

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第604號

原告 胡碧嬌

訴訟代理人 陳信村律師

被告 李梅桂

徐玉娟

上二人共同

訴訟代理人 童翠芬

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告徐玉娟應給付原告美金108,698元，及自民國112年2月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用（減縮部分除外）由被告徐玉娟負擔。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民法第10條第1、2項定有明文。所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言（最高法院98年度台抗字第155號裁定意旨參照）。本件原告主張其與被告間就坐落雲林縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之買賣關係已經撤銷，依不當得利及共同侵權之法律關係提起本件訴訟，而系爭土地位在本院轄區內，是本院就本件訴訟自有管轄權。
- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙

01 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255  
02 條第1項第2、3、7款分別定有明文。原告訴之聲明第1項原  
03 請求被告應連帶給付美金125,048元，及自起訴狀繕本送達  
04 翌日起計算之法定遲延利息，嗣於民國113年8月15日準備程  
05 序期日減縮聲明為：(一)被告李梅桂應給付原告新臺幣（下  
06 同）3,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
07 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告美  
08 金108,698元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
09 週年利率5%計算之利息。(三)上開第(一)、(二)項之給付，於任  
10 一被告為給付後，其他被告於給付範圍內同免責任（見本院  
11 卷第397頁），核原告上開減縮應受判決事項之聲明，係本  
12 於同一不當得利、侵權行為法律關係之基礎事實，尚不甚礙  
13 被告之防禦及訴訟之終結，與前開規定相符，應予准許。

## 14 貳、實體事項

### 15 一、原告主張：

16 (一)原告原居住在高雄市，但在30幾年前往美國，目前居住於美  
17 國加州庫比蒂諾市，原告於民國105年在庫比蒂諾市教會認  
18 識被告徐玉娟，當時原告並不知道被告徐玉娟係被告李梅桂  
19 之女，而被告徐玉娟在與原告交往閒談中得知原告頗有積  
20 蓄，竟意圖為被告不法所有以欺罔之方式使原告陷於錯誤，  
21 致原告受騙以偏離市價顯不合理之價金購買系爭土地。

22 (二)109年8、9月間，被告徐玉娟利用原告在美國居住30多年，  
23 對臺灣各鄉鎮地區地理位置已然不熟悉之機會，向原告佯  
24 稱：GOOGLE將在雲林縣斗六市工業區購買土地，附近的地價  
25 將大有漲幅，其認識一位老婆婆有一塊土地在附近是建地可  
26 供建築，已有7、8位友人集資欲向老婆婆購買，原告可以每  
27 坪60,000元購買50坪土地共3,000,000元，且以後退休也可  
28 在該處建屋居住並傳福音等語（下稱系爭言論）。被告徐玉  
29 娟鼓吹土地很好，催促儘快買入，致原告陷於錯誤，遂以美  
30 金104,850元向該名老婆婆（嗣後查明該名老婆婆即是被告  
31 李梅桂）購買50坪土地，價金分別於109年9月28日、109年1

01 0月20日、109年10月23日匯美金10,000元、90,000元、4,85  
02 0元至被告李梅桂之臺灣銀行斗六分行000000000000號帳戶  
03 (下稱系爭帳戶)。另被告徐玉娟要求相關費用，於109年9  
04 月16日代收訂金美金10,000元，109年9月22日收取仲介費6,  
05 698元，108年10月2日收取仲介費美金2,500元，110年2月9  
06 日收取性質為代書費之產權費美金1,000元，以上支付土地  
07 價金美金104,850元、相關費用美金20,198元，共計美金12  
08 5,048元。原告已付清上開款項，被告徐玉娟並稱可包辦過  
09 戶登記手續等語，故關於系爭土地過戶之事均由被告徐玉娟  
10 一手包辦處理，系爭土地乃於110年1月6日以買賣為原因移  
11 轉所有權至原告名下。

12 (三)系爭土地過戶手續辦畢後，被告徐玉娟將土地所有權狀交給  
13 原告，原告始知被告徐玉娟口中所稱之土地實際地號為雲林  
14 縣○○鄉○○段000000地號，但原告因離開臺灣已久，根本  
15 不知道元長鄉與斗六市間距離為何，直至111年初住在臺灣  
16 的表姨知道原告在臺灣有購買土地，遂要表姨的孫子即訴外  
17 人黃清賢去查明土地狀況，至此原告始知系爭土地坐落的元  
18 長鄉距離斗六市甚遠。原告為此打電話詢問相關人員，最終  
19 問得證人即雲林縣北港鎮地政事務所(下稱北港地政)登記  
20 課長蔡坤蒼，方知道系爭土地為農業用地，根本不能建築。

