

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第174號

上訴人 國甲建設有限公司（原名英泰建設有限公司）

法定代理人 謝嘉珍

訴訟代理人 顏嘉盈律師

被上訴人 李慶

訴訟代理人 張益隆律師

複代理人 林怡芬律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國109年6月11日臺灣臺中地方法院108年度重訴字第335號第一審判決提起上訴，本院於109年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國107年12月18日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由上訴人向被上訴人購買其所有之臺中市○里區段000、000、000、000、000、000、000地號土地（除000地號土地權利範圍為2分之1，000地號土地權利範圍為10000分之5356外，其餘地號土地權利範圍均為全部，下合稱系爭土地），總價金新臺幣（下同）1億1028萬元。兩造於議約過程中，均由林代理被上訴人與上訴人之法定代理人謝嘉珍接洽，僅於簽約時形式上由李○○代理被上訴人與上訴人簽約。上訴人已依約支付簽約、用印、完稅款共計3000萬元，並在林要求之下再行給付1筆82萬元價金，協助被上訴人執行地上物之拆除，合計已給付價金共3082萬元。系爭土地雖屬都市計畫範圍內土地，亦確實規劃有10公尺計畫道路可供對外通行，惟臺中市政府目前並未實際辦理徵收。被上訴人於簽訂系爭契約前，經由林多次明確向上訴人表示，已與該10公尺計畫道路所在之同段000地號土地所有權人陳○○談妥，由陳○○提供000地號土地供系爭土地作為對外通行之道路，以利上訴人興建房屋對

01 外出售，此為被上訴人之義務或附隨義務，兩造並約定由被
02 上訴人向上訴人購買000地號土地上預定興建之1戶房屋（含
03 坐落土地），再以之與陳○○互易000地號土地。被上訴人
04 雖已於108年4月初，完成系爭土地之地上物拆除，然並未將
05 000地號土地之地上物一併拆除，至此上訴人始知林根本尚
06 未與陳○○達成互易000地號土地之約定，致系爭土地無法
07 按都市計畫所規劃之10公尺計畫道路對外通行。上訴人於
08 108年5月3日委請陳○○律師寄發律師函，催告被上訴人須
09 於108年5月10日前，拆除000地號土地之地上物，然被上訴
10 人置之不理。上訴人乃於108年5月13日再次委請陳○○律師
11 寄發律師函，解除系爭契約，並先位主張依系爭契約第10條
12 第2項約定、民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還已
13 給付之價金3082萬元，及給付懲罰性違約金3082萬元，合計
14 6164萬元本息。又因系爭土地僅能以現有之既成巷道對外通
15 行；抑或可經由都市計畫規劃之10公尺計畫道路對外通行，
16 攸關係爭土地之開發、利用及建築，影響其市場交易價值及
17 日後購屋者之承購意願，係屬交易上認為重要者，上訴人係
18 因錯誤而簽訂系爭契約，爰以108年8月2日民事準備書續狀
19 之送達，依民法第88條規定，向被上訴人撤銷因錯誤而為之
20 意思表示；又林向謝嘉珍施用詐術，致上訴人陷於錯誤，誤
21 以為被上訴人已取得該10公尺計畫道路之使用權限而簽訂系
22 爭契約，爰以108年12月30日民事準備書續(二)狀之送達，依
23 民法第92條第1項規定，向被上訴人撤銷被詐欺而為之意思
24 表示，並備位主張依民法第179條之規定，請求被上訴人返
25 還已給付之價金3082萬元，及依民法第114條準用同法第113
26 條之規定，請求損害賠償3082萬元，合計6164萬元本息。

27 二、被上訴人抗辯：兩造簽訂系爭契約，係由仲介許○○牽線介
28 紹謝嘉珍給被上訴人友人林認識，表示上訴人有意購買系爭
29 土地以開發興建房屋出售。林向被上訴人告知此事後，被上
30 訴人即委託姪子李○○全權處理系爭土地出售事宜，並代理
31 被上訴人簽約及收受價金，林僅為被上訴人媒介買家，並居

