

最高法院民事判決

113年度台上字第2329號

上訴人 大項建設有限公司

法定代理人 陸象山

訴訟代理人 洪俊誠律師

洪翰今律師

被上訴人 廖啟發

廖炯烜

廖啟超

廖士豪

廖炯昱

廖智惠

林廖瑞瑛

廖素乙

廖仁勇

廖妙芬

江慶森

共同

訴訟代理人 李慶松律師

被上訴人 張蔡嫻嬪（張德榮之承受訴訟人）

張繼憲（張德榮之承受訴訟人）

張繼森（張德榮之承受訴訟人）

張繼輝（張德榮之承受訴訟人）

張文玲（張德榮之承受訴訟人）

01 上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國113年7月
02 31日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度重上字第98
03 號），提起上訴，本院判決如下：

04 主 文

05 原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

06 理 由

07 一、本件上訴人主張：伊於如原判決附表（下稱附表）一所示時
08 間，與被上訴人廖啟發以次11人（下稱廖啟發等11人）、被
09 上訴人張蔡嫻以次5人（下稱張蔡嫻等5人）之被繼承人
10 張德榮（下合稱廖啟發等12人）簽訂不動產買賣契約書（下
11 稱系爭買賣契約），以如附表二「買賣價款」欄所示價金，
12 向渠等購買如附表一所示土地（下各稱地號，合稱系爭土
13 地）及建物，並已給付如附表二所示已支付款項。廖啟發等
14 12人明知伊買受系爭土地係為建築開發使用，系爭土地卻位
15 於斷層帶外側邊100公尺內之山坡地，依法禁建，買賣雙方
16 就系爭土地須可供開發建築之必要之點並未合致；縱已合
17 致，其標的亦自始客觀給付不能，廖啟發等12人高價出售禁
18 建之系爭土地，更有違誠信，系爭買賣契約應不成立或無
19 效。又伊係誤認系爭土地可供建築開發，始簽訂系爭買賣契
20 約，且系爭土地有禁建之重大瑕疵，未具備廖啟發等12人保
21 證之品質，該契約縱然有效，伊已撤銷錯誤之意思表示，及
22 依瑕疵擔保及債務不履行之規定解除契約，被上訴人應返還
23 伊已付買賣價金等情，依民法第259條、第179條、第113條
24 規定，求為命被上訴人給付伊如附表二「上訴人已支付款
25 項」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按年息5%計算利息之判決。嗣於原審主張：被上訴人依系
27 爭買賣契約，負有使伊得建築開發系爭土地之附隨義務，經
28 催告仍未履行等情，追加依民法第227條準用第229條、第25
29 4條、第255條規定解除契約後，為同一之請求。

30 二、被上訴人則以：系爭買賣契約並未約定系爭土地須可供建
31 築，且其中422地號等13筆土地屬第1-2種住宅區，422之2地

01 號等8筆土地屬道路用地，423之1地號等2筆土地屬行水區，
02 均非坐落在斷層帶外側邊各100公尺內之斷層帶住宅限建
03 區，並未禁建；系爭土地上原有建物係因震災毀損，亦得原
04 地重建，伊無給付不能或給付遲延。上訴人就系爭土地能否
05 建築縱有誤認，應屬動機錯誤，且伊已告知系爭土地位於地
06 質敏感區，上訴人未查明是否禁建，有重大過失，自不得主
07 張錯誤撤銷意思表示，或依瑕疵擔保及債務不履行之規定解
08 除契約；張蔡嫻嬪等5人另以：上訴人未依約給付伊價金尾
09 款新臺幣（下同）750萬元，經催告仍未履行，伊已解除契
10 約，並依系爭買賣契約第9條約定沒收上訴人已付款項480萬
11 元各等語，資為抗辯。廖啟發等11人並於第一審提起反訴主
12 張：上訴人尚應給付伊尾款價金，經催告竟予拒絕等情，依
13 系爭買賣契約，求為命上訴人給付伊如附表二編號1至10、1
14 2「未付款項」欄所示金額，及自反訴狀繕本送達翌日起至
15 清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不
16 予贅敘）。

