臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第57號

原　　告　王緞
訴訟代理人　林明侖律師
被　　告　江蘇寶珠
　　曾群丞
　　鄭永宏
　　徐宏仁
上四人共同
訴訟代理人　李淵源律師
被　　告　僑馥建築經理股份有限公司
法定代理人　彭慶
訴訟代理人　鄭亨偉

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴均駁回。

訴訟費用新台幣貳萬貳仟伍佰玖拾貳元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）聲明：⑴先位聲明：被告江蘇寶珠及被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）應各分別給付原告新臺幣（下同）104萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。訴訟費用由被告負擔。⑵第一備位聲明：確認原告與被告江蘇寶珠間買賣契約之價金應為700萬元。訴訟費用由被告負擔。⑶第二備位聲明（如被告江蘇寶珠主張解約並請求104萬元違約金）：確認被告江蘇寶珠對原告之違約金債權超過5萬元部分不存在。被告僑馥公司應返還99萬元予原告。訴訟費用由被告負擔。⑷第三備位聲明（如被告江蘇寶珠主張解約並請求104萬元違約金）：被告曾群丞、鄭永宏、徐宏仁應連帶賠償原告104萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止

，按年息5%計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

（二）本件系爭買賣經過：

1.緣原告委請太平洋房屋員林埔心加盟店業務專員被告鄭永宏尋找適合投資或待日後自建房屋之土地，尋覓土地的過程中，原告屢屢向鄭永宏強調希望買受產權清楚，易於轉手，尤其必須是不能有遭其他人設定權利或者鄰人有權干涉、阻礙出入或建屋事宜的土地，蓋若鄰人有權干涉、阻礙土地使用，該土地勢必有增值困難、出售不易，甚至難以建造房屋等問題。鄭永宏允諾並保證會替原告找到符合其上述需求之土地。

2.嗣於民國（下同）108年11月13日，鄭永宏通知原告，稱被告江蘇寶珠正好急欲出售所有坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），系爭土地因位於重劃區內，無共有問題而產權清楚，且其鄰近土地皆已被政府徵收，屬於國有地，並非私人土地，當然也不會有鄰人干涉問題；因鄭永宏多次向原告表示系爭土地臨接土地皆屬國有地，且鄭永宏亦強調因江蘇寶珠表明需要於兩日內脫手變現，系爭土地亦十分搶手，江蘇寶珠恐與他人簽約，原告因信任鄭永宏之說詞，乃於108年11月13日依鄭永宏指示簽署不動產購買意願書，並先交付現金10萬元做為斡旋，委由鄭永宏代為與江蘇寶珠洽詢系爭土地買賣事宜，鄭永宏也同時交付節錄部分之地籍圖謄本影本供原告參考；原告復於108年11月14日下午約5時30分許，由配偶劉芳仁及友人謝錦雲陪同與江蘇寶珠簽署不動產買賣契約書（下稱「系爭契約」），先約定買賣總價為1,045萬元，並由原告先交付訂金現金10萬元及支票號碼AW0000000、面額94萬元之支票乙紙給太平洋房屋員林埔心加盟店配合之代書被告曾群丞，由曾群丞負責與被告僑馥公司處理後續履保等事宜。

3.於簽約結束後，與江蘇寶珠同行的小叔突然向原告友人謝錦雲提到系爭土地前有一條綠園道路，原告當下未聽到，

嗣後謝錦雲將綠園道路之事告知原告，原告因認有必要查明，便於108年11月15日先請曾群丞暫停將票及現金存入履保專戶，隨即前往地政事務所查詢完整地籍圖，始發現系爭土地前地號彰化縣○○市○○段○○○○號（下稱347地號土地）的空地，竟為7人共有之土地，若如此，系爭土地即有出入的問題，勢必將嚴重影響價格及增值性，且如系爭土地要建造房屋，也有鄰人同意之問題；原告隨即於同日向太平洋房屋員林埔心加盟店鄭永宏、徐宏仁，以及代書曾群丞反映，系爭土地與鄭永宏所稱鄰地已被政府徵收為國有之情況不同，已嚴重影響價格條件，故希望解約。鄭永宏對其稱347地號土地確是國有並不否認，然鄭永宏及徐宏仁當下竟聲稱347地號土地的確是國有地，是更外側的同地段第346地號土地才是私有土地云云，徐宏仁甚至稱如果347地號土地是私有土地，「事情就大條了」、「那就是我們調查不實」云云，但徐宏仁依然堅稱347地號土地確實是國有土地，僅願意與江蘇寶珠協商看看可否換其他買方購買，而不願同意協助原告與江蘇寶珠解約。