間斡旋及促成系爭契約之簽訂，並非被上訴人之代理人、使用人或履行輔助人。兩造簽訂系爭契約，被上訴人從未提及以000地號土地作為對外通行道路，被上訴人會同意以1800萬元向上訴人預購系爭土地上興建之1戶房地，僅係自願捧場購買投資，並無以之與陳○○互易000地號土地供系爭土地通行之約定，林亦無向上訴人表示被上訴人要與陳○○互易000地號土地供系爭土地通行，縱認林曾向上訴人如此表明，亦係林答應上訴人要與陳○○協商，係林與上訴人間之協議，並非被上訴人依系爭契約應履行之義務或附隨義務。依系爭契約，被上訴人僅需拆除系爭土地之地上物，並將系爭土地移轉登記予上訴人即可，並不包含取得其他道路用地或開闢計畫道路，且系爭土地現已有寬度4至5公尺之既成巷道可對外通行至公路，上訴人明知有該對外聯絡之巷道，且可取得建築執照，並無不能興建房屋之情事，始要約購買系爭土地。上訴人乃建設公司，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，當必以書面明定以避免爭議，是上訴人稱因林保證開闢10公尺計畫道路不會有問題，始未於系爭契約中特別記載，顯不符常理，自不足採信。被上訴人已於108年3月底，依約將系爭土地之地上物全部拆除完畢，於108年4月3日鑑界完成，並通知上訴人辦理過戶，且將系爭土地所有權狀交付古○○代書保管，並無任何違約之情事，上訴人主張解除系爭契約，於法無據，其請求返還買賣價金及給付懲罰性違約金，並無理由。又上訴人得否通行000地號土地，與系爭契約無關，而買賣標的之000、000、000、000地號土地，均屬住宅區建築用地，並無不能興建房屋之情事，另000、000、000地號土地為道路用地，現況係作為道路使用，此亦為上訴人簽約前所明知，並無民法第88條第2項所稱意思表示錯誤之情事；又上訴人無法證明林有詐欺之情事，且與被上訴人無關，上訴人主張依民法第88條、第92條第1項規定，撤銷簽訂系爭契約所為意思表示，

亦屬無據，其依民法第179條之規定，請求被上訴人返還已給付之價金，及依民法第114條準用同法第113條之規定，請求損害賠償，亦無理由。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，兩造聲明如下：

(一) 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人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，按週年利率百分之5計算之利息。(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

(二) 答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，被上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理並協議簡化爭點如下：

(一) 不爭執事項：

(一)兩造於107年12月18日簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人購買系爭土地，買賣總價金為1億1028萬元。

(二)系爭契約記載賣方即被上訴人之代理人為李○○，並附有被上訴人出具之授權書，其上記載之授權事項為：「代理本人就上開土地與買受人簽訂買賣契約、受領價金、交付證件、委任地政士及使用本人印章鈐蓋於買賣契約書與為申報移轉現值、所有權移轉登記之必要書狀」。

(三)上訴人已支付買賣價金3082萬元，均由李○○代理被上訴人簽收。

(四)系爭契約第10條第2項約定：「賣方如不履行契約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催告履行，逾期仍不履行，即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額做為懲罰性違約金。」。

(五)系爭契約附件第2點記載：「賣方同意以新臺幣壹仟捌佰萬元購回買方將來建築完成坐落000地號土地上其中1戶（土地面積約28坪，建築面積約56坪，但實際完成之建築面

01 積有不足或超出部分，均以約定總價相互找補）。但如有
02 前項約定情形時，則賣方應選購之建物改為000地號之建
03 物。」。

04 (六)兩造於108年1月10日簽訂補充「不動產買賣契約書」（下
05 稱補充契約），修改系爭契約有關契約第3條之付款時期
06 ，第4期過戶款、第5期地上物拆除款、第6期尾款部分，
07 變更約定賣方應於108年3月31日前將土地上原有建物全部
08 拆除，並清理完畢，同時應提出辦理過戶之相關文件予古
09 ○○代書，於交付過戶文件之同時，買方應即開立7946萬
10 元之本票予賣方收執，且於過戶完成後3日內，買方即應1
11 次給付賣方7946萬元，賣方並同時完成土地點交予買方管
12 理收受。

13 (七)上訴人購買之系爭土地，有寬度4至5公尺之既成巷道可供
14 人車通行至泉水街。

15 (八)被上訴人於108年3月底，已將系爭土地之地上物拆除完畢
16 ，108年4月3日完成鑑界，並將土地所有權狀全部交付予
17 古○○代書保管。

18 (九)上訴人於108年5月3日寄發律師函，催告被上訴人應於108
19 年5月10日前，提出對外可供通行使用之10公尺道路，嗣
20 於108年5月13日再寄發律師函，聲明解除系爭契約，被上
21 訴人於108年5月6日、同年月14日收受上開2份律師函。