21 (四)原告於今年即111年1月底向雲林縣斗六地政事務所(下稱斗  
22 六地政)申請系爭土地登記資料，看到不動產買賣契約書上  
23 出賣人即被告李梅桂之地址與被告徐玉娟同址，內心懷疑被  
24 告徐玉娟當初口中所指「老婆婆」是否為被告徐玉娟之母  
25 親，查詢後果然證實被告為母女關係，並再請教證人蔡坤蒼  
26 後得知系爭土地每坪至多不超過15,000元，原告始知受騙。

27 (五)被告母女都知道系爭土地是農業區土地，卻以建地價格出  
28 售，要屬共同詐欺，系爭土地每坪至多1萬多元價格，被告  
29 卻以每坪6萬多元出售與原告。

30 (六)原告向臺灣雲林地方檢察署(下稱雲林地檢署)提告被告涉  
31 犯詐欺罪，經雲林地檢署檢察官以112年度偵字第398號不起

01 訴處分，原告不服提起再議，臺灣臺南高等檢察署臺南分署  
02 認再議有理由將該案發回續查。

03 (七)原告因遭詐騙而為意思表示，爰以本件起訴狀之送達作為撤  
04 銷買賣系爭土地之意思表示，又被告共同詐欺原告，為此，  
05 依不當得利法律關係請求被告李梅桂應返還3,000,000元，  
06 並依共同侵權行為法律關係請求被告連帶給付美金108,698  
07 元。

08 (八)並聲明：

09 1.被告李梅桂應給付原告3,000,000元，及自起訴狀繕本送達  
10 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 2.被告應連帶給付原告美金108,698元，及自起訴狀繕本送達  
12 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

13 3.上開第1、2項之給付，於任一被告為給付後，其他被告於  
14 給付範圍內同免責任。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭土地原為被告李梅桂所有，109年10月7日訂定土地買賣  
17 契約（下稱系爭買賣契約），以3,000,000元出售與原告，  
18 土地之買賣價格並非如原告起訴狀所稱為美金125,048元。  
19 又系爭買賣契約已履約完畢，事隔2年多，原告才反悔稱是  
20 遭欺罔才購買系爭土地，實則當初在出賣土地時，就土地位  
21 置、面積、價格均經雙方合意，何來欺騙之理。

22 (二)被告李梅桂否認有施以詐術，再者，原告主張在105年間就  
23 受詐術欺騙，卻在多年後以思及過往種種為由提起本件訴  
24 訟，主張受詐欺撤銷系爭買賣契約，顯逾民法規定之1年除  
25 斥期間，自不得以受詐欺為由撤銷買賣之意思表示。

26 (三)被告李梅桂自始就有表明系爭土地是農地，從未掩蓋土地是  
27 農地一節，也從未向原告偽稱土地是建地，承辦代書即證人  
28 童翠芬亦知悉此事。

29 (四)價金3,000,000元是由被告徐玉娟與原告所議定，當時也有  
30 其他人欲向被告李梅桂購買系爭土地，但被告徐玉娟表示在  
31 美國有朋友出價3,000,000元，被告李梅桂始同意以此價格

01 出售系爭土地。

02 (五)系爭土地早期是農地，被告李梅桂曾收到政府機關通知可變  
03 更為建地，但當時並未去辦理變更，至出賣予原告時，系爭  
04 土地仍是農地。被告徐玉娟當時與原告間之商議過程，被告  
05 李梅桂全未參與，被告李梅桂亦不知原告有無查證過地目及  
06 行情，但原告既然願意購買系爭土地，顯然係同意接受土地  
07 狀況。又被告李梅桂在出售系爭土地前就曾囑咐被告徐玉娟  
08 買賣必須誠實，必須將系爭土地為農地一事如實告知買方，  
09 被告李梅桂從無欺騙隱瞞系爭土地為農地。況且原告向雲林  
10 地檢署提告被告涉犯詐欺罪，經雲林地檢署檢察官以112年  
11 度偵字第398號為不起訴處分。

