

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第165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 王肇仁

訴訟代理人 楊延壽律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國112年7月10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、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11月22日與被告簽訂土地買賣契約（下稱系爭契約），購買被告所有坐落新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下合稱系爭土地）之應有部分（下稱標的土地），買賣價金為新臺幣（下同）228萬8100元，並於111年1月3日完成所有權移轉登記。原告隨即將系爭土地向新北市政府申請辦理容積移轉，詎遭新北市政府以新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（下稱容移要點）業於110年12月28日修正、111年1月1日生效，依新修正之容移要點第8點第2項規定，系爭土地因經檢討後無使用需求、將變更都市計畫為自然保護區為由，駁回原告之申請。然主管機關於檢討變更土地使用分區之程序中，業已發函通知所有權人並請所有權人表示意見，故被告於簽訂系爭契約時早已知道標的土地不得作為容積移轉使用，竟未告知原告，向原告詐欺標的土地可申請容積移轉，使原告陷於錯誤而向被告購買標的土地，原告乃於111年8月12日以存證信函，向被告為撤

01 銷購買標的土地之意思表示，同時以該存證信函解除系爭契
02 約。原告已依民法第88條、第92條規定，撤銷買賣標的土地
03 之意思表示，自得依民法第114條準用第113條，第266條第2
04 項及第179條規定，請求被告返還買賣價金228萬8100元；或
05 依民法第359條規定，解除系爭契約，再依民法第259條規
06 定，請求被告返還買賣價金228萬8100元等語。並聲明：被
07 告應給付原告228萬8100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣
09 告假執行。

10 二、被告則以：依系爭契約第15條約定內容可知，被告應負之擔
11 保責任乃「本契約標的係屬公共設施保留地（公園用地，且
12 隸屬汐止都市計畫範圍內），且無協議價購、無徵收情事，
13 非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，並依規定免徵土
14 地增值稅」，且該條約定並未將「被告是否得辦理容積移轉
15 使用」列入得解除契約之情況，原告購買標的土地目的（或
16 動機）固係為辦理容積移轉使用，但並未與被告約定以此為
17 契約預定效用。系爭土地確為新北市政府編列之私有公共設
18 施保留地，原告購買當時對標的土地之物之性質認知並無錯
19 誤，且私有都市計畫公共設施保留地即令符合無協議價購、
20 無徵收情事，亦非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地等
21 條件，非必然可獲准辦理容積移轉，且是否准許尚須依申請
22 人提出申請當期之法令個案判斷，原告主張其向被告所為購
23 買標的土地之意思表示錯誤，得依民法第88條規定撤銷其意
24 思表示等詞，自無可採。又原告乃專業之土地開發公司，長
25 年從事購買公設保留地進行容積移轉業務，就相關法令知之
26 甚詳，且原告不能證明有受被告詐欺而為意思表示，其依民
27 法92條撤銷受詐欺之意思表示亦不生效力。另被告就系爭契
28 約約定擔保事項並無任何違反，原告主張依民法第359條規
29 定解除系爭契約，並依民法第259條規定請求被告返還買賣
30 價金，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執
31 行之聲請均駁回。

01 三、查原告於110年11月22日與被告簽訂系爭契約，購買被告所
02 有坐落系爭土地之應有部分，買賣價金為228萬8100元，並
03 於111年1月3日完成所有權移轉登記等情，有系爭契約及新
04 北市地籍異動索引在卷可稽（見本院卷第17至57頁），且為
05 兩造所不爭執，故堪認定。

06 四、查原告主張其為辦理容積移轉使用，乃向被告購買系爭土地
07 之應有部分，故系爭土地必可辦理容積移轉為系爭契約之預
08 定效用。被告明知系爭土地不得作為容積移轉使用，竟向原告
09 詐欺可申請容積移轉，使其陷於錯誤而購買，原告自得依
10 民法第88條、第92條規定，撤銷買賣標的土地之意思表示，
11 依民法第114條準用第113條，第266條第2項及第179條規
12 定，或依民法第359條規定，解除系爭契約，再依民法第259
13 條規定，請求返還買賣價金等詞，為被告否認，並以前詞置
14 辯。就原告主張有無理由，說明如下：

