

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3198號

原告 邦成建設股份有限公司

法定代理人 陳耀邦

訴訟代理人 楊盤江律師

被告 林明若

訴訟代理人 江來盛律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國110年4月30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

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為被告所有。被告前透過訴外人即被告之仲介李家芳將記載系爭土地屬「臺中市都市計畫主要計畫區」之住宅區，其「建蔽率為60%、容積率為200%」之臺中市政府都市發展局民國108年5月7日中市都計字第1080072614號函（下稱A函）交付原告，向原告推銷系爭土地，致原告誤認系爭土地之建蔽率、容積率如A函所載，而認系爭土地具投資開發價值，遂於109年7月17日與被告簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買系爭土地，買賣價金為新臺幣（下同）5,526萬元，並委由訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證。嗣原告已依約交付簽約款400萬元予被告，其中100萬元由原告逕行交付被告，其餘300萬元則由原告存入兩造約定之信託財產專戶。詎訴外人蘇戊衍建築師事務所於兩造簽約後交付臺中市都市發展局109年7月16日中市都計字第1090131911號函（下稱B函）予原告，原告發現B函記載：「系爭土地之建蔽率為50%、容積率為100%」後，始知悉原告對於交易上認為重要之建蔽率、容積率認識錯誤，爰依民法第88條第1項規定，撤銷買受系爭土地之意思表示，並依

01 民法第179條規定，請求被告返還不當得利400萬元。又被告
02 透過李家芳將A函交付原告，即係對原告保證系爭土地之建
03 蔽率為60%、容積率為200%，系爭土地既欠缺被告保證之
04 品質，原告自得依第359條規定，以起訴狀繕本之送達為解
05 除系爭契約之意思表示，並依民法第259條第2款規定，請求
06 被告返還原告已給付之價金400萬元，以上請求擇一為有利
07 原告之判決。並聲明：(一)被告應給付原告400萬元，及自起
08 訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
09 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：被告不認識李家芳，李家芳並非被告之仲介，被
11 告亦未委請李家芳將A函交付原告。原告為建設公司，以建
12 築為專業，是原告如認系爭土地之建蔽率、容積率為影響其
13 購買系爭土地意願之重要事項，復知悉A函與系爭契約簽約
14 日109年7月17日已間隔1年之久，應於簽訂系爭契約前，再
15 次確認系爭土地之建蔽率、容積率，並於系爭契約中載明建
16 蔽率、容積率，原告既未盡其查證義務，可認原告意思表示
17 有錯誤係因原告自己之過失所致，不得依民法第88條規定撤
18 銷買受系爭土地之意思表示。又被告僅係單純出售土地，原
19 告購買系爭土地之用途為何，與被告無關，被告並未保證系
20 爭土地具有「建蔽率為60%、容積率為200%」之品質，是
21 原告以系爭土地欠缺保證品質為由解除契約，亦無理由。此
22 外，被告前於109年8月27日函請原告於109年9月12日前給付
23 系爭土地第二期買賣價金263萬元，詎原告置之不理，被告
24 已依系爭契約第3條第4款約定，於110年2月1日以臺中法院
25 郵局第250號存證信函對原告為解除系爭契約之意思表示，
26 故依系爭契約第8條第2款約定，被告亦得沒收原告已給付之
27 買賣價金400萬元充作懲罰性違約金等語，資為抗辯。並聲
28 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣
29 告免為假執行。

30 三、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

31 (一)兩造不爭執事項（見本院卷第161頁、第242頁）：

01 1.兩造於109年7月17日簽訂系爭契約，約定由原告向被告購買
02 系爭土地，買賣價金為5,526萬元，並委由僑馥公司辦理買
03 賣價金履約保證。嗣原告已依約交付簽約款400萬元予被告
04 ，其中100萬元由原告逕行交付被告，其餘300萬元則由原告
05 存入兩造約定之信託財產專戶。

