

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5174號

原告 精誠國際建設企業股份有限公司

法定代理人 李宜芳

訴訟代理人 王聖舜律師

郭乃寧律師

被告 王鉸峻

王肇仁

詹雪

上 三 人

訴訟代理人 楊延壽律師

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國112年6月1日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為購買公共設施保留土地作為容積移轉使用，乃於民國110年12月24日與被告之被繼承人王淑芬（下以姓名稱之）簽訂土地買賣契約（下稱系爭契約），購買其所有坐落於新北市○○區○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭土地）之應有部分（下稱持分），約定買賣總價金新臺幣（下同）2,288,100元，已於111年1月26日完成所有權移轉登記，故系爭土地可辦理容積移轉，為系爭契約之預定效用。而原告隨即將系爭土地向新北市政府申請辦理容積移轉，遭新北市政府以系爭土地經檢討無使用需求，將變更都市計畫為自然保護區，依修正後新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（下稱容移審查要點）第8點第2項規定駁回申請。然主管機關檢討變更使用分區程序中，業已發函通

01 知系爭土地所有權人表示意見，故王淑芬於簽訂系爭契約時
02 應早已知悉系爭土地不得作為容積移轉使用，竟未告知原
03 告，向原告詐欺系爭土地可申請容積移轉，使原告陷於錯誤
04 而購買，原告乃於111年8月12日，依民法第88條、第92條第
05 1項規定，以台北永春郵局第457號存證信函（下稱系爭存證
06 信函）向王淑芬為撤銷購買系爭土地之意思表示，並同時通
07 知解除契約，請王淑芬盡速返還買賣價金，惟迄未獲置理。
08 今王淑芬已死亡，被告3人為王淑芬之繼承人，爰依民法第1
09 148條第1項前段、第114條準用第113條、第226條第2項、第
10 179條、第259條規定，請求擇一為有利判決被告連帶返還買
11 賣價金等語。並聲明：1.被告應在繼承王淑芬之遺產範圍內
12 連帶給付原告2,288,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣
14 告假執行。

15 二、被告則以：王淑芬僅係高職畢業，在小型公司從事會計工作
16 之單純上班族，就何謂「土地使用分區」根本不知，亦毫無
17 概念，原告應舉證證明王淑芬於簽訂系爭契約時早已知悉系
18 爭土地不得作為容積移轉使用之事實。又依據系爭契約第14
19 條約定王淑芬所應負之擔保責任乃系爭土地係屬公共設施保
20 留地，且無協議價購、無徵收情事，亦非屬法定空地、市地
21 重劃或區段徵收土地，依規定免徵土地增值稅，並非擔保
22 「系爭土地持分必可辦理容積移轉」。系爭土地確為公共設
23 施保留地，王淑芬並無違反約定。況是否能夠申請容積移
24 轉，尚牽涉諸多的法律要件，例如依都市計畫容積移轉實施
25 辦法第17條第1項第2款規定，申請人送出前應清理送出基
26 地上土地改良物等，且屬原告應自行辦理之事項。再者，修正
27 後容移審查要點第8條第2項並非否定所有容積移轉之申請，
28 只是增訂需地機關得檢討是否有使用需求，此部分亦非王淑
29 芬承諾之事項等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲
30 請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
31 行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)原告與王淑芬於110年12月24日簽訂系爭契約，購買王淑芬
03 所有系爭土地之持分，約定買賣總價金2,288,100元；王淑
04 芬已於111年1月26日將系爭土地所有權移轉登記予原告，有
05 系爭契約及新北市地籍異動索引、土地登記第二類謄本可稽
06 (見本院卷第17-20、33、133-138頁)。

07 (二)原告於111年8月12日，依民法第88條、第92條第1項規定，
08 以系爭存證信函向王淑芬為撤銷購買系爭土地之意思表示，
09 同時通知解除契約，有存證信函及送達回執可按(見本院卷
10 第63-67頁)。

11 (三)王淑芬已於111年5月16日死亡，被告3人為其法定繼承人。

12 (四)原告迄今並無以系爭土地向新北市政府申請辦理容積移轉
13 (見本院卷第215頁)，有新北市政府城鄉發展局112年5月8
14 日新北城開字第1120817093號函及同日第0000000000號函可
15 查(見本院卷第271-276頁)。