17 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其
18 上訴及追加之訴，係以：系爭土地為廖啟發等12人所有，各
19 自土地地號、面積、應有部分如附表一所示，渠等分別於如
20 附表一所示時間與上訴人簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人
21 以如附表二「買賣價款」欄所示金額，向被上訴人買受如附
22 表一「買賣標的」欄所示系爭土地及建物，被上訴人已受領
23 上訴人給付如附表二所示已支付款項，為兩造所不爭執。買
24 賣雙方就標的及價金既已合致，系爭買賣契約已經成立。次
25 查系爭買賣契約並未約定被上訴人應保證系爭土地可供建
26 築，且其中423之1地號等2筆土地為行水區，422之2地號等8
27 筆土地為計畫道路，足認系爭買賣契約並不以系爭土地可以
28 建築為必要，買賣雙方就此縱未合意，契約非不成立。又社
29 團法人臺中市建築師公會（下稱臺中市建築師公會）係依臺
30 中市政府地政局網頁所示斷層帶資訊查詢結果，鑑定系爭土
31 地中有19筆土地位在車籠埔斷層帶外側100公尺範圍內，且

01 為山坡地，曾發生地震規模 $M \geq 7$ 之地震，而有建築技術規則
02 建築設計施工編第262條第1項第3款（下稱系爭建築技術規
03 則）規定不得開發建築之情形。惟依實施區域計畫地區建築
04 管理辦法（下稱區域計畫建管辦法）第4條之1規定，活動斷
05 層線通過地區，當地縣（市）政府得劃定範圍公告得建築高
06 度不得超過2層樓、簷高不得超過7公尺之自用農舍或自用住
07 宅。原內政部營建署並以民國112年4月28日函示，山坡地雖
08 有系爭建築技術規則規定之情形，然如符合區域計畫建管辦
09 法第4條之1規定，仍得作為興建房屋使用。另依臺中市震災
10 災區原地重建建築管理簡化作業辦法（下稱震災重建辦
11 法），山坡地範圍已依法公告活動斷層禁建管制者，其土地
12 上之建築物所有權人如具備全倒半倒證明文件及合法建築物
13 證明文件，即可申請全部拆除重行建築或部分拆除原地重
14 建，不受系爭建築技術規則之限制。而系爭土地未經臺中市
15 政府公告為禁建區，其上建物可能係在60年套繪管制前已完
16 成之合法建物，自不能僅以系爭土地上開鑑定結果認定為禁
17 建。系爭土地既非當然禁建，自無標的自始客觀給付不能、
18 上訴人誤認系爭土地性質而意思表示錯誤、系爭土地有重大
19 瑕疵，或被上訴人高價出售禁建土地而違反誠信之情事。況
20 系爭買賣契約及不動產買賣標的現況補充說明均註記買賣標
21 的位於地質敏感區。證人即代書王浩權並證稱：伊於簽約當
22 天受被上訴人廖炯昱委託到場，已向上訴人說明系爭土地為
23 地質敏感帶，有禁建、限建之問題等語。而系爭土地涉山坡
24 地斷層帶外側一定範圍不得建築開發部分，應由開業建築師
25 或專業技師檢核、簽證，更非一般人所得知悉，自難認被上
26 訴人明知系爭土地為禁建而未告知，並違反誠信高價出售。
27 至上訴人為建設公司，其於訂立契約時既知系爭土地位於地
28 質敏感帶，而臺中市建築師公會憑以鑑定之斷層帶資訊查詢
29 結果，復已於臺中市政府地政局網頁公告周知，乃竟不知系
30 爭土地是否位於斷層帶外側100公尺範圍內而禁建，自有重
31 大過失；系爭土地得否進行開發，更非被上訴人之附隨義

