

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第329號

原告 璐瑪企業有限公司

兼

法定代理人 盧南志

共同

訴訟代理人 巫宗翰律師

被告 陳忠義

訴訟代理人 郭千華律師

陳守文律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣玖萬玖仟零貳拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，係主張兩造間如後所述買賣契約自始客觀給付不能或業經解除契約，乃以民法第179條、第259條第1款、第2款規定為訴訟標的，請求擇一為原告有利之判決，並為如後開先位聲明所示之訴之聲明。嗣原告復主張係遭被告詐欺致陷於錯誤始簽立買賣契約，乃將前開訴訟列為先位之訴，另追加備位之訴，以民法第226條第1項、第227條規定為訴訟標的，並變更為如後開之聲明，核其追加前後之訴請求之基礎事實同一，其訴之追加為合法，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

01 (一) 璐瑪企業有限公司（下稱璐瑪公司）與被告於民國112年7
02 月5日簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約一），約定璐
03 瑪公司以價金新臺幣（下同）8,800萬元向被告買受坐落
04 桃園市新屋區中山段365、374、386、398、398之16、398
05 之17地號土地（下各以地號稱之，其中398之16、398之17
06 地號土地合稱系爭土地），璐瑪公司並已於112年7月6日
07 將簽約款新臺幣（下同）880萬元匯入訴外人僑馥建築經
08 理股份有限公司（下稱僑馥公司）於中國信託商業銀行股
09 份有限公司（下稱中信銀行）營業部帳號：
10 0000000000000000號受託信託財產專戶（下稱系爭履保專戶
11 一）；又盧南志與被告於112年7月5日簽立土地買賣契約
12 書（下稱系爭契約二，與系爭契約一合稱系爭契約），約
13 定盧南志以價金100萬元向被告買受坐落同段366、375之
14 2、375之3、375之4、414之2、414之3地號土地（下各以
15 地號稱之），盧南志並於112年7月4日給付被告現金10萬
16 元，再於112年7月6日將剩餘價金90萬元匯入僑馥公司於
17 中信銀行營業部帳號：0000000000000000號受託信託財產專
18 戶（下稱系爭履保專戶二）。

19 (二) 系爭契約成立之前提，為系爭土地得申請面中山東路的建
20 築線，惟因系爭土地與中山東路間存有其他小面積之農
21 地、水利地，致無法申請該建築線，顯見系爭契約因其標
22 的自始客觀給付不能而無效；退言之，被告明知系爭土地
23 僅能申請面清華二街的建築線，卻故意隱匿並謊稱得合法
24 申請面中山東路的建築線，致原告陷於錯誤而簽立系爭契
25 約，原告自得依民法第92條第1項規定，以變更訴之聲明
26 暨準備書狀繕本之送達，撤銷意思表示；縱認系爭契約非
27 為無效，原告亦已於112年7月27日依系爭契約一第12條約
28 定，向被告為解除契約之意思表示，今再以起訴狀或變更
29 訴之聲明暨準備書狀繕本之送達，為解除契約之意思表
30 示。爰先位依民法第179條、第259條第1款、第2款規定，
31 擇一有利者，請求被告返還原告所受領之款項。

01 (三) 倘認系爭契約未經合法解除，然被告未依債之本旨提供可
02 合法申請面中山東路的建築線之系爭土地，為不完全給付
03 且無法補正，原告據以備位請求被告賠償璐瑪公司所受價
04 差損害400萬元等語。

05 (四) 並聲明：

06 1. 先位聲明：(1)被告應同意璐瑪公司向僑馥公司領取系爭履
07 保專戶一內880萬元，並應給付璐瑪公司自112年7月6日起
08 至璐瑪公司領取前開款項日止，以880萬元按週年利率百
09 分之5計算之利息；(2)被告應同意盧南志向僑馥公司領取
10 系爭履保專戶二內90萬元，並應給付盧南志自112年7月6
11 日起至盧南志領取前開款項日止，以90萬元按週年利率百
12 分之5計算之利息；(3)被告應給付盧南志10萬元，及自112
13 年7月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
14 息；(4)願供擔保請准宣告假執行。

15 2. 備位聲明：(1)被告應給付璐瑪公司400萬元，暨自變更訴
16 之聲明暨準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
17 率百分之5計算之利息；(2)璐瑪公司願供擔保請准宣告假
18 執行。