06 2.臺中市政府都市發展局以A函覆李家芳：系爭土地之建蔽
07 率為60%、容積率為200%。

08 3.臺中市政府都市發展局以B函覆蘇戊衍建築師事務所：系
09 爭土地之建蔽率為50%、容積率為100%，該函於兩造簽約
10 後始送達蘇戊衍建築師事務所。

11 4.原告有寄送臺中何厝郵局第376號存證信函，依民法第88條
12 對被告為撤銷買受系爭土地之意思表示，該函於109年9月1
13 日送達被告。

14 5.被告有寄送臺中法院郵局第250號存證信函，對原告為解除
15 系爭契約之意思表示，該函於110年2月2日送達原告。

16 6.被告迄未移轉系爭土地所有權予原告。

17 (二)兩造爭執事項（見本院卷第161頁）：

18 1.原告主張買受系爭土地之意思表示有錯誤，而依民法第88條
19 第1、2項規定撤銷買受之意思表示，並依民法第179條規定
20 請求被告返還不當得利400萬元，有無理由？被告抗辯該意
21 思表示錯誤是因原告自己過失所造成，是否有據？

22 2.原告主張系爭土地欠缺被告保證之品質，而依民法第359條
23 前段規定解除契約，並依民法第259條第2款規定請求被告返
24 還價金400萬元，有無理由？

25 四、得心證之理由：

26 (一)原告依民法第88條第1項前段規定撤銷買受系爭土地之意思
27 表示，並依民法第179條規定請求被告返還不當得利，為無
28 理由：

29 1.按「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
30 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不
31 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」，民法第88條第1、2項定有明文。有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依該條第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之。惟按民法第88條撤銷權之規定，乃係為救濟因表意人主觀上之認知與事實不符，致造成意思表示錯誤之情形而設，其過失之有無，自應以其主觀上是否已盡其與處理自己事務同一之注意為判斷標準（最高法院99年度台上字第678號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民法第277條前段亦有明定。

2.原告主張：被告透過李家芳交付A函予原告，致原告買受系爭土地之意思表示有錯誤，自得依民法第88條第1、2項規定撤銷買受之意思表示等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，土地之「建蔽率」係指房屋最大水平投影面積與基地面積的比率（即建築面積），屬於平面管制；「容積率」則係指基地內建築物總樓層面積（不包括地下層及屋頂突出物）與基地面積的比率，屬於立體管制，二者比率多寡分別影響土地上建物可得建築之平面面積及總樓層數，於買賣土地作為建築基地之情形，堪認屬於土地交易上認為重要之性質，如買受人就買賣標的土地之建蔽率、容積率有所誤認，堪認係對於交易上認為重要之物之性質認識錯誤，依民法第88條第2項規定，應視為意思表示內容之錯誤。是原告苟因A函致有誤認系爭土地建蔽率、容積率之情事，即有民法第88條第1項規定之適用。

3.惟查，原告主張：李家芳為被告之仲介，A函係被告透過李家芳提供予原告等語，既為被告所否認，自應由原告就此有利於己之主張負舉證之責，然原告就此並未舉證以實其說。而依原告提出之A函所示（見本院卷第27頁），A函之受文者

01 為李家芳，固可證明李家芳有向臺中市政府都市發展局申請
02 系爭土地相關資料，然尚不足以證明李家芳係受被告之指示
03 而為申請，更不足證明被告曾指示李家芳將A函交付原告。
04 是原告主張A函係被告透過李家芳提供予原告，致原告誤認
05 系爭土地之建蔽率、容積率等語，已難堪採。又觀諸A函之
06 發文日期為108年5月7日，距離兩造簽訂系爭契約之109年7
07 月17日（見本院卷第47頁），已1年有餘，期間法令或主管
08 機關就系爭土地建蔽率、容積率之規定或許是否有所變動
09 ，並未可知。參諸原告為建設公司，依其專業知識及交易經
10 驗，當熟知任何人皆得透過網路上公開之臺中市空間地圖查
11 詢系統，利用地段地號、路名或門牌號碼先行查詢系爭土地
12 之使用分區，再向臺中市都市發展局城鄉計畫科電洽或函詢
13 確認系爭土地之建蔽率、容積率，且本件原告以高達5,526
14 萬元之價格購買系爭土地，所費非貲，本應於簽訂系爭契約
15 前，審慎評估系爭土地之各項資訊；復衡諸原告自承：原告
16 委託蘇戊衍建築師事務所規劃設計，建築師說還是必須確認
17 系爭土地之建蔽率及容積率，所以才再去申請等語（見本院
18 卷第268頁），而蘇戊衍建築師事務所係於兩造簽訂系爭契
19 約前之109年7月8日即向臺中市政府都市發展局提出查詢系
20 爭土地都市計畫及建蔽率、容積率之申請（見本院卷第69頁
21 ），足見原告於簽訂系爭契約前，已知悉A函無法作為系爭
22 土地規劃設計時認定建蔽率、容積率之唯一依據，而有向臺
23 中市政府都市發展局再次確認之必要，並亦已提出申請，詎
24 原告未待蘇戊衍建築師事務所函詢系爭土地建蔽率、容積率
25 之結果，即與被告簽訂系爭契約。基此，原告於未查證系爭
26 土地建蔽率及容積率之情形下，逕對被告為買受系爭土地之
27 意思表示，難認原告已盡其交易上必要之注意義務，故原告
28 對於物之性質認識錯誤，應具有過失，依民法第88條第1項
29 但書規定，原告自不得撤銷買受系爭土地之意思表示。原告
30 依民法第88條第1項前段撤銷系爭契約既無理由，則其主張
31 依民法第179條規定請求被告返還不當得利，即乏依據，礙

