臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上更一字第1號

上　訴　人　王仁來
訴訟代理人　吳漢成律師
被 上訴 人　吳金展
訴訟代理人　陳信伍律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國106年1月20日臺灣臺東地方法院105年度重訴字第16號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於民國109年5月5日言詞辯論終結，更為判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二、三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

（一）伊經由訴外人巨峰房屋仲介企業社（下稱巨峰企業社）人員周秀美、林芋岑仲介，於民國104年4月1日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊以新臺幣（下同）818萬元買受上訴人所有坐落臺東縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）後，已付訖價金，上訴人亦於同年月13日辦妥該土地所有權移轉登記。惟伊於104年5月間知悉系爭土地經市地重劃無法取得建築執照興建房屋，上訴人隱匿該項影響交易之重大事由，或以詐騙手段使伊誤信而買受該土地，伊得依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約。兩造間該買賣契約經伊撤銷後已不存在，惟為上訴人所否認，伊有即受確認判決之法律上利益，並得依民法第113條、第114條規定請求回復原狀等情，求為確認兩造間系爭買賣契約不存在，及命上訴人於伊將系爭土地所有權移轉登記與上訴人之同時，給付伊818萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。

（二）並答辯聲明：

1、上訴駁回。

2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

二、上訴人則以：

（一）伊委託巨峰企業社銷售系爭土地，已於現況說明書填寫該土地位於市地重劃區內，開發需配合政府之都市計畫市地重劃，該說明書已由林芋岑附於不動產說明交付被上訴人，為被上訴人所知悉，伊未隱匿系爭土地進行市地重劃之訊息。系爭買賣契約既未將「系爭土地可立即興建房屋」列為重要交易條件，伊不負擔保責任。況經林芋岑詢問建築師，及依臺東縣政府105年11月7日之覆函，系爭土地現未被禁建或限建，客觀上並無不能取得建築執照建屋之情事，被上訴人指有詐欺事由或影響交易之重大事由，尚屬無據。況被上訴人撤銷系爭買賣契約之意思表示，已逾1年之除斥期間，並非合法等語，資為抗辯。

（二）並聲明：

1、原判決廢棄。

2、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

3、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

三、本件經原審為被上訴人勝訴之判決，即：

（一）確認兩造間就系爭土地於104年4月1日訂立之買賣契約不存在。

（二）上訴人應於被上訴人將系爭土地移轉登記於上訴人之同時，給付被上訴人818萬元，及自105年6月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

（三）訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執事項：（經本院於109年4月8日與兩造整理協商確認，見本院卷第121頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）兩造於104年4月1日簽訂系爭買賣契約，被上訴人以818萬元，向上訴人購買系爭土地，被上訴人已經支付價金完畢

，系爭土地亦於104年4月13日移轉所有權予被上訴人。

（二）系爭土地位於臺東縣政府94年6月30日發布實施變更臺東鐵路新站附近地區（豐田地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案內之土地。上開計畫範圍內有三處應以市地重劃辦理開發之地區，系爭土地位於上開計畫範圍內應辦理市地重劃之地區內，但尚未進入市地重劃執行階段。

（三）系爭土地之使用分區為住宅區，面臨20公尺計畫道路，其開發方式以市地重劃方式辦理，於都市計畫書中未限制其建築，有關建築指示線部分，目前需依都市計畫法第17條第2項規定辦理。

（四）卷內文書形式上真正不爭執。

五、本件爭執事項：（經本院於109年4月8日與兩造整理協商確認，見本院卷第121、122頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）被上訴人主張係因林芋岑之詐欺陷於錯誤，因而購買系爭土地，是否有理由。

（二）林芋岑是否為上訴人之代理人或使用人。

（三）被上訴人主張依民法第92條規定撤銷系爭土地買賣契約之意思表示，有無理由。

（四）被上訴人撤銷系爭買賣契約之意思表示之後，依民法第113、114條之規定，請求回復原狀，返還土地之價金818萬元，有無理由。

六、得心證之理由：

（一）表意人因詐欺，而得依民法第92條撤銷其意思表示之法律見解分析：

本件經本院闡明後，被上訴人業已明確表示請求權基礎為民法第92條，再依同法第113條及第114條請求回復原狀，並撤回民法第88條部分之請求（見本院卷第97、98頁），從而茲先就表意人因詐欺，而得依民法第92條撤銷其意思表示之法律見解，析述如下：

1、法律規定：

按「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92條定有明文。

2、立法理由：

「意思表示，所以生法律上之效力，應以其意思之自由為限。若表意人受詐欺或受脅迫，而表示其意思，並非出於自由，則其意思表示，使得撤銷之，以保護表意人之利益。又因詐欺之意思表示，是使相對人受領之意思表示，若行其詐欺者，為第三人，則以相對人惡意為限，始許其撤銷，此為保護相對人之利益而設。若其所為之意思表示全非出於表意人之自由，而因被脅迫所致者，則不問其脅迫，屬於何人，亦不問相對人之是否惡意，均得撤銷，蓋以此種情形，實無保護相對人理由之可言，此條第一項所由設也。因詐欺意思表示之撤銷，若使之得與善意第三人對抗，既有害於善意第三人之利益，且於交易上亦不安全，此第二項所由設也。」。