15 (一)「系爭土地必可辦理容積移轉」非為系爭契約之預定效用：

16 1.按契約係基於當事人自治之原則，就私法領域中所得自行處
17 分之事項，由當事人本於自由意志、斟酌其雙方所應承擔之
18 風險及分配之利益、自行磋商後所形成之意思表示合致，旨
19 在成為該當事人間特定事項彼此遵循之具體規範，除有無效
20 之原因外，當事人及審理該事件之法院均同受其拘束，自可
21 作為當事人間私權之請求權基礎與審判上訴訟標的之法律關
22 係，且優先於法律之任意規定適用（最高法院110年度台上
23 字第2833號判決意旨參照）。又解釋契約，須探求當事人立
24 約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明
25 確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真
26 意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、
27 契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約
28 文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出
29 足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料
30 不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高
31 法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。

01 2.查，綜觀系爭契約所有條款文義可知，兩造簽立系爭契約主
02 要合意之點有：(1)買賣標的物為標的土地（第1條）；(2)買
03 賣總價款為228萬8100元（第2條）；(3)被告已取得標的土地
04 之出售權利，產權完整來歷清白，無任何糾葛或設定他項權
05 利；並為公共設施保留地，且無協議價購、無徵收情事，亦
06 非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，依規定免徵土地
07 增值稅（第5條、第15條）；(4)系爭土地應有部分未曾與他
08 人訂立租賃契約，而無土地法第104條、107條規定之地上權
09 人、承租人之優先購買權人存在（第14條），並無「系爭土
10 地必可辦理容積移轉」或與之相類似文義之約定（見本院卷
11 第17至20頁）。原告雖執系爭契約第15條前段「乙方（即被
12 告）明白甲方（即原告）購買本標的土地係專為辦理容積移
13 轉使用」約定，主張「系爭土地必可辦理容積移轉」為系爭
14 契約之預定效用等詞為據，然上開約款之全文為：「乙方
15 （即被告）明白甲方（即原告）購買本標的土地係專為辦理
16 容積移轉使用，乙方承諾本契約標的係屬公共設施保留地
17 （公園用地，且隸屬汐止都市計畫範圍內），且無協議價
18 購、無徵收情事，非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土
19 地，並依規定免徵土地增值稅，惟如有下列情形之一者，雙
20 方同意無條件解除買賣契約，並互負回復原狀之義務，因解
21 除買賣契約所衍生之相關稅費，均由乙方負擔。(1)因其他原
22 因應繳納土地增值稅或有上述事由。(2)曾領取協議價購、徵
23 收補償款等情事。(3)因主管機關所核發之使用分區或其他文
24 件發生錯誤致本約土地無法成為容積移轉送出地者。」（見
25 本院卷第19頁），依其文義固堪認定被告知悉原告購買標的
26 土地之目的（或動機）係為將來辦理容積移轉。但上開約款
27 既將「明白」事項與「承諾」事項分列，顯見兩造係有意區
28 別「明白」事項與「承諾」事項之法律效果。果「系爭土地
29 必可辦理容積移轉」為系爭契約之預定效用，或為被告承諾
30 （或擔保）之事項，理應將之列於「乙方承諾」項下，而非
31 「乙方明白」項下；系爭契約既僅將原告購買標的土地之目

01 的（或動機）列於「乙方明白」項下，而未列於「乙方承
02 諾」項下，足以證明被告雖「明白」原告購買之目的，但其
03 所願意承諾（或擔保）者並不包括「原告之目的必可實
04 現」。準此，自難執系爭契約第15條前段約定認定「系爭土
05 地必可辦理容積移轉」為系爭契約之預定效用，或為被告所
06 承諾（或擔保）之事項。原告復未能提出其他證據證明雙方
07 簽立系爭契約時確有此約定，自難認「系爭土地必可辦理容
08 積移轉」為系爭契約之預定效用，故被告抗辯依系爭契約約
09 定，被告所應擔保之責任範圍並不包括「系爭土地必可辦理
10 容積移轉」等語，應屬可採。

