

最高法院民事判決

112年度台上字第2163號

上訴人 力隆建設開發股份有限公司

法定代理人 廖萬亮

訴訟代理人 蔡奉典律師

被上訴人 臺中市政府地政局

法定代理人 吳存金

訴訟代理人 王耀賢律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年5月31日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度重上字第128號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國109年8月4日以新臺幣（下同）1億3139萬8150元標得被上訴人所標售○○市區段徵收配餘地標號0之○○市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），並約定投標時所繳保證金1229萬3000元（下稱系爭保證金）轉為購地價款（下稱系爭契約）。然伊得標後，始發現被上訴人之標售手冊（下稱標售手冊）雖註記「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」等語，並印有QR CODE供投標人掃描閱覽「『變更臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案』土地使用分區管制及都市設計管制要點」（下稱系爭要點），但其所附之圖5-4關於「該10米園道位置退縮規定依據臺中市都市計畫委員會第42次會議（下稱系爭會議）報告案第三案決議辦理；退縮基地自道路境界線至少退縮6M建築，並留設4M以上之空間作為無遮簷之人行空間使用」部分文字及粉紅色標記部分（合稱系爭標示），為103年4月1日公告之系

01 爭要點圖5-4所無之內容，此屬影響伊締約之重要事項，被上訴
02 人未說明其內容有異，已構成詐欺，伊因此陷於錯誤而投標，自
03 得依民法第92條規定撤銷該投標之意思表示。又系爭標示字體過
04 小，應依消費者保護法（下稱消保法）為有利於伊之解釋等情，
05 爰先位依民法第359條、第259條第1款、第2款或第179條規定，
06 擇一求為命被上訴人給付1229萬3000元及自109年8月4日起至清
07 償日止，按年息5%計算利息之判決。另於原審追加備位之訴，主
08 張系爭保證金與違約金性質相仿，被上訴人全數予以沒入已屬過
09 高，應酌減為其主張之損害額181萬5385元，伊自得請求被上訴
10 人返還餘額，爰追加備位聲明，依不當得利之法律關係，求為命
11 被上訴人給付1047萬7615元，加計自同日起算之法定遲延利息之
12 判決。

13 被上訴人則以：系爭標示為系爭會議決議之內容，伊於標售
14 手冊第5頁以紅色適當大小字體註記：「捷運文心北屯線機廠及
15 車站區段徵收之土地使用分區管制規定網址」等語，並在右側印
16 QR CODE供投標人掃描閱覽，已盡資訊揭露義務，無詐欺可言。
17 上訴人非消費者，系爭標示僅為法令之提示，亦非定型化約定，
18 自無消保法之適用。系爭保證金為押標金性質，旨在督促得標人
19 確實履約外，兼具防範圍標或妨礙標售程序作用，並非違約金，
20 況上訴人於得標後，已依約繳交第1期款4026萬6260元，對於系
21 爭契約內容亦無異議。伊因上訴人毀約，至少受有委託招標程序
22 費用181萬5385元及未能如期取得全部價金等損失，伊依約沒入
23 系爭保證金全額，並未過高等語，資為抗辯。

24 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加
25 之訴，無非以：上訴人於109年8月4日以1億3139萬8150元標得系
26 爭土地，系爭保證金依約轉為購地價款之一部。被上訴人於標售
27 手冊第5頁已以紅字標註：「捷運文心北屯線機廠及車站區段徵
28 收之土地使用分區管制規定網址」等語，其右側附有QR CODE供
29 有意投標者掃描連線查詢系爭要點及系爭土地使用分區之管制情
30 形，於投標須知第12點、第18點另分別記載「土地使用現況投標
31 人應於投標前自行前往現地勘查」、「請投標人仔細研讀本投標

01 須知」等語，均已提醒投標人確實閱覽、查看相關資訊，並提供
02 查閱管道。上訴人係以建設開發為業之公司，並非消費者，其查
03 閱能力並無欠缺，自無依消保法規定，將其疏於查閱相關投標資
04 訊之責任轉由被上訴人承擔之理。次查系爭建築管制乃被上訴人
05 依系爭會議決議及參考臺中市都市計畫（配合台中都會區大眾捷
06 運系統烏日文心北屯線建設計畫—捷運機廠）細部計畫檢討後土
07 地使用分區管制要點而標示，其主管機關為臺中市政府都市發展
08 局（下稱都發局），該決定非被上訴人之職權範疇，倘其於法無
09 據，上訴人本不受拘束，或於申請建築規劃時再與主管之都發局
10 另行溝通，以求解決，尚不得指為受詐騙而撤銷意思表示。系爭
11 保證金旨在督促投標人於得標後，必然履行契約，並防範投標人
12 圍標或妨礙標售程序，公有財產之標售程序得標結果之確實履
13 行，攸關公共利益甚鉅，倘有延誤，將損及人民福祉與政府競爭
14 力，其損害無可估量，與違約金之性質不同。況上訴人以1億313
15 9萬8150元得標，除系爭保證金1229萬3000元外，尚有1億1910萬
16 5150元逾期未繳，自繳款期限109年11月4日起至第二審言詞辯論
17 終結時止，逾2年6個月，其遲延利息1488萬8144元，亦逾系爭保
18 證金金額，已無酌減空間，上訴人備位請求，亦屬無據，從而上
19 訴人依前揭規定，請求被上訴人為先、備位請求，均無理由等
20 詞，為其判斷之基礎。

21 惟按原告以實體法上之數個權利為其訴訟標的，倘其聲明單
22 一，僅要求法院擇一為其勝訴判決，屬於訴之客觀選擇合併，如
23 法院審理結果認其中一項訴訟標的全部或一部無理由時，自應就
24 他項訴訟標的調查裁判，必待其之請求全部無理由時，始得為其
25 敗訴之判決。本件上訴人先位之訴，係依民法第359條、第259條
26 第1款、第2款或第179條規定，擇一請求被上訴人為給付，原審
27 就其依民法第359條規定請求部分，逕置不論，逕駁回其上訴，
28 於法自有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理
29 由。末查上訴人於第一審主張：出賣人就其所知之重要資訊，對
30 買方負有告知義務，所謂「交易上重要資訊」，係指交易慣例上
31 會影響買方締約意願之事項，就土地之買賣而言，土地面臨一般

01 道路，或面臨園道用地，對於將來建築房屋時，該土地是否需要
02 退縮，退縮之寬度、面積為何差別甚大，當然會影響買方之出價
03 及購買意願；本件出賣人對系爭土地係面臨園道用地之事實，隱
04 瞞不為揭露，且於標售資料記載系爭土地面臨10米寬道路，讓買
05 受人因「誤認」以系爭土地建築時不用從西側退縮6米再為建
06 築，而標得該土地，……自得依法撤銷等語（見一審卷第27頁、
07 第29頁），則其除主張受詐欺而為投標之意思表示外，有無併以
08 其意思表示內容錯誤為由，行使撤銷權之意？尚欠明瞭，案經發
09 回，應併予闡明釐清。

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

12 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日

13 最高法院民事第九庭

14 審判長法官 彭 昭 芬

15 法官 蘇 芹 英

16 法官 徐 福 晉

17 法官 許 秀 芬

18 法官 邱 璿 如

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 陳 嫻 如

21 中 華 民 國 112 年 11 月 15 日