

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1151號

原告 藍啟文

訴訟代理人 陳家彥律師

廖家瑜律師

被告 游舒雅

陳正芳

共同

訴訟代理人 邱清銜律師

共同

複代理人 游淑琄律師

上列當事人間確認買賣契約不存在事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條分別定有明文。查：原告原起訴時聲明為「確認兩造於民國一百零一年十一月十七日如附表所示買賣標的之買賣契約不存在」（本院卷第7頁），嗣原告於民國112年9月26日提出民事準備書狀具狀更正聲明為「確認兩造於民國壹百壹拾壹年拾壹月拾柒日如附表所示買賣標的之買賣契約不存在」（本院卷第231頁），經核原告訴之聲明變更，僅係更正附表所示買賣契約訂立之時間，屬更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，應予准許。

二、又按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。

而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。查：原告主張其與被告游舒雅、陳正芳就附表所示不動產成立之買賣契約，存有民法第88條、第92條之事由，故主張撤銷買賣契約，買賣契約並不存在，然為被告二人所否認，兩造間就系爭不動產之買賣關係存否即有爭執，致原告之法律上地位處於不安定狀態，而此項危險得以確認判決將之除去，揆諸上揭說明，原告自有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

## 貳、實體部分：

### 一、原告主張：

(一)被告游舒雅、陳正芳為購買位於桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收案（下稱系爭徵收案）之政府徵收地（土地坐落於桃園市○○區○○段○○○○段000000地號土地，下稱系爭土地），委託第三人即太平洋房屋仲介股份有限公司之友成展演中心加盟店即允成不動產股份有限公司（下稱允成不動產公司）居間購地，吳柏霖擔任允成不動產公司之營業員，就徵收地買賣、徵收流程具有專業知識，明知系爭徵收案所召開公聽會之說明及簡報資料，均已清楚載明徵收案之「預定作業期程」將視具體情況滾動式調整，且就「抵價地之點交時間」已從原先預定之113年7月，延後至116年第3季，吳柏霖卻於111年11月5日向原告訛稱可於113年間進行抵價地之點交，並保證最遲於113年間，即可取得價金全部之尾款，使原告陷於錯誤，因而簽署專任委託契約書，同意出售系爭土地。

(二)兩造於111年11月17日至公證人陳淑雯事務所進行附表所示買賣契約之簽約時，吳柏霖亦於被告游舒雅、陳正芳之面前向原告表示依照買賣契約書之條款，可確保原告於113年間

01 取得價金全部之尾款，原告始因而陷於錯誤，當場簽立本  
02 票、買賣契約書以及公證書，然徵收案之預定作業期程關於  
03 抵價地點交之時間為116年第3季，顯與吳柏霖保證之113年  
04 間不符。

05 (三)吳柏霖擔任允成不動產公司之營業員，且允成不動產公司受  
06 兩造之委託仲介系爭土地之買賣，吳柏霖應兼具被告二人之  
07 使用人或代理人資格，吳柏霖卻積極向原告施以上開詐術，  
08 且被告二人就徵收案之預定作業期程理當知之甚詳，始能預  
09 先準備足夠資金，卻於原告詢問或吳柏霖施以詐術時，未向  
10 已陷於錯誤之原告積極澄清，亦構成不作為詐欺，原告自得  
11 依民法第92條之規定，撤銷附表所示買賣契約之意思表示，  
12 縱使上開買賣契約未彰顯吳柏霖之名義，然實際上該契約自  
13 磋商起至簽約完成，均係由吳柏霖居間協調兩造之買賣條  
14 件，故就兩造簽約之過程觀之，吳柏霖亦居於被告二人上開  
15 訂約行為之輔助人，原告亦得類推適用民法第105條之規  
16 定，依照民法第92條之規定，撤銷附表所示買賣契約之意  
17 表示。

