

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第573號

上 訴 人 徐智政

訴訟代理人 陳鼎正律師

被 上 訴 人 王寶貝

王美璇

張肇麟

合億地產有限公司

法定代理人 洪明典

共 同

訴訟代理人 李金澤律師

複 代理人 林洋帆

被 上 訴 人 羅淑芬

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國112年1月15日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2001號第一審判決提起上訴，本院於113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人王寶貝、王美璇應各給付上訴人新臺幣陸拾萬元，及均自民國一一一年九月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人王寶貝、王美璇各負擔三分之一，其餘由上訴人負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 被上訴人羅淑芬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
03 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由
04 其一造辯論而為判決。

05 貳、實體部分：

06 一、本件上訴人主張：

07 (一)先位之訴部分：伊欲購買臨路面寬達5米以上之建築基地興
08 建房屋，經被上訴人合億地產有限公司（下稱合億公司）之
09 經紀營業員即被上訴人張肇麟（下稱其姓名）仲介購買被上
10 訴人王寶貝、王美璇（下合稱王寶貝2人）共有之桃園市○
11 ○區○○○段○○○○○段000000地號土地（下稱系爭土
12 地）。王寶貝2人提供資料予合億公司及該公司之不動產經
13 紀人即被上訴人羅淑芬、張肇麟（5人合稱被上訴人）製作
14 不動產說明書（下稱系爭說明書）時，其等均明知系爭土地
15 曾施作土地鑑界，且明知系爭土地臨路面寬僅約4米，卻在
16 系爭土地地籍圖謄本手寫標示「5」，向伊謊稱系爭土地臨
17 路面寬達5米，再將系爭說明書含地籍圖作為簽訂買賣契約
18 之附件，伊因此誤信而於民國111年4月30日同意以價金新臺
19 幣（下同）581萬元購買系爭土地，並與王寶貝2人簽立土地
20 買賣契約書（下稱系爭契約），先支付120萬元至履約信託
21 專戶（下稱系爭信託專戶）。伊於締約後申請鑑界發現系爭
22 土地臨路面寬僅4.1米，始知：(1)被上訴人共同詐欺、傳達
23 不實訊息，乃依民法第88條、第92條規定，於111年9月5日
24 發函撤銷系爭契約之意思表示，王寶貝2人取得價金即無法
25 律上之原因，其等就系爭土地之權利範圍為各1/2，依民法
26 第114條第2項準用同法第113條、第179條及第271條等規
27 定，王寶貝2人各應返還60萬元，及自解約存證信函送達5日
28 後即111年9月12日起算之法定遲延利息。(2)被上訴人上開行
29 為亦違反刑法第339條之4第1項第2款加重詐欺罪之保護他人
30 法律，並顯背於善良風俗，故依民法第184條第1項前段、後
31 段及第2項、第185條第1項、第188條第1項及不動產經紀業

01 管理條例第26條第1、2項等規定，被上訴人應連帶給付伊12
02 0萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止之法定遲延利
03 息，並與前述(一)(1)部分為不真正連帶給付關係。

04 (二)備位之訴部分：(1)因系爭土地臨路面寬應達5米屬系爭契約
05 約定內容，王寶貝2人無法給付臨路面寬5米之土地屬給付不
06 能，應有減少價值及缺少保證品質之物之重大瑕疵，伊已依
07 民法第359條規定於111年8月8日寄函解除系爭契約，爰依民
08 法第271條規定請求王寶貝2人應各返還伊60萬元，及自解約
09 存證信函送達5日後即111年9月12日起算之法定遲延利息。

