

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2995號

原告 曲秀娥

訴訟代理人 周棻樹

被告 張淑如

被告 邱光成

前列2人共同訴訟代理人

王仁祺 律師

上列當事人間返還價金事件，本院於民國109年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張淑如應給付原告新臺幣100萬元，及自民國108年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告邱光成應給付原告50萬元，及自民國108年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告張淑如負擔2/3，被告邱光成負擔1/3。

本判決第1項於原告以新臺幣34萬元為被告張淑如供擔保後，得假執行。但被告張淑如如以新臺幣100萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告邱光成如以新臺幣50萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之，有最高法院90年度臺抗字第2號裁判可參。本件原告起訴時

01 依民法第88條、第179條規定，嗣於民國109年1月20日具狀
02 追加依民法第359條、第259條規定，請求判決如主文第1、2
03 項所示，其請求之基礎事實均為基於兩造間訂立不動產買賣
04 契約書(下稱系爭契約書)效力之解消及原告可否請求被告返
05 還已交付價款等爭執，彼此互具共同性，在社會生活上可認
06 為同一或關連，且原請求之訴訟及證據資料，於追加之訴審
07 理中得加以利用，屬請求之基礎事實同一，應予准予。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：原告於民國108年6月29日經由永慶房屋西屯逢甲
10 加盟店，即三穗不動產經紀有限公司之居間，與被告2人訂
11 立系爭契約書，以新臺幣(下同)450萬元買受被告2人共有坐
12 落臺中市○○區○○○段○○○○○號土地(下稱系爭土地)，面
13 積2602平方公尺，被告張淑如應有部分2/3，被告邱光成應
14 有部分1/3。原告迄至起訴日止，已付150萬元，尚餘300萬
15 元價金未付。惟系爭土地有以下足以影響物的使用及價值
16 之事實之誤認，且在交易上具重要性質。(一)永慶房屋經紀人蔡
17 佩君於108年6月23日偕原告至系爭土地現場勘查，並為原告
18 指示土地四方之界址，以明土地之形狀，俾為買受之參考。
19 與同來之某男子，對蔡佩君所指之界址亦點頭表示無誤。在
20 蔡佩君之誘導與建議下，原告出價450萬元以為要約，後以
21 此為基礎訂立不動產買賣契約。前述之某男子，原告事後始
22 知為被告邱光成。蔡佩君所指之北方地界，即附圖藍色虛線
23 ，於本件買賣契約訂立後，另行鑑界時，始知有誤。真實界
24 址應向北延展，其與藍色虛線間之土地，存有一積水泥淖區
25 ，平時爛泥沈積，雨時則積水盈尺，無處宣洩，此除顯示系
26 爭土地未如被告所謂排水工程已完善外，亦與原告於土地現
27 場勘查所認定之土地範圍不符。(二)被告與蔡佩君於訂約前稱
28 ，系爭土地坡度為23度，其意自合理的認知為系爭土地坡度
29 全區為23度或以下。然實際之坡度經原告另行僱人測量，坡
30 度27點49者，面積為1149點99平方公尺；坡度23點56者，面
31 積為436點27平方公尺，兩者之和佔全部面積近2/3，此與被

告所告知者有明顯差異。(三)系爭契約書後附有道路使用(即慶福街)之承諾書(下稱系爭承諾書)，自書面觀之，足使原告誤認系爭土地未包含道路於其內，然系爭土地之南，即慶福街部分道路(即附圖淡藍色部分)，及西面部分道路(見附圖紫色部分)，皆在系爭土地內，因而減少原告就系爭土地可使用之面積。又附圖綠色部分，因慶福街及水溝之故，形成一畸零地，致系爭土地無法為完整使用。(四)被告於系爭契約中保證：系爭土地無被人占用之情形。然系爭土地東面地界，有被鄰人無權占用之情，又東面地界為一陡坡，且系爭土地未如被告所稱排水工程已完善，日後如遇大雨時，恐生土石流之危，倘災害成真，原告難免法律之責。原告已於108年8月8日寄發潭子郵局第830號存證信函(下稱系爭存證信函)予被告2人，又系爭存證信函若有未送達之情事，原告再以起訴狀之送達為為撤銷買受系爭土地之意思表示，買受系爭土地之意思表示既經撤銷而溯及無效，被告所得價金屬不當得利；又系爭土地有上述諸多缺點，亦屬民法第354條所謂之瑕疵，原告得依民法第359條規定解除契約，爰依民法第179條、第259條規定，請求判決如主文第1、2項所示，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地為山坡地保育用地，用途可為一般農業使用。在被告委託永慶房屋期間，原告主動由好房網電話詢問，因此在108年6月23日即由仲介人員蔡佩君為原告帶看系爭土地。帶看當日雖由被告邱光成陪同到場而未表明身分，惟與原告是否陷於錯誤無關，被告根據其所知悉土地之情形告知，事後再由地政人員鑑界，鑑界後系爭土地面積與被告原本認知之土地面積向北延伸多了50多坪(原來鄰地佔有被告土地)，而原告起訴狀所謂其與藍色虛線之土地，存有一積水泥淖區，平時爛泥沈積，雨時則積水盈尺，無處宣洩等等，與事實不符。而仲介人員蔡佩君在原告詢問系爭土地為多少時，已明確告知原告，雖然政府機關提供系爭土地平均坡度為11.53度，但依其計算後平均坡度為23度，該坡度是