12 (六)並聲明：原告之訴駁回。

13 三、不爭執事項（見本院卷第80、233、263-264、352、398-399  
14 頁）：

15 (一)原告與被告李梅桂於109年10月7日簽訂系爭買賣契約，原告  
16 以3,000,000元購買被告李梅桂所有系爭土地，雙方並於110  
17 年1月6日辦理系爭土地移轉登記予原告名下。

18 (二)被告李梅桂、徐玉娟為母子關係，原告自30幾年前即前往美  
19 國，原告與被告徐玉娟商議購買系爭土地時，原告人在美國  
20 ，被告李梅桂人在臺灣。

21 (三)原告為購買系爭土地已支付與被告李梅桂價金3,000,000  
22 元，每平方公尺單價約為18,150元(計算式：3,000,000元÷1  
23 65.29平方公尺)。

24 (四)原告為購買系爭土地已支付予被告徐玉娟相關費用美金20,1  
25 98元，並依被告徐玉娟之指示，分別於109年9月28日匯款美  
26 金10,000元、於109年10月20日匯款美金90,000元、於109年  
27 10月23日匯款美金4,850元予被告李梅桂以支付購買系爭土  
28 地之價金3,000,000元，以上共計美金125,048元(計算式：  
29 (20,198元+10,000元+90,000元+4,850元=125,048元)。

30 (五)系爭買賣契約之當事人為原告與被告李梅桂，被告徐玉娟並  
31 非系爭買賣契約之當事人，原告於111年11月1日提起本件訴

01 訟，起訴狀繕本於112年2月3日合法送達被告徐玉娟(見本院  
02 卷第125頁委任狀)、於111年11月7日送達被告李梅桂(見本  
03 院卷第51頁送達證書)，原告行使民法第92條第1項受詐欺撤  
04 銷意思表示，係以被告李梅桂為相對人。

05 (六)系爭土地屬雲林縣元長鄉都市計劃農業區土地，111年1月之  
06 公告土地現值為每平方公尺950元。

07 (七)雲林縣鄉鎮區域圖如本院卷第255頁所示，元長鄉與斗六市  
08 並未相鄰。

09 (八)系爭土地於現行不動產市場條件評估價值為528,928元，兩  
10 造同意匯率按新臺幣32.35元兌換1美元計算，則系爭土地價  
11 值為美金16,350元(計算式： $528,928 \text{元} \div 32.35 = 16,350.17$   
12 元，小數點以下四捨五入)。

13 (九)如原告依侵權行為法律關係請求有理由，則原告之損害數額  
14 為美金108,698元(計算式： $125,048 \text{元} - 16,350 \text{元} = 108,698 \text{元}$   
15 )。