10 (2)張肇麟、合億公司、羅淑芬居間仲介系爭土地之買賣，依
11 民法第567條規定對伊負有據實報告及調查義務，其3人疏未
12 調查系爭土地臨路面寬不足5米乙事，未盡善良管理人義
13 務，經伊解除系爭契約，被上訴人自應依民法第213條、第2
14 24條、第226條、第227條第1項、不動產經紀業管理條例第2
15 6條第1、2項規定，及王寶貝2人與合億公司間之委託銷售契
16 約書，連帶給付伊120萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償
17 日止之法定遲延利息，並與前述(二)(1)部分為不真正連帶給付
18 關係。(3)另系爭契約既係因王寶貝2人給付不能及違約而經
19 伊解除，依系爭契約第8條第3項約定、民法第271條之規
20 定，王寶貝2人應各給付伊60萬元懲罰性違約金及自民事追
21 加被告及更正訴之聲明狀送達翌日即112年3月2日起至清償
22 日止之法定遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行。

23 (三)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。先
24 位上訴聲明：1.原判決廢棄。2.王寶貝、王美璇應各給付上
25 訴人60萬元，及自111年9月12日起至清償日止，按年息5%
26 計算之利息。3.被上訴人應連帶給付上訴人120萬元，及自
27 起訴狀送達翌日起迄清償之日止，按年息5%計算之利息。
28 4.第2項、第3項被上訴人應給付部分，如被上訴人其中一人
29 已為全部或一部給付，其他被上訴人就該給付範圍，免給付
30 義務。5.願供擔保請准宣告假執行。備位上訴聲明：1.原判
31 決廢棄。2.王寶貝、王美璇應各給付上訴人60萬元，及自11

01 1年9月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被上
02 訴人應連帶給付上訴人120萬元，及自起訴狀送達翌日起至
03 清償日止，按年息5%計算之利息。4.第2項、第3項被上訴
04 人應給付部分，如被上訴人其中一人已為全部或一部給付，
05 其他被上訴人就該給付範圍免給付義務。5.王寶貝、王美璇
06 應各給付上訴人60萬元，及自112年3月2日起至清償日止，
07 按年息5%計算之利息。6.願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被上訴人之答辯：

09 (一)王寶貝2人、張肇麟、合億地產公司以：否認買賣雙方有約
10 定系爭土地臨路面寬應有5米，上訴人提出之地籍圖謄本上
11 雖有手寫「5」之字樣，並非伊等所寫。如系爭土地需臨路
12 面寬5米以上，上訴人始願購買，如此重要之點，何以未於
13 系爭契約中列為特約事項。又系爭契約第1條明載土地標示
14 及買賣權利範圍面積96平方公尺，而系爭土地依實測面積亦
15 為96平方公尺，即伊等所出售、仲介之系爭土地並無面積短
16 少之情形，自無詐欺。另系爭契約第12條第3項亦約定「本
17 案需申請鑑界，無套繪證明，由買方負責交由地政士申請並
18 負擔費用」，亦可證明兩造約定系爭土地之實際面積狀況，
19 仍需再申請鑑界，始能確定，並無臨路土地為面寬5米之約
20 定。況系爭土地雖經實測為4.1米，然並非不能建築使用，
21 上訴人主張系爭土地有瑕疵而解約，亦屬無理等語，資為抗
22 辯。並答辯聲明：上訴駁回。

23 (二)羅淑芬以：系爭土地之不動產說明書、產調部分，伊均有審
24 核，一般不動產說明書不會特別標示路寬、面寬，最重要的是
25 是有無鄰地占用之情形，鑑界時發現鄰地占用之情況，賣方
26 應依規定排除；及土地上下不能有廢棄物、垃圾掩埋物，或
27 被套繪之情形，與上訴人請求面寬須5米之要求不符等語，
28 資為抗辯。

29 三、兩造不爭執事項（本院卷第178頁）：

30 (一)王寶貝2人於110年3月7日委託訴外人鄭文在申請將坐落桃園
31 市○○區○○○段○○○○○段0000地號土地（原登記955

01 平方公尺) 分割出同段1174地號土地 (面積859平方公尺)
02 及同段1174-1地號土地 (面積96平方公尺) (原審卷第71頁
03 至第73頁、第109頁至第135頁)。

04 (二)王寶貝2人於111年4月13日與合億公司就系爭土地簽立(乙
05 證二)土地一般委託銷售契約書,其中第5條第3項約明「受
06 託人受託仲介銷售所作市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮
07 商服務、差旅出勤等活動與支出,除有雙方同意終止及委託
08 人終止契約外,均由受託人負責,受託人不得以任何理由請
09 求委託人補貼。」。

