

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第335號

原告 英泰建設有限公司

法定代理人 謝嘉珍

訴訟代理人 顏嘉盈律師

陳益軒律師

被告 李慶

訴訟代理人 張益隆律師

複代理人 林怡芬律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國109年5月21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、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時主張被告未依約履行提供其買受本件土地對外通行10米道路之義務，依據兩造不動產買賣契約及民法第229條、254條、259條第1項之規定，請求返還買賣價金及給付懲罰性違約金。嗣於民國108年8月2日民事準備書續狀、108年12月30日民事準備書續(二)狀，分別主張依據民法第88條撤銷買受本件土地之錯誤意思表示、及依民法第92條撤銷因受詐欺而買受本件土地之意思表示，並追加不當得利為位請求權基礎（見本院卷(一)第137至153頁、第377至394頁），核其所為之追加，均係基於兩造買賣契約關於提供10米道路通行之爭議，其請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)、原告於107年11、12月間，經擔任仲介之許秋金介紹，而與

01 林省長認識，於與林省長代表被告多次洽談後，在107年12
02 月18日與被告簽署「不動產買賣合約」（下稱系爭買賣合約）
03 ），向被告購買被告所有坐落於臺中市○里區○○段737、73
04 8、750、751、756、757、758等共計七筆地號土地（以下合
05 稱系爭土地），目地用於立即興建房屋銷售之用。又系爭土
06 地中，除756地號為所有權之2分之1，另758地號則為所有權
07 之10000分之5356，其餘地號之土地則為所有權之全部。雙
08 方約定總價金為新臺幣（下同）1億1028萬元。於買賣雙方
09 洽談合約之過程中，被告係自始至終均由林省長代表被告與
10 原告法定代理人謝嘉珍洽談，僅於簽約當時，形式上由李聰
11 益代表被告出面簽署系爭之不動產買賣契約書而已，被告自
12 始至終從不曾於本件之買賣交易過程中出面與原告洽談。原
13 告並已支付其中之『簽約款』、『用印款』、『完稅款』，
14 共計3000萬元。另於上開期間，被告復在被告代表人林省長
15 出面要求之下，原告再行給付一筆82萬元予被告，目地係協
16 助被告用於被告執行拆除地上物之用，總計原告業已給付被
17 告3082萬元之價金。

18 (二)、系爭土地雖係屬於已有辦理都市計劃之土地，且原告所購買
19 之土地位置，亦確實規劃有10米計劃道路可供對外通行之用
20 ，惟對於該10米之計劃道路，台中市政府目前並未有實際辦
21 理徵收，是依法僅能由該預定道路之土地所有權人之配合或
22 是同意下，提供為道路使用時，始能真正對外通行之用。被
23 告於簽署系爭買賣合約前，已於該地區進行大量搜購及整地
24 開發，對此亦有被告經由林省長所提示於原告之地籍圖上所
25 為標示可證。因而被告經由代表人林省長多次明確向原告表
26 示其中相鄰之同段755地號有關對外通行使用之10米計劃道
27 部分，已經與地主洽談妥適，將由被告買受該10米之計劃道
28 路，以為供原告對於系爭土地之對外通行之用。且因此之故
29 ，因而被告同意對於原告所購買之系爭土地上，於將來所興
30 建之房屋，雙方約定由被告向原告購買就其中預定坐落於
31 737地號之土地上所擬興建之新建房屋乙幢，其土地面積原

則為28坪，另建坪部分則為56坪，用以做為已與同地段相鄰之755地號之不動產所有權人，已達成之口頭約定履約之用。即755地號土地所有權人業已同意與將來原告所興建之坐落於737地號之新建房屋（含坐落土地），彼此為互易，以為被告得以先行取得該755地號土地，並讓原告對於系爭土地得以依照都市計劃所規劃之10米道路，順利對外通行之用。此即系爭買賣合約之附件二約定，及108年1月10日所補簽署之『補充不動產買賣契約書』（下稱補充契約）第1條第3項約定之由來。而就此部分之事實經過，被告代表人林省長及仲介許秋金二人亦均知之甚詳，其中被告代表人林省長尚多次保證絕不會有問題，且就此部分之事證，原告亦有取得該2人與原告對話之錄音談話內容可證。是買賣雙方對於系爭土地將由被告所購得之755地號土地對外通行之事實，認屬極為明確之約定，因而並未特別記載於系爭買賣合約中。又依據系爭買賣合約約定，系爭土地至遲應於108年3月5日之時，即應完成所有權之移轉登記，並應於被告負責完成地上物之拆除完畢，再辦理點交予原告。惟因雙方簽署買賣合約之後，因系爭土地上原有之地上物適有原屋主之長輩往生，依民間習俗之故，致無法按原約定於108年3月5日之時，完成所有權移轉登記，並辦理點交於原告公司使用，雙方因而復於108年1月10日之時，再行簽署補充契約，改約定待至108年3月31日之時，由被告負責將系爭土地上方遺留之建物全部完成拆除後，再行辦理所有權移轉登記，且於完成登記之後，原告公司始須乙次給付被告全部之尾款，即就原有約定之『過戶款』、『地上物拆除款』、『尾款』乙次全部完成給付即可。被告雖確實有於108年4月初始行完成系爭土地上方之原建物之拆除及清理，然於此之同時，被告竟未對於坐落於755地號之土地上建物一併完成拆除，以為系爭土地之10米道路對外通行之用，至此原告始知悉被告代表人林省長根本尚未與755地號之所有權人完成約定互換土地使用之事實，導致原告所買受之系爭土地，明顯面臨無法按照原有