22 (十)謝嘉珍曾於107年12月12日簽發面額1000萬元、受款人為
23 被上訴人、並禁止背書轉讓之支票交付予林，林並於收執
24 該支票時註記：「茲收到謝嘉珍小姐欲購買坐落於臺中市
25 ○里區段第000、000、000、000、000、000等六筆土地之
26 幹旋金新臺幣壹仟萬元支票乙紙無誤（幹旋底價每坪新臺
27 幣23萬元整）」等語。

28 (二) 爭點：

29 (一)林是否為被上訴人出賣系爭土地之代理人或使用人？

30 (二)兩造於買賣系爭土地時，有無協議由被上訴人取得陳○○
31 所有000地號土地，作為系爭土地對外通行使用之10公尺

道路？

(三)上訴人先位主張依系爭契約第10條第2項約定解除系爭契約，並依同條項約定及民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還買賣價金3082萬元，及給付懲罰性違約金3082萬元，共6164萬元本息，有無理由？若有，違約金是否約定過高，應予酌減？

(四)上訴人備位主張依民法第88條規定，以準備書續狀繕本送達被上訴人，作為撤銷因錯誤而為買受系爭土地之意思表示；依民法第92條第1項之規定，以準備書續(二)狀繕本送達被上訴人，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，請求被上訴人返還已給付之買賣價金3082萬元，及依民法第114條準用同法第113條之規定，請求損害賠償3082萬元，共計6164萬元本息，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)林並非被上訴人出賣系爭土地之代理人或使用人：

(一)上訴人雖主張兩造於議約過程中，均由林代理被上訴人與上訴人之法定代理人謝嘉珍接洽，僅於簽約時形式上由李○○代理被上訴人與上訴人簽訂，故林為被上訴人出賣系爭土地之代理人或使用人，然為被上訴人所否認，依民事訴訟法第277條規定，自應由上訴人負舉證責任。

(二)系爭契約及補充契約均是由李○○代理被上訴人與上訴人所簽訂，有系爭契約及補充契約附卷可稽（詳原審卷(一)第21至28、41至43頁）；被上訴人並出具授權書，明確載明其授權李○○之範圍為：「代理本人就上開土地與買受人簽訂買賣契約、受領價金、交付證件、委任地政士及使用本人印章鈐蓋於買賣契約書與為申報移轉現值、所有權移轉登記之必要書狀」（詳原審卷(一)第29頁），顯然李○○始為被上訴人簽訂系爭契約所授權之代理人。證人林○○審證稱：系爭契約是我和許○○兩個仲介居間接洽，許○○是上訴人的仲介，被上訴人的代理人是李○○等語（詳

原審卷(一)第309頁)，核與證人即上訴人委託之仲介許○○○審證稱：林是被上訴人的仲介，代理被上訴人簽約、收受買賣價金及後續契約履行都是李○○，我和林都是系爭土地買賣的仲介，仲介費是買賣雙方各給百分之1等語（詳原審卷(一)第304至305頁、卷(二)第15頁）；及證人李○○○審證稱：我是被上訴人於系爭契約的代理人，代理權限是負責簽約、用印、收款，被上訴人並沒有另外授權林等語（詳原審卷(一)第313頁）相符。而上訴人之法定代理人謝嘉珍曾於107年12月12日，簽發面額1000萬元、受款人為被上訴人、並禁止背書轉讓之支票1張，交付予林，該支票上並註記：「茲收到謝嘉珍小姐欲購買坐落於臺中市○里區段第000、000、000、000、000、000等六筆土地之幹旋金新臺幣壹仟萬元支票乙紙無誤（幹旋底價每坪新臺幣23萬元整）」等字（詳原審卷(一)第31頁），此與一般居間仲介者，會在居間仲介期間，收取買方給付之幹旋金，使該買方取得單獨與賣方幹旋的機會，若幹旋成功，則幹旋金轉換為定金或價金之一部分，若幹旋不成功，則無息退還該幹旋金之模式相符；另除上開幹旋金支票外，上訴人嗣用以支付價金之金額共2082萬元支票3張，亦確係由李○○簽收（詳原審卷(一)第33至37頁）。綜此，均可證明李○○始為被上訴人於系爭契約之代理人，林、許○○分別為被上訴人及上訴人委託之仲介無訛。上訴人主張林為被上訴人出賣系爭土地之代理人或使用人，與事實不符，不足採信。

(二) 兩造於買賣系爭土地時，並無協議由被上訴人取得陳○○所有000地號土地，作為系爭土地對外通行使用之10公尺道路：

(一) 系爭土地中之000、000、000、000地號土地，均屬臺中市大里地區都市計畫細部計畫之住宅區；另000、000、000地號土地則為同計畫之道路用地（公共設施保留地），現況係作為道路使用，且000地號土地及相臨之000地號鄰地