18 (四)再者，原告願意出售系爭土地之買賣條件為得以在113年間  
19 取得價金之全部尾款，吳柏霖對於該條件乃知之甚詳，被告  
20 二人於簽立買賣契約時亦知悉該條件，原告於簽約時既已明  
21 白告知被告二人上開土地買賣之條件，該前提條件既不存  
22 在，則原告亦得依照民法第88條之規定，請求撤銷錯誤內容  
23 買賣契約之意思表示。

24 (五)為此，爰以先位請求權基礎即民法第92條之規定、備位請求  
25 權基礎即民法第88條之規定，撤銷附表所示買賣契約之意  
26 表示，為此請求確認系爭買賣契約不存在等語。並聲明：確  
27 認兩造於111年11月17日如附表所示買賣標的之買賣契約不  
28 存在。

## 29 二、被告則以：

30 (一)原告前為系爭土地之所有權人，而系爭土地係「桃園航空城  
31 附近地區（第一期）特定區區段徵收案」之政府徵收地，政

府機關於辦理區段徵收時，對於應發給私有土地所有權人之補償地價，若經私有土地所有權人申請，得不發給現金補償，改按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例，計算其應領之權利價值，以開發後之可供建築土地折算抵付，該抵付補償費之可供建築土地即係抵價地，而系爭土地經桃園市政府核算，若經徵收，土地所有權人得領取之補償費為新臺幣（下同）19,218,436元，原告於109年12月16日即向桃園市政府申請系爭土地不領取徵收補償費，改以領取抵價地之方式配合徵收，並經桃園市政府於110年3月4日發函核准發給抵價地，顯然原告對於系爭土地遭徵收後領取現金補償或發給抵價地等節，均清楚知悉，並可在無仲介協助之下，自行辦妥申請發給抵價地申請書。

(二)桃園市政府後續於111年10月18日製作桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收案安置土地第一階段抽籤及配地作業分配結果表，原告就系爭土地領取之補償費為19,218,436元，而「實際領回地權利價值（元）」為「17,280,000元」、「賸餘權利價值（元）」為「23,089,605元」，倘若原告於111年改以申請現金補償時，依照桃園市政府之計算，則「應領回抵價地權利價值（元）」為「40,369,605元」，即系爭土地全部改以領回抵價地時，每1元之補償費相當於2.1倍之「應領回抵價地權利價值（元）」，原告自知若領取政府之徵收補償款僅有1千萬餘元，因而經由允成不動產公司居間尋覓買方即被告二人，被告二人願以抵價地「賸餘權利價值（元）」1.377倍之價格買受原告抵價地之「賸餘權利價值（元）」，總計3,180萬元，原告據此取得買賣價金遠高於領取桃園市政府核發徵收之補償款達3倍之多，經其自行考量同意後，願意出售抵價地「賸餘權利價值（元）」，原告要難有何受詐欺之情。

(三)兩造簽立之買賣契約條款，完全未有約定付款期限為113年之約定，且被告二人於簽立買賣契約時，對於政府最終核發抵價地期程與原告之地位相同，更無得向政府申請領取抵價

01 地之權限，根本不可能在未有任何明確資料下，同意於113  
02 年給付尾款之要求，原告既然得自行申請抵價地，自應知悉  
03 相關法律文件簽署後之效果，若原告簽約時對於尾款給付之  
04 期限有所疑義，自應當場提出質疑並經協調後簽定為書面文  
05 字，然兩造簽約時，原告完全未表明其出售土地權利價值之  
06 條件必須為113年取得全部之價金尾款，或向被告二人表明  
07 此條件，況雙方均知悉此為區段徵收之土地權利價值出售，  
08 買受人欲買受之標的為抵價地，抵價地未移轉過戶予買方  
09 前，被告二人根本不可能同意付清鉅額之買賣價金即3,180  
10 萬元，並無所謂意思表示錯誤之情。