16 (十)如原告的請求有理由，兩造同意法定遲延利息自112年2月3  
17 日起計。

18 (十一)原告與被告徐玉娟於111年7月10日有如本院卷第345-352頁  
19 勘驗筆錄所示之對話。

#### 20 四、爭執事項(見本院卷第264、399頁)：

21 (一)原告依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，是否  
22 已逾除斥期間？

23 (二)原告主張被告徐玉娟故意告以系爭言論詐欺原告，是否有  
24 據？被告李梅桂有無隱匿系爭土地為農地之事實？

25 (三)原告得否依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約之意思表示？

26 (四)原告依不當得利規定請求被告李梅桂返還3,000,000元及法  
27 定遲延利息，是否有據？

28 (五)原告依民法第185條規定請求被告連帶給付美金108,698元及  
29 法定遲延利息，是否有理由？

#### 30 五、本院之判斷：

31 (一)原告依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，未逾

01 除斥期間：

- 02 1.按表意人撤銷其因被詐欺而為之意思表示，應於發見詐欺後  
03 一年內為之，民法第93條前段定有明文。該項期間係法定除  
04 斥期間，其時間經過，撤銷權即告消滅，縱未經當事人主張  
05 或抗辯，法院亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據  
06 （最高法院88年度台上字第1236號民事判決意旨參照）。
- 07 2.原告主張其與被告李梅桂於109年10月7日簽訂系爭買賣契  
08 約，約定以3,000,000元購買系爭土地，系爭土地於110年1  
09 月6日辦理所有權移轉登記予原告名下等情，有系爭土地登  
10 記第一類謄本暨異動索引、土地登記申請書、印鑑證明、匯  
11 款單據、不動產買賣契約附卷可參（見本院卷第17-37、83-  
12 85頁），且為被告所不爭執（見不爭執事項(一)），可認屬實。  
13 至原告主張其於111年間始知悉系爭土地為農業用地，不能  
14 供建築使用，其將撤銷之意思表示載明於起訴狀，並以起訴  
15 狀繕本之送達，撤銷系爭買賣契約等語，則經被告否認，辯  
16 稱：原告已逾民法規定之1年除斥期間，不得撤銷等語。
- 17 3.經查，證人蔡坤蒼到庭具結證稱：有印象原告撥打電話給  
18 我。他說他買了一塊土地，想知道是建地還是農地，原告有  
19 告訴我名字，因為要告訴我個資我才能幫他查，他的名字是  
20 胡碧嬌。原告跟我說地號，即本件系爭土地，他問系爭土地  
21 能否蓋房子，我查詢地籍資料後，分區及使用地類別都是空  
22 白，地政事務所不會有資料，研判是都市計畫內的土地，所  
23 以請他詢問元長鄉公所等語（見本院卷第228頁）。
- 24 4.證人即雲林縣元長鄉公所（下稱元長鄉公所）建設課技士莊武  
25 諺到庭具結證稱：原告有打電話給我，他說他住在美國，有  
26 土地相關的事情想要請教我，他跟朋友接洽介紹一塊土地，  
27 他問那塊土地能否蓋房子，他有給我地號，請我查詢，是系  
28 爭土地，我說這是都市計畫土地，土地使用分區是農業區，  
29 如果要蓋廠房或房子是不太可能。他有問能否去作土地變  
30 更，我跟他說是農業區，就我所知依照相關規定不太可能變  
31 更成建地等語（見本院卷第229-230頁）。

01 5.查證人蔡坤蒼、莊武諺均為公務員，與兩造無利害關係，並  
02 已具結擔保證言憑信性，衡情應無虛偽證述之必要，應可採  
03 信。依上開證人蔡坤蒼、莊武諺之證詞，並參諸卷附之電話  
04 撥打紀錄(見本院卷第205-208頁)，原告於111年1月16日、  
05 同年月17日致電北港地政，於111年2月6日致電元長鄉公  
06 所，堪認原告確曾於上開日期向北港地政及元長鄉公所之公  
07 務人員查詢系爭土地事項。原告並於111年1月17日調取系爭  
08 土地第一類謄本，有北港地政113年2月27日北地三字第1130  
09 001212號函檢送之查詢申請紀錄可參(見本院卷第211-215  
10 頁)。綜合上開證據調查結果可知，兩造間簽訂系爭買賣契  
11 約之時間固為109年10月7日，然原告於000年0月間始知悉系  
12 爭土地地目為農業用地，不能供建築使用，並於111年11月1  
13 日提起本訴(見本院卷第9頁)，起訴狀繕本於111年11月7  
14 日送達被告李梅桂(見本院卷第51頁)，未逾民法第93條規定  
15 之1年除斥期間。

16 (二)原告主張被告徐玉娟故意告以系爭土地係建地可以建築等語  
17 詐欺原告，應屬有據；惟依原告所舉之事證，尚不能證明被  
18 告李梅桂有隱匿系爭土地為農地之事實：

19 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
20 即為成立。稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他  
21 方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同  
22 意時，買賣契約即為成立，民法第153條第1項、第345條第  
23 1、2項分別定有明文。次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示  
24 者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，  
25 以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法  
26 第92條第1項亦有明文。再按民法上之詐欺，必詐欺行為人  
27 有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己  
28 之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱  
29 該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，  
30 無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地(最高  
31 法院98年度台上字第171號民事判決意旨參照)。另按主張

01 被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任(最  
02 高法院91年度台上字第966號民事判決意旨參照)。

03 2.原告主張被告徐玉娟故意告以系爭言論，被告李梅桂隱匿系  
04 爭土地為農地，均致原告陷於錯誤，以建地之價格向被告李  
05 梅桂購買系爭土地等情，業據其提出網路地籍圖、實價登錄  
06 查詢、錄音光碟暨譯文為證(見本院卷第219-221、301-309  
07 頁)，然為被告所否認，依上開說明，自應由原告就被告徐  
08 玉娟故意告以系爭言論、被告李梅桂隱匿系爭土地為農地，  
09 致原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約及交付價金等事實，負  
10 舉證之責。