01 平均值，原告當無陷入錯誤可言。又系爭土地之南，即慶福
02 街部分道路及西面部分道路，本在系爭土地內，係因原告本
03 身對契約內容有所誤會，自無民法第88條第2項規定之適用
04 。被告於兩造簽約後在未完成土地移轉前，也為原告積極爭
05 取雙方土地交界處排水溝共同使用之協議，故系爭土地無原
06 告所稱「日後如遇大雨時，恐生土石流之危」。原告於簽約
07 前已親至系爭土地現場察看，已知系爭土地實際使用情形，
08 復經仲介人員蔡佩君提供當地產權調查表、現況說明書、權
09 狀影本等相關文件解說，在原告知悉標的物性質下簽立買賣
10 契約書，嗣後主張買受之意思表示，符合「交易上重要性之
11 物之性質錯誤」的要件，為撤銷錯誤之意思表示，自屬無據
12 等語置辯，請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供
13 擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
15 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但其錯誤或不知
16 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
17 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
18 錯誤，民法第88條定有明文。所謂「物之性質」，係指足以
19 影響物的使用及價值的事實法律關係。至於交易上是否重要
20 ，則應就各該法律行為之交易目的加以認定。被告所提出之
21 標的物現況說明書(土地)，於項次4「本土地是否有被他人
22 占用之情形」、項次13「目前與鄰地是否有界址糾紛」均勾
23 選「否」，被告並於委託人簽章欄內親自簽名及蓋章，原告
24 亦於買方已詳閱欄後親自簽名，顯見系爭土地未被他人占用
25 及未有界址糾紛，為系爭土地買賣交易上認為重要之事項。
26 惟被告於答辯狀自承：「鑑界後系爭土地面積與被告原本認
27 知之土地面積向北延伸多了50多坪(原來鄰地佔有被告土地)
28 」、「被告於兩造簽約後在未完成土地移轉前，也為原告積
29 極爭取雙方土地交界處排水溝共同使用之協議」，並提出協
30 議書為證，足認系爭土地客觀上存有被他人占用及界址糾紛
31 之事實。是原告基於被告出具之現況說明書，誤認系爭土地

01 未被他人占用及未有界址糾紛而為購買系爭土地之意思表示
02 自屬錯誤。原告業以系爭存證信函及起訴狀之送達為撤銷
03 買受系爭土地之意思表示，而起訴狀繕本分別於108年9月27
04 日及108年10月2日送達被告邱光成、張淑如，有送達證書在
05 卷可稽，因被告張淑如108年10月2日送達時為寄存送達，寄
06 存日不算入，自108年10月3日計算10日期間，至同年12日
07 午後12時發生送達效力（最高法院94年第1次民庭會議決議意
08 旨參照），則系爭土地買賣之法律行為，至遲於108年10月
09 12日因原告合法撤銷買受系爭土地之意思表示，依民法第
10 114條第1項規定，視為自始無效。原告嗣於109年1月20日具
11 狀追加依民法第359條規定解除已自始無效之契約，即無必
12 要，附此敘明。

13 四、又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，為民法
15 第179條所明定。系爭土地買賣之法律行為依民法第114條第
16 1項規定，視為自始無效，已如前述。而原告主張被告張淑
17 如、被告邱光成業已分別受領100萬元及50萬元價金，為被
18 告所不爭執，則被告張淑如、被告邱光成分別受領原告給付
19 之100萬元及50萬元價金，已無法律上之原因，自屬不當得
20 利。從而，原告依民法第179條規定，請求被告張淑如、邱
21 光成分別返還如主文第1、2項價金及法定遲延利息，為有理
22 由，應予准許。

23 五、本判決第1項原告及被告張淑如均陳明願供擔保，請准宣告
24 假執行及免為假執行，經核並無不合，爰各酌定相當擔保金
25 准許之。至本判決第2項因所命被告邱光成給付之金額未逾
26 50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，自應依
27 職權宣告假執行。原告雖陳明願擔保聲請宣告假執行，然此
28 僅係促請本院注意而已，毋庸就其聲請為准駁之裁定。被告
29 邱光成陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核並無不合
30 爰酌定相當擔保金准許之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件

01 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。
02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
03 書。
04 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
05 民 事 第 三 庭 法 官 劉 正 中
06 以上正本係照原本作成。
07 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
08 (須附繕本)，並按上訴標的金額繳納上訴審裁判費。如委任律師
09 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
10 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
11 書 記 官 吳 克 雯