

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2031號

原告 宋兆祥
訴訟代理人 蘇奕全律師
被告 亞太土地開發有限公司
法定代理人 徐建國
訴訟代理人 陳柏瑋律師
被告 王憲政
王黃秀英

共同

訴訟代理人 楊政雄律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國109年2月3日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文。查原告與被告王憲政、王黃秀英經由被告亞太土地開發有限公司（下稱亞太公司）仲介簽訂之土地買賣契約書第11條第6項約定：「如因本契約涉訟者，雙方合意以本件買賣標的所在地之地方法院為第一審管轄法院。」（詳本院卷第19頁），而買賣標的坐落於本院轄區（詳後述），是本院有管轄權。

二、又原告起訴時，係依民法第354條第1項、第359條前段、第88條、第92條第1項等規定，請求被告亞太公司給付新臺幣（下同）250萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國107年6月4日具狀追加被告王憲政、王黃秀英（見新北地院卷第55-58頁），並於108年7月18日追加民法第179條、第181條但書、

第182條第1項、第259條等規定為請求權基礎（見本院卷第155-156頁）。經核原告前開訴之追加，俱係基於同一基礎事實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：原告前由被告亞太公司居間仲介，向被告王憲政、王黃秀英購買坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），並於106年11月30日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價金為3050萬元。嗣原告依約給付被告王憲政、王黃秀英第一期簽約款250萬元後進行土地鑑界，發現系爭土地遭鄰地建物占用高達19坪之多，且對外通道經人買斷致系爭土地無通道可供出入而屬袋地，被告均未據實以告，於系爭契約上亦無載明，致使原告陷於錯誤，進而簽訂系爭契約，被告刻意隱瞞上情直至簽約後，方為原告查知，實有惡意。原告多次以存證信函向其為解除契約之意思表示，被告僅以系爭契約第13條第2項：「本件有臨地占用情形，由買方買受後自行處理。」為由回應。原告遂於107年4月24日委請律師發函，向被告王憲政、王黃秀英為解除契約之意思表示。為此，爰依前揭規定擇一求為判令被告返還原告250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。

二、被告部分：

（一）被告亞太公司抗辯：原告與被告王憲政、王黃秀英簽立系爭契約，乃被告亞太公司媒介而成立，是被告亞太公司並非系爭契約當事人。被告亞太公司自始至終僅係協助買賣雙方處理簽約及協調雙方爭議事宜，縱被告王憲政、王黃秀英因原告無故違約未給付買賣價金，經被告王憲政、王黃秀英及履約保證業者第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）分別催告並解除契約，對被告亞太公司所應得之仲介服務報酬並無影響。且依卷附複丈成果圖（下稱附圖）、履勘筆錄及現場照片所示，系爭土地遭A1建物

01 占用面積僅為26.62平方公尺，未達19坪；又系爭土地○
02 ○○區○○路○○○巷道路可對外聯絡到大鶯路，足見原告
03 主張並非可採等語。並聲明如主文所示。

04 (二) 被告王憲政、王黃秀英則以：

- 05 1、伊等確有與原告簽訂系爭契約，且於系爭契約第13條第2
06 項加註「本件有鄰地占用情形，由買方買受後自行處理」
07 等語。惟原告於給付第一期款後未依約給付其餘價款，伊
08 等先於107年4月9日以存證信函催告原告給付，嗣履約
09 保證專戶管理人第一建經公司亦於107年4月11日以存證
10 信函再催告，原告均置之不理，繼而伊等解除系爭契約，
11 並由第一建經公司於107年5月23日結清系爭履保專戶，
12 於扣除費用後將161萬4706元分別匯入伊等指定帳戶。
- 13 2、原告主張「系爭土地遭占用達19坪之多」云云，伊等否認
14 之，依附圖顯示，系爭土地遭編號A1建物占用面積為26.
15 62平方公尺，亦即大約8.05坪。且依鈞院於108年10月31
16 日前往現場會勘可知，系爭土地可以經由大鶯路476巷（
17 寬約3.6公尺）連接大鶯路而為通常之使用，又大鶯路47
18 6巷於會勘當天人車往來均正常出入，並未有第三人阻擋
19 拒絕出入之情形，因此原告主張系爭土地為袋地，顯非事
20 實。是原告主張並無理由等語，資為抗辯。並聲明如主文
21 所示。