11 (四)至於原告主張吳柏霖同時受被告委託乙節，然依照締約當日  
12 在場之代書廖昱茹證述內容，吳柏霖當日為仲介之角色，自  
13 當盡力促成雙方簽約，且因當日被告陳正芳親自到場，被告  
14 游舒雅則委託陳正芳出席簽約，被告二人並無委任吳柏霖，  
15 況依照原告提出之土地專任委託契約書，書立人為原告與允  
16 成不動產公司，與被告二人顯然無涉等語，資為抗辯。並聲  
17 明：原告之訴駁回。

### 18 三、經查：

19 原告於111年11月5日與允成不動產公司簽立土地專任委託契  
20 約書，約定將系爭土地以3,000萬元之價格委託允成不動產  
21 公司仲介銷售，負責之經紀營業員為吳柏霖，嗣於111年11  
22 月17日，兩造於民間公證人陳淑雯事務所就系爭土地簽立買  
23 賣契約，並約定買賣總價款為3,180萬元，付款方式分三次  
24 付款，第三次付款即尾款（1,680萬元）之付款方式為限於  
25 賣方配回之抵價地權狀於過戶至買方名義，且所有權移轉及  
26 抵押權設定應一併辦理登記手續完成5日內，甲方（即被告  
27 二人）支付尾款（期限限於賣方抵價地權狀核下備齊過戶證  
28 件日起，3個月內完成尾款給付）（買方於交付尾款同時才  
29 可依契約約定向地政士取回過戶完成之土地所有權狀），有  
30 土地專任委託契約書、公證書暨土地買賣契約書可佐（本院  
31 卷第107-127頁），此部分事實，首堪認定。原告主張其與

01 被告二人簽立上開買賣契約書，存有詐欺或意思表示錯誤之  
02 情，爰引民法第92條、第88條撤銷買賣契約，然為被告以前  
03 詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：(一)原告主張吳柏霖為被  
04 告二人之代理人或輔助人，依據民法第92條撤銷買賣契約，  
05 有無理由？原告主張被告二人於締約之過程，有不作為詐  
06 欺，故依民法第92條撤銷買賣契約，有無理由？(二)原告主張  
07 與被告二人簽立上開買賣契約，乃陷於意思表示內容之錯  
08 誤，故依民法第88條之規定撤銷系爭買賣契約，有無理由？

09 四、本院之判斷：

10 (一)先位請求權基礎：

11 1.原告主張吳柏霖為被告二人之代理人或輔助人，依據民法第  
12 92條撤銷買賣契約，有無理由？

13 (1)按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，不問其實  
14 際情形如何，應由締約之當事人行使契約上之權利，負擔其  
15 義務（最高法院72年度台上字第3585號判決要旨參照）。受  
16 任人本於委任人所授與之代理權，以委任人名義與他人為法  
17 律行為時，固直接對委任人發生效力，若受任人以自己或第  
18 三人之名義與他人為法律行為，則對於委任人不生效力，其  
19 委任人與法律行為之他造當事人間，自不發生何等法律關  
20 係。查：原告主張允成不動產公司、吳柏霖除受原告之委任  
21 外，尚同時受被告二人之委任，替被告二人居間購買系爭土  
22 地，故吳柏霖為被告二人之代理人，被告二人應負委任人之  
23 責任，縱使吳柏霖非為被告二人之代理人，吳柏霖亦係被告  
24 二人簽立系爭買賣契約之輔助人，然經被告二人所否認，原  
25 告自應就其主張吳柏霖為被告二人之代理人或輔助人乙事，  
26 盡其舉證責任。

27 (2)觀諸原告提出之土地專任委託契約書（本院卷第107-113  
28 頁），與允成不動產公司簽立系爭土地之專任委託契約銷售  
29 之人乃係原告，並非被告二人，且上開公證書暨土地買賣契  
30 約書（本院卷第115-127頁）之「買方」欄位，係由被告陳  
31 正芳親自簽名蓋印，被告游舒雅部分則係委任被告陳正芳辦

