

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第148號

原告 冠德建設股份有限公司

法定代理人 馬志綱

訴訟代理人 梁穗昌律師

被告 裕毛屋企業股份有限公司

法定代理人 謝明達

訴訟代理人 姚文勝律師

趙子澄律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，為民事訴訟法第24條第1項前段所明定。兩造於不動產買賣契約書第8條約定就該契約涉訟時，合意以本院為第一審管轄法院，原告依上開契約之法律關係提起本件訴訟，依上規定，本院有管轄權，合先敘明。

二、原告主張：伊於民國109年8月7日因臺中市○○區○○段○○○○○○○○地號土地(下稱系爭土地)為第二之一種商業區土地，得供商業區開發使用，乃以新臺幣(下同)14億8,000餘萬元之高價，向被告購買系爭土地及同段1703、1704建號建物，兩造並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭契約)。惟伊取得系爭土地後，於110年10月間申請建築執照，始知系爭土地雖於103年間經被告申請變更為第二之一種商業區，但附帶條件為繳納回饋金或捐贈比例之土地後，始得作為商業使用(下稱系爭使用限制)，被告在移轉土地所有權

01 之前，並未完成繳納回饋金之負擔（經核計為3,183萬1,451
02 元），經伊於110年12月2日以存證信函要求函到7日內給付
03 該款項，仍為被告所拒，致伊須於110年12月15日繳納該筆
04 回饋金3,183萬1,451元。被告依系爭契約第5條第2項約定，
05 負有按使用分區現狀交付買賣標的之義務，其給付未繳納回
06 饋金而不能作商業區開發之土地，欠缺買賣預定效用及商業
07 區土地應有之通常效用，自屬瑕疵，且未符債之本旨，應負
08 瑕疵擔保責任及債務不履行責任；被告隱瞞系爭使用限制，
09 使伊陷於錯誤而高價購買系爭土地，亦應負侵權行為損害賠
10 償之責。伊自得依民法第349條、第353條、第359條、第360
11 條、第227條、第213條、第216條、第184條等規定及不當得
12 利法律關係，減少價金並請求被告返還不當得利，或請求瑕
13 疵及債務不履行之損害賠償，或請求侵權行為損害賠償。且
14 回饋金乃與系爭契約第4條第1項所定之工程受益費、地價稅
15 屬同等性質之負擔，且在移轉過戶前即已發生，依上開約定
16 應由被告支付回饋金，伊自亦得依上開契約約定請求被告為
17 給付。為此依上開規定、法律關係及契約約款，求為命被告
18 給付3,183萬1,451元及自110年12月12日起至清償日止法定
19 遲延利息之判決。並陳明願供擔保，請求准為假執行之宣
20 告。

21 三、被告則以：關於系爭使用限制，除申請使用分區證明外，自
22 臺中市政府都市發展局（下稱臺中都發局）都市計畫書圖整
23 合查詢平台（下稱計畫書圖查詢平台）等網站所公示之資料亦
24 能得知，在相關資料均可公開查詢之情形下，伊並無故意隱
25 瞞或故意不告知瑕疵之情事。尤以原告為上市專業建設公
26 司，依公開發行公司取得或處分資產處理準則第9條第1項規
27 定，對於交易金額超過10億元之系爭土地，須委請2家以上
28 專業估價者估價，且依不動產估價技術規則第11條，土地使
29 用管制資料乃估價師進行估價前應蒐集估價之基本資料，是
30 不論原告或其委任之不動產估價師，在交易前實已明知系爭
31 使用限制。況回饋金係於土地所有權人確定變更使用時（即

01 實際作為商業區開發利用時)，始會產生。原告於取得系爭
02 土地所有權後，決定將系爭土地作為商業區開發使用，相關
03 回饋金本應由其自行繳納負擔，其將應繳納之回饋金轉嫁於
04 伊負擔，實無理至極。兩造既已經約定按現狀(並含既有都
05 市計畫規劃與使用分區現狀)交付土地與建物，伊依系爭契
06 約第5條第2項約定，按系爭土地使用分區現狀，將系爭土地
07 點交予原告，並無任何權利、效用或價值之瑕疵，或債務不
08 履行、侵權行為之情事。此外，回饋金與工程受益費性質不
09 同，原告主張適用系爭契約第4條第1項約定要求伊負擔回饋
10 金云云，亦屬無理等語，資為抗辯。