之都市計劃所規劃之10米道路可供對外通行之用。其後雖經被告代表人林省長要求原告再給於二周之寬限時間處理，即至108年4月底，讓被告再與755地號之土地所有權人洽談買賣與拆除之事宜，然被告依然無法完成與755地號之買受事宜，更遑論就此部分之地上物予以拆除，以為供道路通行之可能用。原告在不得已之情形下，因而只得先於108年5月3日委由陳益軒律師寄發108年銘律字第0501號律師函，催告請求被告須於108年5月10日之前完成755地號之地上物拆除，以為系爭土地對外通行之用，被告竟置之不理，亦未有提出任何具體可行解決方案。是原告在此情形之下，只得選擇於108年5月13日再次委請陳益軒律師以108年銘律字第0504號律師函，聲明解除系爭契約書，並於先位主張依據民法第254條、259條、260條等規定，請求被告將已支付之價金及依照合約約定之相當於一倍已付價金之懲罰性違約金給付原告。

(三)、原告不僅已聘請謝光映建築師完成全部建物興建之規劃、設計圖，並已完成建物之3D之設計，一切待完成所有權移轉之後，即可立即進行指定建築線與提出建照執照之申請，另亦已為此聘請銷售人員蔣振裕先生進駐現場，以為將來銷售之預備。原告對本建案之推出，實已支出相當大之成本，且本件總價金為1億1028萬元，原告已支付3082萬元，又系爭土地如能取得對外10米道路通行之約定，則原告於完成興建後，全部建案之預估總銷售金額約為2億7500萬元，毛利約可達總銷售金額之21%，是證原告原可取得之利益，遠高於違約金3082萬元，並無約定違約金過高之情形。

(四)、依據許秋金108年4月20日LINE訊息，及林省長、原告法定代理人謝嘉珍、許秋金、陳益軒律師及蔣振裕等對話光碟譯文，可證明系爭買賣合約附件上所約定被告應向原告購買坐落於757地號或是737地號上之房屋乙幢，確實用於與755地號土地所有權人做為交換，以為得以取得開闢10米道路之對外通行使用，此部分由許秋金之說明可證，僅林省長解釋係於

原告完成房屋之建築之後，始有要求755地號土地所有權人拆除地上房屋，以供道路使用而已，然755地號土地所有權人（按錄音譯文中，因陳益軒律師誤認755地號為756地號，是於對話中，均係以756地號稱之）是否同意拆除地上房屋，既攸關10米道路是否能開通使用至鉅，是豈可能待完原告完成全部房屋之興建之後，始有拆除之義務？林省長之說明，不僅與事實不符，且與常理有違。林省長於對話中，明顯不承認確實有與原告達成於系爭買賣合約書中之附件所示被告願向原告購買737地號上之一幢房屋，用於供756地號所有權人互換使用，藉以做為得開通該處10米道路之用。

(五)、又倘先位主張無理由，因關於系爭土地究竟僅能以現有之既成巷道供對外通行之用？抑或是可經由都市計劃中之10米之道路對外通行使用，此部分不僅影響系爭土地開發、利用，亦將影響其市場交易價值之判斷及承購者承購之意願，是依社會一般人之觀念，有無10米道路之使用，顯屬認為於交易上係重要者之客觀環境，茲再追加主張依據民法第88條第2項之規定，聲明撤銷原有因錯誤而為之意思表示，是系爭契約既經原告合法撤銷之後，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告應返原告已給付之價金及利息外，並應依據民法第114條準用同法之第113條之規定賠償原告因此所受之損害。

(六)、又依對話光碟譯文，及參以證人陳思蓉、謝光映、陳益軒之證述，在在可證明系爭買賣合約書附件所示被告願向原告購買737地號上之一幢房屋，確實係用於供755地號所有權人互換使用，藉以做為得開通該處10米道路之用，否則又豈有必要僅因捧場之關係，而以1800萬元購買一幢737地號上之房屋？尤其系爭不動產之買賣總價亦僅為1億1仟餘萬元而已，是豈有必要僅因捧場之關係，即花其中1800萬元用於購買原告將來新建之房屋，此亦顯有違常理，益見證人許秋金與林省長二人於鈞院108年12月3日所為之證述顯有不實之處。又基於被告一再否認林省長為被告之代理人，且林省長亦出面

證述伊並非被告之代理人，綜合各情，至少已可證明林省長有向原告法定代理人謝嘉珍施用詐術，致原告法定代理人謝嘉珍因而陷於錯誤，誤以為被告向原告購買之坐落於737地號上之一戶房屋，係因於與755地號土地所有權人達成互換之協議，且因而業已取得該10米計畫道路之使用，是原告爰再追加依據民法第92條第1項之規定，向被告聲明撤銷因被林省長詐欺而為購買系爭不動產之意思表示，並請求返還已給付之價金及賠償原告損失。

(四)、並聲明：(1)被告應給付原告6164萬元，及其中3082萬元自108年1月11日起，其餘3082萬元自108年5月21日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、兩造簽訂系爭土地買賣契約之緣由，係由仲介許秋金牽線介紹原告法定代理人謝嘉珍給被告之友人林省長認識，表示原告有意購買系爭土地，開發興建房屋出售。林省長向被告告知此事，被告即委託李聰益（為被告之姪子）全權處理出售土地事宜，並有權代理被告簽訂買賣契約、受領價金、交付證件、委任地政士、使用被告印章於買賣文件等行為，且簽約洽談過程中均由李聰益出面代表被告，並由李聰益代理被告簽約，是以原告稱林省長係被告之代理人洵有誤會，並非事實。林省長既非被告之代理人，倘有發表個人之意見或陳述，未經被告同意者，對被告自不生效力，乃屬當然。林省長僅係為被告媒介買家，並居中斡旋、調解、促合買賣雙方成立買賣契約之居間中人，被告或有委託林省長代為尋找買主，然並未委任伊授權簽訂買賣契約及後續履行買賣契約，是林省長並非本件買賣債之履行被告之代理人或使用人，此為原告所明知。再由原告法定代理人謝嘉珍於107年12月12日開立之一千萬元支票，載明：「茲收到謝嘉珍小姐欲購買坐落於台中市○里區○○段第737、738、750、751、756、758等六筆土地之斡旋金新台幣一千萬元支票乙紙無誤（斡旋