理，亦即簽立買賣契約之過程中，係由被告陳正芳親自與原告簽立契約，並未經由吳柏霖代理，則無論係依照土地專任委託契約書、系爭買賣契約之約定，均未見吳柏霖有何代理被告二人之情事，實不足以認被告二人有何授權吳柏霖辦理系爭土地購買乙事。再者，證人即地政士廖昱茹於本院辯論期日證稱：簽約當下兩位買方只有陳正芳到場，陳正芳有檢附游舒雅之合法授權書，吳柏霖並未表示他是游舒雅或陳正芳之代理人，且因為陳正芳在場，伊就直接對買方，並無所謂代理人之問題，伊是直接對買方，賣方才是透過吳柏霖，就系爭土地之條件及價金，就買方部分，伊是與被告二人之配偶接觸，買方僅有向伊確認價款如何分配以及抵押權之事情，吳柏霖並未代理買方與伊接觸，伊就是直接與買方接觸，賣方部分則是透過吳柏霖與伊接觸等語（本院卷第270-276頁），審酌廖昱茹僅係因系爭土地之買賣，而與買賣雙方即兩造偶然接觸，並無利害糾紛，亦無偏頗被告二人之必要，且廖昱茹之證述大體一致，又無誇飾之處，應屬可採，而處理系爭土地買賣事宜之地政士廖昱茹就土地買賣之事宜，均逕與被告二人之配偶聯繫，亦未透過吳柏霖聯繫有關買方之事宜，實難認吳柏霖有任何立基於被告二人購買系爭土地之代理人地位或舉動。

- (3)原告另主張若非吳柏霖同時受有被告二人之委託，原告豈會毋庸支付允成不動產公司、吳柏霖之仲介服務費用，且吳柏霖與原告簽立土地專任委託契約書後，即當場轉交洪長傑即被告游舒雅配偶預先開立票面金額100萬元之本票，更可見吳柏霖已受被告二人或係實際買受人即被告二人配偶之委託，吳柏霖身上始有可能存放由洪長傑預先開立作為購買系爭土地定金使用之本票等語，然誠如前述，土地專任委託契約書簽立之雙方乃係原告與允成不動產公司，被告二人既未參與該專任委託契約書簽立之過程，則契約書簽立之內容究竟為何，實與被告二人無涉，故而，該委託契約書於第15條特別約定事項雖約定「賣方實拿價金參仟萬元整，買賣雙方

各稅各付其餘費用各自負擔，賣方不支付仲介服務費用」  
（本院卷第111頁），此亦係原告與允成不動產公司間之約定，與未締約之被告二人並無干係，且因賣方即原告實拿之價金為3,000萬元，則出售系爭土地踰越3,000萬元之部分，亦可能係允成不動產公司之仲介費用，此約定又非顯然悖於一般仲介土地委託銷售之常情，自難以上開約定，遽以推論吳柏霖有收取被告二人之仲介費，至於吳柏霖轉交由洪長傑簽立100萬元本票乙節，上開本票之開立日期為111年11月11日（本院卷第311頁），顯然晚於上開土地專任委託契約書之締約日期，則原告主張吳柏霖於簽立上開土地專任委託契約書之前，即已取得該本票乙節，既為被告二人所否認，自應由原告盡舉證責任，然原告就此部分僅有提出本票相佐，並未提出其餘客觀事證證明吳柏霖與原告簽立上開土地專任委託契約書之前，便已取得上開本票，而原告就此部分既未提出事證相佐，吳柏霖又為原告銷售系爭土地之仲介，則有意購買之買家即被告二人交付購買土地之本票予仲介，實與常情顯然無違，原告徒以此情即臆測吳柏霖為被告二人之代理人，洵屬無據。

