臺灣高等法院民事判決

108年度上更一字第174號

上　訴　人　許燕珠
訴訟代理人　陳威駿律師
複　代理人　柯佩吟律師
　　石永卉律師
被　上訴人　蔡海龍
訴訟代理人　林宜君律師
複　代理人　徐瑞霞律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國105年8月11日臺灣臺北地方法院104年度訴字第4553號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審(除確定部分外，含追加之訴部分)及發回前第三審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之（最高法院101年度台抗字第404號裁定意旨參照）。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條亦有規定。上訴人於原審依民法第349條、第353條、第226條、第227條第1項、第256條規定解除土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），依第259條第2款

規定請求返還買賣價金，或依系爭買賣契約第4條、第10條約定請求損害賠償，聲明被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）352萬1,175元本息，嗣於本院審理中，以系爭買賣契約約定標的土地為不融通物，系爭買賣契約依民法第71條規定為無效，追加依民法第113條回復原狀規定為請求權基礎而為相同聲明請求（見本審卷二第216、217頁）。核上訴人所追加請求權基礎，係本於系爭買賣契約所衍生紛爭之同一基礎事實，與原訴之原因事實有其社會事實上之共通性及關聯性，且就原訴請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，自無害於被上訴人程序權之保障，揆諸前開規定，應予准許。至於上訴人於本院審理中主張依民法第227條第1項債務不履行規定解除系爭買賣契約依據（見本審卷一第106頁），被上訴人雖以上訴人於本院前審已捨棄該規定主張云云，然上訴人延續原審主張民法第227條第1項債務不履行法律關係為解除系爭買賣契約依據（見原審卷一第6頁、卷二第67頁背面），且上訴人於本院前審雖曾陳述先不主張民法第227條第1項規定等語（見本院前審卷一第70頁、卷二第2頁背面），然於本院前審所提民事言詞辯論意旨狀仍陳明依民法第227條第1項債務不履行為解除契約依據主張（見本院前審卷二第15頁），迄至本院前審言詞辯論期日未有捨棄該主張表示，是上訴人於本院審理時再陳明依民法第227條第1項規定債務不履行規定主張解除系爭買賣契約依據，核屬補充、更正法律上陳述，非為訴之變更、追加，在此敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於民國94年間經原審共同被告王秋月仲介，向被上訴人購買坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（權利範圍409,200/10,000,000，嗣後分割增加同段000-0、000-0地號，下單獨逕稱地號，合稱系爭土地），於同年12月16日簽訂系爭買賣契約，約定土地買賣價金350萬元，所有權移轉登記之相關費用應由伊負擔，被上訴人保證系爭

土地產權完整，來歷清白，確無任何糾葛情事，若有違反契約條款，伊得解除契約，且被上訴人應返還所收款項並負損害賠償責任，伊已依約給付買賣價金並支付相關代書必要費用2萬1,175元，被上訴人於同年12月30日移轉系爭土地所有權與伊，嗣伊於104年7月間得知系爭土地早於57年間經臺北市政府公告徵收作為公共交通道路並發放領取補償費完畢，非王秋月仲介時所稱公共設施保留地，系爭土地無法辦理容積移轉，且為臺北市政府原始取得之財產，核屬不融通物而無善意受讓之適用，兩造簽訂系爭買賣契約之債權行為及移轉系爭土地之物權行為依民法第71條規定均為無效，且臺北市政府對伊提起返還系爭土地請求（下稱另案事件），經本院以109年度重上字第762號判決（下稱第762號判決）判命伊應將系爭土地之所有權登記塗銷確定在案，伊自得依民法第113條規定請求被上訴人回復原狀返還價金、賠償損害，又系爭土地產權遭徵收自非完整，被上訴人未履行民法第349條權利無缺之擔保義務，且就系爭買賣契約義務構成債務不履行，伊得依民法第353條權利瑕疵擔保規定及第227條第1項、第226條、第256條債務不履行規定解除買賣契約，並依民法第259條第2款規定請求返還價金，另被上訴人出賣已遭徵收系爭土地，違反系爭買賣契約第4條約定，伊除依該條約定得請求損害賠償，併依第10條約定解除契約請求返還價金，爰擇一請求被上訴人給付352萬1,175元本息等語（上訴人其餘請求，業據本院前審判決駁回確定，非本院審理範圍，茲不贅述）。