底價每坪二10三萬元整)」，交付林省長，以便林省長向被告磋商、協調、斡旋本件買賣價金數額，足見林省長僅係買賣契約締約前之居間人，亦與買賣契約之成立及後續履約無涉。再者，被告係授權李聰益有簽訂買賣契約、受領價金、交付過戶文件、使用被告印章之權限，而李聰益於簽訂買賣契約時，於買賣契約書第3條簽約款下方簽收欄簽名表示承認上開1000萬元斡旋金已轉為簽約款，係屬買賣價金之一部給付，即係代理被告受領買賣價金之行為，且就後續用印款1000萬元、完稅款1000萬元之付款支票均係由李聰益代理簽收，足見李聰益方為被告就本件買賣契約債之履行之履行輔助人，至屬明確。是林省長非被告就本件買賣契約之履行輔助人，被告自無庸對林省長之行為負同一責任。爭買賣契約被告之代理人僅李聰益一人，而林省長為買賣牽線之仲介，並非被告之代理人，此有證人許秋金、林省長及李聰益之證詞可憑。

(二)、被告由李聰益代理簽訂系爭買賣契約時，完全未提及有關鄰地755地號土地作為通行道路之事宜，此有被告委任之林一杉代書在場可證。被告同意以1800萬元向原告預定購買將來其於系爭土地上興建之房屋一戶，僅係被告自願捧場購買投資，未曾有作為與鄰地755地號土地所有權人互易土地之約定，此由系爭買賣合約書附件內容僅表明賣方（即被告）同意買受將來完成之建物一戶，全未提及賣方應提供755地號土地作為通路等事宜自明。再者，被告就系爭買賣合約所負之給付義務，僅為拆除系爭土地上之原有建物，並將系爭土地所有權移轉登記予原告，並不包含取得其他道路用地或開闢計畫道路，蓋系爭土地已有現有寬度4至5米之既成巷道可對外通行至公路，此為原告所不爭執。且原告係明知存有該對外聯絡之巷道，可取得建築執照，並無不能興建房屋之情事，始要約購買系爭七筆土地。是以，不論於系爭買賣契約簽約前或簽約後，被告自始自終從未同意取得東湖段755地號土地供原告通行10米計畫道路，且755地號土地與本件買

賣契約毫無關聯，更非屬買賣契約之附隨義務，洵屬無疑。原告稱林省長表示要用1800萬元購買原告所興建之一戶房屋，用以與755地號土地所有人交換取得755地號土地開闢10米道路對外通行云云，此為被告所否認。蓋755地號土地並非系爭買賣契約之標的，被告並無給付義務及協力義務代原告取得，當無可能以被告捧場購買原告興建之房屋與之交換。退而言之，縱或林省長曾有向原告如此表明，然林省長係自己要與755地號地主協商，即係林省長與原告之間所為之協議，顯與被告無涉。倘其以被告之名義代理協議，未經被告同意，係屬無權代理，該協議自不成立，對被告不生效力。況原告乃一建商公司，不動產交易經驗甚為豐富，理應知悉有無對外聯絡道路對建商購買意願影響重大，倘有約定提供道路用地之重大權利義務，當必以書面明定避免爭議，是原告稱僅林省長保證開闢10米道路不會有問題，始末於合約中有特別記載，顯不符常理，自不足採信。被告既不負取得755地號土地之給付義務，何來違反買賣契約可言，是原告主張被告欲以1800萬元購買將來興建完成房屋乙棟，用以與地主交換755地號土地云云，並非事實，實不足採信。

(三)、系爭買賣合約書第3條約定地上拆除款1550萬元（指坐落737、738、750、751地號，門牌中興路一段泉水巷369號），應由買方即原告負擔，此有契約書可憑。被告業於108年3月底依約將全部地上物拆除完畢，108年4月3日鑑界完成，並通知原告可辦理過戶，且將土地所有權狀交付古千祥代書保管，兩造原訂於108年4月15日至連宏仁公證人處欲公證原告開立尾款7946萬元之本票用以擔保尾款之給付，惟於公證日前原告突然通知取消公證，嗣後即無消息。迄至108年5月6日被告突接獲律師函通知被告應於108年5月10日前提出755地號土地供作10米道路之催告，若逾期未提供將解除買賣契約云云，被告甚感訝異。蓋被告業已履行拆除清理系爭土地之地上物，代墊拆除費用1468萬元，完成鑑界，並通知原告可隨時辦理過戶，並無違約之情事，而被告依約並無提供755

01 地號土地之義務，兩造簽訂之系爭買賣合約、補充契約完全
02 未有此約定，是原告解除契約係於法無據，自不合法，系爭
03 買賣契約仍屬有效，原告請求返還買賣價金及請求一倍價金
04 之懲罰性違約金亦無理由，至屬明確。