3、欲保護之法益：

民法第92條規定被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，旨在保護表意人之意思自由（最高法院86年度台上字第2161號判決意旨參照）。其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」（最高法院100年度台上字第858號判決意旨參照）。

4、何謂「詐欺」：

民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院56年台上字第3380號判例、104年度台上字第909號判決意旨參照）。

5、何謂「因被詐欺而為意思表示」：

民法第92條所規定因被詐欺而為意思表示者，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示

其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。該不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院103年度台上字第1384號判決意旨參照）。

6、包括積極欺罔行為及隱瞞事實之消極詐欺，但不包含單純緘默：

民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院33年上字第884號判例【本則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。以下所引判例，效力同此說明】、108年度台上字第2043號、84年度台上字第1619號判決意旨參照）。自不得以其單純緘默，遽指為隱瞞事實之消極詐欺（最高法院106年度台上字第1852號判決意旨參照）。

7、須具備詐欺故意：

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、87年度台上字第1195號判決意旨參照）。

8、撤銷詐欺意思表示之法律效果：

因被詐欺而為意思表示者，僅表意人得撤銷其意思表示，使該意思表示溯及既往失其效力而已，非謂在表意人行使撤銷權以前，因該意思表示而成立之法律行為當然無效（最高法院71年度台上字第4774號判決意旨參照）。「因受詐欺而為之買賣，在經依法撤銷前，並非無效之法律行為，出賣人交付貨物而獲有請求給付價金之債權，如其財產總額並未因此減少，即無受損害之可言，固不能主張買受

人成立侵權行為而對之請求損害賠償或依不當得利之法則而對之請求返還所受之利益。惟該買賣雖未經依法撤銷，但出賣人倘已受有實際損害，即非不得依侵權行為之法則，請求買受人損害賠償，或依不當得利之法則，請求買受人返還所受利益。」（最高法院104年度台上字第1902號判決意旨參照）。

9、舉證責任：

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，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例意旨參照）。「本件被上訴人既依民法第九十二條第一項之規定，撤銷其所為意思表示，即應就上訴人如何欲被上訴人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉證之責任。乃原審竟就上訴人久之抗辯係如何不實而為審認，進而推斷被上訴人之主張為可採，不惟與舉證責任分配之原則有所違背，抑且與論理法則不相符合。」（最高法院72年度台上字第3526號判決意旨參照）。

（二）本件上訴人本人並未對被上訴人為詐欺行為：

1、本件上訴人係委託台慶不動產加盟店「巨峰房屋仲介企業社」居間仲介銷售系爭土地，簽訂「土地一般委託銷售同意書」，由「周秀美」承辦，上訴人並提出「標的物現況說明書（土地）」，說明依都市計畫土地使用分區證明，系爭土地位於重測區域範圍內，就「本土地目前是否有禁建、限建之情形」，亦勾選「是」，說明需配合政府都市計畫市地重劃，「其他重要事項（針對產權、現況等任何補充」之選項，亦勾選「是」，說明重劃中分區證明（見本院106年度重上字第7號卷【下稱上訴卷】第48至50頁）。從而上訴人委託「巨峰房屋仲介企業社」時，業已將系爭土地之狀況予以告知，並未隱瞞。

2、上訴人於104年11月16日檢察官偵訊中供稱：我在104年4

月1日簽約前都沒見過被上訴人，是在當日我們才實際接觸到（見104年度他字第535號卷【下稱他字卷】第23頁）。

3、被上訴人於105年2月23日檢察事務官詢問中，就檢察事務官問以：你何時有跟上訴人接觸？答稱：簽買賣契約時才碰面，再問以：當時上訴人有無說什麼？答稱：他沒有講什麼等語（見105年度交查字第35號卷【下稱交查卷】第11頁）。

4、被上訴人雖亦對上訴人提出刑事詐欺告訴，惟經檢察官偵查後，認被上訴人於偵查中稱伊主要是和林芋岑接洽，林芋岑帶伊去看系爭土地時，周秀美有在場，但沒有說什麼，簽約當時上訴人也沒有對伊說什麼，足認上訴人未向被上訴人表示系爭土地可立即興建建築物，且僅與被上訴人於簽約時見面，尚難認上訴人確知悉被上訴人以購買得立即建造房屋之土地為契約重要要件，自不得認其行為符合詐欺取財要件，而於105年7月24日以104年度偵字第3408號為不起訴處分確定。