，為8公尺計畫道路所在位置；000、000地號土地及相臨之000、000、000、000地號鄰地，為10公尺計畫道路所在位置，該10公尺計畫道路北面銜接泉水街，道路南側之000地號土地原為陳○○所有，其上雖有訴外人林○○之未保存登記建物（臺中市區路○段巷000號），而無法以完整之10公尺寬度通行至泉水街，然該10公尺計畫道路上已有4至5公尺之既成巷道可供人車通行至泉水街等情，有系爭土地地籍圖、土地使用分區證明書、現場照片及房屋稅籍證明書可稽（詳原審卷(一)第39、85至95、123頁、卷(二)第81、85、201至205頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

- (二)上訴人雖主張兩造有經被上訴人之代理人或使用人林口頭承諾，提供000地號土地供上訴人通行10公尺計畫道路，系爭契約附件及補充契約約定，有關被上訴人同意以1800萬元，購買上訴人將來興建之1戶房地，即是為與000地號土地所有權人陳○○互易土地，因林於事先已先承諾，且簽約時保證沒有問題，上訴人才未將應由被上訴人購得000地號土地對外通行，明文約定於系爭契約中，惟兩造仍應受拘束等情，然亦為被上訴人所否認，依上開說明，仍應由上訴人負舉證責任。而林並非被上訴人之代理人或使用人，業如前述，且000地號土地並非系爭契約買賣之標的，該土地上因有建物存在，而無法開通10公尺計畫道路至同段000地號土地所在之道路，已為兩造簽約時所明知，除非兩造有特別約定，否則無從視為買賣之物有瑕疵或給付不能，亦無從認定為系爭契約的附隨義務。經查：
- 1.證人李○○○審證稱：系爭土地有對外通行之聯絡道路，並沒有約定被上訴人應提供或負責取得000地號土地為10公尺計畫道路之通行使用，依系爭契約附件，被上訴人會以1800萬元向上訴人購買1戶房地，是因為價格合理想捧場購買，兩造會再簽訂補充契約，是因為系爭土地之地地上物住戶有人死亡，拆遷不方便，故延後拆遷時間及付款

01 時間，我不清楚上訴人有無要求林與許○○去找000
02 地號地主協商買地事宜等語（詳原審卷(一)第313至315頁）
03 。

04 2. 證人林○○審證稱：簽約時沒有談到計畫道路的問題
05 ，也沒有要求被上訴人要取得道路，因為現場已有可以行
06 走的道路。系爭契約附件約定被上訴人以1800萬元購買上
07 訴人興建完成之1戶房地，是上訴人說要請被上訴人幫忙
08 捧場購買，我轉達上訴人意思給被上訴人，被上訴人說他
09 願意捧場購買，兩造簽訂補充契約之原因，是因為系爭土
10 地之地上物，有1戶住戶有人過世，說要到3月底才能拆，
11 所以交屋、付款延期。上訴人是在簽約後很久，才來拜託
12 我和許○○跟000地號土地地主談要買賣的事情，地主有
13 答應，許○○有跟謝嘉珍回報，但謝嘉珍沒有回應，沒有
14 表示，簽約時沒有要用1800萬元之對價作為購買000地號
15 土地作為通行使用之土地等語（詳原審卷(一)第309至312頁
16 ）。

17 3. 證人許○○○審證稱：我於107年年中帶謝嘉珍看系爭
18 土地時，有去了解附近交通通路的狀況，現有道路從泉水
19 街可以到系爭土地，10公尺道路進去尾巴沒有通，只通到
20 000地號土地之前，當時謝嘉珍也知道，這件事是我主動
21 報備給謝嘉珍，說000地號土地上面的房子，因為價格沒
22 有談好，沒有辦法拆，現有道路從泉水街是可以進去的，
23 我說可以主張通行權，只要給一些過路費就可以，謝嘉珍
24 說既然是2、30年既有道路需要什麼過路費，謝嘉珍當時
25 對000地號土地上有房子沒有辦法通行，並沒有要積極處
26 理，因為她認為有泉水街進來的既成道路，通行不是問題
27 ，她說既然是既成道路，還有什麼路權；後來是銀行來勘
28 查，里長說這是私人土地，銀行聽到私人土地就走了，謝
29 嘉珍就打電話叫我趕快跟林去跟000地號土地的人說，看
30 能不能夠讓我們通行，所以我和林才去跟林○○、陳○○
31 他們談；系爭契約附件第2項約定，被上訴人以1800萬元