11 3.原告於109年10月7日與被告李梅桂訂立系爭買賣契約，每平  
12 方公尺單價約為18,150元，總價為3,000,000元，原告已陸  
13 續給付被告李梅桂價金3,000,000元之事實，有系爭買賣契  
14 約、匯款單據在卷可參(見本院卷第25-37、83-85頁)，被  
15 告李梅桂對於上開事實，亦不爭執(見不爭執事項(一)、(三)、  
16 (四))，是原告已依系爭買賣契約給付被告李梅桂買賣價金3,0  
17 00,000元，應可認定。次查系爭土地登記簿謄本記載系爭土  
18 地之使用地類別為空白，土地使用分區證明書記載系爭土地  
19 編為農業區用地(見本院卷第119頁)。復依證人莊武諺具結  
20 證稱：系爭土地使用分區是農業區，要蓋廠房或房子是不太  
21 可能，依照相關規定不太可能變更成建築用地等語(見本院  
22 卷第229-230頁)，顯然系爭土地於兩造訂約時，屬無法供建  
23 築使用之土地。

24 4.復依本院勘驗原告所提錄音光碟，原告與被告徐玉娟於111  
25 年7月10日有如下之對話：被告徐玉娟：「我先跟你講，這  
26 塊地絕對是可以蓋的，而且我跟你講田地我都問過我買的那  
27 個桃園的地，先跟你講先跟你講清楚，不然我們今天要跑三  
28 個地方。」原告：「我可不可以先問你個問題。」被告徐玉  
29 娟：「沒有沒有我先講，因為你找人去打聽是錯誤的，我妹  
30 妹這兩天19號我們台北的都更開完會，創那個車位。」原  
31 告：「你上次不是，你上次不是跟我說我那個地可以變更，

01 也可以蓋房子嗎？」被告徐玉娟：「是。」原告：「那這個  
02 話是誰告訴你的。」被告徐玉娟：「我妹妹告訴我的。」原  
03 告：「你妹妹告訴你可以變更的。」被告徐玉娟：「對。」  
04 原告：「可是賣房子的人是李梅桂阿。」被告徐玉娟：「因  
05 為李梅桂是我媽媽當然是我妹妹在代言，我媽媽不認識字，  
06 小姐我跟你說過了，他不認識字。」原告：「所以可以變  
07 更。」被告徐玉娟：「我沒有騙你，我騙你幹甚麼。」原  
08 告：「所以可以變更可以蓋房子全部都是你妹妹。」被告徐  
09 玉娟：「可以。」原告：「Ok。」被告徐玉娟：「我跟你說  
10 民國60年，一次叫我們去變更，民國90年一次叫我們去變  
11 更，變更就變建地，就要扣稅扣很多，我媽媽不要。」原  
12 告：「那我問你啦。」被告徐玉娟：「過程先讓我講，我講  
13 給你聽你就了解，你安靜，不然要怎麼處理事情，你不要擔  
14 心我不是騙子我不是壞蛋，大家認識這麼久，我也希望你能  
15 賺錢，咱說真的。」原告：「我現在不想賺了啦我現在不想  
16 賺了啦。」被告徐玉娟：「聽我講，不是啦，不是賺不賺，  
17 我不是說我希望嗎，賺不賺那是你的事情，我已經說是我希  
18 望，我沒有要害你，不要老說我要害你，騙子啦，有的沒  
19 的，要先問，我跟你講我妹妹19號後會回去斗六，會去斗六  
20 市政府翻出這個案件，你記不記得我桃園有買地，對不對，  
21 那我專程問我桃園的地主，我說，因為我妹妹跟我說我也在  
22 求證阿，因為我也有丟錢進去對不對，我說農地可以分割  
23 嗎，他說可以，一定要750坪就是要一分多地才可以分割，  
24 那我說幾10坪幾10坪分割是甚麼，他說都市計畫的才能  
25 分。」原告：「OK，那我就等你妹妹去查。」被告徐玉娟：  
26 「那你就等一下，他還沒回去斗六，在處理都更的事情，在  
27 處理都更的事情，我有跟秀儀說，叫他稍等一下。」原告：  
28 「當初要賣給我那個房價的價錢是誰決定的那個房價。」被  
29 告徐玉娟：「那個價錢是因為之前有，桃園有人一批人下來  
30 一個女的帶來的，跟是聽我妹妹這樣講，6萬塊要跟我們  
31 買，所以那6萬是這樣來的。」原告：「OK。」被告徐玉