11 四、兩造不爭執之事實：

12 (一)系爭土地屬「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風
13 景區)(第三次通盤檢討)(103年第3季申請變更住宅區為商業
14 區)案」(下稱系爭計畫案)之第二之一種商業區，附帶條件
15 為：俟繳納回饋金或捐贈比例之土地始得作為商業使用(即
16 系爭使用限制)。

17 (二)被告並未於出售系爭土地前，向臺中市政府繳納回饋金或捐
18 獻比例之土地。

19 (三)兩造於109年8月7日簽訂系爭契約，由原告以14億8,586萬4,
20 875元購買系爭土地及同段1703、1704建號建物。

21 (四)原告於110年12月15日繳納回饋金3,183萬1,451元。

22 五、本件原告主張被告應負出賣人瑕疵擔保責任、債務不履行損
23 害賠償責任，及侵權行為損害賠償責任，並應依系爭契約第
24 4條第1項約款負擔回饋金等情，皆為被告所否認，並以前詞
25 置辯。經查：

26 (一)系爭計畫案之計畫書圖資訊皆揭示於計畫書圖查詢平台及臺
27 中都發局官方網站/業務專區/都市計畫專區/主要計畫，另
28 可向該局申請都市計畫土地使用分區證明書，以確認土地是
29 否有相關附帶條件規定等情，乃經臺中都發局函覆明確(本
30 院卷(一)第110頁)。該局並說明：為強化都市計畫資訊透過網
31 路空間周知、流通與傳播，本局及本府地政局分別建立計畫

書圖查詢平台及158空間資訊網，前述空間圖台未限制使用對象，均可透過地段號或關鍵字，查詢任一變更都市計畫書及住宅區變更為商業區相關法規內容，且查詢頁面均有呈現繳納代金之文字提示。…上開空間查詢系統及本局核發之土地使用分區證明書中，均可得知本市○○區○○段00000○○00000地號之都市計畫案名（即系爭計畫案名）…，除可下載該檔案外，該計畫書檔案中之『回饋及停車空間規定』章節及後附切結書等內容，均已明確表示未完成回饋金繳交前，仍應依住宅區管制使用。…綜上，有關住變商之相關規定與資料，均可由不特定對象(含土地所有權人)藉由本局及本府其它機關建立之資訊網站查詢並下載相關文件，或另申請土地使用分區證明書，且查詢過程中，相關資訊均為明顯可見，應無因政府資訊不透明致查詢者對於該土地之有誤判之情形等情在卷（本院卷(一)第359至360頁），應認系爭使用限制，乃一般人皆可由政府資訊網站或申請土地使用分區證明書而查知之公開資訊。

(二)原告雖主張實際上無從藉由前述資訊網站查得系爭使用限制之資料云云。然查，依臺中都發局前揭函文所附相關資訊所示，計畫書圖查詢平台網頁確有標明「有無住變商規定：有」、「有無應繳納代金規定：有」等提醒事項，並提供土管要點、附帶條件等可供下載之檔案（本院卷(一)第361頁）；臺中市政府地政局158空間資訊網亦標示有「回饋比例」、「初估回饋金」、「實際繳交回饋金」等各項欄位，揭露計畫區內各土地回饋金數額，以及是否已完成繳納等資訊（本院卷(一)第363頁）。另臺中都發局提供下載之計畫書檔案，其內容包含回饋及停車空間規定、被告出具之切結書，及臺中市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書等資訊。依回饋及停車空間規定記載「依據『臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點』，本季(103年第3季)申請變更基地計有6處，第1處申請新增變更基地為臺中市○○區○○段00000○○00000地號2筆土地（即系爭土