05 (三)、兩造簽訂系爭買賣合約之標的僅有契約第1條所載明737地號
06 等7筆土地，並不包含755地號土地在內，被告並無提供755
07 地號土地之義務，已如前述，是原告得否通行755地號土地
08 與系爭買賣契約絲毫無涉。又買賣標的之737、750、751、7
09 57地號等4筆土地均屬住宅區建築用地，並無不能興建房屋
10 之情事，另738、756、758地號等3筆土地為道路用地，現況
11 係作為道路使用，此為原告簽約買受前所明知，顯無民法第
12 88條第2項所稱「物之性質，若交易上認為重要者」之意思
13 表示錯誤之情事。是原告並未陷於錯誤，其主張依民法第88
14 條第2項規定撤銷系爭買賣契約所為意思表示顯無理由，要
15 不足採。原告又主張林省長為被告之代理人，而林省長向原告
16 施用詐術，致原告陷於錯誤誤以為被告向原告購買坐落於
17 737地號土地之房屋一棟，係用與755地號土地所有權人交換
18 土地，已取得10米道路之通行，係受詐欺為買受系爭七筆土
19 地，依民法第92條第1項規定，撤銷系爭買賣契約之意思表
20 示云云。惟查，依證人許秋金、林省長之證述，兩造於簽約
21 前、簽約時、或簽約後，從未有過以購買原告興建之房屋用
22 以與755地號土地所有權人交換土地之約定。依買賣契約附
23 件之約定，被告之所以會購買原告興建之房屋，起因係不確
24 定被告能否完全取得757地號土地49分之2之所有權，倘若無
25 法取得，則被告同意購買將來坐落757與751地號土地上興建
26 之房屋。又倘若有取得757地號土地持分，則改為購買坐落
27 737地號土地上興建之房屋，此係被告為圓滿買賣契約之成
28 立，自願捧場向原告購買房屋，絲毫與交換755地號土地完
29 全無關。又許秋金及林省長均證稱係原告發現現有道路遭里
30 長阻礙後，才拜託他們去向755地號土地所有權人洽談買地
31 的事，既係原告委託許秋金、林省長二人處理委任事務，與

01 被告有何關聯。是原告稱係受林省長詐欺而購買系爭七筆土
02 地顯非事實，實不足採信，其主張依民法第92條規定撤銷買
03 賣之意思表示，亦無理由。

04 (四)、兩造於108年1月10日簽訂補充契約之緣由，係原告主動要求
05 變更付款方式，並無被告同意提供755地號土地作為道路之
06 情事，亦與系爭土地上有長輩過世之情事無關。於108年1月
07 10日協商過程中，謝嘉珍雖曾提出希望被告能與755地號土
08 地所有人協商購買其土地，以利10米道路之通行（此係原告
09 第一次提出此要求），惟被告代理人李聰益及被告委託之代
10 書林一杉均表示此非屬原買賣契約之履約範圍，應由原告自
11 行與地主協商價購，而未予同意，謝嘉珍遂當場表示撤回上
12 開要求，僅要求變更付款方式，請給原告更多時間籌措資金
13 ，此由補充不動產買賣契約書內容均未有隻字敘及此事當可
14 證明。

15 (五)、被告已提出可準備辦理所有權移轉過戶之通知，並以民事
16 答辯狀通知原告於10日內開立尾款7946萬元本票交付被告，
17 惟原告於108年7月3日收受上開書狀後，迄今仍未開立本票
18 ，是原告不僅陷於受領遲延之狀態，且未依約給付買賣價金
19 ，已構成給付遲延，從而，本件債務不履行之人僅原告一人
20 ，被告並無任何違約情事，原告所為本件之請求，洵屬無據
21 ，應予駁回。

22 (六)、並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利之
23 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、兩造同意爭執及不爭執事項如下：

25 (一)、不爭執事項：

26 1.兩造於107年12月18日簽訂系爭買賣合約，約定原告向被告
27 購買臺中市○里區○○段737、738、750、751、756、757
28 、758地號等7筆土地，其中756地號土地權利範圍為2分之1
29 ，758地號權利範圍為10000萬分之5356，其餘5筆土地權利範
30 圍均為全部，買賣總價金為1億1028萬元。

31 2.系爭買賣合約記載賣方即被告之代理人為李聰益，並附有

01 被告出具之授權書1紙，其上記載之授權事項為：「代理本
02 人就上開土地與買受人簽訂買賣契約、受領價金、交付證
03 件、委任地政士及使用本人印章鈐蓋於買賣契約書與為申
04 報移轉現值、所有權移轉登記之必要書狀」。

05 3.原告已支付買賣價金簽約款1000萬元、用印款1000萬元、
06 完稅款1000萬元及地上物拆遷款82萬元。上開款項，均由
07 李聰益代理被告簽收。

08 4.系爭買賣合約第10條第二項約定：「賣方（指被告）如不
09 履行契約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催
10 告履行，逾期仍不履行，即予解除契約，賣方除應將所收
11 價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額做為
12 懲罰性違約金。」

13 5.系爭買賣合約附件第二點記載：「賣方（指被告）同意以
14 新台幣壹仟捌佰萬元購回買方（指原告）將來建築完成坐
15 落737地號土地上其中一戶（土地面積約28坪，建築面積約
16 56坪，但實際完成之建築面積有不足或超出部分，均以約
17 定總價相互找補）。但如有前項約定情形時，則賣方應選
18 購之建物改為757地號之建物。」

19 6.兩造於108年1月10日簽訂補充契約，修改107年12月18日之
20 系爭買賣合約有關契約第三條之付款時期，第四期過戶款
21 、第五期地上物拆除款、第六期尾款部分，變更約定賣方
22 （即被告）應於108年3月31日前將土地上原有建物全部拆
23 除，並清理完畢，同時應提出辦理過戶之相關文件予古千
24 祥代書，於交付過戶文件之同時，買方（即原告）應即開
25 立7646萬元之本票予賣方收執，且於過戶完成後3日內，買
26 方即應一次給付賣方7946萬元，賣方並同時完成土地點交
27 予買方管理收受。

