可採；且系爭
10 000-0地號土地之使用分區為廣場用地一事，既經證人曾萬
11 林於銷售時告知，而為上訴人簽約之代理人李森吉於承購時
12 所明知，則縱在系爭土地買賣契約書中就系爭000-0地號土
13 地漏未特別標註為廣場用地，亦不得遽謂有不符契約約定或
14 影響系爭契約整體性預定效用、通常效用及價值或品質之瑕
15 疵。

16 7.上訴人另主張兩造於系爭土地買賣契約書第一條，接續在載
17 明使用分區之文字後，特別以手寫加註「使用用途：需依照
18 政府之相關法令規定辦理」等文字，係因上訴人原有意於系
19 爭房地開設超商，而於簽約時詢問土地使用用途，若證人曾
20 萬林有強調系爭000-0地號土地使用分區為廣場用地，豈會
21 沒注意到契約文字之誤植？為何未再就使用分區不同之明顯
22 差異特別手寫標註清楚云云，惟曾萬林僅係代銷公司之人
23 員，非被上訴人員工，亦非負責被上訴人簽訂系爭土地買賣
24 契約書之代理人，則縱其未注意系爭土地買賣契約書有漏未
25 標註系爭000-0地號土地為廣場用地之情形，亦難以此逕認
26 其所為前開證述不可採；且系爭土地買賣契約書既係因上訴
27 人於簽約時原有意以系爭房地開設超商，始以手寫為前開使
28 用用途之加註，則此項加註應僅係因涉及系爭廠房坐落之系
29 爭000-00地號土地非商業區用地，得否以系爭廠房作為超商
30 使用，自需依照政府之相關法令規定辦理，是以，此處使用
31 用途之註記，實與土地使用分區，分屬兩事，亦與曾萬林有

01 無告知系爭000-0地號土地為廣場用地之認定無涉。

02 8.又上訴人主張李森吉於購買系爭房地前，確曾由其他不動產
03 仲介人員介紹對面之不動產，然該不動產之土地使用分區證
04 明為住宅區（住二），並非曾萬林所稱之乙種工業區用地，
05 足證曾萬林所言不實云云，並提出土地登記第二類謄本（本
06 院卷一第117頁）、臺南市仁德區公所都市計畫土地使用分
07 區（或公共設施用地）證明書（本院卷一第119頁）為證，
08 惟依上訴人前開所述，除益徵曾萬林所證李森吉在看系爭建
09 案前，曾至對面看不動產等語非虛外，依系爭000-0地號土
10 地之使用分區證明書所載（原審卷第53頁），該仁德都市計
11 畫係中山路「兩側」部份綠地（帶）為廣場用地（不爭執事
12 項(五)），則李森吉於接洽系爭房地前，曾至中山路另一側所
13 看之預售屋建案，是否即為上訴人所提前開土地謄本之土
14 地，或尚有同為乙種工業區（含廣場用地）之預售屋建案，
15 尚無從依上訴人所提前開證物而為論斷，則其以此主張曾萬
16 林之證述不實云云，並無可採。

17 (三)另上訴人主張其將系爭房地送請玉山銀行申請貸款，方知系
18 爭000-0地號土地為廣場用地，且因系爭000-0地號土地是公
19 共設施保留地，玉山銀行仁德分行就系爭000-0地號土地評
20 估價值為零，系爭房地價款總計2,370萬元，依銀行一般貸
21 款成數八成計算，應可貸得1,896萬元，嗣經玉山銀行評估
22 後，僅貸得「長期擔保放款」1400萬元，不足之400萬元則
23 以「長期放款」補足差額，影響系爭房地之貸款估值甚鉅，
24 難謂無價值減損之瑕疵云云，查：

25 1.玉山銀行仁德分行曾以109年5月14日玉山仁德字第10900000
26 02號函覆原審，略以：「本行依據大曜生物科技股份有限公司
27 與宗大建設股份有限公司於107年5月24日簽定之買賣合約
28 （不動產坐落臺南市○○區○○路000號（中清段000-00、0
29 00-0地號，000建號）進行貸款評估，因000-0地號為公共設
30 施保留地，本行不予估價，即該地號土地評估值為零，在考
31 量不動產評估價值（000-00地號、000建號）、借戶還款能

力及往來情況之後，已於108年10月24日與大曜生物科技股份有限公司簽定貸款契約，並將上述不動產（中清段000-00、000-0地號，000建號）設定予本行，另本案已於108年11月29日撥款」等語（原審卷第197頁，不爭執事項(八)）。