4. 108年11月16日，鄭永宏與原告聯繫，承認347地號土地並非國有土地，江蘇寶珠及鄭永宏事前也均未告知原告此重要資訊，但仍不願意協助協助原告與被告解約；至108年11月17日，因鄭永宏與徐宏仁不願協助解約，原告遂與代書曾群丞聯繫，其亦承認其事前並不知系爭土地有鄰地是共有土地，甚至表示其是在108年11月14日兩造簽約前半小時才拿到資料，對於系爭土地詳細狀況不了解，江蘇寶珠也都沒提到347地號土地的問題，曾群丞也允諾原告，在契約效力釐清前，不會先將支票及現金存入履保專戶。

5. 原告於108年11月18日寄發存證信函予鄭永宏，函達鄭永宏刻意隱瞞，從未於簽約前告知原告系爭土地有鄰地是持分土地的瑕疵，並主張依法解除系爭契約，經鄭永宏轉達江蘇寶珠知悉；嗣因鄭永宏轉述江蘇寶珠不希望解約之意

，原告乃再寄發存證信函給江蘇寶珠，表明遭隱瞞重要資訊致意思表示錯誤之意，並通知江蘇寶珠主張解除契約。

6.原告通知解除契約後，便請曾群丞返還現金10萬元及支票，惟曾群丞雖曾允諾暫不將現金及支票存入履保專戶，以免後續造成更多問題，原告卻於不久後得知曾群丞竟擅自先將現金10萬元先存入履保專戶，經原告追問曾群丞，曾群丞始表示因有房仲及賣方之壓力，無奈之下只好先存入現金10萬元，曾群丞亦保證後續不會再將支票存入，等兩造間協商後再退還原告。原告為恐口說無憑，便另寄發存證信函給代書曾群丞，表明請曾群丞返還現金及支票之意，曾群丞也同意會以接到該存證信函為由，告訴賣方暫緩將支票存入履保專戶。

7.嗣經數次與鄭永宏、江蘇寶珠及僑馥公司溝通未果，原告再次請曾群丞至少應先返還支票，詎料，曾群丞卻告訴原告支票已由其擅自存入履保專戶。

（三）先位聲明部分：本件被告既未依約定出售不會受他人干擾建屋之土地，原告已依民法第359條前段等規定解除系爭契約，原告並得依系爭契約第8條第3項約定等請求僑馥公司返還104萬元，並另請求江蘇寶珠賠償懲罰性違約金104萬元。又江蘇寶珠及鄭永宏等人消極不告知之欺罔行為致原告遭誤導，原告亦得依民法第88條第1項、第92條第1項規定，撤銷簽署系爭契約之意思表示，並依民法第114條、第113條之規定請求僑馥公司返還104萬元。

（五）第一備位聲明部分：系爭土地不論在價值上或效用上均無法達到當初締約預定之目的，即便認為解除契約顯失公平，原告亦得依民法第359條之規定，請求減少價金。

（六）第二備位聲明部分：縱本件江蘇寶珠主張解除契約，兩造簽署太平洋房屋「不動產購買要約書」之時點為108年11月13日（實則簽約日為108年11月14日，系爭契約書上之簽約日期係遭鄭永宏擅自倒填日期，以規避契約審閱期間），依該定型化契約，契約審閱期間至少應為三日，而原

告於簽約隔日即發現系爭土地鄰地竟為持分土地，並立刻向太平洋房屋房仲鄭永宏及徐宏仁反映及主張解約，仍在契約審閱期間內，自難認有造成江蘇寶珠何損害；再者，原告於108年11月15日主張解約後，即請代書曾群丞返還現金10萬元及支票，曾群丞亦答應原告不會將現金及支票存入履保專戶，是以，曾群丞事後違約之行為無法解為現金10萬元及支票屬於原告「已交付」之價金；江蘇寶珠仍保有系爭土地所有權，其並無所有權之受損，亦無其他可預期獲得之利益減損，如任令被告江蘇寶珠得恣意沒收現金10萬元及支票（共104萬元），對原告顯屬過苛，江蘇寶珠獲得之利益亦顯不相當，系爭契約違約金應減至5萬元較合理。