5、於本院109年3月11日準備程序中，就本院問以：詐欺的行為人為何人？被上訴人訴訟代理人明確答稱：是林芋岑等語（見本院卷第98頁）。

6、綜上所述，兩造乃在系爭土地買賣契約簽訂時始見面，且未交談，其本人並未對被上訴人為詐欺行為。

（三）被上訴人主張林芋岑為上訴人之使用人，因林芋岑對被上訴人施用詐術，而類推適用民法第224條，依民法第92條、第113條、第114條規定請求回復原狀或損害賠償部分：

1、民法第224條履行輔助人法律見解分析：

(1)法律規定：

「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。」民法第224條定有明文。

(2)立法理由及規範意旨：

①「凡人就自己之故意或過失負責任，是為原則。然為確保交易之安全起見，則關於其代理人及使用人之故意或過失，亦應使債務人任其責。但當事人訂有免除責任之特約者，法律亦所許可，蓋以保護債務人之利益也。故設本條茲明示其旨。」

②「其立法理由係基於本人既藉由第三人以擴張其活動範圍而取得利益，自應承擔該第三人活動時對他人造成損害之賠償責任。法院為此項裁量時，得依職權為之，並不以債務人之聲請為限。」（最高法院89年度台上字第140號判決意旨參照）。

③民法第224條實乃因債權以債務人之財產為總擔保，債務人就其所負債務之履行，常藉他人之行為以為輔助，用以擴張自己之活動範圍，增加利潤。故而由於其代理人、使用人因故意或過失致有債務不履行情事者，債務人就此危險所生之損害即應負擔保責任（最高法院97年度台上字第980號判決意旨參照）。

(3)何謂「代理人」：

民法第224條所謂代理人，包括意定代理人及法定代理人而言（最高法院68年度第3次民事庭庭推總會議決議（二）意旨參照）。

(4)何謂「使用人」：

所謂使用人係指為債務人服勞務之人，凡事實上輔助債務人履行債務之人均屬之，不以負有法律上義務為必要，故不限於僱佣人與受僱人關係，亦不以在經濟上或社會上有從屬地位者為限。只要債務人於必要時，即得對該第三人之行為，加以監督或指揮者即足。故得選任、監督或指揮第三人，為履行債務而服勞務者，該第三人即屬使用人，其所服之勞務不問為履行債務之協力，或為全部或一部之代行均足當之（最高法院97年度台上字第980號判決意旨參照；另參孫森焱，民法債編總論（下），99年3月修訂版，第489、490頁）。又民法第224條所指之使用人，必

以債務人對該輔助債務履行之第三人行為得加以監督或指揮者為限，若被選任為履行債務之人，於履行債務時有其獨立性或專業性，非債務人所得干預者，自無上開過失相抵法則之適用（最高法院91年度台上字第2112號、90年度台上字第978判決意旨參照）。學說亦認所謂「使用人」，指基於債務人之意思，事實上輔助債務人履行債務之人，其與債務人間不必有僱用或委任等契約，亦不問其輔助是一時或繼續，僅為履行一定債務而使用者，即包括在內，意義近於民法第188條之受僱人。反之，債務人對履行輔助人之行動，無法指揮、監督者，則就此等人之故意或過失，不負責任（參邱聰智，新訂民法債編通則（下），90年2月新訂一版，第425、426頁）。

(5)限於「債之履行」：

民法第224條前段規定債務人之代理人或使用人關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失，負同一責任，係就「債之履行」，其代理人或使用人有故意或過失之情形，應視同債務人自己之故意或過失（最高法院96年度台上字第2672號判決意旨參照）。亦即民法第224條債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應以自己之故意或過失，負同一責任之規定，係限於「債之履行」之行為（最高法院89年度台上字第287號判決意旨參照）。進一步言之，債務人對於其代理人或使用人關於債之履行之實施行為或於債之履行之際有故意過失，致生債權人之損害時，債務人應負同一責任（最高法院103年度台上字第803號判決意旨參照）。「查原審已認定，本件溢領款係訴外人陳○○於任職萬○國中主計主任期間內，以偽造、變造之憑證，詐領被上訴人之公款。是被上訴人之前揭公款為上訴人所溢領，乃受陳○○詐欺所致，自亦難認係被上訴人因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務，自無民法第一百八十條第三款及第二百二十四條規定適用之餘地。」（最高法院87年度

台上字第995號判決意旨參照）。

(6)對於債務人之代理人或使用人之侵權行為並不適用：

民法第224條僅適用於債務人之代理人或使用人之關於債之履行行為，於債務人之代理人或使用人之侵權行為並不適用（最高法院76年度台上字第2011號判決意旨參照）。換言之，「民法第224條前段規定債務人之代理人或使用人關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失，負同一責任，係就債之履行，其代理人或使用人有故意或過失之情形，應視同債務人自己之故意或過失，此際，債務人固應負債務不履行之損害賠償責任，但非謂債務人即應負侵權行為之損害賠償責任；債權人如認債務人另成立侵權行為，仍應就所主張之侵權行為負舉證責任。原審以上訴人委託ASIA輪運送，該船舶之船長及海員就系爭貨物之運送而言，即係上訴人之使用人，如船長(員)於運送時，因故意或過失侵害被上訴人之權利，依民法第224條規定，上訴人即應與船長、海員之侵權行為，負同一責任，將侵權行為之損害賠償責任與債務不履行之賠償責任，混為一談，自欠允洽。」（最高法院91年度台上字第122號判決意旨參照）。