16 四、本院判斷：

17 原告主張其為辦理容積移轉使用，乃以2,288,100元向王淑
18 芬購買系爭土地之持分，故系爭土地必可辦理容積移轉為系
19 爭契約之預定效用。王淑芬明知系爭土地不得作為容積移轉
20 使用，竟向原告詐欺可申請容積移轉，使其陷於錯誤而購
21 買，原告自得依民法第88條、第92條第1項規定撤銷購買系
22 爭土地之意思表示。又系爭土地既無法辦理容積移轉，缺乏
23 系爭契約之預定效用，原告亦得依系爭契約第14條第1款後
24 段及民法第359條規定解除契約，並請求返還買賣價金等
25 語，均為被告否認，並執上詞置辯。是本件首應審究者為：

26 (一)「系爭土地必可辦理容積移轉」是否為系爭契約之預定效
27 用?(二)原告依民法第88條規定撤銷購買系爭土地之意思表
28 示，是否合法?(三)原告依民法第92條第1項規定撤銷購買系爭
29 土地之意思表示，是否合法?(四)原告解除系爭契約，是否合
30 法?茲分論如下：

31 (一)「系爭土地必可辦理容積移轉」非為系爭契約之預定效用：

01 1.查，綜觀系爭契約所有條款文義可知，原告與王淑芬簽立系
02 爭契約時，雙方主要合意之點有：1、買賣標的物為王淑芬
03 所有系爭土地之持分（第1條）；2、買賣總價款為2,288,10
04 0元（第2條）；3、王淑芬已取得系爭土地之出售權利，且
05 產權清楚明白，無佔用及任何糾葛或設定他項權利；並須為
06 公共設施保留地，且無協議價購、無徵收情事，亦非屬法定
07 空地、市地重劃或區段徵收土地，依規定免徵土地增值稅
08 （第4條、第14條）；4、系爭土地須未曾與他人訂立租賃契
09 約，而無土地法第104條、107條規定之地上權人、承租人之
10 優先購買權人存在（第13條），並無「系爭土地必可辦理容
11 積移轉」或與之相類似文義之約定；而原告復未能提出其他
12 證據證明雙方簽立系爭契約時確實有此約定，自難認「系爭
13 土地必可辦理容積移轉」為系爭契約之預定效用，故被告抗
14 辯依系爭契約約定，王淑芬所應擔保之責任範圍並不包括
15 「系爭土地持分必可辦理容積移轉」等語，應屬可採。

16 2.原告雖執系爭契約第14條前段「乙方（即王淑芬）明白甲方
17 （即原告）購買本標的土地係專為辦理容積移轉使用」約
18 定，主張「系爭土地必可辦理容積移轉」為系爭契約之預定
19 效用等語。然上開約款之全文為：「乙方（即王淑芬）明白
20 甲方（即原告）購買本標的土地係專為辦理容積移轉使用。
21 乙方承諾本契約標的係屬公共設施保留地（公園用地，且隸
22 屬汐止都市計畫範圍內），且無協議價購、無徵收情事，非
23 屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，並依規定免徵土地
24 增值稅，惟如有下列情形之一者，雙方同意無條件解除買賣
25 契約，並互負回復原狀之義務，因解除買賣契約所衍生之相
26 關稅費，均由乙方負擔。(1)因其他原因應繳納土地增值稅
27 或有上述事由。(2)曾領取協議價購、徵收補償款等情事。
28 (3)因主管機關所核發之使用分區或其他文件發生錯誤致本
29 約土地無法成為容積移轉送出基地者。」，依其文義固堪認
30 定王淑芬知悉原告購買系爭土地之目的（或動機）係為將來
31 辦理容積移轉。但上開約款既將「明白」事項與「承諾」事

項分列，顯見原告與王淑芬係有意區別「明白」事項與「承諾」事項之法律效果。果「系爭土地必可辦理容積移轉」為系爭契約之預定效用，或為王淑芬承諾（或擔保）之事項，理應將之列於「乙方承諾」項下，而非「乙方明白」項下；系爭契約既僅將原告購買系爭土地之目的（或動機）列於「乙方明白」項下，而未列於「乙方承諾」項下，足以證明王淑芬雖「明白」原告購買之目的，但其所願意承諾（或擔保）者並不包括「原告之目的必可實現」。準此，自難執系爭契約第14條前段約定認定「系爭土地必可辦理容積移轉」為系爭契約之預定效用，或為王淑芬所承諾（或擔保）之事項。從而，原告執此主張「系爭土地必可辦理容積移轉」為系爭契約之預定效用等語，並無可採。