(4)綜上，無論係依土地專任委託契約書、土地買賣契約書，均無從認定吳柏霖為被告二人之代理人，原告又未提出其餘客觀事證相佐，故原告主張吳柏霖為被告二人代理人乙節，自無所據，並不足採；至於原告另主張吳柏霖縱非被告二人之代理人，亦為被告二人訂立系爭買賣契約之輔助人等節，然原告就此節亦未提出事證相佐，換言之，就原告提出之上開事證，實難認吳柏霖與被告二人究竟有何聯絡，或者有替被告二人就系爭土地之買賣為任何仲介之舉，客觀上無事證佐證吳柏霖為被告二人訂立上開買賣契約之履行輔助人，且吳柏霖本係原告之仲介，其為促成系爭土地之交易得以成功，於兩造間斡旋土地交易之事宜，希冀兩造得以締約成功等心態，均與吳柏霖身為原告仲介之角色無違，誠難以吳柏霖於締約之過程有任何主導或斡旋系爭土地之交易事宜，即臆測



01 吳柏霖為被告二人之輔助人。準此，無論原告主張吳柏霖為  
02 被告二人之代理人或輔助人等節，均未提出客觀事證相佐，  
03 自無足憑採，而原告既然未提出事證佐證吳柏霖為被告二人  
04 之代理人或輔助人，吳柏霖與被告二人間即未存在任何法  
05 律關係，則原告主張吳柏霖有保證系爭土地尾款得於113年  
06 給付完畢，無論原告此部分主張事實之真偽，皆與被告二人  
07 無涉，吳柏霖法律行為之效力，均對於被告二人不生任何效  
08 力，是以，無論吳柏霖究竟有無對原告施以詐術，因吳柏霖  
09 並非被告二人之輔助人或代理人，原告又非主張第三人詐  
10 欺，則吳柏霖法律行為之效力，均與被告二人無涉，原告自  
11 無從以此主張民法第92條撤銷系爭土地買賣契約之意思表  
12 示，原告此部分之主張，自無理由。

13 2.原告主張被告二人於締約之過程，有不作為詐欺，故依民法  
14 第92條撤銷買賣契約，有無理由？

15 (1)原告另主張簽立系爭土地之買賣契約過程，其一再強調系爭  
16 土地之價金尾款須於113年給付完畢，被告陳正芳既有聽聞  
17 此條件，卻未為任何表示，被告二人亦構成不作為詐欺等  
18 節，然遍查系爭土地買賣契約之條款，兩造並未載明系爭土  
19 地之買賣價金尾款應於113年給付完畢之約定，該買賣契約  
20 僅有約定買賣契約之總價為3,180萬元，且付款方式部分，  
21 就「尾款」（即1,680萬元）亦僅約定「限於賣方配回之抵  
22 價地權狀於過戶至買方名義，且所有權移轉及抵押權設定應  
23 一併辦理登記手續完成5日內，甲方（即被告二人）支付尾  
24 款（期限限於賣方抵價地權狀核下備齊過戶證件日起，3個  
25 月內完成尾款給付）（買方於交付尾款同時才可依契約約定  
26 向地政士取回過戶完成之土地所有權狀）」（本院卷第121  
27 頁），倘如原告所主張，其一再向吳柏霖強調尾款應於113  
28 年給付完畢，尾款給付之時間顯然對原告而言為交易成立之  
29 重要之點，且系爭土地之交易金額不斐，尾款亦高達1,680  
30 萬元，原告自應與被告二人協議，將尾款何時給付之要件訂  
31 立於該買賣契約之約款，豈會遍查該買賣契約內容，均未有