二、被上訴人則以：伊將系爭土地出賣予王秋月，再經王秋月出賣系爭土地予上訴人，且伊未授權王秋月以伊名義與上訴人簽訂系爭買賣契約，兩造間未存在系爭土地買賣契約關係，又縱認伊與上訴人簽訂系爭買賣契約，伊於94年6月1日因買賣而登記取得系爭土地所有權時，相關地籍謄本資料未有業經徵收為國有記載，移轉登記系爭土地予上訴人時，稅捐機關亦認定系爭土地為公共設施保留地而免納土地增值稅，且

另案事件之訴訟資料無法證明臺北市政府已合法徵收而原始取得系爭土地事實，況縱認系爭土地已經臺北市政府徵收，伊自始為善意第三人，所取得系爭土地權利應受土地法第43條規定之保護，伊有權出賣系爭土地予上訴人，系爭買賣契約仍屬有效，上訴人已完整取得系爭土地所有權，並於95年間受領捷運工程穿越系爭土地補償費75萬3,610元，上訴人所買受系爭土地無權利瑕疵問題，又伊或伊前手既無從自系爭土地登記外觀知悉是否存在徵收爭議，自無可歸責事由存在，依法無須負債務不履行責任，上訴人不得主張伊應負權利瑕疵擔保或債務不履行責任，另系爭買賣契約未就系爭土地辦理容積移轉一事為任何約定，縱使系爭土地因遭徵收未能為容積移轉，此為上訴人買受土地之投資目的期待能否達成問題，與系爭土地產權來歷不清或存在糾葛情形有間，上訴人依系爭買賣契約第4條約定請求損害賠償或依第10條約定解除契約請求返還買賣價金，自屬無據，另如認上訴人得請求伊返還價金、損害賠償，然上訴人基於系爭土地所有人身分已領取前揭捷運工程補償費，本於民法第216條之1損益相抵規定，上訴人所得請求伊給付金額，自應扣除上訴人已受領之前述補償費等語，資為抗辯。

三、除確定部分外，原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，經本院前審105年度上字第1320號判決廢棄，改判上訴人勝訴，並分別為供擔保後准、免假執行之宣告，被上訴人不服，提起第三審上訴，經最高法院108年度台上字第1658號判決廢棄發回更審，上訴人於本審上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人352萬1,175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。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人於本審答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本審卷一第107、108頁、本審卷二第21

7、218頁）：

㈠上訴人於94年12月16日向被上訴人購買系爭土地，上訴人已支付買賣價金350萬元及支出代書費用2萬1,175元，共計352萬1,175元，系爭土地於同年12月30日以買賣為原因辦畢所有權移轉登記予上訴人。

㈡臺北市政府地政局以106年2月24日北市地用字第10630270800號函檢送行政院核准令、土地徵收公告、土地徵收公告函稿及通知、地價補償費印領清冊節本、收據、切結書、繼承系統表、委託書及保證書，所記載系爭土地（重測前為○○段000-00地號，係67年分割自○○段000-00地號）位於臺北市政府興辦○○路0段道路工程範圍內，前經報奉行政院57年10月23日台57內8474號令核准徵收，並經臺北市政府57年11月11日北市府民地四字第49630號公告徵收訴外人張東華、張火明、張木、張地、張陳阿煙等5人（下合稱張東華等5人）公同共有重測前○○區○○段000-00地號土地（包括66年分割出同段000-00地號），徵收補償費由訴外人張東華等5人或其繼承人出具繼承系統表、切結書、委託書、保證書於58年4月29日領取案內容（見本院前審卷一第141至163頁）。

㈢000-0地號土地前為臺北都會區大眾捷運系統信義線工程穿越使用，業經臺北市政府於95年間辦理穿越註記補償，發放補償費75萬3,610元，上訴人於95年10月4日具領完畢。