19 二、被告則以：

20 (一) 系爭土地未鄰接中山東路，為原告於簽約時所明知，且為
21 公開資訊，被告絕無隱匿或誤導之可能，且兩造殊未以系
22 爭土地可申請面中山東路的建築線為系爭契約成立之前
23 提，系爭契約之標的要非自始客觀給付不能。再者，系爭
24 土地得否指定面中山東路的建築線，本非系爭契約一第12
25 條第1項意定解除權之範疇，原告不得據此解除契約；退
26 言之，原告未於112年9月5日前向被告為解除契約之意思
27 表示，其解除亦不合法等語，以資抗辯。

28 (二) 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
29 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、關於本件應適用之規範：

31 (一) 民法第179條規定：「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。」

（二）民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」

（三）民法第246條第1項本文規定：「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。」

（四）民法第92條第1項本文規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」

四、得心證之理由：

（一）關於返還不當得利的請求：

1. 本件原告主張：璐瑪公司與被告於112年7月5日簽立系爭契約一，約定璐瑪公司以價金8,800萬元向被告買受365、374、386、398地號土地及系爭土地，璐瑪公司並已於112年7月6日將簽約款880萬元匯入系爭履保專戶一；又盧南志與被告於112年7月5日簽立系爭契約二，約定盧南志以價金100萬元向被告買受366、375之2、375之3、375之4、414之2、414之3地號土地，盧南志並於112年7月4日給付被告現金10萬元，再於112年7月6日將剩餘價金90萬元匯入系爭履保專戶二等語，並提出各該契約、臺灣中小企業銀行匯款申請書、收據、建築執照申請書、中華郵政股份有限公司台北安和郵局112年7月21日存證號碼：000893號存證信函、通訊軟體Line對話紀錄等件為證（見本院卷第19至109頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

2. 原告主張其因履行系爭契約而對被告給付的價金為不當得利，依民法第179條規定，請求返還。關於「無法律上之原因」的要件事實，原告主張系爭契約或因自始客觀不能，依民法第246條第1項本文規定，無效，或因原告乃受詐欺而為買受系爭土地的意思表示，依民法第92條第1項本文規定撤銷意思表示云云。這些，都於法無據。

01 3. 首先，原告買受系爭土地，被告依約應移轉系爭土地所有
02 權於原告，並將系爭土地交付於原告（請參照民法第348
03 條第1項規定，以及系爭契約一、二第4條約定，本院卷第
04 25、27、59、61頁），而在物理上或法律上，系爭土地都
05 沒有不能交付或移轉所有權的情事。至於能否指定約定的
06 建築線，這是物之瑕疵的問題，與給付是否可能無涉。系
07 爭契約之標的顯非自始客觀給付不能，與民法第246條第1
08 項本文規定不符。

09 4. 其次，原告主張被告故意隱瞞系爭土地前已聲請建築執
10 照，並經指定面清華二街建築線之事實云云，但無論依法
11 或依交易習慣，這項資訊，被告都沒有告知義務，其消極
12 不告知，無論是否出於故意，均不構成詐欺，而與民法第
13 92條第1項本文規定不符。

14 5. 況且，系爭土地未鄰接中山東路、無從指定面中山東路的
15 建築線，對於這些事實，璐瑪公司作為企業、盧南志作為
16 企業經營者，為起造廠房而買受土地，本有自行調查審認
17 的交易上注意義務。尤其「地籍圖資網路便民服務系統」
18 （網址：<https://easymap.land.moi.gov.tw/Home>）於97
19 年間上線迄今，系爭土地跟中山東路隔著好幾筆土地，這
20 原告用手機就查得到。假使原告仍會誤認系爭土地鄰接中
21 山東路、得指定面中山東路的建築線，那是原告自己違反
22 交易上注意義務所致，其陷於錯誤，殊難想像與被告所為
23 告知有何因果關係，仍與民法第92條第1項本文規定顯不
24 相符，原告無從撤銷意思表示。

25 6. 據此，被告受領原告給付之價金，有系爭契約作為法律上
26 之原因，並非不當得利，原告依民法第179條規定請求返
27 還，為無理由，應予駁回。

28 （二）關於解除契約並請求回復原狀之主張：

29 1. 系爭契約一第12條第1項約定：「買賣雙方同意若398-
30 16、398-17兩筆土地無法產出建築線，則買方得主張無條
31 件解約。惟買方須於112年9月5日前確認。」（見本院卷

第33頁) 條文只說「建築線」，沒有限定面中山東路的建築線；又系爭土地本未鄰接中山東路，這是公開的資訊，兩造於締約當時均得共見共聞，則在契約解釋上將前開條款的「建築線」限於面中山東路者，牴觸交易習慣、違背誠信原則；又系爭土地得指定並已指定面清華二街的建築線，並非無法產出建築線，兩造並無爭執，原告自無依本項約定解除契約之餘地。