2.而經本院再向該行函詢系爭000-0地號土地評估值為零所憑之依據及理由後，該行以110年9月13日玉山仁德字第1100000004號函覆：「本行評估仁德區中清段000-0地號土地評估值為零，係因公共用地、道路用地及廣場用地等於本行屬不予承作之不動產，其土地價值僅可做為本行加強債權，該類土地於本行無授信擔保值，故本行評估僅出具中清段000-00地號及000建號之評估值，而對於使用分區為廣場用地之000-0地號則無出具評估值」等語（本院卷二第7頁、不爭執事項(十)）。

3.核諸銀行基於申請貸款之客戶若屆期無法依約繳納本息，而拍賣客戶抵押之不動產取償時，為避免有無法全額回收核貸本息等之風險，一般對於客戶申請貸款時所提供之不動產，通常估價均較為保守，而比市場實際價格為低；且系爭000-0地號土地縱為公共設施保留地，亦非全無價值，此由其土地公告現值尚高於乙種工業區用地之系爭000-00地號土地（如前述），及原審囑託鑑價之宏宇不動產估價師事務所就系爭000-0地號土地之估價，亦有3,014,828元（不動產估價報告書，下稱宏宇估價報告）可知。況且系爭000-00地號土地及系爭廠房，需通行系爭000-0地號土地始能到達公路，是系爭000-0地號土地與系爭000-00地號土地，對系爭廠房之使用、出入而言，乃缺一不可。玉山銀行雖認系爭000-0地號土地無核貸價值，評估值為零，卻又將該土地設定抵押權，顯示其立場不一致，是玉山銀行評估系爭000-0地號土地價值為零，應僅係基於該公司內部核貸之本位立場，尚難據此認系爭000-0地號土地缺少應具備之價值、效用而具有瑕疵。

(四)上訴人主張歐亞不動產估價師聯合事務所之不動產估價報告

（下稱歐亞估價報告）就系爭000-0地號土地鑑估每坪僅49,455元，較系爭土地契約成交價每坪185,512元甚低；就系爭000-0地號土地及系爭000-00地號2筆土地之估價總額僅17,393,063元，亦與系爭土地買賣契約書總價1,849萬元，差距近110萬元，足證廣場用地確有價值減損之瑕疵，原審未命上訴人補正，亦未傳喚歐亞估價師到院陳述鑑定理由，即否採歐亞估價報告，難令人信服，且原審囑託宏宇不動產估價師事務所做成之宏宇估價報告，就系爭000-0地號土地之鑑價金額，並未實地鑑估，僅以公告現值定價，不符估價原則，且土地公告現值與市價亦有價格差距，復未具體敘明原因及理由，而無可採；另不論是歐亞或宏宇估價報告，均顯示廣場用地單價遠低於乙種工業區用地價格云云，查：

1. 歐亞估價報告係上訴人於訴訟前自行委託鑑定所得，且該估價報告並未就系爭廠房併為估價，亦不考慮地上建物對土地價值之影響一節，除為上訴人所不爭執外（本院卷二第29頁），並有上訴人所提歐亞估價報告（本院卷二第40頁）在卷可稽；而依該估價報告所載，係以系爭000-0地號土地屬公共設施用地，受限於容許使用項目致使用彈性較差，非屬買賣流通市場上之主要交易標的，而為評估（本院卷二第67頁），難認已就系爭000-0地號土地臨24米道路，系爭廠房與坐落之系爭000-00地號土地，須藉由系爭000-0地號土地出入使用之必要性及整體使用狀況，暨系爭房地整體經濟價值之提昇等情狀有所考量；且其所查訪之周邊行情交易標的（即仁義段000～000地號、000～000地號、新工段0000～0000地號），是否與系爭000-0地號土地為系爭廠房及坐落之系爭000-00地號土地出入通行至24米寬中山路之必要通道，而具有整體利用經濟價值之情況相同等情，亦未有所說明，即逕以上開比較標的之交易比率約占成交當期公告現值35%～45%，而決定系爭000-0地號土地以107年公告現值之40%計算價格（本院卷二第81頁），亦難憑採。