（七）第三備位聲明部分：若本件江蘇寶珠主張解除契約，鄭永宏、徐宏仁於執行原告與江蘇寶珠委託之不動產交易仲介業務時，違反不動產經紀業管理條例第24之2條等保護他人之法律，未盡渠等應負不動產仲介業者之善良管理人注意義務，而錯誤提供系爭土地之鄰近土地皆已被國家徵收為國有地之不實資訊，顯有過失，尤其，當原告於108年11月15日表明347地號土地是持分土地時，鄭永宏、徐宏仁竟仍訛騙原告347地號土地確實是國有土地，是原告自己搞錯了云云，渠等之行為並造成原告有買賣價金遭沒收之損害，自應對原告負損害賠償責任；又代書曾群丞亦於108年11月15日及受原告通知，知悉系爭土地買賣有瑕疵，並答應及一再保證不會先將現金及支票存入履保專戶卻事後仍與鄭永宏、徐宏仁聯繫，在原告不知情狀況下，擅自將原告之現金以及支票存入履保專戶，造成原告無法取回該買賣價金，並造成原告有買賣價金遭沒收之損害，自應對原告負損害賠償責任，爰依民法第184條第1項、第185條第1項之規定，請求渠等負連帶賠償責任。

（八）可由原告及其配偶與鄭永宏、徐宏仁間，徐宏仁稱：「假設門口這個（按：指347地號土地）擋住是私人名字，我

們沒跟你說是我們不對！但是這塊（按：指347地號土地）是國有地！」、「我們沒有告知我們錯，如果是這樣的話。問題就是沒啊。現在前面是國有地啊。」、「如果你前面那條是私人的名字，那就事情大條了，那就是我們調查不實，可是你前面那一條就不是私人的，你一直說是」，鄭永宏稱：「我沒說沒有錯。」、「對，我都沒有把它講清楚」等對話紀錄內容，可知原告事前即有要求鄭永宏需尋覓產權清楚，易於轉手，尤其必須是不能有遭其他人設定權利或者鄰人有權干涉、阻礙出入風險的土地，系爭土地旁邊不可以是私有地，鄭永宏、徐宏仁也都十分清楚原告之要求，鄭永宏亦承認未告知347地號土地是私有共有土地。

（九）被告雖辯稱系爭土地現已經指定建築線，後續如申請建照不會有鄰人同意等問題云云，然原告買受系爭土地的前提是臨接土地為「國有地」，此條件也會影響土地價格、增值空間、後續出售難易度等節，並非只有申請建照是否需鄰人同意的問題，故347地號土地既然已確定並非國有地，當然屬於無法補證之瑕疵；再者，原告於108年11月間即已送達解約之意思表示，系爭契約於108年11月即已解除，被告遲至109年3月6日才提出建築線之申請，顯然晚於原告解約意思表示送達之時期，當不影響原告解約意思表示之效力。是原告依據系爭契約第8條第3項之約定，請求被告僑馥公司返還104萬元，並另請求被告江蘇寶珠賠償懲罰性違約金104萬元自屬有據。

（十）根據證人謝錦雲、江富榮之證詞可知，在兩造簽約前，原告並不知道347地號土地為共有地，且兩造簽約後，江富榮才向謝錦雲說347地號土地是共有地；且可由證人謝錦雲之證述可知，當時原告並沒有當場聽到，原告是事後聽謝錦雲轉述始知悉此事；另證人江富榮證述簽約前大家都不知道347地號是私人共有之綠園道，應非真實，因江蘇寶珠家族也是共有人之一，當然知道347地號土地為共有

地，退步言之，縱使大家都不知道，亦可證實原告簽約前確實不知347地號土地為共有地之事實，且鄭永宏未盡到仲介詳實調查及說明義務，甚至欺騙原告347地號土地為國有地，顯然已違反誠信原則。

二、被告方面：

（一）被告江蘇寶珠、曾群丞、鄭永宏、徐宏仁部分：

1.原告主張其買受系爭土地前提是鄰接土地為「國有地」云云。惟查原告與江蘇寶珠簽訂之土地買賣契約書，並未有隻字片語提到系爭土地西側連接之土地須為「國有地」，且該契約書第12條其他約定事項亦未就系爭土地須連接「國有地」之內容予以註記，況到庭作證之謝錦雲、江富榮亦未提到兩造於簽約時就鄰接土地必須是「國有地」一節為任何之陳述；另系爭土地西側若果真連接「國有地」，則日後原告買受系爭土地後仍須取得該筆「國有地」之管理人國有財產署之同意或向國有財產署承租或承購該筆「國有地」後方可指定系爭土地之建築線，是系爭土地鄰接「國有地」之前提反而使原告承擔無法指定或難以指定系爭土地建築線之風險，且此條件也會減損系爭土地之價格、增值空間及增加後續出售之困難度，從而原告絕無可能以鄰接土地為「國有地」之前提與江蘇寶珠簽訂系爭土地買賣契約。