2. 原告主張系爭契約成立之前提為系爭土地得依法申請面中山東路之建築線云云，但系爭契約既然沒有相關約定，所謂「前提」，不過是原告的認知或動機，不是系爭契約的內容，不生任何法律效果；原告雖主張締約當日盧南志一再向原告表示系爭土地是蓋工廠用、系爭土地旁工廠門牌為中山東路1段150號，使原告相信被告承諾系爭土地依法得指定面中山東路的建築線云云，但原告的表示是原告的表示，系爭契約就是沒有這樣寫，原告因為自己的一再表示、因為旁邊工廠的門牌而相信什麼，那是原告認知的問題，無論原告再怎麼「相信」，只要未經兩造合意，都不會成為系爭契約的內容，也不會使被告受拘束。

3. 原告提出的定金收據，雖有「新屋中山東路一段土地」字樣（見本院卷第87頁），但光是這樣指稱那些土地，不會使「得指定面中山東路的建築線」成為系爭契約所約定標的物應具備之性質，兩造約定的仍然是「無法產出建築線」，不以面中山東路者為限。

4. 原告提出盧南志與訴外人即地政士陳桂卿、蔡月玲間通訊軟體Line對話紀錄（見本院卷第107、109頁），並聲請傳喚陳桂卿、蔡月玲到庭作證，應該是想要還原締約磋商跟處理爭議的過程，據以推認前開條款乃專指土地面中山東路的建築線云云，然查：(1)兩造買賣的，不是玩具或便當，而是土地，價金總計高達8,900萬元，再加上璐瑪公司是企業、盧南志是企業經營者、買受土地乃為起造廠房，本應慎重為之。假使原告想要被告擔保系爭土地得以

01 指定面中山東路的建築線，該徵得被告合意，寫在系爭契
02 約裡，原告捨此不為，卻事後才要聲請傳喚證人、調查締
03 約磋商或爭議處理的過程，本末倒置，浪費司法資源；(2)
04 無論系爭契約簽訂之前，兩造締約磋商的过程如何，原告
05 已經既然選擇按「建築線」的文字簽約，即應受拘束，不
06 容恣意毀約，其就此條項之解釋再行聲請調查證據，並無
07 必要，應予駁回。

08 5. 本院要提醒原告：(1)解釋意思表示，應探求當事人之真
09 意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。不是
10 只有語意不明的意思表示需要解釋，解釋就是理解、解釋
11 就是說明、解釋就是評價，這是日常生活的對話與閱聽裡
12 隨時正在進行的活動。所謂真意，不是當事人意思表示當
13 時內心的想法，而是透過表示行為表達的意思。前開條文
14 中，「所用之辭句」指的就是表示行為；(2)本件系爭契約
15 一第12條第1項，只有「建築線」3個字，沒有「面中山東
16 路」5個字，字就長得不一樣，兩造真意甚明，不容原告
17 拖言探求真意，別事爭執。

18 6. 據此，系爭土地並非無法產出建築線，原告依系爭契約一
19 第12條第1項約定，解除契約，並依民法第259條第1款、
20 第2款規定請求回復原狀，為無理由，應予駁回。

21 (三) 關於不完全給付損害賠償之請求：璐瑪公司備位之訴，主
22 張系爭土地不能指定面中山東路的建築線，構成不完全給
23 付云云，但如前所述，指定面中山東路的建築線不是被告
24 的給付義務，系爭土地不能為此指定，並非不完全給付，
25 原告據以請求被告賠償，為無理由，應予駁回。

26 五、綜上所述，原告先位依民法第179條、第259條第1款、第2款
27 規定，請求被告同意璐瑪公司向僑馥公司領取系爭履保專戶
28 一內880萬元，並應給付璐瑪公司自112年7月6日起至璐瑪公
29 司領取前開款項日止，以880萬元按週年利率百分之5計算之
30 利息、被告同意盧南志向僑馥公司領取系爭履保專戶二內90
31 萬元，並應給付盧南志自112年7月6日起至盧南志領取前開

01 款項日止，以90萬元按週年利率百分之5計算之利息、被告
02 給付盧南志10萬元，及自112年7月4日起至清償日止，按週
03 年利率百分之5計算之利息，備位依不完全給付之法律關
04 係，請求被告給付璐瑪公司400萬元，暨自變更訴之聲明暨
05 準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
06 計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
07 假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
09 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

10 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
11 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
12 第78條定有明文。本件訴訟費用即第一審裁判費9萬9,020元
13 應由原告負擔，爰判決如主文第2項。

14 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
15 判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
17 民事第二庭 法 官 孫健智

18 正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
22 書記官 蕭竣升