

最高法院民事判決

111年度台上字第584號

上訴人 陳田文
訴訟代理人 劉韋廷律師
林于舜律師
被上訴人 德年國際股份有限公司

法定代理人 呂台年
訴訟代理人 張樹萱律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國110年9月8日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第196號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人於民國97年間銷售名為「臺北一莊」之土地，明知其所銷售之土地曾籌設為高爾夫球場，未持續作為農業使用，不得申請興建農舍，猶向伊保證坐落新北市○○區○○段○○○小段0之000、0之000地號土地（下稱系爭土地）為得興建農舍之農業用地，致伊陷於錯誤，於同年7月1日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊以新臺幣（下同）2,880萬元向被上訴人買受系爭土地，另於同日簽訂土地買賣補充協議書（下稱系爭補充協議），約定系爭土地移轉登記後4年內未完成農舍興建或相關公共設施，伊得請求被上訴人買回系爭土地。伊已給付全部價金並取得系爭土地所有權。然系爭土地因不符99年2月1日修正前之都市計畫法臺灣省施行細則（下稱修正前臺灣省施行細則）第27條第1項第14款規定之「原有作農業使用」要件，不得建築農舍，無法達成興建農舍之約定效用，被上訴人亦未完成約定之公共設施，伊自得依系爭補充協議第3條約定，請求被上訴人買回系爭土地，給付買賣價金2,880萬元，或依民法第360條規定賠償瑕疵損害。又被上訴人隱瞞上情，佯以

01 系爭土地得以興建農舍，使伊陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，伊
02 已依民法第92條第1項規定撤銷買受系爭土地之意思表示，亦得
03 依民法第114條第1項、第113條或第179條規定，請求被上訴人回
04 復原狀或返還不當得利等情，爰擇一依上開規定及系爭補充協
05 議，求為命被上訴人給付2,880萬元及自97年7月16日起至清償日
06 止，按年息5%計算法定遲延利息之判決（上訴人逾上開部分之請
07 求，經第一審判決其敗訴確定）。

08 被上訴人則以：上訴人未曾委託伊興建農舍，與系爭補充協議第
09 3條約定買回土地之要件不符，不得要求伊買回系爭土地。伊未
10 保證系爭土地可興建農舍使用，系爭土地並無瑕疵，伊亦無詐欺
11 行為，上訴人多次到現場查看，無陷於錯誤之可能，如認上訴人
12 之請求有理由，伊為同時履行抗辯等語，資為抗辯。

13 原審廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴部分之判決，改判駁
14 回上訴人該部分之訴，係以：上訴人於97年7月1日簽訂系爭買賣
15 契約，以2,880萬元向被上訴人買受系爭土地，並於同日簽訂系
16 爭補充協議，上訴人已給付全部價金，被上訴人於同年7月15日
17 將系爭土地所有權移轉登記予上訴人。系爭土地於71年3月10日
18 經新北市政府劃入東北角海岸風景特定區計畫案之一般保護區，
19 屬教育部於79年9月24日核准籌設柏林高爾夫球場之範圍，該高
20 爾夫球場因逾期未能完成籌設，嗣於98年12月3日經行政院體育
21 委員會廢止許可，為兩造所不爭執，自堪信實。次按95年7月21
22 日修正之都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第14款規定
23 （業於99年2月1日修正），保護區為國土保安、水土保持、維護
24 天然資源與保護環境及生態功能而劃定，經縣（市）政府審查核
25 准，於都市計畫發布實施前，「原有作農業使用」者，在不妨礙
26 保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件，申請建
27 築農舍及農業產銷必要設施。查系爭土地經新北市政府劃入東北
28 角海岸風景特定區計畫案之一般保護區，原為柏林高爾夫球場籌
29 設用地，該高爾夫球場嗣因逾期未能完成籌設，於98年12月3日
30 經行政院體育委員會廢止籌設許可，因籌設期間球場預定用地曾
31 進行開挖整地，是否合於上開規定保護區土地申請興建農舍之

01 「原有作農業使用」要件尚有疑慮，內政部營建署於99年6月14
02 日邀集相關單位，召開「研商都市計畫法臺灣省施行細則第27條
03 第1項第15款規定申請興建農舍之認定疑義」會議討論，決議於
04 都市計畫發布實施後，仍持續實際直接從事農業生產之保護區土
05 地，始得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍，亦即兩造
06 於97年7月1日簽立系爭買賣契約及補充協議之時，關於系爭土地
07 能否興建農舍乙節，尚未經主管機關明確否准而有不明，難認被
08 上訴人明知系爭土地不符申請興建農舍要件，隱瞞此節而出賣土
09 地，上訴人執以受被上訴人詐欺為由，撤銷買受系爭土地之意思
10 表示，並依民法第114條、第113條、第179條規定請求回復原狀
11 或返還不當得利，尚乏依據。次按物之瑕疵，買受人得否依民法
12 第360條規定請求損害賠償，以買賣之物缺少出賣人所保證之品
13 質或出賣人故意不告知物之瑕疵情形為限。查被上訴人於系爭買
14 賣契約及補充協議簽立時尚未確知系爭土地能否興建農舍，非故
15 意不告知上訴人此情，又系爭買賣契約及補充協議並無關於被上
16 訴人保證系爭土地得以興建農舍之明文約定，且上訴人於買受系
17 爭土地時，應知悉系爭土地原為籌設柏林高爾夫球場之預定用
18 地，將來能否興建農舍未明，猶須依相關規定辦理，兩造乃以系
19 爭補充協議第3條為買回之約定，難認被上訴人出賣系爭土地
20 時，保證系爭土地必然得以申請興建農舍，上訴人依民法第360
21 條規定請求瑕疵損害賠償，亦不能准許。復查系爭補充協議第
22 1、2、3條依序約定，被上訴人承諾自上訴人委託其興建農舍開
23 工日起算450天工作日內，完成興建農舍並領取使用執照；於農
24 舍交付使用之同時，被上訴人承諾完成社區安全管理中心、高爾
25 夫果嶺練習場、社區菁英會館、生態景觀湖、生態農莊、健康養
26 生會館、可愛生態動物園區、休閒馬場、寵物旅館（下稱系爭公
27 共設施），並提供物業管理進駐服務；被上訴人於系爭土地所有
28 權移轉登記後4年內未完成農舍興建，或未達成完成系爭公共設
29 施及提供物業管理進駐服務之承諾，被上訴人同意按買賣價金加
30 計週年利率5%，並負擔相關稅費，買回系爭土地。觀諸系爭買賣
31 契約，本件買賣標的僅為系爭土地，上訴人給付之價金係以系爭