(7)乃是就與自己之故意或過失負同一責任：

民法第224條規定，係指除當事人另有訂定外，債務人之代理人或使用人就債之履行行為有故意、過失，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，非謂該代理人或使用人應與債務人同負債務不履行之責（最高法院101年度台上字第1157判決意旨參照）。亦即係就債之履行，其代理人或使用人有故意或過失之情形，應視同債務人自己之故意或過失（最高法院96年度台上字第2672判決意旨參照）。

2、林芋岑並非被上訴人之使用人：

(1)由被上訴人歷次主張觀察：

①被上訴人於104年8月28日提出刑事告訴狀，即已主張：被上訴人於104年3月上旬為購置土地興建房屋，即委託「周

秀美」、「林芋岑」代為尋覓合適土地作為建屋基地，且被上訴人於「委託」同時告知其等所覓建地必須得立即進行興建事宜之購買條件。...「周秀美」、「林芋岑」係接受被上訴人委託仲介土地買賣，其等明知系爭土地進行重劃而無法開發興建，卻為賺取仲介報酬而欺騙被上訴人系爭土地可立即開發建案，致令被上訴人陷於錯誤而購買（見104年度他字第535號卷第1、3頁）。

②於104年11月16日檢察官偵查中稱：看完土地後主要跟林芋岑接洽，與林芋岑接洽3次（見他字卷第26頁）。

③於105年2月23日檢察事務官詢問中，就檢察事務官問以：周秀美、上訴人是系爭土地的賣家及賣方的仲介？答稱：是（見交查卷第9頁）。

④於105年3月3日「刑事告訴補充理由狀」中再次陳明，被上訴人於104年3月上旬委託周秀美及林芋岑代為尋覓合適土地作為建屋基地（見交查卷第35頁）。

⑤於本件105年4月20日「民事起訴狀」仍主張：被上訴人於104年3月上旬為購置土地興建房屋，即委託「林芋岑」代為尋覓合適土地作為建屋基地，且被上訴人於「委託」同時告知其等所覓建地必須得立即進行興建事宜之購買條件...「周秀美」、「林芋岑」係接受被上訴人委託仲介土地買賣，其等明知系爭土地進行重劃而無法開發興建，卻為賺取仲介報酬而欺騙被上訴人系爭土地可立即開發建案，「遂夥同上訴人共同實施詐欺行為」，致令被上訴人陷於錯誤而購買。」（見原審卷第9、13頁）。

⑥因上訴人提出民事答辯狀，主張系爭土地買賣係被上訴人自行與仲介接洽，被上訴人於105年7月28日始提出「民事答辯狀」，主張系爭土地之仲介係接受上訴人委託之代理人，該代理人違背其仲介任務，以欺騙被上訴人可立即興建為手段，使被上訴人陷於錯誤而購買土地，此等行為之法律效果自應對本人發生效力（見原審卷第55頁）。

⑦於原審105年8月23日言詞辯論中稱：上訴人委託的周秀美

招牌和名片是台慶不動產，但契約上是寫「巨峰房屋仲介企業社」，是他的代理人，林芋岑也是台慶他們的同事（見原審卷第72頁）。

⑧於本院109年3月11日準備程序中主張林芋岑依照民法第224條的法理，如同是上訴人之使用人。林芋岑為「巨峰房屋仲介企業社」承辦人員，並非被上訴人之代理人（見本院卷第99頁）。

⑨綜上，足見被上訴人於檢察官偵查中始終主張其於104年3月上旬為購置土地興建房屋，而委託林芋岑代為尋覓合適土地作為建屋基地，於本件原審起訴時仍為相同之主張，嗣後因上訴人主張被上訴人乃是自行與仲介接洽，始改稱仲介係接受上訴人委託，為上訴人之代理人，或認為上訴人之使用人，非被上訴人之代理人，上訴人前後主張即有矛盾齟齬之處，更應就林芋岑係上訴人而非被上訴人之使用人或代理人乙節，負舉證責任。

⑩按「審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完全之辯論」、「審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。」民事訴訟法第199條第1項、第2項定有明文。則根據當事人之聲明或主張所呈現之訴訟資料，如有不明瞭之處或尚有疑義時，審判長即應運用其訴訟指揮權及闡明權將該不明瞭或疑義之處釐清，以利法律上之判斷，俾彌補辯論主義及傳統訴訟標的之缺失，藉以發現真實，促進訴訟，達成紛爭一次解決之目的，並確保當事人在訴訟上之聽審權（最高法院98年度台上字第2312號判決意旨參照）。是於當事人聲明及陳述有不明瞭或不完足時，為盡此項必要之義務，受訴法院於言詞辯論前，當可運用訴訟指揮權，或將判斷所依之事實、證據及法律，或經整理及協議簡化之「事實上爭點」、「法律上爭點」、「證據上爭點」暨其他「攻擊或防禦方法上爭點」，分別曉諭當