10 (三)上訴人於111年4月27日與就系爭土地簽立買賣議價委託書
11 (原審卷第317頁至第318頁)。

12 (四)王寶貝2人與上訴人於111年4月30日簽立系爭契約。

13 (五)系爭說明書後附之地籍圖,有以手寫之方式書寫「5」(原
14 審卷第26頁地籍圖)。

15 四、本院之判斷：

16 (一)先位之訴部分：

17 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
18 表示者,表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
19 事情,非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
20 性質,若交易上認為重要者,其錯誤,視為意思表示內容之
21 錯誤。民法第88條定有明文。又所謂物之性質錯誤,係指表
22 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
23 之物之性質,例如對標的物之品質、數量、形狀、產地、年
24 代、真假等認識有錯誤,而該錯誤如係交易上認為重要者,
25 視為意思表示內容有錯誤,例外允許撤銷之(最高法院110
26 年度台上字第371號及111年度台上字第1407號判決意旨參
27 照)。

28 2.查系爭契約附件之系爭土地地籍圖謄本上於臨路寬度位置手
29 寫載明「5」字樣(原審卷第26頁),王寶貝2人持有之系爭
30 契約附件系爭土地地籍圖謄本亦有相同記載,業經本院當庭
31 勘驗無誤並拍照附卷(本院卷第224頁、第227頁);又上訴

01 人前以Line通訊軟體向張肇麟稱「你當初說的面寬五迷（米
02 之誤載）寬，現在只有4.1米寬!」、「被套路的感覺!」等
03 語，張肇麟則回覆「我們沒有套路您」、「我們是用地籍圖
04 量出來」等語，有上訴人所提出與張肇麟間之Line通訊軟體
05 對話紀錄（原審卷第200頁），足認系爭契約締約前，張肇
06 麟確有向上訴人表示系爭土地臨路寬度為5米，且現況說明
07 書亦記載曾施作土地鑑界（原審卷第27頁），上訴人因此認
08 為系爭土地有5米寬而締約，自堪認定。惟系爭土地嗣後經
09 測量實際上之臨路寬地僅有4.1米，有桃園市大溪地政事務
10 所土地複丈圖及面積計算表在卷可證（原審卷第135頁），
11 則上訴人誤認系爭土地臨路寬度為5米而締約，係對系爭土
12 地性質產生錯誤而為之意思表示。復衡之土地臨路寬度影響
13 土地之使用及交易價值、建築物設計規劃等事項，為土地買
14 受人交易前必要考量事項，核屬土地交易之重要客觀條件，
15 且上訴人於交易前亦對此事項加以詢問，並於本件主張：伊
16 因現在租屋處面寬4米，以客貨車搭載雙胞胎兒女上下車、
17 工作卸貨均有困難，而欲購地建屋，伊有向仲介張肇麟表示
18 購買土地臨路面寬需5米等語（本院卷第159頁至第160
19 頁），合於一般人對於建地及其上建築物面寬之考量，被上
20 訴人對上訴人有此需求亦未與爭執，足見系爭土地之臨路寬
21 度對於上訴人主觀上亦屬重要，則系爭土地臨路寬度達5米
22 對上訴人既具有交易重要性，且此錯誤非被上訴人之過失所
23 致，依前揭規定及說明，上訴人自得撤銷締結系爭契約之意
24 思表示。

25 3.次按法律行為經撤銷者，視為自始無效。無法律上之原因而
26 受利益，致他人受損害者，應返還其利益。又數人負同一債
27 務，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
28 應各平均分擔之。民法第114條第1項、第179條前段及第271
29 條前段分別定有明文。查上訴人於111年9月5日以台北火車
30 站存證號碼000386號存證信函對王寶貝2人撤銷其締結系爭
31 契約之意思表示（原審卷第33頁至第38頁，下稱系爭存證信

