

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第15號

原告 林幸瑤

訴訟代理人 張敦達 律師

被告 李豐助

李秋雄

兼上 二人

訴訟代理人 李秋芬

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年11月26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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力（民事訴訟法第400條第1項）。其次，同法之所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者。而所謂同一事件，係指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求者而言，即當事人、訴訟標的、訴之聲明，此三項訴之要素相同者，為同一事件，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。又法院審判之對象應為具體特定之權利義務關係，並非抽象之法規範，即原告起訴以何種法律關係為訴訟標的，應依原告起訴主張之原因事實定之，若原告前後主張之原因事實不同，其為訴訟標的之法律關係自亦不同，即非同一事件。查，原告前以被告李秋雄隱瞞其所售予伊之座落雲林縣○○鄉○○段000 ○0地號

01 土地中部分面積為他人占用之事實，伊已依民法第88條第1
02 項規定撤銷雙方間之本件買賣契約，進而依同法第179 條規
03 定，訴請（案號：本院112 年度訴字第44號）被告應將伊所
04 支付之買賣價款新台幣（下同）20萬元返還，及同意伊向訴
05 外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）領回
06 伊所繳交之買賣價金190 萬元，上開訴訟事件業經本院駁回
07 確定在案，要為兩造所不爭執。嗣原告又以被告明知渠等所
08 出售之本件座落同段331-7 地號土地及其上同段126 建號
09 建物（門牌：雲林縣○○鄉○○路000 ○00號）唯一對外聯
10 絡通路（即同段330 -8 、331 、331 -10地號土地）為屬
11 他人所有乙種建築用地，將來上開建物之通行權可能為他人
12 所排除，竟故意隱瞞上開事實誘使伊與渠等簽訂本件不動產
13 買賣契約，且造成無一金融機構願意承辦本件購屋貸款，致
14 伊受有損害，伊已依同法第92條第1 項前段、第93條規定撤
15 銷兩造間之本件不動產買賣契約，並進而依同法第114 條、
16 第179 條規定請求被告應返還伊所支付之買賣價款20萬元，
17 及同意伊向訴外人合泰建經理公司領回伊所繳交之買賣價金
18 190 萬元。因原告所主張前後兩訴其訴訟標的之發生原因事
19 實並不相同，故其前後二訴主張之訴訟標的法律關係自亦不
20 同。從而，被告辯稱原告所提本件先位訴訟部分，要為他訴
21 （本院112 年度訴字第44號）既判力效力所及云云，自無可
22 採，合先敘明。

23 貳、實體部分：

24 一、原告方面：

25 (一)先位訴訟部分：

26 1.聲明：被告應給付伊200,000 元，及同意伊向合泰建經公
27 司領取所開設在台新國際商業銀行建北分行履約保
28 證專戶（帳號：00000 -0000000000 ，下稱履保專
29 戶）內之190 萬元，暨自訴狀繕本送達翌日起至清
30 償日止，依年利率5%計算之利息；併願供擔保為假
31 執行之宣告。

01 2.陳述略以：

02 民國111年7月25日被告李秋芬將其座落雲林縣○○鄉○○
03 ○段000○0地號土地及同段126建號建物（門牌：雲林
04 縣○○鄉○○路000○00號），被告李秋雄將其座落同段
05 331-8地號土地，被告李豐助將其座落同段331-9地
06 號土地，合併以850萬元出售予伊，雙方約明上開款項分
07 3期支付（即簽約款120萬元，備證用印款90萬元，尾款
08 640萬元），並約明應於同年10月31日辦理交屋；伊已依
09 約支付第1、2期款，共210萬元【其中現金20萬元，另
10 190萬元則存入履保專戶】。之後伊發現上開不動產唯一
11 聯外通路（即座落同段330-8、331、331-10地號土
12 地）乃為他人之建築用地，顯見本件雙方所交易之上開不
13 動產要無合法之路權，詎被告竟隱匿此一事實，誘使伊向
14 渠等買受上開不動產，伊已依民法第92條第1項規定（詐
15 欺）撤銷上開買賣契約；爰依同法第179條規定請求被告
16 應將伊所支付之上開210萬元價金返還。

17 (二)備位訴訟部分：

18 1.備位聲明：

19 (1)被告應於伊支付完稅款前，將座落雲林縣○○鄉○○段
20 000○0地號土地中為他人所占用部分予以排除，並自
21 伊支付完稅款日起至排除上開土地為他人占用部分時止
22 ，按日給付伊4,250元。

23 (2)被告應於伊給付640萬元（或匯至履保專戶內）時，將
24 未受其他建物越界占用之座落雲林縣崙背鄉東興段000
25 -0、331-8、331-9地號土地及同段126建號建
26 物（門牌：雲林縣○○鄉○○路000○00號）移轉並點
27 交予伊。