01 娟：「那時候，先聽我講，為什麼我媽媽沒賣，因為她整批  
02 都要買，我媽媽不想要賣。」原告：「那個合同。」被告徐  
03 玉娟：「我妹妹有跟我說，今天這麼煩，他說媽媽做事情做  
04 不對，整個都賣掉好幾千萬他不賣，要割那一小塊。」原  
05 告：「我問過所有斗六的我問過所有斗六的官方大家都說那  
06 個不能變更。」被告徐玉娟：「不是啦，可以啦，跟你說，  
07 我現在查出來給你看，他上面也可以放房子，可以。」原  
08 告：「那個價錢，當初我要買的時候是李梅桂決定的嗎，還  
09 是你妹妹決定的。」被告徐玉娟：「我妹妹決定的，是因為  
10 有桃園的人來要買，買6萬，我一直跟你說人要來買，買6  
11 萬，我才跟他說5萬可以，他說不行人要來買6萬，所以才賣  
12 6萬是這個原因，價錢是這麼來的。」原告：「那李梅桂你  
13 的媽媽知道她賣這個價錢嗎？」被告徐玉娟：「他知道阿，  
14 錢都匯到我媽那裏他怎麼會不知道，要來買的人都嘛知道怎  
15 麼會不知道哩。」原告：「所以我的錢是匯到你媽媽的戶  
16 頭。」被告徐玉娟：「李梅桂李梅桂李梅桂，我媽媽我跟你  
17 說她真的不識字，我妹妹在處理。」原告：「我現在想知道  
18 說那個房子那個地，我要把錢拿回來，那個地我不要了可不  
19 可以。」被告徐玉娟：「不是這樣嘛，要等我媽媽整片賣出  
20 去，一起賣。」原告：「要甚麼時候？」被告徐玉娟：「我  
21 怎麼會知道勒。」原告：「你聽我說，我現在很欠錢，因為  
22 我…。」被告徐玉娟：「去貸款阿。」原告：「我貸不出  
23 來。」被告徐玉娟：「有買賣合約你也不能這樣，我又不是  
24 給你騙錢。」原告：「你那旁邊的地，沒有人賣到那個程度  
25 啦。」被告徐玉娟：「NONONONO，你自己不知道，要現場去  
26 看，那隔壁有人蓋別墅。」原告：「我跟你講喔，我跟官  
27 方，官方不是一般的官方喔，是很官方在上面的人，人都跟  
28 我說不能變更，也不能蓋房子，什麼都不行，這個人不是簡  
29 單的人物，他已經是很大的一個官員，我不會騙你，他說不  
30 能蓋房子也不能變更，甚麼都不行。」被告徐玉娟：「沒問  
31 題，可以放房子在上面的。」原告：「人家都告訴我不能變

01 更也不能蓋房子。」有本院勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第  
02 345-352頁）。

03 5.自兩造上開對話觀之，原告數度詢問系爭土地可否供建築使  
04 用，並向被告徐玉娟表示依其所詢資訊，系爭土地不能辦理  
05 變更為建築用地，被告徐玉娟則多次強調，被告李梅桂所出  
06 售之系爭土地可變更為供興建房屋使用之土地，且其本身也  
07 有向被告李梅桂購買土地，計畫一併轉售獲利，而代理被告  
08 李梅桂處理系爭土地出售事宜之人為被告徐玉娟之妹等情。  
09 據此，應可推知原告於訂約時，係以可供建屋為目的購買系  
10 爭土地，被告徐玉娟亦有向原告擔保系爭土地可供興建房屋  
11 使用。復依估價報告書所示，系爭土地於現行不動產市場評  
12 估價值為528,928元，換算每平方公尺地價只3,200元，而與  
13 系爭土地同段之住宅區用地，依照實價登錄價格每平方公尺  
14 地價落在4,840元至10,588元間，有張江水不動產估價師事  
15 務所113年7月4日113-JSI-000000號函檢送之估價報告書、  
16 網路地籍圖、不動產交易實價登錄查詢資料、土地使用分區  
17 證明書附卷可參（見本院卷第219-221、249、375頁，估價  
18 報告置於卷外）。原告若非以建屋之目的而購買，何須以高  
19 出市價近六倍之價格購買不能供建築使用之農地。以上證  
20 據，足證原告購地之初，即以系爭土地可興建房屋為目的，  
21 而被告李梅桂亦係以建地之高價出售系爭土地與原告，殆無  
22 疑義。