五、上訴人主張系爭土地為不融通物，系爭買賣契約之債權行為及移轉系爭土地之物權行為依民法第71條規定為無效，又系爭土地遭徵收產權非完整，被上訴人未履行民法第349條權利無缺之擔保義務，就系爭買賣契約義務構成債務不履行，依民法第353條權利瑕疵擔保規定及民法第227條第1項、第226條、第256條債務不履行規定解除契約，被上訴人另違反系爭買賣契約第4條約定，得依第10條約定解除契約，依民法第113條、第259條第2款規定及系爭買賣契約第4條、第10條約定，擇一請求被上訴人給付352萬1,175元本息等情，為

被上訴人所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

㈠按當事人於訴訟中，經法官整理協議之不爭執事實，應屬民事訴訟法第279條第1項規定之自認性質，於辯論主義所行之範圍內，有拘束當事人及法院之效力，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院應認該自認之事實為真，以之為裁判基礎（最高法院111年度台上字第2853號判決意旨參照）。所謂自認，指當事人對於他造所主張之事實承認其為真實者。依民事訴訟法第279條第3項規定，除別有規定外，自認人須以能證明與事實不符或經他造同意，始得為合法撤銷自認（最高法院113年度台上字第1133號判決意旨參照）。查被上訴人透過仲介王秋月出售系爭土地予上訴人，上訴人已支付買賣價金350萬元及代書費用2萬1,175元，嗣於94年12月30日以買賣為原因辦畢所有權移轉登記，業據本案前審及本審之受命法官整理協議為兩造不爭執事實（見本院前審卷一第71頁、本審卷一第107頁），且有系爭買賣契約（見原審卷一第15、16頁）、授權書（見原審卷一第55頁）可據，被上訴人亦不否認系爭買賣契約、授權書之被上訴人簽名真正（見本審卷二第49頁），依據上開論述，被上訴人已自認出賣系爭土地予上訴人事實，可資確認，且上訴人已否認被上訴人所為反於上開自認主張（見本審卷一第332頁），亦不同意被上訴人撤銷自認（見本審卷一第336、337頁），被上訴人復未舉證前述自認有與事實不符情況，自不得撤銷上開自認事實，是被上訴人所抗辯係王秋月出賣系爭土地予上訴人，未授權王秋月以被上訴人名義與上訴人簽訂系爭買賣契約云云，並未可採，不爭執事項㈠所示仍應為本件裁判基礎。

㈡次按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。民法第71條定有明文。土地法第43條關於不動產物權登記公信力之規定，須依合法有效之法律行為而取得者，始有其適用。公有之公共交通道路土地，依土地法第14條第1項第5款規定，屬不融通物，就該土地所有權所為移轉之債權及物權行為，違反民法第71條法律

禁止之規定而無效，自無上開規定之適用（最高法院110年度台上字第521號判決意旨參照）。查臺北市政府於系爭另案事件主張為闢建臺北市○○路0段道路，前以57年11月11日北市府民地四字第49630號公告辦理公告徵收張東華等5人公同共有之重測前○○段000-00地號土地（面積4,751平方公尺）為道路用地，後因政策因素，擬就○○路0段道路中心線以北計808平方公尺部分改採重劃方式辦理，僅徵收○○路0段道路中心線以南之3,943平方公尺，並於58年4月29日發放徵收補償費完竣在案，已原始取得南側土地之所有權，嗣經多次土地分割、重測，南側土地分割為系爭土地所屬地號，雖未辦理徵收登記，已原始取得系爭土地所有權，詎張東華等5人死亡後，其等繼承人知悉系爭土地業經合法徵收，且為土地法第14條第1項第5款規定公共交通道路屬不融通物，仍於92年7月4日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予第三人，而後輾轉由被上訴人取得，被上訴人再出售並讓與所有權予上訴人，臺北市政府所原始取得系爭土地所有權遭受侵害，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人、被上訴人分別塗銷系爭土地所有權登記等語，經第762號判決以臺北市政府主張系爭土地坐落最終實際徵收○○路0段道路中心線以南之3,943平方公尺範圍內為可採，且臺北市政府所為系爭土地徵收於57年間已依徵收時土地法第227條、土地法施行法第55條規定檢附法定文件於57年11月11日合法公告，並於公告期滿即同年12月11日後15日內即同年12月14日發函通知土地所有權人領取徵收補償費，張東華等5人或其等繼承人至遲於58年4月29日已領取徵收補償款完畢，系爭土地徵收程序合法，臺北市政府已因徵收而原始取得系爭土地所有權，又系爭土地經臺北市政府徵收後係供道路用地闢為臺北市○○路0段迄今，系爭土地依土地法第14條第1項第5款規定核屬不融通物，就系爭土地所為移轉之債權行為及物權行為均違反民法第71條法律禁止之規定而無效，自無土地法第43條及民法第759條之1第2項規定之