01 向上訴人購買將來於000地號土地上興建之其中1戶房地，
02 是被上訴人要捧場購買，當時並沒有講是作為開通都市計
03 畫10公尺道路，和000地號土地所有權人交換之用，所以
04 系爭契約附件才沒有這樣寫。第1期款付款後還沒有發現
05 這個問題，一直到很後面才發現道路出路有問題，上訴人
06 才拜託我是不是可以找另一邊的出口處的地主談，願不願
07 意賣土地給上訴人當道路，我和林都有去講，地主本來說
08 好2500萬元出售，後來將近1個月沒有消息，又說不賣了
09 等語（詳原審卷(二)第299至315頁、卷(一)第298至305頁）
10 。

11 4. 證人即地政士林○○證稱：我是在簽約前一天接到被上訴
12 人電話，請我會同李○○到場，簽約之前我並沒有協商土
13 地買賣條件，簽約過程都在談價金及000地號土地，那是
14 都市○○道路用地，謝嘉珍主張他買路地持分太多，我們
15 也同意，後來有調整，謝嘉珍要求被上訴人購買1戶房地
16 ，在前一天被上訴人就有跟我提到，他說這樣不合理，要
17 我去了解，為此也有很激烈爭執，林及許○○也鼓吹說18
18 00萬元很便宜，買了再賣還可以賺，主要是謝嘉珍說將來
19 不蓋也不會叫你買，所以就同意了；當時沒有提到附近道
20 路用地的情形，也沒有提到通行的問題，是在付第3期款
21 時，謝嘉珍提出要拆除10公尺的計畫道路，我跟對方說這
22 不是我們的土地，且今天答應我們也做不到，所以我們不
23 可能同意，後來謝嘉珍也把這個主張撤回等語（詳原審卷
24 (二)第134至143頁）。

25 5. 綜合李○○、林、許○○、林○○之證詞可知，系爭土地
26 確已有約4至5公尺寬的既成道路可以通往泉水街，且為兩
27 造簽訂系爭契約時所明知，兩造於簽約時並沒有約定由被
28 上訴人取得陳○○所有000地號土地，作為系爭土地對外
29 通行使用之10公尺道路，上訴人法定代理人謝嘉珍是認為
30 已有既成道路，系爭土地對外通行不是問題，始決定購買
31 系爭土地，當時完全沒有討論到通行000地號土地的問題

，而是在銀行人員現場勘查，發現000地號土地是私人土地，核貸可能會有問題，上訴人才請許○○與林聯繫000地號地主，是否同意讓上訴人通行000地號土地或價購該土地，是上訴人主張兩造於簽訂系爭契約時，已有協議由被上訴人取得陳○○所有000地號土地，作為系爭土地對外通行使用之10公尺道路，並由被上訴人以1800萬元，向上訴人購買000地號土地上興建之1戶房地與陳○○互易土地等情，明顯與事實不符。

6. 證人陳○○雖○○審證稱：簽訂系爭契約當時我有參與，我有注意到10公尺道路的通行，有要求要寫在系爭契約裡面，但是當時林有點生氣，說我好像是以小人之心度君子之腹，被上訴人向上訴人購買000地號土地上的1戶房地跟000地號土地互換，當時基於信任林，才會沒有堅持要在系爭契約中載明清楚，之前沒有向000地號土地地主聯絡和溝通，也是基於信任林及許○○等語（詳原審卷(一)第145至152頁）。然參諸系爭契約附件及補充契約，均僅記載被上訴人同意以1800萬元購回上訴人將來建築完成坐落000號土地上其中1戶房地等語，隻字未提及是為與000地號土地交換或與10米計畫道路有關。系爭契約及補充契約均係證人陳○○所擬，以系爭土地買賣金額高達1億1028萬元，將來開發所需資金耗費更鉅，加以000地號土地復為第三人所有，其能否取得本具高度的不確定性，以證人陳○○之律師專業，倘若上訴人於簽約前或簽約時，認為000地號土地及其地上物，將會嚴重影響系爭土地未來之開發、興建及交易價值，豈有在未確定000地號土地所有人是否同意出售或交換，或使被上訴人於系爭契約中為一定之保證，僅徒稱相信林口頭承諾，即簽訂系爭契約之理，證人陳○○所述，明顯與常情不符，不足採信。