01 務。上訴人不得依民法第88條規定撤銷買賣之意思表示，或
02 依瑕疵擔保及債務不履行之規定主張解除契約。系爭買賣契
03 約既有效成立，且未經上訴人撤銷或解除；另張蔡嫻嬪等5
04 人主張解除契約及沒收上訴人已支付價金480萬元，並非違
05 約金性質，無從酌減。上訴人自不得請求被上訴人返還已受
06 領之買賣價金；廖啟發等11人請求上訴人給付其餘未付價
07 金，則屬有據。故上訴人依民法第113條、第179條、第259
08 條規定，請求被上訴人給付如附表二「上訴人已支付款項」
09 欄所示金額，及自如附表三「送達翌日」欄所示日期起至清
10 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。廖
11 啟發等11人依系爭買賣契約之法律關係，反訴請求上訴人給
12 付如附表二編號1至10、12「未付款項」欄所示金額，及自1
13 09年3月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
14 由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

15 四、本院廢棄發回之理由：

16 (一)按民法第246條第1項前段規定以不能之給付為契約標的者，
17 其契約為無效。該項所稱之不能之給付者，係指自始客觀不
18 能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，不能依
19 債務本旨實現之意。又解釋契約，應探求當事人立約時之真
20 意，不得拘泥於契約之文字。原審係認上訴人於訂立系爭買
21 賣契約時，已知悉系爭土地位於地質敏感區。惟依地質法第
22 8條第1項前段規定：「土地開發行為基地有全部或一部位於
23 地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查
24 及地質安全評估」，及豐原都市計畫細部計畫檢討後土地使
25 用分區管制要點第3條規定：「斷層帶住宅限建區之建蔽率
26 不得大於60%，容積率不得大於180%」（見第一審卷(一)第4
27 06頁、第407頁），可知地質敏感區非必不可建築開發。且
28 系爭土地均非位於臺中市政府於88年12月公告車籠埔斷層線
29 兩側各15公尺內之禁建範圍，亦未在臺中市政府109年8月26
30 日公告發布實施「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫
31 (配合豐原都市計畫-第三次通盤檢討)（第一階段）案」

01 之斷層帶住宅限建區，有臺中市政府都市發展局110年10月4
02 日、112年8月3日函在卷可稽（見第一審卷(三)第253頁，原審
03 卷(二)第263頁以下）；其中422地號等13筆土地之土地使用分
04 區並為住宅區（見第一審卷(一)第107頁以下）。似見系爭土
05 地多數具有住宅建地之外觀。而系爭買賣契約第3條約定賣
06 方就住宅區部分需申請無建築基地套繪管制證明書；特約事
07 項並約定賣方廖士豪及廖啟超等相關家屬須限期完成房屋遷
08 讓點交，否則應向買方負擔建築開發作業延宕之賠償責任
09 （見第一審卷(一)第24頁、第27頁、第37頁、第44頁、第52
10 頁、第54頁、第352頁、第355頁）；被上訴人江慶森出具之
11 不動產買賣標的地現況補充說明並記載：「出賣人江慶森聲
12 明本件不動產買賣標的地位於『地質敏感區』內之住宅區及
13 道路用地，經向主管機關函查後為『無建築基地套繪管制』
14 之可供建築使用土地」（見第一審卷(一)第361頁）；被上訴
15 人復於事實審一再抗辯：系爭土地並未禁建等語（見第一審
16 卷(一)第292頁、第424頁、第510頁，第一審卷(三)第123頁）。
17 再佐以證人即買方仲介林柏壽證稱：上訴人是建商，購買系
18 爭土地是為了開發建築使用，系爭土地是住宅區，買賣雙方
19 當然認為系爭土地可以建築使用，可否建築使用會涉及價
20 格，如果不可以建築使用，最後不會是這個價格（按：住宅
21 區每坪16萬元）成交，當時上訴人是以系爭土地雖是地質敏
22 感帶，但只要做了水土保持計畫及技師簽證後，就可以拿來
23 建築使用為前提，與地主議價；如果系爭土地不能建築，以
24 附近的農地來看，一坪就是3、4萬元，如果是山坡地，價格
25 更低；證人即賣方仲介陳鴻宸證稱：當時開始買賣就是談價
26 錢，因為這是住宅區建地，我就把相關資料給林柏壽，謄本
27 裡面有寫到住宅區建地，雙方大概都認同，一開始開價每坪
28 18萬元左右，是單純以土地謄本的地目即住宅建地做開價各
29 等語（見原審卷(二)第44頁以下、第54頁以下）。似見系爭買
30 賣契約簽訂時，買賣雙方亦主觀認知系爭土地可供建築開
31 發，並以此為前提議價、成交。果爾，上訴人於事實審主

