最高法院民事判決

109年度台上字第1654號

上　訴　人　陳田文
訴訟代理人　劉韋廷律師
　　林于舜律師
被上訴人　德年國際股份有限公司
法定代理人　呂宵螢
訴訟代理人　張樹萱律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國108年3月16日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第318號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：被上訴人於民國97年間銷售「臺北一莊」土地，明知所銷售之土地曾開發為高爾夫球場，未持續用於農業經營，而不得興建農舍，猶保證坐落新北市○○區○○○段○○○小段0之000、0之000地號土地（下稱系爭土地）為得興建農舍之農業用地，致伊陷於錯誤，而於同年7月1日以新臺幣（下同）2880萬元向被上訴人買受系爭土地，並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及土地買賣補充協議書（下稱系爭補充協議），約定系爭土地移轉登記後 4年內未完成農舍興建或周邊設施，伊得請求被上訴人買回系爭土地，伊已給付價金完畢並取得系爭土地所有權。然系爭土地因不符99年2月1日修正前都市計畫法臺灣省施行細則（下稱修正前臺灣省施行細則）第27條第 1項第15款規定「原作農業使用」之要件，不得申請建築農舍，無法達成興建農舍之預定效用，伊已依民法第92條第 1項規定撤銷買受系爭土地之意思表示。爰依民法第360條、第114條第1項、第113條、第 179條規定及系爭補充協議約定，擇一請求被上訴人賠償或返還2880萬元本息之判決。

二、被上訴人辯以：上訴人未曾委託伊興建農舍，不得依系爭補

充協議第 3條約款請求伊買回系爭土地。伊未保證系爭土地可興建農舍使用，亦無詐欺行為，上訴人多次到現場查看，亦無陷於錯誤之可能，如認上訴人之請求有理由，伊為同時履行抗辯等語。

三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴部分之判決，改判駁回上訴人該部分之訴，其理由如下：

㈠兩造雖同時簽訂系爭買賣契約及補充協議，然上訴人自承非必須委託被上訴人興建農舍，而系爭補充協議第 1條約定「賣方承諾『自買方委託賣方興建』開工日起算 450天工作日內完成領取使用執照」，第 2條約定「『上述房屋』交付買方使用之同時，賣方承諾…」內容，均為被上訴人承攬興建農舍時之承諾事項，是第3條所載「未達成前2條承諾事項」之買回要件，係以被上訴人承攬上訴人之農舍興建工程為前提。

㈡兩造依被上訴人提供之客製化流程表，議定補充協議第1 條、第2 條約款，上訴人於被上訴人介紹建築設計團隊後，雖擇定其中德國「GRAFT 」團隊，並與該團隊進行討論，然未與「GRAFT 」簽約，兩造並未成立房屋委建契約，上訴人自無從依系爭補充協議第 3條約定請求被上訴人買回系爭土地。

㈢系爭土地固原屬柏林高爾夫球場預定用地，因未持續實際作農業生產，而不符合修正前臺灣省施行細則第27條第1 項第15款規定「原作農業使用」之申請興建農舍要件。然關於柏林高爾夫球場預定地是否合於前開規定之申請興建農舍要件，行政主管機關於99年6 月14日猶召開會議討論，足認97年間系爭土地買賣時，行政主管機關並非一定否准系爭土地上農舍興建之申請，難認被上訴人於97年間銷售土地時，明知系爭土地不合前揭要件，而具主觀詐欺故意。上訴人執此為由撤銷買受系爭土地之意思表示，依民法第114條、第113條、第 179條規定請求回復原狀或返還不當得利，尚乏依據。

㈣兩造就系爭土地買賣之預定目的固在興建農舍，然上訴人未

能證明被上訴人於出售系爭土地時，明知系爭土地無法申請興建農舍，系爭買賣契約亦無被上訴人特別保證得以興建農舍之約款，上訴人依民法第 360條規定請求損害賠償，為無理由。

