

最高法院民事判決

113年度台上字第2013號

上訴人 吳碧松

訴訟代理人 湯文章律師

被上訴人 鄭美雲

訴訟代理人 魏辰州律師

上列當事人間請求撤銷協議事件，上訴人對於中華民國113年6月27日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（112年度上字第40號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國110年10月28日向上訴人購買花蓮縣○○市○○路000巷0弄0號建物及其坐落基地（下稱系爭建物），作為經營旅館使用，並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）。上訴人於同年12月底告知伊，系爭建物先前於其所有○市○○段205、206地號土地（嗣合併至同段200地號土地，下合稱系爭A地）上設置法定停車位，致系爭A地遭套繪管制，需伊配合解除套繪，向伊偽稱可透過向花蓮縣政府繳交使用代金，於公有地上購買可供停車使用之法定停車位，解決系爭建物之停車位問題，伊因此陷於錯誤而於111年1月1日與上訴人簽立如原判決附件所示之解除法定車位建管套繪協議書（下稱系爭協議）。嗣伊獲悉繳交使用代金僅得免除系爭建物設置法定停車位之義務，無從實際取得可供停車使用之車位，始知受騙，伊業依民法第92條第1項及第88條規定撤銷系爭協議之意思表示等情，求為確認系爭協議不存在之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人向伊購買系爭建物時，明知未包含停車位，伊依約並無提供系爭A地作為系爭建物停車使用之義務，亦未向被上訴人詐稱繳納使用代金可實際取得停車位。伊僅提出數種解決法定停車位問題之方式供被上訴人選擇，

01 倘被上訴人不願繳納代金，亦可依系爭協議所載之承租或購
02 買停車位之方式處理，其並無陷於錯誤而簽訂系爭協議，不
03 得主張撤銷等語，資為抗辯。

04 三、原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上
05 訴，係以：系爭建物原為上訴人所有，上訴人於75年間已將
06 系爭建物1、2樓作為旅社經營，至87年間變更全棟1至5樓為
07 旅社經營使用，依建築法規應設立1處法定停車位，乃將系
08 爭A地作為系爭建物之法定停車空間而建管套繪後，將原先
09 室內停車空間移至系爭A地。被上訴人於110年10月28日與上
10 訴人簽訂系爭契約，向上訴人購買系爭建物作為經營旅館使
11 用，為兩造所不爭執。次查系爭契約未記載系爭A地上有設
12 置法定停車位及系爭A地遭套繪，現況說明書並勾選「無車
13 位編號」，買賣標的不包含系爭A地之停車空間。上訴人簽
14 訂系爭契約時已告知被上訴人系爭建物因商業用途需設置1
15 處停車位，並同意系爭A地出售移轉前可先供被上訴人使
16 用，於出售移轉後被上訴人須自行處理經營旅館之法定停車
17 位事宜。上訴人已依約履行系爭契約義務，將系爭建物所有
18 權移轉登記予被上訴人並完成旅館負責人變更。兩造因簽訂
19 系爭契約時未就解除系爭A地建管套繪為相關約定，為解決
20 系爭A地遭建管套繪事宜而於111年1月1日協商處理，上訴人
21 告知被上訴人可透過向政府繳交使用代金購得公有地上可供
22 實際停車使用之車位方式，解決系爭建物依法應設置法定停
23 車位問題。惟依花蓮縣政府111年9月5日、113年1月2日回函
24 及花蓮縣建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管
25 理使用辦法第3條第1款規定，被上訴人繳納代金僅得免除系
26 爭建物依建築法規應設置1處法定停車位之義務，無從實際
27 取得供停車使用之車位。上訴人雖另提出土地出借、租地及
28 給付代金等方案解決依法應設置法定停車位問題，惟被上訴
29 人因上訴人上開告知之訊息，致誤認繳納代金可取得實際停
30 車位兼可使系爭建物經營旅館業符合法規，其為避免未來風
31 險及一次性解決停車空間問題而同意簽立系爭協議。足見被

01 上訴人固就辦理解除系爭A地建管套繪之內容，並無誤認，
02 惟繳納代金後可否向政府實際取得停車位之重要事項，確實
03 影響被上訴人之交易判斷與簽約意願。上開代金之法規非一
04 般人所知悉，簽約現場又無人就上訴人提供之錯誤訊息為提
05 醒或糾正，被上訴人因此陷於錯誤而簽訂系爭協議，難認係
06 自己之過失所致，其以起訴狀繕本之送達為撤銷系爭協議之
07 意思表示，自屬有據。故被上訴人請求確認系爭協議不存
08 在，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

09 四、按民法第88條之規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯
10 誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別。上訴人
11 依約並無提供系爭A地作為系爭建物法定停車位之義務，被
12 上訴人應自行處理系爭建物之法定停車位事宜；兩造因簽訂
13 系爭契約時未就解除系爭A地建管套繪為相關約定，乃於111
14 年1月1日簽訂系爭協議，上訴人於系爭協議簽訂前曾提出土
15 地出借、租地及給付代金等方案，供被上訴人解決系爭建物
16 設置法定停車位之問題；被上訴人簽訂系爭協議，同意「在
17 不影響旅館登記情況使用下將其法定車位移出，將賣方（即
18 上訴人）所有○○市○○段地號200、205、206三筆解除建
19 管套繪」之內容，並無誤認，為原審認定之事實。系爭協議
20 並記載「將來車位使用費（如承租或購買和向公部門繳納使
21 用代金等）由買方（即被上訴人）負擔」等語。似見被上訴
22 人係知悉並同意將上訴人建議之方案列為其應自行處理系爭
23 建物法定停車位之選擇方式。果爾，系爭協議約定之車位取
24 得方式既非限於「向公部門繳納使用代金」，其內容復未以
25 被上訴人「向公部門繳納使用代金」取得實際停車位，為其
26 同意解除系爭A地建管套繪之決定依據，則能否謂被上訴人
27 得以其誤認繳納代金可取得實際停車位為由，主張意思表示
28 之內容錯誤而撤銷系爭協議，即滋疑問。原審見未及此，遽
29 謂被上訴人因誤認繳納代金可取得實際停車位，而簽立系爭
30 協議解除系爭A地建管套繪，其得以意思表示錯誤為由，撤

銷系爭協議，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，
求予廢棄，非無理由。

五、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 113 年 11 月 27 日

最高法院民事第九庭

審判長法官 鄭 純 惠

法官 徐 福 晉

法官 邱 景 芬

法官 邱 璿 如

法官 管 靜 怡

本件正本證明與原本無異

書 記 官 陳 禹 任

中 華 民 國 113 年 12 月 4 日