2.347地號土地目前已分割為347、347-1地號二筆土地，本件系爭土地並無任何原告所指之嚴重減少價值及滅失其通常或契約預定效用之瑕疵存在，縱認347地號土地為共有之事實為系爭土地之瑕疵，系爭土地西側毗鄰之分割後347地號土地之全體共有人均已出具同意書表示願無償提供347地號土地予系爭土地之所有權人及承買人通行使用，並供外水、外電、通訊、排水、瓦斯等之所有公共管線通路使用，且江蘇寶珠亦願意將347地號土地之應有部分無償移轉登記予原告，日後原告取得系爭土地後，出入員林市○○街已沒有任何問題，另系爭土地業經江蘇寶珠委由

趙金城建築師向彰化縣政府申請指定建築線在案，故系爭土地日後申請建造執照時亦毋須取得347地號土地其他共有人之同意，是原告所述系爭土地之瑕疵顯非不能除去，且原告亦未證明其主張之瑕疵不能除去或確定被告拒絕為除去，從而原告自不得主張解除系爭契約。

3.江蘇寶珠、鄭永宏、曾群丞於簽約當時即有告知系爭土地西側係7個人持分地，且該持分地已被指定為綠園道，所以系爭土地可以建築房屋。是江蘇寶珠、鄭永宏、曾群丞並未刻意隱瞞347地號土地為7人共有土地之事實，且如前所述，原告將來取得系爭土地後，既無出入或不能建屋之問題，則原告依民法第88條第1項、92條第1項規定撤銷簽署系爭契約之意思表示亦屬無據。

4.本件違約金是否過高請法院審酌，惟被告認為並無過高。

5.證人謝錦雲所述不實；證人江富榮所述屬實；對於原告所提之錄音光碟及譯文無意見。

6.並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

（二）被告僑馥公司部分：

1.本件原告與江蘇寶珠間之土地買賣契約是否有如原告所主張之解約事由，兩造間尚未有協商共識，且經原告向本院提起訴訟，依僑馥公司不動產買賣價金履約保證申請書第5條第8項及第3條第4項之約定，僑馥公司目前應暫停撥付專戶價款，待本件有判決確定結果後方依判決確定結果撥付，始符合僑馥公司受託辦理不動產買賣價金履約保證債之本旨；再者，依前開申請書第8條第4項，原告與被告有約定若發生爭議致專戶價金無法撥付時，應依信託專戶銀行所公告之活期存款利率（目前第一商業銀行公告活期存款利率為年利率0.08%）計算利息，不適用法定利率；故原告與其與江蘇寶珠間系爭事項尚未有法院判決結果或協商結果前，即對被告僑馥公司請求104萬元及年息5%計算之利息為無理由。

2.證人所證述之事實，因僑馥公司部分並無人員在場，並不

知情；對於原告所提之錄音光碟及譯文無意見。

3.並聲明：駁回原告之訴。訴訟費用由原告負擔。

三、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益最高法院52年台上字第1240號判例要旨參照）。查：

（一）原告第一備位聲明主張系爭土地有瑕疵，如認解除契約顯失公平，則原告依民法第359條規定請求減少價金，並請求確認減少之金額，自影響原告日後履約應給付之總價，其私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以確認之判決將之除去，揆諸前揭說明，原告提起此部分確認之訴，當有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

（二）惟原告第二備位聲明第一項主張如被告江蘇寶珠主張解約並請求104萬元違約金，因違約金過高請求法院酌減，並請求確認被告江蘇寶珠對原告之違約金債權超過5萬元部分不存在云云，因被告江蘇寶珠並未反訴主張解除契約並請求原告給付違約金，原告起訴狀亦稱被告江蘇寶珠不同意解除契約，故此部分尚未有確定之事實，應待被告江蘇寶珠解除契約確定並請求原告給付違約金時方有提起或主張之必要，現原告私法上之地位未有受侵害之危險，並無即受確認判決之法律上利益，揆諸前揭說明，原告提起此部分確認之訴，於法尚有未洽，不應准許。