四、本院之判斷：

㈠按解釋契約、認定事實固屬事實審法院之職權，惟其解釋、認定如違背法令或有悖於論理法則或經驗法則，自非不得以其解釋、認定為不當，援為上訴第三審之理由。又按出賣人與買受人間有無就買賣之物保證品質之特約，應綜合契約內容、當事人立約當時之事實及其他一切證據資料，並斟酌其經濟上目的及交易上習慣，本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷。查兩造就系爭土地買賣之預定目的為興建農舍，兩造同時簽訂系爭買賣契約及補充協議，並依被上訴人提供之客製化流程表，議定系爭補充協議內容，被上訴人介紹建築設計團隊予上訴人，為原審認定之事實。佐以系爭買賣契約載明「甲方（即上訴人）充份知悉承購此土地須持有並設籍台北縣滿 2年以上始得興建農舍使用，相關程序依農業發展條例及農業用地興建農舍辦法之規定辦理」（見一審卷第14頁），系爭補充協議第1條、第3條分別記載被上訴人承諾自上訴人委託興建開工日起算450 天工作日內完成領取使用執照，系爭土地於移轉登記後 4年內如未完成農舍興建，被上訴人同意於上訴人通知後 1個月內，依契約所訂之買賣價金加計利息及稅費買回系爭土地等情（見一審卷第18頁）。果爾，兩造買賣系爭土地之目的既為興建農舍，被上訴人復推薦建築設計團隊，且承諾受託興建農舍完成之期限，甚而約定未於期限內完成農舍興建即買回系爭土地，則系爭土地應具備得以興建農舍之品質，是否不屬保證品質之特約，非無審酌之餘地。原審未遑詳求釐析，徒憑系爭買賣契約無記載被上訴人特別保證系爭土地得以興建農舍之約款，遽為不利於上訴人之判斷，自嫌速斷。

㈡復按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事

人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。查被上訴人不爭執上訴人提出載有律動Bar 、運動休憩館、生態農莊、酒莊、養生保健會館、生態動物園區、休閒馬場、寵物旅館、社區大門警衛中控中心等公共設施項目之「GENE20」建案推銷圖說，係其推銷系爭土地所提供之資料（見一審卷第92頁、143 頁背面）；佐以系爭買賣契約第10條約定「甲方同意本宗土地產權範圍內臨道路之地界線退縮貳米，作為供社區住戶使用之綠化景觀空間，並由乙方（即被上訴人）統一負責施作，其設計與施工費用由乙方負擔」（見一審卷第16頁）。似見補充協議第2 條約定「上述房屋交付買方使用之同時，賣方承諾社區安全管制中心、高爾夫果嶺練習場、社區菁英會館、生態景觀湖、生態農莊、健康養生會館、可愛生態動物園區、休閒馬場、寵物旅館（下稱系爭周邊設施）全部完成，並提供物業管理進駐服務」，第3 條約定「乙方同意本宗土地於移轉登記後4年內如未完成農舍興建、或4年內未達成前2條承諾事項，乙方同意…… 買回本宗土地」，乃在表明被上訴人除應於系爭土地移轉登記後 4年內完成所承攬之農舍興建外，亦應於該 4年內完成系爭周邊設施。上訴人主張被上訴人以系爭土地得有各項社區機能設施，招徠消費者購買系爭土地建案，而系爭承諾補充協議第 2條之約定，不論其有無委託被上訴人興建農舍，被上訴人既未依系爭補充協議第2、3條約定，完成系爭周邊設施，其得請求買回系爭土地等語（見原審卷第 75、149頁），是否全然無據，非無進一步審究之必要。原審未詳加推求，徒以系爭補充協議第1條、第2條分別載有「自買方委託賣方興建」、「上述房屋」等字句，遽認第3條所載「未達成前2條承諾事項」，係以被上訴人承攬上訴人之農舍興建工程為前提，而為不利上訴人之判決，自有可議。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　5　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　林　恩　山

法官　吳　青　蓉

法官　黃　麟　倫

法官　吳　美　蒼

法官　高　金　枝

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　12　　日