

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第31號

原告 劉時達

李水蓮

共同

訴訟代理人 林明信律師

被告 童徐阿蕊

訴訟代理人 王仕為律師

楊文瑞律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,970萬元，及自民國111年2月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣657萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,970萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年10月15日透過訴外人台慶不動產蘆竹南崁加盟店即有翔不動產開發有限公司（下稱台慶不動產）仲介，以新臺幣（下同）1,970萬元向被告買受坐落桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）。原告已支付全部買賣價金，被告亦於110年12月8日將系爭土地移轉登記予原告所有。原告在購買系爭土地前，已明確向台慶不動產及被告表明購買系爭土地係因系爭土地位於捷運綠線徵收預定地，而台慶不動產仲介人員已出示被告勾選之現況說明書，其上記載系爭土地位於捷運綠線徵收預定地。詎料，原告事後發現系爭土地因屬零星工業區用地，並非捷運綠線徵收預定地，顯然被告欺騙原告買受系爭土地；縱非詐欺，亦屬意思

01 表示之內容有錯誤，爰依民法第88條第1項、第92條第1項、
02 第179條規定，以起訴狀繕本送達撤銷原告所為系爭契約之
03 意思表示，並請求返還買賣價金等語。並聲明：(一)被告應給
04 付原告新臺幣1,970萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
05 償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執
06 行。

07 二、被告則以：被告相信台慶不動產仲介人員之專業，由仲介人
08 員在現況說明書上勾選並註記系爭土地位於政府徵收預定地
09 及捷運綠線，再由被告簽名。惟政府是否徵收系爭土地，非
10 被告所能承諾，現況說明書只是敘述周遭地理環境之發展規
11 劃，並無保證或納為契約義務之意思。原告既未在「特別約
12 定條款」載明購買的目的是因系爭土地位於捷運綠線徵收預
13 定地，則原告個人動機錯誤並非意思表示內容有錯誤。況兩
14 造簽約時，系爭土地確實為捷運綠線途經之預定地，被告在
15 現況說明書勾選之內容並無不實，縱因政府政策變更，致系
16 爭土地因屬零星工業區而目前未規劃為捷運綠線徵收預定
17 地，然兩造簽約時已附上系爭土地之使用證明書，原告已知
18 悉系爭土地屬零星工業區，難認被告有詐欺或原告有意思是
19 表示錯誤之情事，原告撤銷意思表示自屬無據等語置辯。並聲
20 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、經查：(一)原告於110年10月15日向被告購買系爭土地，原告
23 已給付買賣價金1,970萬元，被告亦於110年12月8日將系爭
24 土地移轉登記予原告共有。(二)現況說明書第5點「本土地是
25 否位於政府徵收預定地」勾選「是」，且手寫註記「捷運綠
26 線」，被告並於110年9月23日在現況說明書上簽名。(三)系爭
27 土地之使用分區為零星工業區。(四)系爭土地依桃園市政府10
28 9年5月18日公告公開展覽「變更南崁地區都市計畫（配合桃
29 園都會區種捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a
30 車站周邊土地開發計畫）案」內區段徵收範圍勘選原則，非
31 屬該區段徵收範圍等情，有系爭契約、標的物現況說明書、

01 土地登記第二類謄本、使用分區證明書、桃園市政府都市發
02 展局111年2月16日函文等件在卷可稽（本院卷第9至13、1
03 5、17、19、53頁），且被告不爭執已收受買賣價金1,970萬
04 元（本院卷第77頁），堪信為真實。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
07 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
08 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
09 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
10 錯誤，民法第88條定有明文。

11 (二)原告主張其在購買系爭土地前，已明確向台慶不動產及被告
12 表明購買系爭土地係因系爭土地位於捷運綠線徵收預定地乙
13 情，業據證人即買方仲介林展鵬於本院審理中具結證稱：
14 「（原告訴訟代理人問：原告在簽約前，或簽約當下，有無
15 說必須是區段徵收範圍內才要買？）原告有講，我與原告接
16 觸是因原告要買綠線區段徵收的土地，所以我會報給原告都
17 是綠線區段徵收的土地。」（本院卷第99頁）。堪信原告購
18 買系爭土地之動機為系爭土地為政府徵收預定地。

19 (三)復依證人即賣方仲介曾銘華於本院審理中具結證稱略以：
20 「（被告訴訟代理人問：請問標的物現況說明書於項次5
21 「本土地是否位於政府徵收預定地」，勾選「是」，為何人
22 填載？為何後面說明記載「捷運綠線」？你是否了解？）我
23 寫的。政府公展的範圍內有包含系爭土地。我寫完之後交給
24 童徐阿蕊簽名。」（本院卷第104、105頁）、「（被告訴訟
25 代理人問：有無說到若不是政府徵收地就不買或無條件解
26 約？）是我說系爭土地有在政府公展的徵收預定地內，問童
27 徐阿蕊要多少才要賣。沒有寫的原因是因未來是否確定會徵
28 收不確定。」、「（法官問：既然政府尚未確定會徵收，為
29 何在現況說明書上勾選是徵收預定地？）政府在公展時說系
30 爭土地在徵收範圍內。」（本院卷第105、106頁）。則被告
31 已在現況說明書上記載系爭土地為政府徵收預定地，且因此

而影響出售價格，則「系爭土地是否為政府徵收預定地」乙節，已成為本件交易重要之點，非僅為原告隱藏在內心的動機。

(四)被告出售系爭土地，既已在現況說明書上勾選系爭土地為政府徵收預定地，自應盡查明義務，縱被告辯稱係聽信仲介所言，亦屬仲介是否盡其調查義務，非屬原告之過失。依桃園市政府都市發展局回函，109年5月18日桃園市政府已公告公開展覽之「變更南崁地區都市計畫（配合桃園都會區種捷運系統航空城捷運線【綠線】G12、G13、G13a車站周邊土地開發計畫）案」（本院卷第53頁），且此計畫書已明白揭示「零星工業區」不在徵收範圍（本院卷第25頁），此為公開展覽草案，被告及仲介人員均可查閱，被告及仲介人員於110年9月23日勾選現況說明書時卻依舊版之草案勾選，且遲至110年10月15日簽訂系爭契約時仍未更正此錯誤，被告及仲介人員之過失不應由原告承擔。從而，原告依民法第88條規定，以起訴狀繕本送達為撤銷系爭契約之意思表示，且未逾1年除斥期間（起訴狀繕本於111年2月18日送達，本院卷第41頁），應屬有據。本院已准許原告撤銷意思表示，原告另主張依民法第92條規定撤銷是否有據，即不再贅述。

(五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。原告買受系爭土地之意思表示既已撤銷，被告收受買賣價金1,970元萬元即無法律上原因，應予返還。

五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本

01 文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還買賣價
02 金，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則
03 被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金
04 額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年2月19日起
05 （於111年2月18日送達，本院卷第41頁）至清償日止，按年
06 息5%計算之利息，亦屬有據。

07 六、綜上所述，原告依民法第88條第1項、第179條之規定，請求
08 被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

09 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
10 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
12 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 111 年 7 月 22 日
15 民事第三庭 法 官 吳佩玲

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 7 月 22 日
20 書記官 龍明珠