01 任何給付買賣價金時間之約定？

02 (2)再者，證人李維盈於本院辯論期日證稱：與原告是朋友，伊  
03 有土地買賣之經驗，從頭到尾吳柏霖均知悉原告要求113年  
04 要取得尾款，伊等覺得該買賣契約很奇怪，吳柏霖一直跟原  
05 告保證113年可以拿到尾款，締約當時的人都有在現場，被  
06 告陳正芳也在，都沒有人離開，也沒有人反駁於113年沒有  
07 辦法拿到土地，伊或原告均未要求在買賣契約記載113年可  
08 以拿到尾款，事後才發現合約內容沒有押日期，伊當時有  
09 跟原告說要不要緩一緩、看一看，吳柏霖此時向原告保證契  
10 約內容沒有問題，吳柏霖也是此時向原告保證於113年可以  
11 拿到尾款等語（本院卷第265-269頁），李維盈雖證稱於締  
12 約當下，吳柏霖又再向原告表示於113年即可拿到尾款，且  
13 被告陳正芳亦有在場等節，然李維盈亦稱其與原告均未要求  
14 將尾款給付之時間，記載於買賣契約之內容，倘若吳柏霖於  
15 締約之過程再次向原告保證於113年即可取得價金之尾款，  
16 衡酌常情，原告理應要求或確認該時間載明於買賣契約之約  
17 款，況若原告、李維盈於締約之過程，確有向吳柏霖強調須  
18 於113年取得契約尾款乙節，李維盈又稱其有土地交易買賣  
19 之經驗，李維盈豈會不知悉得以將買賣價金尾款之給付日期  
20 簽立於買賣契約內？李維盈上開證詞與常情不符外，亦恐有  
21 維護原告之嫌，實不足採信。

22 (3)另證人廖昱茹於本院辯論期日則證稱：伊沒有說明確收受尾  
23 款的時間，我們會說明依照政府的時程，賣方本身也是航空  
24 城的地主，也會接收政府的公文，伊沒有聽到吳柏霖向賣方  
25 表示於113年即可取回抵價地，伊若有聽到會更正吳柏霖之  
26 說法，因為不可能可以確定時間，當天買賣雙方都沒有要求  
27 伊將買賣契約書之尾款押特定之日期，原告沒有向伊表示土  
28 地尾款要在113年取得，伊有經手許多類似之案件，若有地  
29 主要求確認取得尾款之時間，伊皆會說沒有辦法確認時間，  
30 因為沒辦法確認政府何時配地等語（本院卷第270-276  
31 頁），絀繹廖昱茹上開證述內容，兩造間之買賣契約確實未

01 約定價金尾款之給付時間，且廖昱茹一再強調因無法確認政  
02 府何時配抵價地，因此無法約定價金尾款給付之日期，其亦  
03 未聽聞吳柏霖有保證價金尾款可於113年給付完畢，另觀諸  
04 原告提出之桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收  
05 案之簡報資料（日期為110年3月3至5日），簡報資料載明  
06 「抵價地點交為116年第3季起，且實際作業期程視計畫推動  
07 情形滾動檢討」（本院卷第102頁），衡酌原告本為系爭土  
08 地之所有權人，就系爭土地為航空城之徵收土地等節，並非  
09 毫無所悉之人，上開徵收資料又為公開之政府資料，原告於  
10 簽立系爭土地之買賣契約前，本有諸多機會得以確認政府徵  
11 收、抵價地點交之時程，原告卻均未自行確認，反而逕予信  
12 任吳柏霖所述113年可清償契約價金尾款，已與常情不符  
13 外，遑論原告於締約之過程，均可向在場之地政士廖昱茹確  
14 認契約尾款之清償日期，原告亦捨此不為，況若原告認為土  
15 地價金尾款之給付日期為交易上之重要事項，自應向在場之  
16 被告陳正芳、廖昱茹為磋商討論，甚或得到買方即被告陳正  
17 芳之保證，豈會均付之闕如？綜上，原告主張其於締約之過  
18 程，有向在場之人強調系爭土地之價金尾款應於113年給付  
19 完畢乙節，與廖昱茹之證述不符外，又無其他客觀事證得以  
20 相佐，既無從認定原告確有於締約當時強調系爭土地之尾款  
21 應於113年給付完畢，自無從判斷被告陳正芳是否有聽聞此  
22 事，卻仍靜默未加回應，而有不作為詐欺之虞，是以，原告  
23 主張被告二人於簽立系爭土地買賣契約之過程，有不作為詐  
24 欺，因而主張依照民法第92條之規定，撤銷系爭土地買賣契  
25 約之意思表示，洵屬無據，亦無理由。