(二)原告依民法第88條規定撤銷購買系爭土地之意思表示不合法：

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。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。」民法第88條定有明文。「民法第88條之規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別。」（最高法院51年台上字第3311號裁判先例參照）。

2.原告主張其購買系爭土地係為辦理容積移轉，系爭土地無法申請容積移轉，其物之性質即有錯誤等語。經查，承前所述，原告購買系爭土地之目的（或動機）固係為辦理容積移轉使用。然：

(1)原告簽立系爭契約之目的，係屬原告內心之動機，該目的是否達成，與其所為之意思表示是否有錯誤並無關係。本件原告主觀上係願以2,288,100元價額，向王淑芬購買系爭土地持分，與其對王淑芬所為之意思表示內容，並無不同，難認有何錯誤情形。至於物之性質部分，原告所欲購買之物為

「經政府編列為公共設施保留地，且無協議價購、無徵收情事，非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，並依規定免徵土地增值稅」之土地，至於系爭土地未來是否可順利辦理容積移轉，並非系爭契約之預定效用，已業如前述。而系爭土地自系爭契約成立迄至111年11月30日查詢時為止，確實為新北市政府編列之私有公共設施保留地，有111年11月30日新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可稽（見本院卷第131頁），原告亦未爭執此情，故原告購買當時對系爭土地之物之性質之認知亦無錯誤情形，自難認原告與王淑芬成立系爭契約購買系爭土地之意思表示，客觀上有何錯誤可言。

(2)況，依都市計畫容積移轉實施辦法第6條：「送出基地以下列各款土地為限：一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。」、第7條：「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。」、第17條：「直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全

者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：一、取得送出基地所有權。二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。」等規定，及原告與王淑芬簽立系爭契約後，於110年12月28日修正並自111年1月1日生效之容移審查要點第8條第2項規定「前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地。」可知，私有都市計畫公共設施保留地即令符合無協議價購、無徵收情事，亦非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地等條件，亦非必然可獲准辦理容積移轉，且是否准許尚須依申請人提出申請當期之法令個案判斷，此並有新北市政府城鄉發展局112年5月8日新北城開字第0000000000號函可資佐參（見本院卷第273頁）。

3.從而，原告主張其向王淑芬所為購買系爭土地之意思表示有錯誤，得依民法第88條規定撤銷其意思表示等語，並無可採。則原告以系爭存證信函對王淑芬撤銷購買系爭土地之意思表示即非合法，自不生撤銷意思表示之效力。

(三)原告依民法第92條第1項規定撤銷購買系爭土地之意思表示不合法：

1.按「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」民法第92條第1項定有明文。而所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表

示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言（最高法院111年度台上字第176號民事判決要旨參照）；雖不以積極之欺罔行為為限，然消極不作為施用詐術之行為，與單純之沉默不同，仍須有消極的隱匿、掩飾事實之行為，而故意不為告知，始構成所稱之消極詐欺行為。且主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號裁判先例參照）。原告主張王淑芬與其簽立系爭契約時已明知系爭土地不得辦理容積移轉，而故意不為告知，並向原告詐欺系爭土地可辦理容積移轉，使原告陷於錯誤而購買等語，既為被告否認，原告自應就其主張之事實負舉證責任。

2.原告雖提出新北市政府公告、變更汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）書，及新北市政府111年7月19日新北府城開字第1111364657號函暨附件「新北市政府都市計畫容積移轉查核表」等證據為證（見本院卷第163-201頁），並請求向新北市政府城鄉發展局函詢系爭土地是否因容移審查要點修正而不得作為容積移轉使用；如不能申請，其原因是否為因系爭土地屬解編之公共設施用地，不符合送出基地之條件。惟查：

(1)「系爭土地必可辦理容積移轉」非為系爭契約之預定效用，亦非為王淑芬承諾（或擔保）事項，以及系爭土地自系爭契約成立迄至111年11月30日查詢為止，為新北市政府編列之私有公共設施保留地等情，均業如前述，而原告復未能提出任何證據證明王淑芬與其簽立系爭契約時曾向其表示系爭土地未來必可辦理容積移轉之事實，空言主張，自無可取。

(2)原告雖又主張王淑芬出售系爭土地後，因容移審查要點第8點修正並增訂第2項規定，其未來將無法申請容積移轉等語。然，容移審查要點第8點係於系爭契約成立後方為修正。而法令是否修正、何時修正，均屬主管機關之權責事項，並非王淑芬所得預知或干預。故原告向王淑芬購入系爭土地後，縱因容移審查要點修正增加原規定所無之限制而遭