28 7.原告購買之7筆土地，有寬度4至5公尺之既成巷道可供人車
29 通行至泉水巷。

30 8.被告於108年3月底已將系爭土地之地上物拆除完畢，108年
31 4月3日完成鑑界，並將土地所有權狀全部交付予古千祥代

書保管。

9.原告於108年5月3日先行寄發律師函催告被告應於108年5月10日前提出對外可供行使使用之10米道路，嗣後於108年5月13日寄發律師函聲明解除系爭買賣合約，被告於108年5月6日、14日收受上開二份律師函。

10.原告法定代理人謝嘉珍曾於107年12月12日簽發面額1000萬元、受款人為被告、並禁止背書轉讓之支票1紙交付予林省長，並於林省長收執該支票時註記：「茲收到謝嘉珍小姐欲購買坐落於台中市○里區○○段第737、738、750、751、756、758等六筆土地之幹旋金新台幣壹仟萬元支票乙紙無誤（幹旋底價每坪新台幣貳拾參萬元整）」等語。

(二)、爭點：

- 1.訴外人林省長是否為被告出賣系爭土地之代理人或使用人？
- 2.兩造於買賣系爭土地時，有無協議由被告取得陳秀霞所有臺中市○○區○○段○○○號土地作為原告就系爭土地得對外通行之10米道路使用？
- 3.原告先位依系爭買賣契約第十條第二項約定及民法第229條第2項、第3項、第254條、第259條第1款規定解除系爭買賣契約，並請求被告返還買賣價金3082萬元，是否有理由？
- 4.原告依系爭買賣契約第十條第二項約定，請求被告給付違約金3082萬元，是否有理由？若有理由，違約金是否約定過高，應予酌減？
- 5.原告備位依民法第88條第2項規定，以準備書續狀繕本送達被告，作為撤銷因錯誤而為買受系爭土地之意思表示，並依不當得利之法律關係，請求被告返還已付之買賣價金3082萬元，是否有理由？
- 6.原告依民法第92條第1項之規定，以準備書續(二)狀繕本送達被告，作為撤銷因受詐欺而為買受系爭土地之意思表示，並依不當得利之法律關係，請求被告返還已付之買賣價金3082萬元，是否有理由？

01 四、得心證之理由

02 (一)、原告於先位主張於買受系爭土地時，臨系爭土地雖已規劃10
03 米計畫道路，然因政府尚未辦理徵收，仍須預定道路之土地
04 所有權人同意，方能真正通行，故由被告之代理人或使用人
05 林省長表示已與系爭755地號土地地主談妥買受事宜，供原
06 告買受之系爭土地有10米對外道路供通行之用，並口頭承諾
07 被告負責買受將來在737地號土地上興建房屋之一戶，與系
08 爭755地號所有人互易，因而在系爭買賣合約及補充契約約
09 定由被告以1800萬元買受坐落737地號上土地其中一戶等語
10 ，嗣被告未依約履行，原告依據系爭買賣合約第十條第二項
11 、民法第229條、第254條、259條第1項等規定解除契約，並
12 請求返還價金及支付懲罰性違約金；另於備位主張，原告誤
13 信系爭土地得通行10米計畫道路或受林省長之詐欺而為買受
14 之意思表示，依據民法第88條第2條、第92條之規定，撤銷
15 錯誤之意思表示，並請求被告返還已受領之不當得利等語，
16 而為被告所否認，並以前詞置辯。

17 (二)、本件依據證人即建築師謝光映證稱：原告公司大約在108年
18 農曆過完年時，原告公司有找一塊地，即東湖段737、750、
19 751、757地號土地，請伊評估可否興建，在做土地法令檢討
20 及土地的規劃分配幾戶後，須先確認系爭土地有無緊鄰道路
21 ，就是先指定建築線後；在108年4月11日時，原告委託伊幫
22 忙申請建築線，因為委託案過程中我們需確認緊鄰道路相關
23 資料，所以請測量公司測量及跑照代辦建築線之申請，系爭
24 土地緊鄰有都市○○○○道路，但是尚未開闢，此時依法是
25 可以申請建築線，本件也有經過都發局給予指定建築線的公
26 文。系爭土地緊臨一條10米、一條8米計畫道路，指定建築
27 線是可以建築，但在取得使用執照之前，需先行自行開闢二
28 分之一計畫道路，作為公共設施及車道使用才能夠取得使用
29 執照，在10米道路規劃時還有建築物，這是我在申請建築線
30 時從測量現況圖就知道10米的未開闢道路上有建築物，所以
31 一定要排除後才能進行這個規劃，即取得地主同意；現場

01 755、753、684地號土地不知道已否開闢，若未開闢還是要
02 解決，一定要通到有路的地方，不然投資案無法成功；現場
03 是否有既成道路伊不能確定等語（見本院卷(二)第123至133頁
04 ）。據證人謝光映上開證述，及兩造於本院之陳述及地籍圖
05 、土地使用分區證明書所示（見本院卷(一)第39、123、127、
06 210、203頁），可知系爭土地所臨738、734所在位置為8米
07 計劃道路，729、730、733、758、756、755所在位置為10米
08 計劃道路，10米道路北面銜接泉水街；而在該10米道路，於
09 南側之755地號土地上原為陳秀霞所有，其上有林枝發之未
10 保存登記建物，而無法通至684地號之道路外，系爭土地在
11 10米計劃道路上有4至5公尺之既成巷道可供人車通行至泉水
12 巷等情，有現場照片可稽，且為兩造所不爭（見本院卷(一)第
13 85至95頁）。則依據上開現況及綜合證人謝光映所述，系爭
14 土地之10米計劃道路雖未完全開通，然其上已有4至5米之既
15 成道路連接之泉水街，則系爭土地興建後，是否即無法取得
16 使用執照，並未可知，先行敘明。