- 22 三、查原告經由被告亞太公司居間仲介以總價3050萬元向被告王
23 憲政、王黃秀英購買系爭土地，並於106年11月30日簽立系
24 爭契約，由第一建經公司負責系爭契約履約保證事宜。嗣原
25 告分於106年12月4日、同年月20日各匯款150萬元、100
26 萬元，共250萬元至履約保證專戶以支付第一期簽約款後即
27 未再付款，經被告王憲政、王黃秀英定期催告履行未果解除
28 契約，第一建經公司乃將履保專戶上開250萬元之買賣價金
29 ，扣除相關費用後餘額161萬4706元交付被告王憲政、王黃
30 秀英等情，業據第一建經公司以107年9月27日第一建經字
31 第1070082號函覆詳盡，並隨函檢送系爭契約、履約保證申

01 請書、存證信函及回執等件存卷可稽（詳本院卷第14-34頁
02 ），兩造就此亦不爭執，堪信為真實。

03 四、原告主張系爭土地具有前述遭鄰地建物占用，且對外通道經
04 人買斷致成袋地等事實上瑕疵，被告明知有此瑕疵卻仍消極
05 隱瞞，致令原告陷於錯誤而買受系爭土地，原告得依民法第
06 359條前段規定解除系爭契約，或依民法第92條第1項前段
07 規定撤銷其買受之意思表示，並依同法第259條規定、不當
08 得利之法律關係請求被告返還所受領之價金250萬元等情，
09 則為被告否認，並以前開情詞置辯。是本件爭點厥為：（一）原
10 告以系爭土地具有前揭瑕疵，而主張依民法第359條規定解
11 除系爭契約，有無理由？（二）原告以意思表示受詐欺為由，而
12 依民法第92條第1項前段規定撤銷訂立系爭契約之意思表示
13 ，有無理由？（三）原告得否依民法第259條第1款、第2款及
14 第179條等規定，請求被告返還250萬元？

15 （一）原告以系爭土地具有瑕疵，而主張依民法第359條規定解
16 除系爭買賣契約，有無理由？

17 1、按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之
18 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，
19 亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減
20 少之程度無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人應擔保其物
21 於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，
22 而出賣人依前5條（即第354條至358條）之規定，應負
23 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但
24 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金
25 ，民法第354條第1項、第2項、第359條分別定有明文
26 。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
27 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
28 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
29 為限（最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。

30 2、證人即在场協助雙方簽約之地政士林宜卉結證：本件於10
31 6年11月30日簽約，當天約花1、2個小時，在场人有原

告、原告配偶、被告王憲政、王黃秀英及雙方仲介，被告王憲政有說明系爭土地遭鄰地建物占用之情形，我不知雙方如何商談鄰地建物占用面積之問題，因我當時忙著書寫合約，雙方結論就是如系爭契約特約事項第2項記載由買方買受後自行處理；另系爭土地上有一間未辦理保存登記之建物，我向賣方說該建物之權利應該要一併移轉給買方，所以才有系爭契約特約事項第3項之約定等語（詳本院卷第121-126頁），經核與系爭契約第13條特約事項記載：「…2、本件有鄰地占用情形，由買方買受後自行處理。3、未保存登記地上物之權利一併移轉予買方」等情相符（詳本院卷第19-20頁、52-53頁）。足認系爭買賣雙方就鄰地建物占用系爭土地之情形，已達成由原告於買受後自行處理之合意。而系爭土地確有如附圖編號A1鄰地建物占用26.62平方公尺（約8.05坪）之情事，亦有本院履勘筆錄及複丈成果圖可資佐證（見本院卷第211-213、245頁），惟其占用面積顯與原告主張高達19坪相去甚多，復佐以證人林宜卉證稱：「（問：系爭買賣契約約定的價金，依照第三條約定是3050萬元，總價是你簽約當天兩造才討論，還是兩造已經先決定這個價格？）簽約當天我確認為兩造是否為這個價格，至於這個價格何時確定，我並不清楚。但當天兩造並未對價格有所爭執，我詢問兩造是否可以寫3050萬元時，兩造都說是。（問：你方才提到特約事項第二條鄰地占用由買方買受後自行處理，雙方就此部分討論之後，有沒有變動買賣價金？）沒有，不然就會更改契約內容。」等語（見本院卷第121-122頁），可見系爭土地遭鄰地建物占用之情事既為原告明知，且無礙買賣雙方對於系爭土地總價之決定，應認上開土地遭鄰地建物占用情事，已在買賣雙方合意之範圍內，自難認屬「瑕疵」。從而，原告主張依民法第354條、第359條規定解除契約，並非可採。至系爭土地尚有編號B1建物占用乙節，則係地主即被告王憲政、王黃秀英所留未辦理保存登記之