事人，再就訴訟關係及相關之各該爭點，向當事人發問或曉諭，使兩造知悉事件之爭點及聲明證據與待證事實關連後，促使其為必要之聲明、陳述或提出證據；方足為適當而完全之辯論。若當事人仍未為必要之聲明、陳述，除有特別情事外，本於當事人處分權主義，仍應依原有之訴訟資料為辯論而裁判（最高法院102年度台上字第518號判決意旨參照）。本件林芋岑究竟為被上訴人之代理人或使用人，抑或為上訴人之代理人或使用人，被上訴人歷次陳述既有矛盾齟齬而有明瞭或不完足時，本院自應盡闡明之義務，俾能整理及協議簡化爭點，自無不當之處，被上訴人竟認法官行使闡明權之前提要件，需有訴訟經驗缺乏或訴訟能力受限，且其訴訟能力處於顯著劣勢的民事訴訟當事人一方提出的訴訟主張與案件事實本身表徵的法律關係性質或民事行為效力明顯不一致的法定情形出現，在得悉處於劣勢一方的民事訴訟當事人的錯誤主張，與證據證明的案件事實本身表徵的法律關係性質或民事行為效力不一致之時及時相機行使，如果法官無視該前提條件未成就，而堅持行使所謂闡明權，就會因「越位」而涉嫌濫用職權云云（見本院卷第144頁），對於民事訴訟法第199條第1項、第2項闡明權之行使應有誤會。

(2)上訴人之主張：

①於104年11月16日檢察官偵訊中，就檢察官問以：你委請的房屋仲介是否為周秀美、林芋岑？答稱：都是周秀美跟我接觸，我原本掛牌子自售，是周秀美自己來找我的（見104年度他字第535號卷第23頁）。

②上訴人105年7月7日民事答辯狀亦主張：系爭土地之買賣，是被上訴人自行與仲介商談接洽，並達成最終購買之意願及價金，甚且支付100萬元之斡旋金給仲介後，仲介始將訊息傳真給上訴人，徵詢上訴人出售之意願，並要求上訴人於「不動產買賣意願書」及「土地委託事項變更契約書」簽名，上訴人係被動同意（見原審卷第43、44頁）。

③於原審105年8月23日言詞辯論中稱：被上訴人跟仲介談好，我才跟仲介簽約。而且林芋岑不是我委託，我是委託周秀美（見原審卷第71頁）。

④於原審106年1月4日言詞辯論程序中稱：系爭土地買賣契約，我是委託周秀美，林芋岑是被上訴人委託的（見原審卷第108、109頁）。

⑤於本院前審106年7月3日言詞辯論程序中稱：周秀美是我找的，林芋岑是被上訴人找的，兩人是同一家仲介公司（見上訴卷第86頁）。

⑥綜上，足徵上訴人自刑事案件及原審，以迄本院審理中，始終主張其乃是委託周秀美出賣系爭土地，被上訴人則是委託林芋岑買受系爭土地，前後一致，被上訴人遽認林芋岑是否為被上訴人之代理人等係屬在二審提出之新攻擊方法，顯與卷證資料齟齬，容有誤會。

(3)依證人周秀美之證述：

①於104年11月16日檢察官偵查中，就檢察官問：你有無實際上和被上訴人接洽？答稱：沒有，是林芋岑和被上訴人接洽的，我只有和賣方即上訴人接洽，和買方即被上訴人接洽的過程不清楚；被上訴人7人來看地時，我不在場，只有最後一次在公司簽約時我才在場，因為我是代表賣方等語（見他字卷第24、27頁）。

②於原審106年1月4日言詞辯論中證稱：台慶不動產與「巨峰房屋仲介企業社」是同一個老闆，原來是「巨峰房屋仲介企業社」，後來加盟台慶不動產，員工也是一樣，店面沒有區分。於104年4月時，與林芋岑是同事關係，做一樣的工作，都是做買賣房子、土地，就法官問以：你們是一起做還是各自找各自的客戶？答稱：我們是各自找各自的客戶，互相沒有隸屬關係。原審卷第51頁「土地委託事項變更契約書」，因上訴人是地主，他委託我們賣土地，所以我們要有契約書。我們是先簽委託要賣土地的契約，我們公司的同事再去找買方，這件是我的同事找到買方的，