01 否准，核亦屬主管機關依原告申請當期之法律規定所為之判
02 斷或處分，除系爭契約有特別約定外，該項因法令變更所生
03 之投資風險，本應由原告自行承擔，無責令王淑芬擔負買賣
04 契約成立後，因法令變更所生不利益責任之理。從而，原告
05 以其向王淑芬購買系爭土地後容移審查要點第8點修正，致
06 其未來將無法申請容積移轉為理由，主張遭王淑芬詐欺等
07 語，亦無可採。

08 (3)原告又主張主管機關於檢討變更土地使用分區之程序中，必
09 然會發函通知所有權人並請所有權人表示意見，故王淑芬應
10 早已知悉系爭土地不得作為容積移轉使用，竟未告知原告等
11 語。然查：

12 ①都市計畫法第19條第1項及第21條第1項雖規定主要計畫擬定
13 後應公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會
14 之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知，並賦予任何公
15 民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地
16 址，向該管政府提出意見。但主管機關是否已依上開規定公
17 開展覽、周知都市計畫內容，而踐行法定行政程序，與特定
18 人是否確實已經由公告知悉都市計畫之具體內容，並有故意
19 消極的隱匿、掩飾事實之詐欺行為間，並無必然關係，仍應
20 就具體個案判斷之，尚難徒以主管機關已依上開規定踐行公
21 開展覽等行政程序，遽謂該特定人必然明知並有故意消極隱
22 匿、掩飾事實之詐欺行為。而原告並未提出任何具體證據證
23 明王淑芬與其簽立系爭契約前曾取得「變更汐止都市計畫
24 （公共設施用地專案通盤檢討）書」，或經由公開展覽明確
25 知悉上開都市計畫之內容，故原告所提出之上揭公告及計畫
26 書等證據均無足認定王淑芬明知並有故意消極隱匿、掩飾事
27 實之詐欺行為等事實。

28 ②況且，依原告所提出之新北市地籍異動索引（見本院卷第33
29 頁），原告在與王淑芬簽立系爭契約前之110年12月8日早已
30 經由「交換」而成為系爭土地中725地號之共有人之一，此
31 情並為原告所不爭執（見本院卷第284頁）。再由原告嗣復

另於111年1月3日及111年3月22日以「買賣」為原因取得系爭土地（包括725、738、724地號土地）更多持分（見本院卷33-34、44-45、56-57頁）之過程可知，原告為達成其投資目的，而有連續積極向系爭土地之共有人買入系爭土地權利之作為。參酌原告係專業土地開發業者，向他人收購公共設施保留地再申請容積移轉為該公司之業務之一，且原告係透過以經營汐止地區土地買賣仲介為業之第三人張惟鈞及李玉玲等人居間向系爭土地之原有地主收購系爭土地等情，亦為原告所是認（見本院卷第225頁）。衡之常情，原告本身所擁有之專業知識、專業經營團隊及專業判斷能力，及其所藉助並協助其完成收購目的之仲介人員所具備之專業判斷能力應在一般人之上，其自無可能不經任何查證即貿然向王淑芬購入系爭土地。再者，依據系爭契約第1條及第2條內容可知，系爭土地於系爭契約簽約時之公告現值總值即達6,180,570元，但原告僅以2,288,100元即約當公告現值之37%之價格買入，與都市計畫法第49條第1項所定徵收價格（按公告現值加4成）相較已有顯著之差距，遑論如果系爭土地未來順利獲准容積移轉，其獲利更是無可估算。原告係以遠低於公告現值之價格廉價收購系爭土地，自不能因之後法令變更，投資可能不如預期，即謂遭到王淑芬所欺瞞。

- ③此外，都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1、2款規定，送出基地尚須符合：1、取得送出基地所有權。2、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係等條件。而從前述變動索引及系爭土地中之725地號登記第二類謄本（見本院卷第133-138頁）可知，原告迄112年1月12日為止，其所取得之權利範圍僅共33/240，尚未取得系爭土地之全部所有權，本即不符合送出基地之條件；原告既尚不符合申請條件，亦未曾以系爭土地作為送出基地向主管機關辦理容積移轉申請（參不爭執事項(四)），故原告主張其於王淑芬移轉所有權後，隨即將系爭土地向新北市政府申請辦理容積移轉並遭駁回等語，顯非事實，無可採信。