01 張：系爭買賣契約係以可供建築開發之系爭土地為買賣標
02 的，倘系爭土地自始不能建築開發，即屬標的自始客觀給付
03 不能，系爭買賣契約應屬無效等語，是否毫無足採，即非無
04 研求之餘地。原審未詳查審究，逕以前揭理由，為相反論
05 斷，進而為上訴人不利之判決，已有可議。

06 (二)次查臺中市建築師公會已鑑定系爭土地依系爭建築技術規則
07 規定不得開發建築。而原內政部營建署112年4月28日函稱：
08 「實施區域計畫地區建築管理辦法第4條之1、都市計畫及建
09 築設計施工編第262條第1項第3款，為不同管制規定。...亦
10 即：(一)應否適用建築設計施工編第262條第1項第3款活動斷
11 層不得開發建築之規定，不因都市計畫範圍內外而有差異，
12 亦不因縣市政府有無依據實施區域計畫地區建築管理辦法第
13 4條之1劃定公告管制而有差異。(二)凡屬山坡地範圍，即應受
14 建築設計施工編第262條第1項第3款限制，如建築基地亦位
15 於縣（市）政府依上開辦法第4條之1公告管制範圍內，並應
16 符合該辦法第4條之1各款限制。...」（見原審卷(三)第22頁
17 以下），其文字已表明雖縣市政府依據區域計畫建管辦法第
18 4條之1或都市計畫法劃定公告管制，但凡符合系爭建築技術
19 規則規定者，仍應受禁建限制之文義。原審悖於上開文字，
20 逕認系爭土地倘已依據區域計畫建管辦法第4條之1劃定公告
21 管制，即不受禁建限制，自有未合。又震災重建辦法規定因
22 震災毀損而可以原地重建者，係以合法建築物為前提，且其
23 可以重建之面積及高度均受有限制，有臺中市政府都市發展
24 局109年8月10日函在卷可據（見第一審卷(二)第186頁以
25 下）。則究竟系爭土地上原有建物是否合法及其可得重建之
26 面積及高度若干，攸關系爭買賣契約倘以可供建築開發之系
27 爭土地為買賣標的，系爭土地是否自始未具備可供建築開發
28 之債務本旨，而有自始客觀給付不能之判斷，自應究明。原
29 審未查，遽以系爭土地上原有建物可能係在60年套繪管制前
30 已完成之合法建物，系爭土地依震災重建辦法，並非當然禁
31 建為由，謂系爭土地依約縱須可以建築，其給付亦非自始客

01 觀不能，系爭買賣契約並非無效，進而認為上訴人不得請求
02 被上訴人返還已付價金，及廖啟發等11人得反訴請求上訴人
03 給付買賣尾款，並屬速斷。

04 (三)再查張蔡嫻嬪等5人係依系爭買賣契約第9條約定沒收上訴人
05 已付價金480萬元，並通知解除契約（見第一審卷(一)第511頁
06 以下）。而系爭買賣契約第9條第1項約定：「甲方（上訴
07 人）不按契約內容履行義務，致契約終竟不能成就時甲方所
08 支付之定金及期款全部由乙方（張德榮）沒收充為違約金，
09 甲方不得異議」（見第一審卷(一)第45頁），已揭明渠等所沒
10 收價金屬違約金性質。乃原審逕以渠等沒收者並非違約金，
11 謂上訴人無從請求酌減及返還酌減後差額，尤有未洽。上訴
12 論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

13 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
14 項、第478條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 9 日

16 最高法院民事第三庭

17 審判長法官 李 瑜 娟（主筆）

18 法官 林 玉 珮

19 法官 胡 宏 文

20 法官 周 群 翔

21 法官 蔡 和 憲

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官 李 佳 芬

24 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日