26 (二)備位請求權基礎：

27 原告主張與被告二人簽立上開買賣契約，乃陷於意思表示內  
28 容之錯誤，故依民法第88條之規定撤銷系爭買賣契約，有無  
29 理由？

- 30 1.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  
31 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知

01 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之  
02 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之  
03 錯誤，民法第88條定有明文。上開規定之撤銷權，自意思表  
04 示後，經過1年而消滅，則為民法第90條所規定。依此，法  
05 律行為之標的物是否具備特定之性質，如在交易上有其重要  
06 性，而當事人非因自己之過失，以致對該等性質有所誤認，  
07 進而為意思表示者，即得於意思表示後1年內撤銷其意思表  
08 示。

09 2.原告迭主張系爭土地之買賣價金尾款應於113年付清，此為  
10 交易上之重要事項，然因土地徵收之抵價地目前預計至116  
11 年始會點交，故系爭土地之買賣價金尾款顯然無法於113年  
12 付清，原告乃係陷於錯誤始簽立系爭土地之買賣契約，故依  
13 民法第88條之規定撤銷其錯誤之意思表示等語，然原告與被  
14 告二人簽立系爭土地之買賣契約時，原告即知悉乃係出售系  
15 爭土地，且依照買賣契約之約定，相關之權利，乃依照桃園  
16 航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收案之相關內容  
17 （本院卷第119頁），而誠如前述，原告雖迭主張其強調系  
18 爭土地之買賣價金尾款應於113年付清，然就此部分，既未  
19 約定於買賣契約之內容，遍查原告提出之事證，亦未見原告  
20 與被告二人就此部分有磋商並達成合意，是以，無論系爭土  
21 地之尾款給付期間，是否屬於交易之重要事項，依照原告提  
22 出之事證均未見原告於簽約過程就此部分與被告二人有任何  
23 協商，且買賣契約之內容亦未見有任何記載導致原告誤認尾  
24 款得於113年給付完畢，原告又未提出任何事證證明其簽立  
25 系爭土地之買賣契約，究竟有何謬誤之認識，則兩造訂立系  
26 爭土地之買賣契約，自無所謂意思表示不相一致，而系爭土  
27 地之買賣契約既已成立，原告又未提出事證證明究竟有何意  
28 思表示內容之錯誤，則其主張依照民法第88條之規定，撤銷  
29 訂立系爭土地買賣契約之意思表示，自無所據，並無理由。

30 五、綜上所述，原告先位請求權基礎主張依照民法第92條之規  
31 定，因受詐欺始簽立附表所示之買賣契約，撤銷系爭土地買

賣契約之意思表示，及備位請求權基礎主張依照民法第88條之規定，因意思表示內容錯誤，撤銷附表所示買賣契約之意思表示，均無所據，為無理由，皆應予駁回，而原告均無從依照上開規定撤銷系爭土地買賣契約之意思表示，則系爭土地之買賣契約自為有效之買賣契約，故原告請求確認附表所示買賣契約不存在，自無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日  
民事第三庭 法 官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日  
書記官 陳佩伶

附表

| 鄉鎮市區 | 地段       | 地號     | 使用地類別 | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 徵收市價<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 持分  | 持分面積<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------|----------|--------|-------|----------------------|-----------------------------|-----|---------------------------|
| 大園區  | 竹園段三塊石小段 | 1542-2 | 農牧用地  | 1,348                | 14,257                      | 1/1 | 1,348                     |