28 (3)伊均願供擔保為假執行之宣告。

29 2.備位聲明：

30 (1)被告應於伊給付540萬元（或匯款至履保專戶內）時，
31 將座落雲林縣崙背鄉東興段331-7、331-8、000

01 —0 地號土地及同段126 建號建物（門牌：雲林縣○○
02 鄉○○路000 ○00號）所有權移轉並點交予伊。

03 (2)伊願供擔保為假執行之宣告。

04 3.陳述略以：

05 (1)被告李秋雄之座落同段331 —8 地號土地其中0.93平方
06 公尺為他人所占用（見原證10—西螺地政112年6月26日
07 土地複丈成果圖中編號A部分），依約被告應於伊支付
08 完稅款前將上開情事排除，並對伊所受損害負賠償責任
09 ，且應每日依買賣總價款萬分之5（即8,500,000 ×5 /
10 10,000=4,250元）計付違約金予伊，直至上開情事排
11 除為止。又若伊將尾款640 萬元支付被告後，被告依約
12 應將上開不動產產權移轉並交付予伊，為此提起備位(1)
13 之訴請求判決如其該部分備位聲明所示。

14 (2)其次，上開不動產對外之通路為屬私人土地，且被告李
15 秋雄之座落同段331 —8 地號土地有部分面積為他人無
16 權占用，此等瑕疵均足以影響上開不動產之價值，為此
17 爰依民法354 條、第359 條規定，暫請求減價100 萬
18 元，且被告應於伊支付540 萬元（即減價後之尾款）時
19 ，依約應將上開不動產產權移轉並交付予伊，為此提起
20 備位(2)之訴並求為判決如其該部分備位聲明所示。

21 二、被告方面：

22 (一)聲明：駁回原告之訴。

23 (二)陳述：

24 1.先位訴訟部分：

25 此部分爭議，業經鈞院112 年度訴字第44號民事判決確定
26 在案，原告復提起此部訴訟有違一事不再理法則。且系爭
27 建物乃建商所蓋，原告若主張受渠等之詐欺而購買系爭房
28 地云云，則原告就其被詐欺乙節應負舉證之責。

29 2.備位訴訟部分：

30 因原告遲未依約交付尾款，112 年1 月6 日渠等乃先寄發
31 新北市政府郵局7 號存證信函予原告，催告其依約履行，

01 詎原告置之不理，渠等又於同年11月22日以板橋埔墘郵局
02 431 號存證信函向原告表示解除本件買賣契約。另原告亦
03 於同年12月1 日委由張敦達律師寄發台中台中路郵局293
04 號存證信函對渠等表示解除本件買賣合約之意，是兩造間
05 之系爭不動產買賣契約已然不存在，故原告之備位訴訟亦
06 無理由。

07 三、得心證之理由：

08 (一)先位訴訟部分：

09 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
10 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同（民
11 法第179 條）；且主張不當得利請求權存在之當事人，對
12 於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方
13 係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。其次，因被
14 詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示
15 （同法第92條第1 項前段）。而民法上所謂詐欺，係指對
16 於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，
17 表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤
18 者而言；且主張被詐欺而為意思表示之當事人，應就此項
19 事實負舉證之責任（最高法院44年度台上字第75號民事裁
20 判要旨可參）。

21 2.經查，111 年7 月25日，被告李秋芬將伊所有座落雲林縣
22 ○○鄉○○段000 ○0 地號土地及其上之同段126 建號建
23 物（門牌：雲林縣○○鄉○○路000 ○00號），被告李秋
24 雄將伊所有座落同段331 -8 地號土地，被告李豐助將伊
25 所有座落同段331 -9 地號土地，合併以850 萬元出售予
26 原告，雙方約明上開款項分3 期支付（即簽約款120 萬元
27 ，備證用印款90萬元，尾款640 萬元），並約明應於同年
28 10月31日辦理交屋；原告已依約支付第1 、2 期款，合計
29 210 萬元【其中現金20萬元，另190 萬元則存入履保專戶
30 內】等各情，要有原告提出且為被告不爭執之不動產買賣
31 契約書、上揭地號土地及建號建物登記第1 類謄本等（以

01 上均影本)在卷(見卷內第35—45、55—61頁)可稽。

02 3.其次，原告主張：上開建物(門牌：雲林縣○○鄉○○路
03 000 ○00號)對外唯一聯外通路(即座落同段330 —8、
04 331、331—10地號土地)乃為他人所有之建築用地，顯
05 見本件雙方所交易之前開不動產要無合法之路權，詎被告
06 竟故意隱匿此一事實，誘使伊向渠等買受上開不動產，伊
07 前已依民法第92條第1項規定，以存證信函對被告為撤銷
08 買受上開不動產之意思表示云云，雖據提出上開道路用地
09 登記第2類謄本、台中台中路郵局293號存證信函等(均
10 影本)在卷(見卷內第107—113、167—183頁)為佐
11 證。但為被告所否認，並以前揭情詞為辯。經查：