我是做「開發」，但是「行銷」不是我完成的等語（見原審卷第106、107頁）。

(4)依證人林芋岑之證述：

①於104年11月16日檢察官偵查中稱：104年3月16日我在值班，被上訴人打電話進來，所以我負責和「買方」即被上訴人接洽（見他字卷第25頁）。

②於105年2月16日檢察事務官詢問中稱：系爭土地買賣仲介，我是代表「買方」即被上訴人。被上訴人簽約購買系爭土地前沒有和周秀美接觸（見交查卷第4、5頁）。

③於107年1月16日本院106年度上易字第139號詐欺案件審理中稱：我是受過不動產經紀訓練，有合法證照之人，我們是正當的服務「買方」（見本院106年度上易字第139號卷第69頁背面）。

(5)周秀美、林芋岑104年11月30日刑事答辯狀則陳明：系爭土地係由周秀美所「開發」，所謂「開發」即指周秀美為系爭土地所有權人即賣方委託之人，而買方即被上訴人則係林芋岑所「銷售」，所謂「銷售」即指買方委託之人（見104年度偵字第3408號卷【下稱偵卷】第9頁）。

(6)相關書證之記載：

①依104年3月7日「土地一般委託銷售同意書」，上訴人乃是委託「巨峰房屋仲介企業社」居間仲介銷售系爭土地，承辦人為「周秀美」（見上訴卷第48、49頁）。

②依104年3月31日「土地委託事項變更契約書」，就前開同意書變更部分條款，委託人為上訴人，受託人為「巨峰房屋仲介企業社」，承辦人仍為「周秀美」（見原審卷第51頁）。

③依104年3月31日「不動產買賣意願書」所載，買方被上訴人委託台慶不動產加盟店「巨峰房屋仲介企業社」李泰憲居間仲介，擬承購賣方上訴人所有系爭土地，被上訴人為表示承買系爭土地之誠意，同意於簽訂本不動產買賣意願書同時支付100萬元，下方受託人為「巨峰房屋仲介企業

社」李泰憲，承辦人為「林品誼」（嗣改名為林芋岑），買方簽章欄為「吳金展」之簽名，承辦人欄為「林品誼」之簽名（見原審卷第49頁）。

(7)綜合被上訴人起訴時之主張、上訴人歷次陳述、證人周秀美、林芋岑之證述及相關書證互相勾稽，可知兩造分別委託「巨峰房屋仲介企業社」居間仲介買賣系爭土地，且同意雙方代理，則兩造之代理人為「巨峰房屋仲介企業社」，林芋岑並非上訴人之代理人。又「巨峰房屋仲介企業社」內部乃是有其分工，周秀美係做「開發」，即由周秀美擔任賣方即上訴人之承辦人，林芋岑做「銷售」，即由林芋岑擔任買方即被上訴人之承辦人。則林芋岑、周秀美雖均任職於「巨峰房屋仲介企業社」，然林芋岑事實上並非輔助上訴人，上訴人無從選任、監督或指揮林芋岑，林芋岑為仲介行為時，乃是基於其獨立性及專業性，上訴人無從干預，亦無從對林芋岑之行為加以監督或指揮者，揆諸前開說明，林芋岑自非上訴人之「使用人」。

(8)則林芋岑既非上訴人之「使用人」，即立於第三人之地位，被上訴人縱使主張其因被林芋岑詐欺而為買受系爭土地之意思表示，詐欺亦係由第三人林芋岑所為，因本件上訴人乃是委託「巨峰房屋仲介企業社」出售系爭土地，且在委託時業已將系爭土地之狀況予以告知，並未隱瞞，其本身只有在簽訂系爭土地買賣契約時始出現，從而被上訴人並未證明上訴人明知林芋岑是否有對被上訴人為詐欺行為或可得而知，揆諸民法第92條第1項但書，自不得撤銷買受系爭土地之意思表示。

3、退步言之，縱使林芋岑為上訴人之使用人，林芋岑之行為亦非「債之履行」行為：

(1)於本院109年4月8日準備程序中，就本院問以：有關被上訴人主張締約時林芋岑施用詐術行為，是否為「債之履行」行為，被上訴人訴訟代理人業已自承：「當時林芋岑應該就是為了讓我們可以下訂、買系爭土地所為之行為，但

應該還不是所謂債之履行行為。」；上訴人訴訟代理人亦稱：「林芋岑所為這些行為，我們認為只是締約前被上訴人到底要不要購買系爭土地的動機問題，尚未到債之履行的層次。」（見本院卷第121頁），足徵兩造均不認為林芋岑之行為，就「債之履行」有故意或過失之情形。

(2)按民法第224條債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應以自己之故意或過失，負同一責任之規定，係限於「債之履行」之行為，已如前述，則被上訴人所主張林芋岑之詐欺行為，既非「債之履行」行為，縱使林芋岑為上訴人之使用人，亦無從適用或類推適用民法第224條之規定，而撤銷買受系爭土地之意思表示。

4、綜上，林芋岑既非上訴人之使用人，其行為亦非債之履行行為，被上訴人主張本件應類推適用民法第224條，依民法第92條、第113條、第114條規定請求回復原狀或損害賠償，自無理由。