11 (二)系爭土地尚未申請容積移轉，且未經主管機關否准容積移轉
12 申請：

13 查原告並無以系爭土地向新北市政府申請辦理容積移轉，有
14 新北市政府城鄉發展局112年5月8日新北城開字第112081709
15 3號函及同日第0000000000號函附卷可查（見本院卷第205、
16 207頁），且系爭土地所涉及之都市計畫案尚未完成法定程
17 序，實際應依發布實施之都市計畫為準，有新北市政府城鄉
18 發展局112年6月12日新北城開字第1121123611號函在卷可考
19 （見本院卷第229至230頁），可見系爭土地尚未申請容積移
20 轉，且未經主管機關否准容積移轉申請。原告復未能提出其
21 他證據證明將系爭土地向新北市政府申請辦理容積移轉遭
22 拒，是原告主張其申請辦理容積移轉遭拒乙節，不足採
23 信。

24 (三)原告主張依民法第88條、第92條規定，撤銷買賣標的土地之
25 意思表示，依民法第114條準用第113條、第266條第2項及第
26 179條規定，請求被告返還買賣價金228萬8100元，均無理
27 由：

28 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
29 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知
30 事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定
31 有明文。有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意

人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依該條第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，固得由表意人將其意思表示撤銷之（最高法院99年度台上字第678號判決意旨參照）。惟查，原告主觀上願以228萬8100元向被告購買標的土地，與其對被告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，標的土地確實符合此一約定為兩造所不爭執（見本院卷第176頁），至於標的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，業如前述。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。從而，原告主張其向被告所為購買標的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詞，並無可採。

2.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，民法第92條第1項本文固有明文，但主張遭詐欺或脅迫者應對詐欺或脅迫之情節負舉證責任。查原告未能舉證被告如何施以詐術使原告陷於錯誤購買標的土地之情節，故原告主張得依民法第92條規定撤銷其意思表示等詞，亦無可採。

3.原告主張依民法第88條、第92條規定，撤銷買賣標的土地之意思表示均非合法，自不生撤銷成立系爭契約意思表示之效力，且系爭土地尚未申請容積移轉，亦未經主管機關否准容積移轉申請，已如前述，尚難認標的土地已構成給付不能之情事，故原告依民法第114條準用第113條，第266條第2項及第179條規定請求被告返還買賣價金228萬8100元為無理由。

(四)原告依民法第359條規定，解除系爭契約，再依民法第259條規定，請求被告返還買賣價金228萬8100元，為無理由：

01 1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
02 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
03 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」、「買賣因物
04 有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受
05 人得解除其契約或請求減少其價金。」民法第354條第1項本
06 文、第359條本文亦有明定。

07 2.查，「系爭土地必可辦理容積移轉」非為系爭契約之預定效
08 用，亦非被告承諾或保證事項；被告所承諾之事項僅為標的
09 的土地須為公共設施保留地，且無協議價購、無徵收情事，亦
10 非屬法定空地、市地重劃或區段徵收土地，依規定免徵土地
11 增值稅，且標的土地符合被告所承諾事項，暨原告迄今為止
12 未曾向主管機關提出申請而遭駁回等節，均業經審認如前，
13 是原告主張系爭土地不符系爭契約之預定效用，而依民法第
14 359條規定解除契約，非屬合法，不生解除契約效力，自無
15 從依民法第259條規定，請求被告返還買賣價金228萬8100
16 元。

17 五、綜上所述，原告依民法第88條、第92條規定，撤銷買賣標的
18 土地之意思表示，依民法第114條準用第113條、第266條第2
19 項及第179條規定，或依民法第359條規定，解除系爭契約，
20 再依民法第259條規定，請求被告給付228萬8100元，及自起
21 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
22 息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假
23 執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調
25 查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
26 明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
29 民事第七庭 法 官 郭思妤

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

03 書記官 謝達人