12 (1)上開建物(門牌：雲林縣○○鄉○○路000 ○00號)領
13 有建造執照，並經編釘有門牌號等各情，此有雲林○○
14 ○○○○○○函送之上開建物門牌編釘申請書、門牌證
15 明書及雲林縣政核發之(83)雲營建字第076號建造執照等
16 (均影本)在卷(見卷內第267—274頁)可考。參諸
17 起造人申請建造執照時，應備具申請書、土地權利證明
18 文件、工程圖樣及說明書；且建築基地與建築線應相連
19 接。而縣(市)主管建築機關，應指定已經公告道路之
20 境界線為建築線。前項以外之現有巷道，縣(市)主管
21 建築機關，認有必要時得另定建築線(建築法第30條、
22 第42條、第48條)。是由前揭情事及規定可知，上開建
23 物(門牌：雲林縣○○鄉○○路000 ○00號)所坐落之
24 基地應與建築線相連接，且應與現有巷道或私設通路有
25 所聯通，是以建築主管機關始會據以發給建造執照，迨
26 無疑義。從而，原告辯稱其所購買之本件不動產要無合
27 法路權云云，已難認可採。

28 (2)其次，本件座落雲林縣○○鄉○○段000 ○0 ○000 ○
29 0地號土地及同段126建號建物，乃係被告李秋芬、李
30 秋雄分別於100年3月23日經由拍賣程序而取得等各情
31 事，此有上開不動產登記第1類謄本在卷可稽，嗣被告又

01 將之售予原告，則被告等究有何詐欺原告之行止？原告
02 迄未舉證以實，空言被告故意隱匿上開建物須以私設巷
03 道作為對外通路，因而伊已將兩造間之本件不動產買賣
04 契約予以撤銷云云，即難認可採。

05 4.基上，原告雖主張其為被告所詐欺因而向被告購買上開不
06 動產，伊前已對被告為撤銷買受上開不動產之意思表示云
07 云，既無可採，則原告主張依民法第179 條後段規定，請
08 求被告應將其所交付之第1、2 期買賣價款，合計210 萬
09 元返還，即無理由，不應准許。

10 (二)備位訴訟部分：

11 1.兩造約明：本件不動產買賣價金中之第2 期款項（即備證
12 用印款）90萬元，原告應於111 年9 月1 日支付，另被告
13 於原告給付上揭備證用款時應將本件買賣標的物過戶所需
14 之書狀及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章交由承辦地政士
15 辦理所有權移轉登記手續。本件雙方任何一方如未依本契
16 約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告
17 後仍不履行時，他方得逕行解除本契約等各情，要有兩造
18 不爭執之上開不動產買賣契約書第4 條第1 款、第3 款，
19 第8 條第1 款，第12條第第1 款及履約期程表（均影本）
20 在卷（見卷內第35—47頁）可參。

21 2.其次，原告已依約將前開備證用印款90萬元存入履保專戶
22 內，但被告迄仍未將本件買賣標的物過戶所需之資料備齊
23 並蓋妥印鑑章交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續，
24 甚且承辦本件過戶手續之地政士去找賣方（即被告）用印
25 拿資料時仍為渠等所拒等各情，業據證人（即承辦本件買
26 賣過戶事宜地政士）陳振德到庭結證在卷。

27 3.又原告前以被告未依約履行本件買賣相關事宜，乃於112
28 年12月1 日以書面向被告等為解約之表示等各情，此有被
29 告提出之由原告委託律師所寄發之台中台中路郵局293 號
30 存證信函影本在卷（見卷內第167 —183 頁）可稽。而被
31 告對原告之上開解約行止也表認同，此亦有其所提出之板

01 橋埔墘郵局17號存證信函影本在卷（見卷內第197 —202
02 頁）可參。甚且被告在其所提出之書狀（見卷內第345 頁
03 ）中認同原告所為之上開解約行為，並主張兩造間之本件
04 買賣合約已然不存在。

05 4.基上，兩造間之本件買賣合約既經解除而不存在，則原告
06 猶依上開合約內容對被告為備位之請求，即乏所據，不應
07 准許。

08 (三)綜上，原告之先、備位訴訟均難認有理由，又其假執行之聲
09 請亦缺乏宣告依據，均應予以駁回。

10 (四)本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯與舉
11 證，經審酌均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
12 併此敘明。

13 四、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
16 民事第一庭 法 官 蔣得忠

17 以上正本係照原本作成。

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

20 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
21 書記官 李欣芸