最高法院民事判決

114年度台上字第1537號

上　訴　人　廖崇伯（廖學勳之承受訴訟人）

　　廖益增（廖學勳之承受訴訟人）

　　廖千惠（廖學勳之承受訴訟人）

　　廖邦宏（廖學勳之承受訴訟人）

　　廖俊偉（廖學勳之承受訴訟人）

　　廖芊瑜（廖學勳之承受訴訟人）

共　　同

訴訟代理人　陳浩華律師

被 上訴 人　潘勝峰

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年4月30日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（113年度重上更二字第22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

一、本件上訴人之被承受人廖學勳主張：伊於民國102年2月間已79歲，且罹患○○○，意思能力衰退，被上訴人利用伊獨自在家、精神耗弱之際，告以不實資訊，致伊陷於錯誤，於同年月16日，與被上訴人訂立土地買賣契約書（下稱系爭契約）以與當時合理市價顯不相當之新臺幣（下同）270萬元，出售所有坐落臺中市○○區○○段3021-1地號土地所有權全部（下稱系爭土地），及如原判決附表（下稱附表）所示17筆共有土地（下稱共有土地）之應有部分（下稱系爭應有部分，合稱18筆土地）予被上

訴人，且由伊負擔全部之土地增值稅，扣除土地增值稅後，被上訴人實際僅給付伊40萬元。伊業以受詐欺為由撤銷系爭契約，並訴請被上訴人返還系爭土地，已獲勝訴判決確定，惟被上訴人已將系爭應有部分轉售他人，致不能返還原物等情，依民法第113條、第226條、第179條規定，求為命被上訴人給付681萬7,627元，及其中500萬元自105年7月22日起、其餘181萬7,627元自106年2月16日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決(未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、被上訴人則以：廖學勳於簽訂系爭契約時之意識正常，有出售18筆土地之意思及行為能力，伊並無隱瞞合理市價或提供不實資訊之施詐行為，且廖學勳撤銷系爭契約，已逾1年除斥期間等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審就上開部分所為廖學勳勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，係以：被上訴人於102年2月16日與廖學勳簽訂系爭契約，以總價270萬元向廖學勳購買18筆土地。被上訴人扣除代繳廖學勳應負擔之土地增值稅預估金額後，於同日交付現金40萬元予廖學勳。被上訴人臚列18筆土地於102年間之公告現值，金額共計741萬8,774元，據以製作系爭契約附件。廖學勳以其受詐欺而撤銷系爭契約之意思表示為由，依不當得利之法律關係，請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予廖學勳（下稱前案），經臺灣臺中地方法院103年度訴字第1788號、臺灣高等法院臺中分院104年度上字第524號判決廖學勳勝訴確定，為兩造所不爭執。次查(一)前案第一審囑託華信不動產估價師聯合事務所鑑定（下稱系爭鑑定）18筆土地於系爭契約簽訂時之市價為1,955萬8,440元，惟該鑑定未考量共有土地上有違章建築占用、系爭應有部分面積小及共有人數眾多等影響價格之個別因素，僅係以素地的條件進行估價；前案就系爭鑑定未踐行調查程序，命兩造就此充分辯論，逕採系爭鑑定之價格，據以認定被上訴人對廖學勳施以詐術，對本件無爭點效之適用。(二)被上訴人為系爭應有部分之買受人，本可提出自己主觀認定之合理買價，其僅基於買受人立場向廖學勳提出買價，至於是否以該價格出售則由廖學勳

自行決定。是被上訴人縱未告知廖學勳系爭應有部分之合理市價，亦難認其有施詐之行為。況被上訴人業以系爭契約附件詳載18筆土地之公告現值，廖學勳於簽訂系爭契約時已知系爭應有部分之公告現值共計604萬1,774元，仍同意以低於公告現值之價格出售；廖學勳於臺灣臺中地方檢察署103年度偵字第10199號偵查中，自陳其係因未能分得共有土地出租之租金，每年尚須負擔地價稅，決定出售系爭應有部分予被上訴人，並將所得價金交予女兒等語。足見廖學勳出售系爭應有部分係基於個人主觀因素之考量，其簽訂系爭契約時，可理解土地買賣交易之相關事實，且與家人同住，應無心智缺陷或無機會與家人商議之情事，難認被上訴人有對廖學勳施行詐術之情事。又共有土地之共有人及占有使用情形如附表所示，各筆土地之共有人高達119人至228人，且均非素地，屬特殊性標的，並無相關規則據以計算應折減之價格，亦無比較標的可供參考。被上訴人購得系爭應有部分後，雖以共421萬7,627元出售他人，然其於100至101年間亦曾以每坪1萬至2萬8,000元購得共有土地之其他應有部分。足見系爭應有部分並無特定市價，其價格係由買賣雙方基於主觀因素決定。被上訴人僅為地政士，並無不動產估價師之專業，難認其於簽訂系爭契約時知悉合理市價為何，進而對廖學勳告知不實資訊或隱瞞合理價格。被上訴人既未對廖學勳施行詐術，廖學勳即無從依民法第92條規定，撤銷系爭契約關於系爭應有部分之意思表示。故上訴人依民法第113條、第226條、第179條規定，請求被上訴人給付681萬7,627元本息，為無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

四、查民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，旨在保護表意者意思表示形成過程之自由。實施詐欺行為之詐術，非以欺罔為限，即利用表意人之錯誤使其形成意思表示亦屬之。系爭契約記載：「雙方合意就乙方（廖學勳）所有之下列詳如附表的不動產，依下列價格條件出售給甲方或其指定之登記名義人：□土地標示及權利範圍：詳如附表土地清冊。共18筆，合計持分坪數…37.98坪。□總價款：賣方實收金額新台幣貳佰柒拾萬元整，一次付清」（見一審卷一15

頁），似見被上訴人係以單一價格買受廖學勳所有之18筆土地權利，並無個別計價、付款或履行之約定。又廖學勳以其受詐欺而撤銷系爭契約之意思表示為由，依不當得利之法律關係，請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予廖學勳，業經前案為廖學勳勝訴判決確定，為原審認定之事實。果爾，廖學勳所為撤銷受詐欺之意思表示，既係針對系爭契約即18筆土地全部，其效力如何自無從以個別土地割裂分論。原審既認廖學勳於簽訂系爭契約時已知18筆土地之公告現值，仍同意以低於公告現值之價格出售。則上訴人於事實審主張：草屯療養院103年11月14日精神鑑定報告書，記載廖學勳所述土地買賣過程，係被上訴人先拜訪並探問家中何時會有其他家人在，之後再趁廖學勳單獨在家、狀況極差時來訪、簽約，並逕自抽屜拿走所有土地權狀，勸說廖學勳簽立空白授權書，僅交付40萬元；並綜合廖學勳過去生活史、患有○○○○○○之疾病史、心理評估結果、鑑定所得資料等，認定廖學勳受心智缺陷影響，以致於影響其辨識能力並非無據。足見廖學勳係受被上訴人詐欺而簽立系爭契約等語（見原審更二卷四47頁以下）。自攸關廖學勳同意以低於公告現值之價格出售18筆土地之意思形成過程，其低價出售之主觀考量因素及其意思形成自由有否受何影響，係屬重要之攻擊方法。原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，遽以前揭理由謂被上訴人未對廖學勳施行詐術，進而為上訴人不利之判決，尚嫌速斷。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　　114　　年　　10　　月　　15　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　王　本　源

法官　管　靜　怡

法官　劉　又　菁

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　書　英

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　27　　日