

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第718號

原告 王威元

訴訟代理人 呂文正律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 吳嘉榮律師

上列當事人間返還保證金等事件，本院於民國114年8月7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：被告於民國113年9月30日辦理公告標售113年度
第42批國有非公用不動產（下稱系爭標售案），其中第20標
號為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），
標售公告（下稱系爭標售公告）記載其使用分區為「第二種
商業區(附)」，訂於113年10月14日進行標售，伊繳納保證
金新臺幣（下同）130萬8,000元參與投標，並於113年10月
14日得標。詎伊欲申辦貸款繳納剩餘買賣價金時，卻經銀行
告知「第二種商業區(附)」意指開發利用另有其他使用之限
制。經查證後，始知系爭土地已於113年5月21日由訴外人宏
璟建設股份有限公司（下稱宏璟公司）函請新北市政府城鄉
發展局辦理恢復為乙種工業區，正由新北市政府城鄉發展局
受理並辦理在案。被告標賣之系爭土地，其使用分區非系爭
標售公告所載之第二種商業區，而係乙種工業區，顯有重大
瑕疵，被告未如實揭露系爭土地既有之用途限制，屬可歸責
於被告之給付不能，伊已依民法第359條、第256條規定解除
契約，自得依民法第259條契約解除後回復原狀之規定，請
求被告返還伊所繳納之保證金130萬8,000元。爰依上開法條

規定，求為命被告給付130萬8,000元並加付起訴狀繕本送達翌日起法定利息之判決。

二、被告則以：系爭標售案關於土地使用分區及建築事務部分，因涉及專業而屬地方自治事項，非伊執掌之職務範圍，是伊辦理系爭標售案時，於系爭標售公告第四點即載明「標售房地之都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別，係依當地縣、市政府核發之都市計畫使用分區證明書、政府機關網站公布之使用分區或地政事務所核發之土地登記簿謄本記載，有關土地使用管制、地籍資料，請投標人自行向當地縣、市政府、地政機關查詢」等語。系爭標售公告於系爭土地之「都市計畫使用分區或非都市土地使用編定」欄位記載「第二種商業區(附)」，而該附帶條件內容、原有使用分區及整合開發完成與否，均屬公開資訊，一般民眾皆可於新北市政府城鄉資訊查詢平台查閱，新北市政府城鄉發展局亦應本於權責回覆一般民眾，原告即負有自行查詢之責。原告以最高標價標得系爭土地，買賣契約即已合法成立，自不得請求返還投標保證金等語，資為抗辯。

三、本院之判斷：

(一)被告於113年9月30日公告標售113年度第42批國有非公用不動產，其中第20標號為系爭土地，訂於113年10月14日辦理公開標售。原告繳納保證金130萬8,000元參與投標，並標得系爭土地，而於兩造間成立買賣契約等情，為兩造所不爭，且有標售公告、不動產投標單在卷可佐（本院卷第21至32、79頁），可資認定。

(二)原告雖主張系爭土地之使用分區非系爭標售公告所載之第二種商業區，而係乙種工業區，顯有重大瑕疵，被告未如實揭露系爭土地既有之用途限制，屬可歸責於被告之給付不能，原告得解除契約云云。然查：

1.原告主張系爭土地早於113年5月21日即經宏璟公司函請新北市政府城鄉發展局恢復為乙種工業區，由新北市政府城鄉發展局受理並辦理在案云云。然系爭土地直至新北市政府城鄉

發展局114年4月23日函覆本院時，仍為「第二種商業區(附)」，有新北市政府城鄉發展局函文說明：系爭土地於96年10月19日發布實施「變更土城都市計畫(工五南側)部分通盤檢討」案變更為「第二種商業區(附)」，迄今尚無變更等語明確（本院卷第163頁）。至宏璟公司函建議恢復為乙種工業區部分，依該局說明：依97年核定實施「擬定土城都市計畫（工五南側）細部計畫」案，商業區開發之條件為應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬定具體合理之事業及財務計畫），並依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理，始得申請開發；原開發申請人宏璟公司前以113年5月21日宏璟字第11337號函表示無法完成擬定細部計畫，而建請於土城都市計畫(第四次通盤檢討)時能恢復原乙種工業區，本局將納入後續通盤檢討規劃，續行變更為原使用分區程序，惟實際方案仍應依都市計畫委員會審定內容為準等語在卷（本院卷第163至164頁）。依上開函文所示，系爭土地雖經宏璟公司函請新北市政府城鄉發展局恢復為乙種工業區，然該局受理後係納入土城都市計畫(第四次通盤檢討)之後續檢討規劃，並非已屬乙種工業區。原告主張被告標賣之系爭土地係乙種工業區云云，已非有據。

2.系爭土地於系爭標售案標售時乃「第二種商業區(附)」，設有申請開發條件等情，業如前述。而系爭標售公告記載土地使用分區為「第二種商業區(附)」，非載為「第二種商業區」（本院卷第28頁），該「第二種商業區(附)」之記載與新北市政府城鄉發展局前揭函文所示資訊乃屬一致，無不符之處。況依系爭標售公告「第二種商業區(附)」之文義，亦可知系爭土地非毫無使用限制之商業區土地。從而應認被告就系爭標售案，係依系爭土地既有之使用分區登錄資料進行標售，而由原告得標。兩造間標賣合意之系爭土地如既有之使用分區資訊所示，既非毫無使用限制之商業區土地，原告自無從主張買賣標的物之系爭土地須為未附帶條件之「第二種商業區」，被告亦無交付未附使用條件土地之義務。原告以

01 系爭土地使用分區非第二種商業區為由，謂被告應負物之瑕
02 疵擔保或出賣人給付不能之責任云云，並無理由。

03 3.原告另稱被告未如實揭露系爭土地既有之用途限制云云。然
04 依系爭標售公告以觀，公告之第四點已說明「標售房地之都
05 市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別，係依
06 當地縣、市政府核發之都市計畫使用分區證明書、政府機關
07 網站公布之使用分區或地政事務所核發之土地登記簿謄本記
08 載，有關土地使用管制、地籍資料，請投標人自行向當地
09 縣、市政府、地政機關查詢…」等語（本院卷第22頁），載
10 明投標人應自行向主管機關查詢、確認不動產使用限制等資
11 訊。而系爭標售公告附表不動產之「都市計畫使用分區或非
12 都市土地使用編定」欄位，再次註明使用分區之記載「（僅
13 供參考）」（本院卷第23頁）。況系爭標售公告於系爭土地
14 之使用分區記載「第二種商業區(附)」，投標人亦可藉此瞭
15 解其使用分區並非毫無限制。上述對投標人決定投標與否之
16 重要事項，於系爭標售公告中已經揭露，原告謂被告未如實
17 揭露系爭土地既有之用途限制，執此主張被告應負瑕疵擔保
18 或給付不能之責云云，仍屬無據。

19 (三)綜上，被告標售系爭土地，並無原告所稱物有瑕疵或給付不
20 能之情事。原告以上開事由解除契約，依民法第259條契約
21 解除後回復原狀之規定請求返還保證金130萬8,000元，即非
22 合法有據。

23 四、綜上所述，原告依民法第259條規定請求被告給付130萬
24 8,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率
25 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
26 其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

27 五、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
28 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
29 敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

民事第一庭 法官 鄧晴馨

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 114 年 8 月 28 日

書記官 江慧君