01 土地計算買賣價金，不包括農舍興建之報酬，被上訴人依約未負
02 有興建農舍之義務，上訴人亦自承依系爭買賣契約之約定，其非
03 必須委託被上訴人興建農舍，上訴人雖經被上訴人介紹，與德國
04 「GRAFT」設計團隊討論農舍之設計，但尚未與被上訴人或「GRA
05 FT」簽立委建契約及其他設計合約，委託被上訴人興建農舍，核
06 與系爭補充協議第3條約定之買回要件不符，上訴人自無從依該
07 約定請求被上訴人買回系爭土地等詞，為其判斷之基礎。

08 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之
09 文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不
10 得反捨契約文字而更為曲解。查上訴人向被上訴人買受系爭土
11 地，兩造同時簽訂系爭買賣契約及補充協議，系爭買賣契約前言
12 載明：「甲方（上訴人）充份知悉承購此土地須持有並設籍台北
13 縣滿二年以上始得興建農舍使用，相關程序依農業發展條例及農
14 業用地興建農舍辦法之規定辦理」，第4條第2項約定：「甲、乙
15 （被上訴人）雙方辦理移轉登記時，土地產權登記名義人可由甲
16 方自由指定且為便於日後作業執行，甲方必須配合將前開名義人
17 之戶籍遷入台北縣，且於農舍申請建築執照辦理產權登記完成
18 前，戶籍不得遷出台北縣」，系爭補充協議第3條約定：「乙方
19 （被上訴人）同意本宗土地於移轉登記後四年內如未完成農舍興
20 建，…乙方同意於甲方（上訴人）通知後一個月內，依本契約所
21 訂之買賣價金加計年利率百分之五之利息並負擔登記規費、印花
22 稅、代書費等相關費用買回本宗土地」（見一審卷第14、15、18
23 頁）。似見被上訴人知悉上訴人買受系爭土地以興建農舍，且向
24 上訴人承諾未於期限內在系爭土地上完成農舍興建即買回土地，
25 能否謂其無保證系爭土地具備得以興建農舍之品質，尚非無疑。
26 乃原審遽以系爭補充協議訂有上開買回約定，逕認被上訴人係因
27 不能確認系爭土地日後能否興建農舍而為買回之約定，並非保證
28 系爭土地得以興建農舍，已有可議。次查被上訴人不爭執其向上
29 訴人推銷「臺北一莊」建案之系爭土地時，曾提供載有律動Ba
30 r、運動休憩館、生態農莊、酒莊、養生保健會館、生態動物園
31 區、休閒馬場、寵物旅館、社區大門警衛中控中心等公共設施之

圖說資料予上訴人，並以「千坪大莊園」「一千坪私人土地帝寶級莊園生活」等廣告內容進行銷售（見一審卷第92、143、167、168頁）；系爭補充協議第2條復約定：「上述房屋交付買方使用之同時，賣方承諾社區安全管制中心、高爾夫果嶺練習場、社區菁英會館、生態景觀湖、生態農莊、健康養生會館、可愛生態動物園區、休閒馬場、寵物旅館全部完成，並提供物業管理進駐服務」，第3條約定：「乙方同意本宗土地於移轉登記後…四年內未達成前二條承諾事項，乙方同意…買回本宗土地」（見一審卷第18頁）。兩造既約定以系爭土地所有權移轉登記予上訴人後4年內被上訴人未完成系爭公共設施及提供物業管理服務，作為上訴人行使買回土地請求之要件，而其文義並無約定以被上訴人受託興建農舍作為要件。原審復認定被上訴人業於97年7月15日將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，被上訴人迄未完成系爭公共設施。似此情形，能否謂上訴人不得依系爭補充協議第3條約定請求被上訴人買回系爭土地，非無疑義。本院前次發回意旨就此亦已指明。乃原審未詳推求，遽以上開理由，為不利上訴人之判決，並有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 4 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 鄭 雅 萍

法官 張 競 文

法官 王 本 源

法官 蕭 胤 璫

法官 賴 惠 慈

本件正本證明與原本無異

書 記 官 王 宜 玲

中 華 民 國 112 年 1 月 11 日