四、得心證之理由：

（一）原告主張委請太平洋房屋員林埔心加盟店業務專員即被告鄭永宏代為尋覓土地，嗣被告江蘇寶珠欲出售系爭土地，兩造遂於108年11月14日就系爭土地簽署不動產買賣契約書，並先交付訂金現金10萬元及支票號碼AW0000000、面額94萬元之支票乙紙給太平洋房屋員林埔心加盟店配合之

代書被告曾群丞，曾群丞已將支票存入被告僑馥公司履保專戶，後原告於108年11月26日寄發存證信函予被告江蘇寶珠表示解除系爭契約之意思等情，業據原告提出不動產購買意願書、土地買賣契約書及存證信函（均影本）等件為證，並為被告等所不否認，原告此部分主張自堪信為真實。惟原告先位主張伊受被告鄭永宏及江蘇寶珠之詐欺行為而陷於錯誤，已多次寄存證信函表示解除契約，並請求被告江蘇寶珠給付違約金104萬元及法定遲延利息，另得撤銷意思表示，請求被告僑馥公司返還履保專戶內之104萬元及法定遲延利息；第一備位主張系爭土地有瑕疵應減少價金，確認原告與被告江蘇寶珠間買賣契約之價金應為700萬元；第二備位主張如被告江蘇寶珠主張解約並請求104萬元違約金，則請求確認被告江蘇寶珠對原告之違約金債權超過5萬元部分不存在，被告僑馥公司應返還99萬元予原告；第三備位聲明如被告江蘇寶珠主張解約並請求104萬元違約金，則被告曾群丞、鄭永宏、徐宏仁應連帶賠償原告104萬元及法定遲延利息等詞，則為被告等否認，並以上開言詞置辯。

（二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。另稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第345條、第354條及第359條均規定甚明。又意思表示之內容有錯誤，或表意

人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。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。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。民法第88條及第92條亦有所規定。惟民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不侔，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地。且詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證之責任。最高法院87年度台上字第1195號及72年度台上字第3526號民事裁判意旨均可供參照。

（三）原告先位聲明主張其意思表示內容有誤，並受被告鄭永宏及被告江蘇寶珠之詐欺行為致陷於錯誤，就系爭土地簽署不動產買賣契約書，已向被告江蘇寶珠寄發存證信函表示解除契約，並請求被告江蘇寶珠依約給付違約金104萬元，而僑馥公司亦應返還原告支付之履約專戶內之款項104萬元等詞，為被告等否認，依前揭法條及實務見解，自應由原告負舉證之責。惟查：

1.原告主張其屢向仲介即被告鄭永宏表示希望買受產權清楚，易於轉手，尤其必須是不能有遭其他人設定權利或者鄰人有權干涉、阻礙出入或建屋事宜的土地，被告鄭永宏亦一再保證會替原告找到符合其上述需求之土地，詎被告鄭永宏隱瞞重要資訊致原告意思表示錯誤，被告江蘇寶珠與鄭永宏蓄意不告知原告真實狀況，致原告陷於錯誤，就系爭土地簽署不動產買賣契約書等情，均為被告等否認，核

諸原告提出之不動產買契約書亦查無相關條件之約定，原告復未能提出有向被告鄭永宏及江蘇寶珠表示符合前開條件方願購買及被告鄭永宏及江蘇寶珠蓄意隱瞞之證明，其主張被告等人有詐欺行為，依民法第92條規定主張撤銷云云，即不足採，且原告於締約時並未將前開條件列入商討，至多僅係原告自身購買系爭土地之動機錯誤，非屬意思表示之內容，亦與民法第88條規定不符；又若原告果真認為前開條件非常重要，何以未納入系爭土地不動產買賣契約書內容，亦未在洽談締約時向被告江蘇寶珠詢問相關事宜並查證。況縱被告鄭永宏有隱瞞重要資訊之行為，因其僅為雙方仲介，並非被告江蘇寶珠之代理人，難認被告江蘇寶珠有與被告鄭永宏共同詐騙原告之行為，原告亦無法證明被告江蘇寶珠明知原告之需求而刻意隱瞞之事實，其所述自不足採認；又觀諸證人謝錦雲證稱證人即被告江蘇寶珠小叔江富榮於簽約時曾談及鄰地現況，原告方去查證等語，若被告等有意隱瞞，又何需向在場之原告友人謝錦雲告知，顯見被告江蘇寶珠主觀上並無詐欺故意，系爭土地鄰地狀況亦有登載於地政機關土地登記簿並非隱密不可查知，係原告本身未予告知或詳細查證之過失所致，揆諸前揭實務解，自不得歸責於被告江蘇寶珠。故本件系爭買賣契約於雙方就標的及價金達成協議時依法即已成立，被告江蘇寶珠復無何違反系爭不動產買賣契約書條款之行為，原告主張解除契約，並請求被告江蘇寶珠給付違約金104萬元云云，即非有理由。