7. 證人即已過世之古○○代書配偶陳○○雖○○審證稱：上訴人購買土地之前，我不知道土地現況，簽約時我才在場。林說他要買1戶，他說10公尺道路他會去處理，不用特

01 別寫，他還保證他會去處理，我們相信他會去處理，所以
02 才沒有寫10公尺道路的事，他是單純要買1戶。他一再強
03 調他會處理好，要求我們不用寫上去，也有提到很細節的
04 交換，但他也說不要寫上去等語（詳原審卷(一)第306頁）
05 。然而，證人陳○○既非系爭土地買賣之仲介或代書，亦
06 未到過系爭土地現場，其對於兩造買賣經過是否真切明瞭
07 ，已非無疑。再者，證人陳○○所謂林保證會去處理，究
08 係處理何事及如何處理，始終無法詳為證述，且其證述林
09 是單純購買1戶上訴人興建房地之證詞，與上訴人主張兩
10 造是約定由被上訴人向其購買000地號土地上興建之1戶房
11 地，再與陳○○互易000地號土地之說法，顯然不符，又
12 倘已提到很多細節的交換，且已經將以1800萬元買受1戶
13 之事記載於系爭契約上，豈有可能不將由被上訴人負責取
14 得000地號土地以為交換之重要情節，形諸於契約文字。
15 是本件實難憑證人陳○○前揭所證，即認上訴人關於被上
16 訴人有承諾以向上訴人用1800萬元購買之房地，與陳○○
17 互易000地號土地，供系爭土地通行及興建房屋之主張為
18 真實。

- 19 8. 至於證人即上訴人委任之建築師謝光映○○審證稱：上訴
20 人大約在108年農曆過完年時，有請其評估000、000、000
21 、000地號土地可否興建，在做土地法令檢討及規劃分配
22 幾戶後，須先確認系爭土地有無緊鄰道路，就是先指定建
23 築線。在108年4月11日時，上訴人委託其幫忙申請建築線
24 ，其有請測量公司測量及跑照代辦建築線之申請，系爭土
25 地緊鄰都市○○○○道路，但是尚未開闢，此時依法是可
26 以申請建築線，本件也經臺中市都市發展局給予指定建築
27 線的公文。系爭土地緊臨1條10公尺、1條8公尺計畫道路
28 ，指定建築線是可以建築，但在取得使用執照之前，需先
29 行自行開闢2分之1計畫道路，作為公共設施及車道使用才
30 能夠取得使用執照，在10公尺道路規劃時上面還有建築物
31 ，一定要排除即取得地主同意後才能進行規劃。現場000

01 、753、000地號土地不知道已否開闢，若未開闢還是要解
02 決，一定要通到有路的地方，不然投資案無法成功。其不
03 能確定現場是否有既成道路等語（詳原審卷(二)第123至133
04 頁）。顯然，證人謝光映僅係單純接受上訴人之委託，評
05 估系爭土地可否興建房屋，並做土地法令檢討及戶數的規
06 劃分配，並未參與系爭契約的洽商及簽訂，無從證明兩造
07 於簽訂系爭契約時，有無協議由被上訴人取得陳○○所有
08 000地號土地，作為系爭土地對外通行使用之10公尺道路
09 ，其證詞無從為上訴人有利之認定，上訴人於本院再次聲
10 請證人謝光映到庭作證，亦已無再行調查之必要。

11 (二)上訴人固提出108年4月15日、同年月17日，謝嘉珍、林、
12 許○○、陳○○等人於三賢宮辦公室之錄音光碟及對話內
13 容譯文（詳原審卷(一)第157至201頁），並主張上開對話內
14 容足證被上訴人有承諾以向上訴人用1800萬元購買之房地
15 ，與陳○○互易000地號土地，供系爭土地通行及興建房
16 屋之事實。惟觀諸上開對話內容譯文，均是謝嘉珍、陳○
17 ○一再自行陳述：當初說好要買000地號的1戶，是因為你
18 們說有辦法換000這一戶，將來從10米道路打通沒有問題
19 等語，通觀全部對話內容譯文，並無法看出林、許○○明
20 確承認於簽約時有承諾上情。又譯文中雖有：「陳○○：
21 ，我們不能去爭執那個，你當初就是給我們這樣的訊息，
22 這一戶就是要去拆才去買這一戶。老師我說的對吧。許○
23 ○：對。我們來研究一個問題，里長也還沒有說，我們不
24 要說的那麼悲觀…。林：我就是有跟他說這一戶如果可以
25 住，你來住別墅比較好，這邊拆掉，他說好，你蓋起來給
26 我看看」等語（詳原審卷(一)第143頁）。然上開對話內容
27 錄音之時間係在簽訂契約後，而在簽約後，因發生10公尺
28 計畫道路上里長表示要圍路等情，而有謝嘉珍要求許○○
29 、林想辦法解決000地號土地通行之問題，加上在場商談
30 者有數人，你一言、我一句，並無條序，每人依據其所欲
31 表達者陳述，本無從就上開內容逕認許○○、林之回答，