地），其申請變更案件相關之回饋規定如下：(一)回饋土地比例：…(二)回饋金計算公式：…」（臺中都發局回函卷第138頁）、被告切結書記載「茲切結臺中市○○區○○段00000○00000地號土地（即系爭土地），依『臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點』變更都市計畫內容載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫內容期程，實施開發建設或完成回饋前有土地移轉行為，則雖已辦理住變商申請，但未完成回饋程序前，仍應依住宅區使用，並同意臺中市政府依都市計畫法第27條規定，將其土地變更恢復為住宅區，絕無異議」（同上卷第224頁），及前開土地使用分區證明書於「計畫書中特別使用規定」欄記載「案內土地如依回饋要點及處理原則辦理，得允許變更為商業區」等內容（同上卷第247頁），均明確揭露未完成回饋金繳交前，仍應依住宅區管制使用，原告主張無從自上開資訊網站查知系爭使用限制云云，難認可採。

(三)而原告於購買系爭土地前，曾委請2家不動產估價師事務所進行估價等情，有原告提出由天易不動產估價師聯合事務所、信彩不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書可稽（本院卷(一)第255至353頁、第483至581頁；下逕稱天易不動產估價報告書、信彩不動產估價報告書）。上開2份估價報告書，均載明估價報告內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定(本院卷(一)第265頁、第489頁)，而勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料，皆為不動產估價時應蒐集之資料，此觀不動產估價技術規則第11條第1款即明，應認系爭使用限制，屬上開2家估價師事務所遵循前述不動產估價技術規則，於估價時應蒐集之資料。參以天易不動產估價報告書載明其估價資料來源包含「土地使用分區係查詢計畫書圖查詢平台」、信彩不動產估價報告書記載估價資料查詢包含「依都市計畫及地籍等相關資料查證」等情(本院卷(一)第271頁、第495頁)，亦應認上開2家估價師事務所已有參考計畫書圖查詢平台等公開

資訊，而可得知系爭使用限制。被告抗辯原告在締約前即已藉由估價程序查知系爭使用限制等情，堪信非虛。

(四)依前所述，系爭計畫案（含系爭使用限制）之相關資料均可透過臺中都發局及臺中市政府地政局資訊網站查詢，原告委託之不動產估價師亦已參考計畫書圖查詢平台、都市計畫及地籍等相關資料予以查證，被告抗辯原告依法已委請估價師進行估價，由公開資訊知悉系爭土地之回饋金負擔，於締約前已知系爭土地之開發利用存有使用限制等情，堪信非虛，尚難認被告有故意隱瞞或不告知瑕疵之情事。兩造於系爭契約第5條第2項約定「雙方同意按現狀（並含既有都市計畫規劃與使用分區現狀）交付土地與建物」，亦有不動產買賣契約書可稽（本院卷(一)第23頁）。則被告依上開約定，按系爭土地當時使用之現狀為給付，即難認有瑕疵、債務不履行或侵權行為可言。原告主張被告應負出賣人之瑕疵擔保責任，或債務不履行、侵權行為損害賠償責任云云，要屬無據。

(五)原告雖另主張回饋金與系爭契約第4條第1項之工程受益費、地價稅屬同等性質之負擔，且在移轉過戶前即已發生，依上開約定應由被告支付回饋金云云。惟查，系爭契約第4條第1項約定「地價稅、房屋稅、工程受益費等，於本約土地移轉過戶登記完成日前已開徵或已發生尚未開徵者由乙方負擔，移轉過戶登記日後之上述稅費由甲方負擔」等語（本院卷(一)第23頁），依契約文義觀之，回饋金並不包含在上開約款所定範圍之內，原告主張被告應依上開約款負擔回饋金云云，已難認合於契約之文義。被告否認回饋金與地價稅、工程受益費性質相同，原告並未就此盡其說明義務，復未舉證兩造有將回饋金約由被告負擔之合意，其依系爭契約第4條第1項請求被告為給付，亦屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第349條、第353條、第359條、第360條、第227條、第213條、第216條、第184條等規定、不當得利法律關係，及系爭契約第4條第1項約款，請求被告給付3,183萬1,451元及自110年12月12日起至清償日止按週年利

01 率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
02 回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
04 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
05 敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
08 民事第八庭 法 官 鄧晴馨

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
13 書記官 林鈞婷