01 函)，經王寶貝2人於111年9月6日收受，有中華郵政掛號郵
02 件收件回執在卷可證（原審卷第39頁至第40頁），系爭契約
03 經上訴人撤銷視為自始無效，王寶貝2人已收取之系爭契約
04 價金120萬元，即為無法律上原因所受之利益，上訴人依上
05 開規定以先位之訴請求王寶貝2人各返還60萬元，應予准
06 許。又系爭存證信函並一併定期催告王寶貝2人於文到5日內
07 即111年9月11日前返還上開款項（原審卷第33頁至第34
08 頁），王寶貝2人屆期未給付，自屬給付遲延，則上訴人併
09 請求王寶貝2人給付自111年9月12日起至清償日止之遲延利
10 息，亦應准許。

11 4.上訴人先位之訴另主張：王寶貝2人明知系爭土地於110年3
12 月24日因分割複丈，測量臨路面寬為4米，合億公司代理其
13 等進行買賣交涉，羅淑芬未盡調查義務，張肇麟傳達不實訊
14 息，共同詐欺上訴人，違反刑法第339條之4第1項第2款加重
15 詐欺罪之保護他人法律，顯背於善良風俗，伊得依民法第18
16 4條第1項前段、後段及第2項、第185條第1項、第188條第1
17 項規定及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項等規定，請
18 求被上訴人連帶賠償120萬元云云。惟查：依上訴人所提事
19 證尚難證明張肇麟、合億地產公司、羅淑芬於上訴人簽立系
20 爭契約前，確已知悉系爭土地臨路面寬僅有4.1米，上訴人
21 雖提出上開其與張肇麟之Line通訊軟體對話紀錄，然觀諸上
22 揭對話紀錄（原審卷第200頁），張肇麟僅稱「是用地籍圖
23 量出來」等語，則所稱系爭土地面寬5米等節應係其自行測
24 量結果產生誤差之過失行為所致，尚難逕認其已知悉系爭土
25 地之實際臨路面寬為何及有故意詐欺上訴人之情事；至王寶
26 貝2人縱已知悉系爭土地於110年3月24日鑑界結果，惟系爭
27 契約所附地籍圖所載「5」之註記究竟是何人所為，上訴人
28 並未提出事證證明，亦難逕認王寶貝2人有故意詐欺之行
29 為。參以系爭契約第12條第3款特別約定「本案需申請鑑
30 界」，核係為於締約後確認系爭土地之臨路寬度、面積等事
31 項，以確保上訴人之權益，由此益見被上訴人並無詐欺上訴

01 人之故意，自難認被上訴人有故意加重詐欺之背於善良風俗
02 之行為，上訴人依民法第184條第1項前段、後段及第2項、
03 第185條第1項及第188條第1項等規定請求被上訴人連帶給付
04 120萬元，為無理由。又張肇麟雖於締約前告知上訴人系爭
05 土地面寬5米，致上訴人誤認土地面寬而締約，惟上訴人既
06 已依民法第88條規定撤銷錯誤之意思表示，並得請求王寶貝
07 2人返還已支付之價金及遲延利息，復未說明其尚有其他損
08 害，其依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項等規定，請
09 求合億公司、張肇麟及羅淑芬連帶給付120萬元本息，亦屬
10 無據。

11 (二)備位之訴部分：本院既認上訴人先位聲明請求王寶貝2人各
12 給付60萬元部分為有理由，自無庸再就備位之訴部分為論
13 斷，併此敘明。

14 五、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求王寶貝2人各
15 應給付60萬元，及自系爭存證信函送達5日後即111年9月12
16 日起至清償日止（原審卷第33頁至第34頁、第39頁至第40
17 頁），按年息百分之5計算之利息，應予准許。逾此部分之
18 請求，則屬無據，不應准許。從而原審就上開應准許部分，
19 為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部
20 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
21 文第二項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴
22 之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不
23 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

24 六、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
28 訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85條第1項前段，
29 第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
31 民事第十三庭

01 審判長法官 林純如
02 法官 邱蓮華
03 法官 林于人

04 正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

07 書記官 王靜怡