01 係就陳○○所為之質問而為正面回應。是以上訴人所提之
02 對話內容譯文，實無從逕以認定林、許○○所為之陳述，
03 係指簽約前已與000地號土地所有人談妥買地、拆屋乙事
04 ，並有承諾上訴人主張上開交換000地號土地上1戶興建房
05 地之情事。

06 (四)被上訴人雖於108年10月30日與000地號土地所有權人陳○
07 ○簽訂不動產買賣契約，約定以2419萬元買受陳○○所有
08 同段754、000、760地號土地，有不動產買賣契約在卷可
09 稽（詳原審卷(二)第63至69頁），然除系爭土地外，被上訴
10 人於段、位在系爭土地西側部分，尚有多筆土地（詳原審
11 卷(一)第39頁），如000地號土地可資通行，亦有利於該等
12 土地之利用及開發。是被上訴人主張其買受000地號土地
13 並非為履行系爭契約，非不足採信。參諸證人許○○證稱
14 ：我之前住在那邊，我也有做土地仲介，一直想要開發這
15 邊的土地；之前我跟林都是在處理A、B區部分土地（指上
16 述被上訴人所有系爭土地西側部分土地）之仲介，系爭土
17 地是C區，C區比較小，系爭土地是我第一次介紹人家來購
18 買；在系爭契約簽訂之前，我曾與林找林○○、陳○○談
19 關於000地號土地及其上房屋的事情，因為要通行000地號
20 土地不只系爭土地，A、B區的土地也需要通行這條10公尺
21 道路，所以之前也有去找他們談了很多次；在本件跟謝嘉
22 珍接洽之前，我曾經找他們談，說後面有1塊地要跟他們
23 換，之前講1800萬元跟他們買，他們認為太少了；在銀行
24 勘查時聽聞里長說私人土地就走了，謝嘉珍要我跟林與
25 000地號土地的人談，我開價1800萬元，他們說太少，他
26 們要2500萬元，謝嘉珍有提出要蓋1間房子換000地號土地
27 ，我將條件跟林○○說，但他們不要，說房子沒蓋好怎換
28 ，就要全部賣掉等語（詳原審卷(二)第299至315頁）；核與
29 證人林○○即陳○○之子○○審證稱：大約106、107年左
30 右，林、許○○有來說要跟我們買土地，開價1800萬元，
31 我們不賣，我們認為太便宜，那次有說要換地的事情，第

01 一次沒有說到要去後面買房子的事；林來過3、4次，之後
02 在108年年初及3、4月有來過1次，之後次是用電話，去年
03 一直談不成，就直接到法院告我們；在第2次農曆過完年
04 後，說用1800萬買房子，用買地的錢去後面蓋房子是該次
05 第1次提到，之前沒有；他來找我們談，陳○○都在旁邊
06 ，但都是由我來談，因為她不太會表達等語（詳原審卷(二)
07 第286至296頁）大致相符。顯見，在仲介系爭土地前，林
08 、許○○曾經為000地號土地之事與地主協談，且在簽訂
09 系爭契約之前，並未曾提及要以土地換房子的事情，益徵
10 系爭契約附件及補充契約記載以1800萬元購買上訴人興建
11 之其中1戶房地乙情，與系爭000地號土地並無任何關聯。
12 且林、許○○在系爭契約簽訂之前，既未曾與林○○及陳
13 ○○就000地號土地有何價金之合致或談論以土地換房子
14 之情事，豈有承諾上訴人由被上訴人取得000地號土地，
15 以供上訴人通行之可能。另上訴人所提之許○○與謝嘉珍
16 在同年4月20日之LINE訊息（詳原審卷(一)第121頁），係在
17 系爭契約及補充契約簽立後所傳送，至多僅能證明許○○
18 等人在簽約後曾與000地號地主協商，談妥以2500萬元成
19 交等情，尚不足以證明林、許○○或被上訴人於簽訂系爭
20 契約或補充契約時，有承諾購買000地號土地，以供系爭
21 土地通行之事實。

22 (五)再者，系爭000地號土地所有權人陳○○，在106、7年間
23 ，即已開價到2500萬元，且是否願意出售尚不明確，此為
24 林、許○○知之甚詳，以000地號土地取得價格甚高，且
25 是否順利取得乙節尚屬不明，如兩造曾於磋商時，欲將之
26 作為系爭土地之買賣條件之一，非惟影響買賣價金，且可
27 能衍生日後無法履行之解約或賠償問題，在在均須雙方詳
28 為確認，然系爭契約及補充契約關於此情均附之闕如；再
29 參諸證人許○○前揭所證，可知上訴人係認系爭土地已有
30 寬約4、5公尺既成道路可以通往泉水街，無因通行致無法
31 開發之問題，因此，縱使10公尺計畫道路的另一端即000