（四）退萬步言，上訴人亦未舉證證明林芋岑有詐欺行為：

1、與本案類似之實例：

(1)「原審本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，合法認定上訴人知悉系爭土地位於政府『道路拓寬計畫』之徵收預定地內，並以特約免除黃○○就此之瑕疵擔保義務，黃○○移轉並交付之系爭不動產符合債之本旨。台○房屋公司等三人仲介上訴人買受系爭不動產，並無違反管理條例第24條之2所定義務，無不完全給付之情。黃○○或台○房屋公司等三人無施詐術使上訴人陷於錯誤而簽立系爭契約，亦無對上訴人為侵權行為。台○房屋公司所提供之服務並無欠缺可合理期待之安全性等情，因以上揭理由，為上訴人不利之判決，經核於法並無違背。」（最高法院106年度台上字第1411號判決意旨參照）。

(2)「若上訴人於公開標售時，於投標須知註明按現狀標售，使用執照亦按其原設計用途予以註明，房屋現狀非按超級

市場之規模建築，投標人一看便知，則能否謂上訴人實施詐欺，使被上訴人陷於錯誤，並因錯誤而為意思表示？亟待澄清。」（最高法院81年度台上字第2121號判決意旨參照）。

(3)「不動產買賣之價格，其形成雖難免不受周遭環境及經濟機能等客觀因素之影響，但最後均係取決於當事人主觀上自由之意思與判斷，祇須雙方互相表示同意，即可成交。而當事人之一方就同一標的物縱曾與第三人成立買賣，除非在法律上、契約上或交易習慣上有將此成交價格向他方告知之義務外，尚不得以其單純之緘默，遽指為隱瞞事實之消極詐欺。」（最高法院最高法院80年度台上字第2713號判決意旨參照）。

(4)「原審審理結果，以：被上訴人向上訴人購買系爭土地，總價金為二千一百七十五萬元，已付一千六百三十一萬二千五百元；該土地之使用區分為都市計劃之農業區，約可建築一百五十建坪，如屬都市計劃區外之建地，則可建築六百九十建坪等事實，為兩造所不爭，並有不動產買賣契約、土地登記簿謄本及桃園縣政府八十三年十一月二十八日八三府工都字第二三七三〇六號函在卷可證。系爭土地買賣係由訴外人○○仲介，王○○自上訴人處取得系爭土地所有權狀影本後，即託訴外人張○○申領系爭土地之分區使用證明，桃園縣政府工務局於八十二年六月十六日發給桃縣工都字第一四○○八號簡便行文表，內載系爭土地坐落都市計劃區外等字樣，王○○於洽談契約時曾提出該文件供被上訴人閱覽，並表示系爭土地坐落都市計劃區外等情，已經證人王○○及陳○○結證在卷，復有該簡便行文表附卷可憑。被上訴人指稱：第一審筆錄記載陳○○於第一審作證時稱簡便行文表係被上訴人提出等語，係出諸筆誤云云，尚非無據。上訴人據該錯誤之筆錄抗辯：簡便行文表係被上訴人提出云云，應無足採。查該簡便行文表記載系爭土地坐落都市計劃區外，與事實不符，固有桃園

縣政府八十三年十一月二十八日八三府工都字第二三七三〇六號函可證，惟該簡便行文表係公文書，王○○依該文書之記載向被上訴人表示系爭土地坐落都市計劃區外，尚無詐欺可言。此外，被上訴人又不能證明上訴人施用詐術，使其簽訂系爭土地買賣契約，其以詐欺為由，撤銷其買受系爭土地之意思表示，自有未合。」（最高法院84年度台上字第1646號判決意旨參照）。

2、被上訴人主張之詐欺行為：

(1)被上訴人於原審民事起訴狀，係主張：林芋岑向被上訴人推薦系爭土地，並向其聲稱系爭土地「可立即開發興建房屋」，很適合被上訴人需求云云，兩造協商談買賣事宜前，再向林芋岑確認系爭土地是否可立即開發興建房屋，林芋岑則向被上訴人表示系爭土地為住宅區建地，當然可以立即進行興建，被上訴人基於信賴其等不動產專業，遂與上訴人簽立系爭買賣契約，詎料被上訴人於104年5月初向主管機關申請土地開發作業，主管機關竟以系爭土地目前進行重劃中，須俟重劃完成後，始得進行開發作業為由，拒絕受理被上訴人之建案申請。被上訴人係因被詐欺而為購買之意思表示（見原審卷第11至17頁）。

(2)於本院109年3月11日準備程序中，就本院問以：林芋岑是以積極的虛構事實還是消極的隱匿事實為詐欺行為？被上訴人訴訟代理人稱：我們認為是積極的詐欺行為，接案時林芋岑主觀上就知道系爭土地位於都市重劃區，不能立即蓋房子，對此不動產交易之重要事項即應加以提醒、告知被上訴人，供被上訴人評估、審酌是否購買，卻反而於被上訴人看地時告知有建商看地，預計蓋六戶等情，足見林芋岑有設詞使被上訴人誤信系爭土地全部均可供建築房屋規劃，而願意購買系爭土地的情形（見本院卷第98、99頁）。