17 (二)、原告雖主張兩造有經被告代理人或使用人林省長口頭承諾，
18 提供755地號土地供原告通行10米計畫道路，而為被告所否
19 認。而依755地號土地並非為系爭不動產買賣之標的土地，
20 755地號土地上因有建物存在，而無法開通10米道路至同段
21 684地號所在之道路乙節，除兩造有特別約定，否則無從視
22 為買賣之物有瑕疵或給付不能。原告雖主張系爭買賣合約書
23 附件及補充契約約定有關被告同意以1800萬元買回原告將來
24 興建之其中一戶乙節，是為了與755地號土地所有權人交換
25 土地而來，因林省長於事先已先承諾，且簽約時保證沒有問
26 題，才未將應由被告購得系爭755地號土地對外通行乙節，
27 明定於系爭買賣合約中，然兩造仍應受拘束等語，而為被告
28 所否認。

29 (1)、本件據證人林省長證稱：伊與許秋金居間仲介系爭不動產買
30 賣，許秋金與原告法定代理人謝嘉珍至現場好幾趟，也知道
31 有一條道路通到泉水街，簽約時沒有談到計畫道路的問題，

也沒有要求被告要取得道路，因為現場已有可以走的道路；契約附件約定被告以1800萬元購買後興建完成之房屋一戶，是原告說請被告幫忙捧場買，我轉達原告意思給被告，被告說他願意捧場買，簽約時沒有要用1800萬元之對價作為購買755地號作為通行使用之土地等語（見本院卷第309至312頁）；另據證人即代書林一杉證稱：伊是簽約前一天接到被告電話，請伊會同李聰益到場，簽約之前並沒有協商土地買賣條件；簽約過程都在談價金及758地號土地，那是都市○○道路用地，謝嘉珍主張他買路地持分太多，我們也同意，後來有調整，後來謝嘉珍要求被告購買一戶房子，在前一天被告就跟伊提到，他說這樣不合理，要我去了解，為此也有很激烈爭執，林省長及許秋金也鼓吹說1800萬元很便宜，買了再賣還可以賺，主要是謝嘉珍說將來不蓋也不會叫你買，所以就同意了；當時沒有提到附近道路用地的情形，是在付第三期款時，謝嘉珍提出要拆除10米道路的問題，後來也把這個主張撤回等語；另據證人即原告委託之仲介許秋金證稱：107年年中帶謝嘉珍看土地時，有去了解附近交通通路狀況，現有道路從泉水街可以到系爭土地，10米道路進去尾巴沒有通，只通到755地號之前，這件事是伊主動報備給謝嘉珍，伊說755地號上面的房子，因為價格沒有談好，沒有辦法拆，現有道路從泉水街是可以進去的，伊說可以主張通行權給一些過路費就可以，謝嘉珍說既然是二、三十年既有道路需要什麼過路費，謝嘉珍當時對755地號土地上房子並沒有積極要處理，因為她認為有泉水街進來的既成道路，通行不是問題；後來是銀行來勘查，里長說這是私人土地，銀行聽到私人土地就走了，後來謝嘉珍打電話給伊，叫伊跟林省長去跟755地號土地的人說看能不能夠讓我們通行；系爭買賣契約附件第二項之約定，以1800萬元向買方購買將來於737地號土地上其中一戶，是被告要捧場買一戶回去，當時並沒有講是做為開通都市○○○00○道路○000地號土地所有權人交換之用；第一期款付款後還沒有發現這個問題，一直到

01 很後面才發現道路出路有問題，原告才拜託伊是不是可以找
02 另一道的出口處的地主談，願不願意賣給原告當道路等語（
03 見本院卷(二)第299至307頁、本院卷(一)第298至300頁）。

04 (2)、而參諸系爭買賣合約書附件及補充契約，均僅記載被告同意
05 以1800萬元購回原告將來建築完成坐落737號土地上其中一
06 戶等語，隻字未提及是為與755地號土地交換或10米計劃道
07 路或為相關之記載。本件系爭買賣合約及補充契約均係證人
08 陳益軒律師所擬，亦為其所自承。而衡以本件買賣金額高達
09 1億1028萬元，將來開發所需資金耗費更鉅，加以系爭755地
10 號土地復為第三人所有，其能否取得本具高度不確定性，以
11 證人陳益軒之律師專業，倘若原告於簽約前或簽約時，認
12 755地號土地上及其上建物將影響其買受系爭土地將來開發
13 興建，豈有在未確定755地號土地所有人是否同意出售或交
14 換，或使被告於契約中為一定之保證，僅徒言稱相信林省長
15 口頭承諾云云，即簽訂系爭買賣合約，顯與常情事理不符。
16 則前揭證人證稱本件契約所約定由被告同意以1800萬元買受
17 原告將來興建之其中一戶乙節，與系爭755地號土地無涉，
18 亦無有以之為對價相互交換之約定等語，尚屬可信。又雖然
19 證人已過世之古千祥代書配偶陳思蓉證稱：原告購買土地之
20 前伊不知道土地現況，簽約時伊才在場；林省長說他要買一
21 戶，他說十米道路他會去處理，不用特別寫，他還保證他會
22 去處理，我們相信他會去處理，所以才沒有寫十米道路的事
23 ，他是單純要買一戶。他一再強調他會處理好，要求我們不
24 用寫上去。也有提到很細節的交換，但他也說不要寫上去等
25 語（見本院卷(一)第306頁），然而，證人陳思蓉既非本件仲
26 介或代書，亦未到過系爭土地現場，究其對於兩造買賣經過
27 是否真切明瞭，已非無疑。再者，證人陳思蓉所謂林省長保
28 證會去處理，究處理何事，亦未詳為證述，又倘已提到很細
29 節的交換，且已經將以1800萬元買受一戶之事記載於契約上
30 ，豈有可能不將更重要的部分即由被告負責取得系爭755地
31 號土地以為交換乙節，形諸契約文字。是本件實難僅憑證人