2.原告復主張系爭土地因鄰地為共有地，會影響出入及土地價格、增值空間、後續出售難易度等，故347地號土地既然已確定並非國有地，當然屬於無法補證之瑕疵等詞，亦為被告江蘇寶珠否認。查被告江蘇寶珠並無詐欺行為已如上述，兩造於簽署系爭不動產買賣契約書內容亦未將鄰地狀況列入考量，有卷附不動產買賣契約書可參，依一般市場自由買賣機制，標的土地有何價值，賣方如何開價，買

方如何還價，均係買賣雙方應各自衡量之問題，除賣方有所保證或契約約定外，只要標的物於危險移轉時無物及權利瑕疵即可，至於是否符合市價或是否可供買方於契約約定事項外之預期使用，均可不論，當事人合意後契約即已成立，不得再行反悔。本件雙方簽約前原告當已查看過系爭土地現況，並評估有相當之價值方出價購買，至於是否因個人主觀誤認或未行查明周圍環境而有所錯估，除賣方有契約或法律規定之可歸責事由外，均與賣方無涉，不可將簽約時之土地現況認係瑕疵，亦不得以此為由事後要求減少價金；另原告亦未證明系爭土地於簽約後有何滅失或減少其價值之瑕疵，或有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，系爭土地亦非不能為契約約定之使用，原告主張系爭土地有瑕疵，依法解除契約，並請求被告江蘇寶珠給付違約金104萬元云云，並不可採。

3.既兩造系爭不動產買賣契約已成立，被告江蘇寶珠亦無何可歸責之事由，原告主張撤銷意思表示及解除契約並無理由，已詳述如前，故原告支付予被告僑馥公司履保專戶之款項104萬元，即為原告應負之義務，其主張依民法第113條及第114條規定，請求被告僑馥公司返還104萬元及法定遲延利息，即無理由。

（四）原告先位之訴既無理由，本院亦認被告江蘇寶珠並無不完全給付或瑕疵給付之情狀，原告第一備位聲明請求依民法第359條規定減少價金，請求確認系爭契約總價款為700萬元云云，自非有據。

（五）至原告第二備位聲明第一項確認之訴之起訴程序於法不合，已如前述，其後項請求被告僑馥公司扣除酌減後之違約金5萬元後，將履約專戶內之款項99萬元返還原告部分，亦失所依附，當非有理。

（六）又原告第二備位聲明既無理由，以之為前提要件之第三備位聲明自亦無從審酌，蓋原告並未受被告江蘇寶珠請求給付違約金，並未因而受有損害，何來向被告曾群丞、鄭永

宏、徐宏仁等人請求連帶賠償之理由及法律依據；且事實尚未確定，亦無預先請求之必要，原告此部分主張自屬無據。

（七）綜上所述，原告主張均不足採信，其先位及備位請求或不合程序，或無理由，或前提要件不成立，均於法難認有據。

五、從而，原告依買賣契約之法律關係及民法第113條、第114條、第184條第1項、第185條第1項之規定，先位聲明請求被告江蘇寶珠及被告僑馥公司應各分別給付原告104萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息；第一備位聲明：確認原告與被告江蘇寶珠間買賣契約之價金應為700萬元；第二備位聲明如被告江蘇寶珠主張解約並請求104萬元違約金，確認被告江蘇寶珠對原告之違約金債權超過5萬元部分不存在。被告僑馥公司應返還99萬元予原告；第三備位聲明如被告江蘇寶珠主張解約並請求104萬元違約金，被告曾群丞、鄭永宏、徐宏仁應連帶賠償原告104萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　4　　日

民事第一庭法　官　謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20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　　109　　年　　9　　月　　4　　日

書記官　陳文新