適用，上訴人、被上訴人不得主張善意取得系爭土地之所有權，臺北市政府依民法第767條第1項中段規定請求上訴人、被上訴人應依序塗銷系爭土地所有權登記為有理由，據此判決臺北市政府勝訴確定在案，已有第762號判決可據（見本審卷二第141至183頁），並經本院調閱系爭另案事件電子卷證核閱屬實，上訴人主張系爭土地經臺北市政府於57、58年間因徵收而原始取得所有權並作為臺北市○○路0段道路用地迄今，系爭土地性質為不融通物，兩造所簽訂系爭買賣契約之債權行為及移轉系爭土地之物權行為依民法第71條規定為無效，自屬可採。

㈢按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。民法第113條固有明文。然按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。且按負舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決參照）。查系爭土地雖於57年間經臺北市政府辦理公告徵收，並於58年間發放徵收補償費完竣，臺北市政府已於57、58年間原始取得土地所有權之情，雖如前述，然系爭土地登記謄本前未曾記載徵收登記，仍登記為私人所有情節，有系爭土地登記謄本可據（見原審卷一第19至38頁），且上訴人於94年間購買系爭土地，經臺北市稅捐稽徵處認定系爭土地核屬公共設施保留地而免納土地增值稅事實，有被上訴人所提臺北市稅捐稽徵處土地增值稅免稅證明書可據（見原審卷一第105頁），臺北市稅捐稽徵處於94年間就系爭土地因買賣而為核稅時，尚且未知悉系爭土地業遭臺北市政府徵收因而出具上開免稅證明書，況且，檢視臺北市地政局就本院前審函詢系爭土地相關徵收資料，以106年5月9日函回覆所檢附系爭土地徵收補償情形查詢一覽表（見本院前審卷一第233頁），迄至97年8月19日

始有徵收補償查詢紀錄，而王秋月係於98年5月22日查詢徵收補償紀錄，已為兩造於94年12月16日簽訂系爭買賣契約後數年之久，再者，臺北市地政局上開106年5月9日函亦載有：「本案工程因年代久遠，相關檔卷迭散，無法查知未辦理徵收後移轉登記之原因，因早年徵收時法令規章及相關作業制度不全，加諸公用徵收取得土地權利，係基於法律賦予國家之強制權力，依民法第759條規定屬原始取得，不以登記為生效要件，致發放補償費後，有未聲請或囑託所有權移轉登記之情形」、「經查旨揭地號土地地籍資料無徵收註記，於92年間買賣移轉予第三人，雖經本局於97年間清查發現早年徵收補償事實」、「本市得申請容積移轉之送出基地應為私有未徵收之公共設施保留地」、「有關函詢旨揭地號土地既早於57、58年間辦理徵收並核發補償金完畢，則臺北市政府捷運工程局為何又於95年間再就其中第000-0地號土地辦理穿越註記補償，並發放相關費用，原因為何一節，經函本府捷運工程局查復略以：『查首揭地號土地係捷運系統信義線工程穿越使用，本府依大眾捷運法第19條及其子法大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法於94年11月2日以府捷權字第09413873000號辦理穿越空間範圍公告，本局並於95年8月30日以北市捷權字第09533094900號函請本市○○地政事務所於土地登記簿標示部註明捷運系統工程穿越地，依95年9月6日所申請之謄本顯示其他登記事項並無公告徵收註記，故依土地法第43條依本法所為之登記，有絕對效力及信賴土地登記制度，本局據以辦理註記補償費發放作業；而本案土地依貴局上開號函表示查有領款收據，並於97年間清查時發現旨揭地號土地已徵收尚未辦理徵收登記，因該土地已輾轉移轉予第三人，無從辦理所有權移轉登記』」內容（見本院前審卷一第230至232頁），可見系爭土地於系爭買賣契約簽訂時相關公示登記資料無徵收註記存在，臺北市政府迄至97年間始因清查發現早年徵收補償事實，可資確認，且系爭土地於57年間遭徵收時為張東華等5