23 6.經本院以上情詢問證人即被告徐玉娟之妹徐玉芳，據其具結  
24 證稱：我不懂土地買賣交易，完全沒有土地買賣交易經驗，  
25 我不清楚系爭土地買賣之過程，當時我在臺北帶外孫女。關  
26 於「系爭土地之地目可否變更？可否建築房屋使用？可變更  
27 為何種地目？」等問題，我完全不了解，我沒有這方面的專  
28 業知識。我沒有跟被告徐玉娟說過系爭土地可以變更為建  
29 地，或可以建築房屋使用。我沒有和被告徐玉娟說有人表示  
30 要出1坪6萬元購買系爭土地。我沒有去斗六市公所、地政事  
31 務所或雲林縣政府詢問系爭土地之地目可否辦理變更等語

01 (見本院卷第341-344頁)，本院審酌證人徐玉芳為被告徐  
02 玉娟之妹，關係密切，應無甘冒偽證罪之風險而刻意偏袒原  
03 告之必要，其證詞堪值採信。依證人徐玉芳所述，實無被告  
04 徐玉娟所言由證人徐玉芳代理被告李梅桂出售系爭土地並向  
05 斗六市公所或雲林縣市政府申請地目變更之事實，足見被告  
06 徐玉娟向原告聲稱系爭土地可變更為建地等語，誠然不實。  
07 且依證人即代書童翠芬具結證稱：我把系爭買賣契約以國際  
08 郵件方式寄給被告徐玉娟，請她讓買方簽名之後再寄回來給  
09 我，我有告知被告徐玉娟系爭土地是農地等語(見本院卷第2  
10 61頁)。足認被告徐玉娟於系爭買賣契約簽立前，已明知系  
11 爭土地為農地，且無申請變更地目為建地一事，卻故意告知  
12 原告不實資訊，聲稱系爭土地可供興建房屋，致原告陷於錯  
13 誤而購買系爭土地之詐欺情事存在。

14 7.惟按詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而  
15 知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項後段定有明文。  
16 原告主張遭被告共同詐欺等語，被告李梅桂辯稱：系爭土地  
17 之價格3,000,000元是我定的，我跟被告徐玉娟說系爭土地  
18 賣給別人要照實講，要良心講話，種田用的地要老實跟人家  
19 說等語(見本院卷第344頁)。本件雖可認原告係受詐欺而為  
20 購買系爭土地之意思表示，然詐欺係由第三人即被告徐玉娟  
21 所為，原告就被告李梅桂有何對原告詐欺、或有何明知或可  
22 得而知被告徐玉娟施用詐術之具體情事均未予指明，亦未提  
23 出任何證據以佐其說，僅空言泛稱被告為母女關係，均知悉  
24 系爭土地是農業區土地，卻以建地價格出售，要屬共同詐欺  
25 等語，自無從依民法第92條第1項規定，撤銷系爭買賣契  
26 約。

27 (三)原告既不得依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約之意思表  
28 示，則原告依撤銷後之不當得利法律關係請求被告李梅桂返  
29 還已付價金3,000,000元，亦屬無據。

30 (四)原告依侵權行為之法律關係請求被告徐玉娟給付美金108,69  
31 8元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據：

01 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
02 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數  
03 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，造意  
04 人及幫助人，視為共同行為人，民法第184條第1項、第185  
05 條第1項前段、第2項分別定有明文。次按損害賠償之債，以  
06 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因  
07 果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於  
08 此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院  
09 48年度台上字第481號判決意旨參照）。再按基於同一原因  
10 事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所  
11 受之利益，民法第216條之1亦有明定。是債權人因同一原因  
12 事實而受有損害及利益時，自應於損害中先扣除所受之利  
13 益，於扣除後，若仍有損害時，債務人始負賠償責任。末按  
14 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
15 事訴訟法第277條前段亦有明定。