01 3.至原告雖聲請向新北市政府城鄉發展局函詢系爭土地是否因
02 容移審查要點修正而不得作為容積移轉使用，以及如不能申
03 請，其原因是否為因系爭土地屬解編之公共施設用地，不符
04 合送出基地之條件。然查，系爭土地是否符合辦理容積移轉
05 送出基地之條件，本須依申請當期法令對送出基地進行個案
06 審查，此情已有新北市政府城鄉發展局112年5月8日新北城
07 開字第0000000000號函復在案可稽（見本院卷第273頁，即
08 說明二之(三)），自無再為函詢之必要。又承前述，原告迄至
09 112年1月12日為止，僅取得系爭土地之權利範圍33/240，根
10 本不具送出基地條件，須待原告取得系爭土地之全部權利，
11 並符合都市計畫容積移轉實施辦法所定之其他法定條件時，
12 方能按申請當期之法令審查判斷是否符合規定。是原告於本
13 件訴訟中聲請函詢「系爭土地在111年1月1日容移審查要點
14 修正生效後，可否申請容積移轉」，係就尚不存在之條件所
15 為之假設性詢問，自同無調查之必要。

16 4.綜上，原告主張王淑芬與其簽立系爭契約時已明知系爭土地
17 不得辦理容積移轉，而故意不為告知，並向其詐稱可辦理容
18 積移轉，致其陷於錯誤而購買等語，既乏證據證明，而無可
19 採，則原告無從依民法第92條第1項規定撤銷成立系爭契約
20 之意思表示。從而，原告以系爭存證信函對王淑芬撤銷購買
21 系爭土地之意思表示即非合法，自不生撤銷成立系爭契約意
22 思表示之效力。

23 (四)原告解除系爭契約，是否合法？

24 1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
25 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
26 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」、「買賣因物
27 有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受
28 人得解除其契約或請求減少其價金。」民法第354條第1項本
29 文、第359條本文亦有明定。

30 2.查，「系爭土地必可辦理容積移轉」非為系爭契約之預定效
31 用，亦非王淑芬承諾或保證事項；王淑芬所承諾之事項僅為

01 系爭土地須為公共設施保留地，且無協議價購、無徵收情
02 事，亦非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，依規定免
03 徵土地增值稅；以及系爭土地自系爭契約成立迄至111年11
04 月30日為止，仍為新北市政府編列之私有公共設施保留地；
05 且原告迄今為止尚未取得系爭土地之全部權利，其尚不符合
06 都市計畫容積移轉辦法得辦理容積移轉所定條件，暨原告迄
07 今為止未曾向主管機關提出申請而遭駁回等節，均業經審認
08 如前，是原告主張系爭土地不符系爭契約之預定效用，而依
09 民法第359條及系爭契約第14條第1款後段約定解除約，自非
10 屬合法，不生解除契約之效力。

11 3.至原告雖提出臺灣臺中地方法院109年度訴字第2972號判決
12 主張其解除契約應屬合法等語。然參酌前揭判決書第四、(一)
13 段中所援引該案所涉契約之第10條約定內容為：「乙方保證
14 所出售之道路用地，並無他人占用情形屬實，得依『都市計
15 畫容積移轉實施辦法』及『臺中市都市計畫容積移轉審查許
16 可條件作業要點』辦理容積移轉，並保證所出售之道路用地
17 得使買方取得容積移轉確認函、許可函。如該道路用地因不
18 符合前述規定無法作為容積移轉送出基地者，出賣人應無條
19 件辦理退地還款。」，該案乙方已將其所出售之土地得依上
20 開規定辦理容積移轉及「得使買方取得容積移轉確認函、許
21 可函」等事項列為出賣人之特約保證事項，顯與本件系爭契
22 約第14條約款承諾事項並不相同，個案事實既不相同，自無
23 從比附援引為原告有利之判斷，附此敘明。

24 (五)從而，原告依民法第88條、第92條第1項規定撤銷購買系爭
25 土地之意思表示，及依民法第359條規定、第14條第1款後段
26 約定解除契約均不合法，不生撤銷或解除契約之效力，則原
27 告進而依民法第1148條第1項前段、第114條準用第113條、
28 第226條第2項、第179條、第259條規定，請求被告在繼承王
29 淑芬之遺產範圍內連帶返還買賣價金2,288,100元，自均屬
30 無據。

31 五、綜合上述，原告依民法第1148條第1項前段、第114條準用第

113條、第226條第2項、第179條、第259條規定，請求被告在繼承王淑芬之遺產範圍內連帶給付2,288,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 15 日
民事第一庭 法 官 李桂英

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 15 日
書記官 劉士筠