建物，亦即系爭契約第13條特約事項第3項約定應一併移轉予原告之建物，尚非占用系爭土地之鄰地建物，併予敘明。

3、又原告主張系爭土地與鄰地有路權爭議而屬袋地云云。然系爭土地除可經由附圖編號C1及C（即大鶯路476巷，詳本院卷第245頁）所示部分連接至大鶯路對外通行，亦可由附圖編號B所示建物所在位置，直接由大鶯路對外聯絡，蓋附圖編號B所示建物既由被告王憲政、王黃秀英一併移轉讓與予原告，則原告當然可自由使用該部分土地由大鶯路對外聯絡，且本院於108年10月31日前往現場履勘當天，大鶯路476巷人車往來均正常出入，並未有第三人阻擋拒絕供民眾出入之情形，亦有現場照片可資佐證（詳本院卷第297、299頁），足認系爭土地並非袋地，至為明確。是原告以此為由主張解除契約云云，自屬無據。

（二）原告以意思表示受詐欺為由，主張依民法第92條第1項規定撤銷訂立系爭契約之意思表示，有無理由？

按民法上所謂詐欺者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年上字第371號判決意旨參照）。又被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，或依侵權行為之規定，請求賠償被詐欺而受之損害，然為表示之當事人，應就受詐欺之事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判決意旨參照）。再民法上之詐欺，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合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號判決要旨參照）。查系爭土地遭鄰地建物占用既屬買賣雙方合意之事項，且系爭土地並非袋地等情，已如前述，則原告自無受詐欺而為意思表示之情事可言。且雙方簽約時既

有前述眾人在場，協助簽約之地政士復已詢明買賣雙方意願及簽約之內容，始由買賣雙方在仲介人員見證下簽章，要難認原告有何受詐欺之情事。從而，原告主張依民法第92條第1項規定，向被告王憲政、王黃秀英撤銷其買受系爭土地之意思表示，自無可採。

(三) 原告得否依民法第259條第1款、第2款及第179條等規定，請求被告返還250萬元？

本件原告主張依民法第359條前段之規定解除系爭契約或依民法第92條第1項前段規定撤銷其買受系爭土地之意思表示，既均無理由，則其以解除契約或撤銷其意思表示為由，依民法第259條第1款、第2款及第179條等規定，請求被告返還受領系爭土地之買賣價金250萬元，即屬無據。

五、綜上所述，原告以被告隱瞞系爭土地有鄰地建物占用及袋地之瑕疵，並受被告詐欺而簽立系爭契約買受系爭土地，依民法第359條前段規定解除系爭契約，或依民法第92條第1項前段規定撤銷買受系爭土地之意思表示，俱屬無據。從而，原告依民法第259條第1款、第2款及第179條等規定，請求被告返還受領系爭土地之買賣價金250萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 3 月 9 日
民 事 第 三 庭 法 官 吳 為 平

以上正本係照原本作成。

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。

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 3 月 10 日
書 記 官 張 詠 芳