16 2.原告主張因被告共同侵權行為致其受有損害，損害數額為美  
17 金108,698元等語。經查：被告徐玉娟於系爭買賣契約簽立  
18 前，明知系爭土地為農地，亦無申請變更地目為建地一事，  
19 卻告知原告系爭土地可供興建房屋，致原告陷於錯誤而購買  
20 系爭土地等情，已如上述，堪認被告徐玉娟故意以上開背於  
21 善良風俗方法詐欺原告，致原告受有財產上之損害，而構成  
22 民法第184條第1項後段規定之侵權行為，原告自得依前開規  
23 定請求被告徐玉娟賠償其損害。本件原告為購買系爭土地已  
24 支付予被告徐玉娟美金20,198元，支付予被告李梅桂美金10  
25 4,850元，有原告提出之匯款單據附卷可稽（見本院卷第25-  
26 37頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項四）。又系爭土地  
27 之市值為528,928元，有張江水不動產估價師事務所113年7  
28 月4日113-JSI-000000號函檢送之估價報告書可參（見本院  
29 卷第375頁，估價報告置於卷外），兩造均同意系爭土地價  
30 值美金16,350元（見不爭執事項八），是原告基於同一原因事  
31 實，受有損害並受有利益，扣除所受利益後，原告所受之損

01 害為美金108,698元(計算式：美金20,198元+美金104,850  
02 元-美金16,350元=美金108,698元)。是原告依侵權行為之法律關係請求被告徐玉娟賠償其美金108,698元，應屬有據。

03  
04 3.原告另主張被告李梅桂與被告徐玉娟為母女關係，被告李梅桂亦知悉系爭土地是農業區土地，卻以建地價格出售，被告  
05 共同實施詐欺行為，應負連帶損害賠償責任等語，然經被告  
06 李梅桂否認，並以前詞抗辯。觀之原告與被告徐玉娟於111  
07 年7月10日之錄音對話，及證人徐玉芳、童翠芬之上揭證  
08 詞，雖可證明被告徐玉娟有告知原告系爭土地不實資訊之詐  
09 欺情事存在，致原告陷於錯誤向被告李梅桂購買系爭土地，  
10 然並無證據證明被告李梅桂曾參與且知悉上開詐欺情事，難  
11 以此遽認被告李梅桂與被告徐玉娟有何共同詐欺行為。原告  
12 復未提出其他證據證明被告李梅桂有共同詐欺之行為，則其  
13 主張被告李梅桂亦應依共同侵權行為之規定負連帶損害賠償  
14 責任，尚難採取。

15  
16 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
18 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。又遲延之債務，  
19 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  
20 利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
21 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前  
22 段、第203條分別定有明文。本件原告對被告徐玉娟之前開  
23 請求，係屬給付無確定期限之金錢債權，則依前揭法律規定，  
24 原告就被告徐玉娟應給付之金額部分，得請求自催告時  
25 起，加計法定遲延利息。兩造同意法定遲延利息自112年2月  
26 3日起算（見不爭執事項(十)），從而，原告併請求被告徐玉  
27 娟自該日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利  
28 息，自屬有據。

29 (六)至於原告於言詞辯論終結後之翌日113年9月26日表示言詞辯  
30 論庭期當日筆錄所載訴之聲明與其先前主張不同等語（見11  
31 3年9月26日公務電話紀錄單），然原告於113年8月15日準備

01 程序期日表明訴之聲明如前所述，嗣於113年9月18日提出民  
02 事辯論意旨狀於訴之聲明欄記載被告應給付美金125,048元  
03 及自最後起訴狀繕本送達翌日起計算之法定遲延利息；上開  
04 金額如其中一名被告為給付，另名被告於給付範圍內免給付  
05 義務等語（見本院卷407頁），本院乃於113年9月25日言詞  
06 辯論期日行使闡明權，令原告敘明之，經原告變更聲明內容  
07 為與前述113年8月15日準備程序期日所聲明之內容相同，並  
08 載明於該次言詞辯論期日筆錄中，復經原告為充分之攻擊防  
09 禦及完全之辯論，是有關訴之聲明要無原告所指言詞辯論筆  
10 錄記載之聲明有誤之情形，附此敘明。

11 六、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告徐玉娟給  
12 付美金108,698元，及自112年2月3日起至清償日止，按週年  
13 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍  
14 之請求，為無理由，應予駁回。

15 七、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證  
16 據暨攻擊、防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果均無影  
17 響，爰不一一論述，併予敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日  
20 民事第一庭 審判長法官 蔡碧蓉

21 法官 李承桓

22 法官 林珈文

23 以上正本係照原本作成。

24 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（並  
25 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日  
27 書記官 陳宛榆