01 陳思蓉前揭所證，即認林省長或被告有承諾以755地號土地
02 與將來以1800萬元購買乙戶做為交換條件乙情為事實。

03 (四)、另原告提出108年4月15日、17日，謝嘉珍、林省長、許秋金
04 、陳益軒等人於三賢宮辦公室之錄音光碟及對話內容譯文（
05 見本院卷(一)第157至201頁），主張上開對話足證系爭買賣合
06 約附件及補充契約約定買受一戶乙節，確實用於755地號土
07 地所有人交換做為開闢十米道路對外通行之用云云。惟觀之
08 上開錄音對話譯文，均是謝嘉珍、陳益軒一再自行陳述：當
09 初說好要買737地號的一戶，是因為你們說有辦法換755這一
10 戶，將來從10米道路打通沒有問題等語，然而通觀譯文全部
11 ，並無法看出林省長、許秋金明確承認於簽約時有承諾上情
12 。又譯文中雖有：「陳益軒：省長，我們不能去爭執那個，
13 你當初就是給我們這樣的訊息，這一戶就是要去拆才去買這
14 一戶。老師我說的對吧。許秋金。對。我們來研究一個問題
15 ，里長也還沒有說，我們不要說的那麼悲觀……。林省長
16 ：我就是有跟他說這一戶如果可以住，你來住別墅比較好，
17 這邊拆掉，他說好，你蓋起來給我看看」等語（見本院卷(一)
18 第143頁）。然而審之上開錄音之時間係在簽訂契約後，而
19 在簽約後，因發生10米路上里長表示要圍路等情，而有謝嘉
20 珍要求許秋金、林省長想辦法解決755地號土地通行之問題
21 ，加以在場商談者有數人，你一言我一句，並無條序，每人
22 依據其所欲表達者陳述，本無從就上開內容逕認許秋金、林
23 省長係就陳益軒所為之質問所為之正面回應。是以原告所提
24 之光碟錄音對話譯文實無從認定林省長、許秋金所為之陳述
25 ，係簽約前已與755地號土地所有人談妥買地、拆屋乙事，
26 並有承諾原告上開交換737地號上一戶房屋之情事。

27 (五)、復查，被告於108年10月30日與755地號土地所有權人陳秀霞
28 簽立不動產買賣契約，約定以2419萬元買受陳秀霞所有同段
29 754、755、760地號土地，有不動產買賣契約在卷可稽（見
30 本院卷(二)第63至69頁），然而，除系爭土地外，被告於東湖
31 段、位在系爭土地西側部分，尚有多筆土地（見本院卷(一)第

39頁），如755地號土地可資通行，亦有利於該等土地之利用及開發。是被告主張其買受755地號土地並非為履行系爭買賣合約，亦非不可採信。又參諸證人許秋金證稱：伊之前住在那邊，伊也有做土地仲介，一直想要開發這邊的土地；之前伊跟林省長都是在處理A、B區部分土地（指上述被告所有系爭土地西側部分土地）之仲介，系爭土地是C區，C區比較小，系爭土地是伊第一次介紹人家來購買；在系爭買賣契約簽訂之前，伊曾與林省長找林枝發、陳秀霞談關於755地號及其上房子的事情，因為要通755地號土地不只系爭土地，A、B區的土地也需要通行這條10米道路，所以之前也有去找他們談了很多次；在本件跟謝嘉珍接洽之前，我曾經找他們談，說後面有一塊地要跟他们換，之前講1800萬元跟他们買，他們認為太少了；在銀行勘查時聽聞里長說私人土地就走了，謝嘉珍要伊去跟林省長與755地號土地的人談，伊開價1800萬元，他們說太少，他們要2500萬元，謝嘉珍有提出要蓋一間房子換755地號土地，伊將條件跟林枝發說，但他們不要，說房子沒蓋好怎換，就要全部賣掉等語（見本院卷(二)第299至315頁）；核與證人林枝發即陳秀霞之子於本院證稱：大約106、107年左右，林省長、許秋金有來說要跟我們買土地，開價1800萬元，我們不賣，我們認為太便宜，那次有說要換地的事情，第一次沒有說到要去後面買房子的事；林省長來過3、4次，之後在108年年初及三、四月有來過一次，之後次是用電話，去年一直談不成，就直接到法院告我們；在第二次農曆過完年後，說用1800萬買房子，用買地的錢去後面蓋房子是該次第一次提到，之前沒有；他來找我們談，陳秀霞都在旁邊，但都是由我來談，因為她不太會表達等語（見本院卷(二)第286至296頁）大致相符。顯見，在仲介系爭土地前，林省長、許秋金曾經為755地號土地之事與地主協談，且在簽訂系爭買賣合約之前，並未曾提及要以土地換房子的事情，益徵系爭買賣合約附件及補充契約記載以1800萬元購買原告興建之其中一戶乙情，與系爭755地號土