人公同共有，其後歷經張東華等5人之繼承人於92年間分割繼承，再於92、93年間發生相關買賣、贈與移轉事實，始由被上訴人於94年間買賣取得等情，有系爭土地異動索引可據（見原審卷一第114至126頁），且經第762號判決所認定（見本審卷二第155、175至177頁），期間土地移轉登記均無異狀，被上訴人買受系爭土地時應未知悉系爭土地已經臺北市政府徵收情節，嗣被上訴人於94年12月間出賣系爭土地予上訴人當時，亦應無從知悉系爭土地業遭臺北市政府徵收作為臺北市○○路0段道路用地事實，是縱使兩造簽訂系爭買賣契約之債權行為及移轉系爭土地所有權之物權行為有無效情事，難謂被上訴人於行為當時有知其無效或可得而知事實，從而，上訴人依民法第113條規定，主張被上訴人應負回復原狀或損害賠償之責任，應返還上訴人已支付買賣價金350萬元及賠償上訴人所支出代書費用2萬1,175元，共計352萬1,175元本息，自屬依法無據。

㈣上訴人另本於系爭買賣契約關係，主張被上訴人未履行民法第349條權利無缺之擔保義務，且就系爭買賣契約義務構成債務不履行，得依民法第353條權利瑕疵擔保規定及民法第227條第1項、第226條、第256條債務不履行規定解除契約，被上訴人亦違反系爭買賣契約第4條約定，得依第10條約定解除契約，並依民法第259條第2款規定及系爭買賣契約第4條、第10條約定擇一請求被上訴人返還上訴人已支付買賣價金350萬元及賠償上訴人所支出代書費用2萬1,175元云云。然查系爭土地性質為不融通物，兩造簽訂系爭買賣契約之債權行為及移轉系爭土地之物權行為依民法第71條規定為無效，已如前述，系爭買賣契約既無效，兩造間未存在系爭買賣契約關係，無從發生系爭土地買賣權利義務，從而，上訴人主張系爭買賣契約已解除，依民法第259條第2款規定，或依系爭買賣契約第4條、第10條約定，擇一為上述權利請求主張，亦屬依法無據，不應准許。

㈤上訴人請求被上訴人返還上訴人已支付買賣價金350萬元及

賠償上訴人所支出代書費用2萬1,175元，既屬無據，被上訴人抗辯上訴人前本於系爭土地登記所有權人身分，領取臺北市政府於95年間所發放臺北都會區大眾捷運系統信義線工程因穿越使用000-0地號土地辦理穿越註記之補償費75萬3,610元，有民法第216條之1損益相抵規定適用，上訴人所得請求金額應扣除上訴人已受領之前述補償費等語，本院自毋庸審究，在此敘明。

六、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款規定、系爭買賣契約第4條、第10條約定，請求被上訴人返還上訴人已支付買賣價金350萬元及賠償上訴人所支出代書費用2萬1,175元，共計352萬1,175元本息，依法無據，不應准許。原審為上訴人此部分敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。至於上訴人追加民法第113條規定所為相同聲明請求，亦屬依法無據，為無理由，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴，均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　潘曉玫

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

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項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　林雅瑩