2. 再者，上訴人提起本件訴訟後，因被上訴人於原審對前開估

01 價報告提出質疑，上訴人同意重新鑑價（原審卷第211
02 頁），並經原審囑託宏宇不動產估價師事務所鑑價，估價師
03 針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、
04 不動產市場現況、最有效使用等分析估算，並基於所蒐集案
05 例資料之可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因
06 素等，評估系爭000-0地號土地於107年5月24日之價格為3,0
07 14,828元（每坪123,637元，約每平方公尺37,400元），系
08 爭000-00地號土地之價格為16,582,892元（每坪220,247
09 元，約每平方公尺66,624元），系爭廠房之價格為4,069,40
10 7元，合計系爭房地總價格為23,667,127元，有宏宇估價報
11 告可稽，與系爭房地買賣總價額2,370萬元相差無幾。而依
12 曾萬林及李森吉所述（原審卷第203、206、208頁），系爭0
13 00-0地號土地及系爭000-00地號土地於預售時之價格，係以
14 一個總價洽談，並未區分各筆土地之金額多寡，系爭土地買
15 賣契約亦未記載前開2筆土地各別之買賣價款，而係以總價
16 款之方式載為1,849萬元（不爭執事項(三)），再參諸系爭廠
17 房及其坐落之系爭000-00地號土地，須藉由系爭000-0地號
18 土地對外通行24米中山路，2筆土地實具有使用上之不可分
19 性等情，亦如前述，則於評估系爭000-0地號土地有無不具
20 備價值之瑕疵時，自應以系爭000-0地號土地與系爭000-00
21 地號土地之價值合併計算，不能僅以單一之系爭000-0地號
22 土地之評估價值，或以不同使用分區之系爭000-0地號土地
23 與系爭000-00地號土地之評估價值相比較而為判斷。核諸系
24 爭000-0地號土地與系爭000-00地號土地，依宏宇估價報告
25 之評估價格合計為19,597,720元，既已逾前開2筆土地買賣
26 價金1,849萬元，即難謂系爭000-0地號土地有何缺少應具備
27 之價值、效用而具有瑕疵，上訴人亦不得因宏宇估價報告不
28 利於上訴人，再以歐亞估價報告中就系爭000-0地號土地之
29 估價為據，而認宏宇估價報告不可採。

30 3.上訴人雖主張宏宇估價報告對系爭000-0地號土地未實地鑑
31 估，僅以公告現值定價，不符估價原則云云，惟依平均地權

條例第46條規定：「直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據」，是土地公告現值實為直轄市或縣市政府之地價評議委員會對轄區內土地之評定，且為買賣雙方用以考量不動產交易價額之重要指標，而宏宇估價報告既係本於中立客觀立場及專業知識而為，並已記載其估價所參酌之相關考量、依據等（如前述），應屬可採。上訴人聲請再以系爭000-0地號土地若為乙種工業區用地或廣場用地，重新分別鑑估兩者所得房地買賣標的價格有無價差云云，除與系爭000-0地號土地並非乙種工業區用地之事實，及與上訴人所引最高法院86年度台上字第1615號裁判要旨不符外，上訴人於購買系爭房地時已知悉系爭000-0地號土地為廣場用地一節，亦如前述，自無再為鑑定之必要。

- 4.再上訴人主張宏宇估價報告就系爭000-0地號土地之估價，選定同為被上訴人興建銷售之「臺南國際城」面臨仁德區中山路之廠房（其中門牌號碼○○區○○路000號所有權人蘇茂、陳秋鳳等人，及中山路218號所有權人金麗雅姿內衣有限公司，均因被上訴人未誠實告知廣場用地之爭議，而曾提出民事起訴）做為比較標的，比較基礎已失公允云云，惟核諸宏宇估價報告之比價標的中，並無上訴人所指○○路000號之房地（宏宇估價報告第38頁）；且被上訴人抗辯前開訴外人以與本件相同原因及理由所提起之民事訴訟，就金麗雅姿內衣有限公司部分，業經臺南地院109年度訴字第301號判決駁回其訴在案，因未上訴而告確定，另蘇茂元、陳秋鳳部分，於審理中撤回（臺南地院109年度訴字第1464號）等語，除提出前開109年度訴字第301號民事判決影本（原審卷第267-272頁）為證外，亦為上訴人所不爭執（本院卷二第159頁），縱上訴人主張其他受害人因訴訟所費不貲及曠日廢

時，選擇未上訴或撤回訴訟云云，然宏宇估價報告所載比較標的之成交價格，嗣後既未因買受人起訴請求減少價金而有所變動，自難以此認宏宇估價報告不可採。

七、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條，請求被上訴人返還減少之價金3,317,685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，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 22 日
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 李素靖

法 官 林育幟

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 111 年 3 月 22 日

02 【附註】

03 民事訴訟法第466條之1：

04 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
05 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。06 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
07 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
08 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

09 民事訴訟法第466條之2第1項：

10 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
11 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。