01 地並無關聯。且林省長、許秋金在系爭買賣合約簽訂之前，
02 既未曾與林枝發及陳秀霞關於755地號土地有何價金之合致
03 或以談論土地換房子之情事，豈有承諾原告由被告取得755
04 地號土地以供原告通行之可能。另原告所提之許秋金與謝嘉
05 珍在同年4月20日之LINE訊息（見本院卷(一)第121頁），係在
06 系爭買賣合約及補充契約簽立後傳送，至多僅能證明許秋金
07 等人在簽約後曾與755地號地主協商，談妥以2500萬元成交
08 等情，尚不足以證明林省長、許秋金或被告於簽立系爭買賣
09 合約或補充契約有承諾購買755地號土地供系爭土地通行之
10 事實；況且，取得755地號土地之所有或通行權利，除系爭
11 土地外，被告關於其餘土地之開發利用亦有利益，業如前述
12 ，被告事後在108年10月間與陳秀霞成立和解，取得包含755
13 地號土地等三筆土地，亦非當然係為履行系爭不動產契約而
14 為至明。是原告主張上開LINE訊息、755地號之不動產買賣
15 契約等足以證明被告就系爭買賣合約有取得並提供系爭土地
16 通行之義務云云，洵無足採。

17 (六)、再者，系爭755地號土地地主在106、7年間，即已開價2500
18 萬元，且地主是否願意乙節亦不明確，此為林省長、許秋金
19 知之甚詳，而所居間者涉及被告土地，被告亦應知悉。而以
20 755地號土地取得價格甚高，且是否順利取得乙節不明，如
21 兩造曾於磋商時，欲將之做為系爭土地之買賣條件之一，非
22 惟影響買賣價金，且可能衍生無法履行之解約或賠償問題，
23 再再均須雙方詳為確認。然系爭買賣合約及補充契約關於此
24 情均附之闕如；再參諸證人許秋金前揭所證：當時帶謝嘉珍
25 看土地時，系爭土地之10米計畫道路上有現有道路可以通泉
26 水街，謝嘉珍也知道10米計畫道路只通到755地號土地之前
27 ，謝嘉珍說既成道路還要有什麼路權；後來是因為銀行人員
28 至現場履勘時，里長說是私人土地，謝嘉珍才要伊趕快去跟
29 林枝發、陳秀霞談看能不能讓他們通行等語，而原告法定代
30 理人亦自承：台灣銀行有不准貸款之情形，說路不通，10米
31 路上的另一端有里長圍牆占用道路等語（見本院卷(二)第144

頁)，足見，本件原告應認系爭土地已有4、5米既成道路可以通往泉水街，無因通行致無法開發之問題，因此，縱使755地號土地往10米道路之另一端未能通行亦不影響，方簽訂系爭買賣合約，是在簽立系爭買賣合約後，台灣銀行人員因里長所言，認系爭土地存在通行問題而不予貸款，方有林省長、許秋金與地主協商之經過，而林省長、許秋金基於居間仲介立場，亦希望儘可能解決，然尚難以此逕認林省長在系爭不動產買賣簽訂前或簽訂時，有保證取得或解決755地號土地之通行問題。至證人陳益軒於本院證稱：簽約當天有同意被告向原告買737地號土地之一戶作為與755土地互換等語。惟據證人陳益軒自承：其未曾參與簽約前之協商事宜，其訊息都是謝嘉珍告知，顯見對於簽約前林省長、許秋金關於755地號土地如何陳述，有何承諾、保證，均未曾親身聽聞；又證人陳益軒雖稱於契約時有要求要寫清楚755地號土地供通行之事，然基於信任林省長所以沒寫云云，然此非惟與前揭事證相佐，亦與常情不符，且證人陳益軒為謝嘉珍之長期同居人，其立場本已偏頗，自無足採。

(七)、基上，本件原告於先位主張被告未履行提供系爭土地有10米對外通行道路可通行至已存在之合法道路之義務，依據系爭買賣合約書第十條第二項之約定，及民法229條、第254條、第259條之規定解除契約，請求返還已給付之3082萬元之價金，並依系爭買賣合約第十條第二項之約定，賠償與已收價款同額之金額即3082萬元，做為懲罰性違約金，為屬無據，應予駁回。

(八)、又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、第92條分別定有明文。查，系爭買賣合約之買賣標的為737、750、751、757、738、756、758地號土地，而觀於系爭土地緊臨8米、10米計畫道路，關於10米計畫道路在簽訂系爭買賣合約時，現況有寬度4至5公尺之既成道路供人車通行至泉水巷，755地號土地上因有未保存登記建物，而無法通行至同段684地號所在道路乙節，為原告所明知，並無錯誤。而被告或林省長、許秋金未曾承諾提供755地號土地供系爭土地通行，亦無提供之義務，原告主張係受被告之代理人或使用人林省長之詐欺，或因此基於錯誤，依上開規定，請求撤銷買受系爭土地之意思表示，及依據不當得利之法律關係，請求被告返還價金3082萬元，並賠償原告所受損害，亦屬無據。

五、綜上所述，原告先位主張被告未依兩造約定提供755地號土地上做為系爭土地對外通行之10米道路，依據系爭買賣合約第十條第二項之約定、民法第229條、第254條、259條第1項解除契約並求返還價金3082萬元、給付懲罰性違約金3082萬元；備位依民法第88條、第92條之規定，撤銷買受系爭土地之意思表示，並依不當得利之法律關係請求返還買賣價金3082萬元及請求賠償其損害，均無理由。是本件原告聲明請求被告應給付6164萬元，及其中3082萬元自108年1月11日起，其餘3082萬元自108年5月21日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之宣告亦失其附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不一一論述。

七、據上論結，原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 11 日

民事第五庭 法官 李慧瑜

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日之不變期間內，向本院提

01 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。
02 中 華 民 國 109 年 6 月 11 日
03 書記官 張雅如