01 地號土地未能通行亦不影響，方才與被上訴人簽訂系爭契
02 約，是在簽訂系爭契約後，銀行人員因里長所言，認系爭
03 土地存在通行問題而影響貸款，方有林、許○○與地主協
04 商之經過，而林、許○○基於居間仲介立場，亦希望儘可
05 能解決，然尚難以此逕認林在系爭契約簽訂前或簽訂時，
06 有保證取得或解決000地號土地之通行問題，遑論被上訴
07 人亦未授與林代理權，林僅是居間被上訴人的仲介。

08 (三) 兩造於買賣系爭土地時，並無協議由被上訴人取得陳○○
09 所有000地號土地，作為系爭土地對外通行使用之10公尺
10 道路，且000地號土地並非系爭契約買賣之標的，該土地
11 上因有建物存在，而無法開通10公尺計畫道路至同段000
12 地號土地所在之道路，無從視為買賣之物有瑕疵或給付不
13 能，亦無從認定為系爭契約的附隨義務，實則上訴人委託
14 謝光映建築師申請指定系爭土地之建築線，亦已經臺中市
15 政都市發展局指定建築線在案，有該局108年4月18日中市
16 都測字第1080057934號函可稽（詳原審卷(二)第173頁），
17 系爭土地並無因不能指定建築線而無法建築之情事。是上
18 訴人以被上訴人違反系爭契約義務（包括附隨義務），先
19 位主張依系爭契約第10條第2項約定解除系爭契約，並依
20 同條項約定及民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還
21 買賣價金3082萬元，及給付懲罰性違約金3082萬元，共61
22 64萬元本息，並無理由。

23 (四) 按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
24 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
25 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格
26 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表
27 示內容之錯誤。因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意
28 人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對
29 人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而
30 為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人，民法第
31 88條、第92條分別定有明文。經查，系爭土地中之000、0

00、000、000地號土地，均屬臺中市大里地區都市計畫細部計畫之住宅區；另000、000、000地號土地則為同計畫之道路用地（公共設施保留地），現況係作為道路使用，且000地號土地及相臨之000地號鄰地，為8公尺計畫道路所在位置；000、000地號土地及相臨之000、000、000、000地號鄰地，為10公尺計畫道路所在位置，該10公尺計畫道路北面銜接泉水街，道路南側之000地號土地原為陳○○所有，其上雖有林○○之未保存登記建物，而無法以完整之10公尺寬度通行至泉水街，然該10公尺計畫道路上已有4至5公尺之既成巷道可供人車通行至泉水街，及系爭土地業經上訴人委託謝光映建築師申請指定建築線，業經臺中市政都市發展局指定建築線在案，無因不能指定建築線而無法建築之情事，均業如前述，並無上訴人主張交易上認為重要之物之性質錯誤；而被上訴人或林、許○○未曾承諾提供000地號土地供系爭土地通行，亦無提供之義務，上訴人主張係受被上訴人之代理人或使用人林之詐欺，或因此基於錯誤，備位主張依民法第88條規定，以準備書續狀繕本送達被上訴人，作為撤銷因錯誤而為買受系爭土地之意思表示；或依民法第92條第1項之規定，以準備書續(二)狀繕本送達被上訴人，作為撤銷因受詐欺而為買受系爭土地之意思表示，並依民法第179條規定不當得利之法律關係，請求被上訴人返還已給付之買賣價金3082萬元，及依民法第114條準用同法第113條之規定，請求損害賠償3082萬元，共計6164萬元本息，亦無理由。

六、綜上所述，上訴人先位主張依系爭契約第10條第2項約定及民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還買賣價金3082萬元，及給付懲罰性違約金3082萬元，共6164萬元本息；及備位主張依民法第179條不當得利之法律關係，請求被上訴人返還已給付之買賣價金3082萬元，及依民法第114條準用同法第113條之規定，請求損害賠償3082萬元，共計6164萬元本息，均無理由，不應准許。原審駁回上訴人之訴及假執行

之聲請，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後均與結果不生影響，自毋庸一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 9 日

民事第二庭 審判長法官 楊國精

法官 陳正禧

法官 陳得利

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 王譽澄

中 華 民 國 109 年 12 月 9 日