01 難准許。

02 (二)原告主張系爭土地欠缺被告保證之品質，依民法第359條規
03 定解除系爭契約，並依民法第259條第2款規定請求被告返還
04 價金，為無理由：

05 1.查兩造於系爭契約中，除記載系爭土地使用分區為住宅區外
06 (見本院卷第33頁)，並無隻字片語提及系爭土地之建蔽率
07 、容積率為何，則原告主張被告曾保證系爭土地具有「建蔽
08 率為60%、容積率為200%」之品質，洵難逕採。原告雖主
09 張：被告透過李家芳提供A函予原告，即係保證系爭土地具
10 有A函所載「建蔽率為60%、容積率為200%」之品質等語，
11 惟原告並未舉證證明被告有透過李家芳交付A函予原告，業
12 如上述，是原告此部分主張，自不可採。從而，原告既未舉
13 證證明被告有保證系爭土地具有「建蔽率為60%、容積率為
14 200%」品質之事實，則原告以系爭土地欠缺被告保證之品
15 質，而依民法第359條規定，以起訴狀繕本之送達對被告為
16 解除系爭契約之意思表示，自不合法。原告解除系爭契約既
17 不合法，則原告依民法第259條第2款請求返還買賣價金、回
18 復原狀，即無理由。

19 2.又系爭契約第3條第2款約定，買受人即原告至遲應於109年7
20 月27日前將第二期買賣價款263萬元匯入兩造約定之信託財
21 產專戶；同條第4款則約定：「甲方（按即原告，下同）若
22 有遲延給付之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違
23 約金給付乙方（按即被告，下同），若甲方逾十日仍未配合
24 給付該遲延價金，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有
25 權解除本約」（見本院卷第35頁）。查原告未於109年7月27
26 日按期給付第二期買賣價款263萬元，原告就第二期買賣價
27 款之給付，已陷於給付遲延，被告遂於109年8月27日發函予
28 原告，催告原告於109年9月12日前給付，該函已於109年8月
29 31日送達原告，為兩造所不爭執（見本院卷第242頁）。詎
30 原告仍未於上開催告期限內給付款項，則被告依系爭契約第
31 3條第4款約定，以臺中法院郵局第250號存證信函，對原告

為解除系爭契約之意思表示，該存證信函已於110年2月2日送達原告（見本院卷第223至229頁），堪認系爭契約已於110年2月2日經被告合法解除。復按系爭契約第8條第2項約定：「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金」。查被告已於110年2月2日依系爭契約第3條第4款約定解除系爭契約，業如前述，則依系爭契約第8條第2項約定，被告沒收原告已給付被告之價金400萬元作為懲罰性違約金，自屬有據。從而，縱認被告解除系爭契約後，原告得依民法第259條規定主張回復原狀，然原告已給付被告之買賣價金400萬元既已充作懲罰性違約金，則原告請求被告返還上開款項，亦屬無憑。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第259條第2款規定，請求被告給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起算之法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 呂 麗 玉
法 官 蔡 美 華
法 官 鄭 百 易

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 110 年 5 月 28 日
書 記 官 唐 振 鐙