(3)系爭土地並非不能立即開發興建房屋：

①臺東縣政府曾於104年3月12日出具「都市計畫土地使用分

區（或公共設施用地）證明書予「巨峰房屋仲介企業社」，其上系爭土地「土地使用分區（或公共設施用地）」欄記載「住宅區」；都市計畫案名及發布實施日期」欄記載「變更臺東鐵路新站附近地區（豐田地區）細部計畫（第一次通盤檢討）94年6月30日發布實施」；「計畫書中特別土地使用規定」欄記載「市地重劃」（見上訴卷第52頁、偵卷第14頁）。此與代書廖月瑛替被上訴人所申請取得之105年1月8日都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書就系爭土地所載情形相同（見偵卷第18頁）。

②被上訴人於105年6月21日檢察官偵查中自承上揭臺東縣政府曾104年3月12日都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書，簽約時林芋岑有拿給我看，並指出這是住宅區可以馬上蓋房子等語（見偵卷第35、36頁）。證人林芋岑於104年11月16日檢察官偵查中已稱：有拿分區證明給被上訴人看（見他字卷第25頁）；於檢察事務官105年2月16日詢問中，亦證稱我有申請使用分區給被上訴人，並告知是住宅區，使用分區上有市地重劃，謄本、地籍圖、使用分區，簽約前都有提供給被上訴人（見交查卷第5頁）。足徵林芋岑並未消極隱瞞系爭土地位屬臺東縣政府94年6月30日發布實施之都市計畫範圍，已進行至細部計畫階段，限建、禁建應配合市地重劃規定。而系爭土地買賣價格高昂，作為謹慎小心的買方，就前開記載所代表的意義及效力若有疑問，即可透過詢問所委託之仲介業者或臺東縣政府等相關人員或機關的方式得到解釋，從而在法律上、契約上或交易習慣上，林芋岑是否負有告知「都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書」記載所代表之意義，已非無疑。

③臺東縣政府105年11月7日函文內容：

原法院105年度易字第248號林芋岑詐欺案件，曾經發函臺東縣政府，詢問系爭土地是否禁建？有無禁止核發建築執照？是否在市地重劃範圍內？如未禁建，其申請建築執照

，需要何種條件？在市地重劃區內有無任何一筆住宅建地，一申請建築執照，不用任何負擔或配合建築線即可馬上同意其申請？自104年3月迄今，系爭土地原地主、新地主或第三人是否曾以書面申請查明欲核發建築執照之條件？是否於「預留公共設施」再「預告登記」後，即可興建房屋？系爭土地正常可申請興建房屋的流程為何？經臺東縣政府105年11月7日以府建管字第1050157978號函覆稱：系爭土地，按「變更臺東鐵路新站附近地區（豐田地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」使用分區為住宅區，且面臨20公尺計畫道路，其開發方式以市地重劃方式辦理。為利市地重劃作業進行，平均地權條例定有禁限事項公告之規定，惟禁限事項本身僅為輔助市地重劃之執行，並非市地重劃內容之一部分，亦即禁限事項之公告非絕對必要，辦理與否仍屬主管機關之裁量權。按平均地權條例第59條其目的係維持土地權利及使用現狀，避免於重劃期間因土地之移轉、分割或設定負擔，使重劃主管機關無法掌握正確之地籍資料，而影響土地分配作業之進行，及因建築行為及採取土石或變更地形，致妨礙重劃工程與土地分配。於立法上，係為切合重劃作業各階段實際作業需要，藉以確保重劃成果之分配。臺東縣政府執行平均地權條例第59條規定，係以市地重劃進行之重劃區為公告禁限建之標的。查系爭土地尚未進入市○○○○段，依前開規定意旨，臺東縣政府尚未公告禁止或限制建築。本案應俟都市計畫完成法定程序，市地重劃之開發再依細部計畫配置之公共設施辦理。惟考量權宜，於未完成整體開發（市地重劃）前仍以註記方式由土地所有權人提供部分土地，預留爾後辦理市地重劃時，土地所有權人各項負擔抵充用，並註記登記「原地保留，禁止處分及使用」後，其餘部分土地先自行開發建築（見原法院105年度易字第248號林芋岑詐欺案件卷第29、32頁）。此與被上訴人於105年8月8日，就系爭土地能否申請建築執照興建房屋乙節，詢問臺東縣政府

，該府於105年9月20日以府建管字第1050172295號函覆被上訴人之內容相同（見同上卷第33、34頁）。

④臺東縣政府106年8月16日函文內容：

嗣前開法院又發函臺東縣政府，進一步詢問系爭土地案發時，是否符合都市計畫法第17條第2項「應限制建築使用或變更地形」規定而遭限制建築？又系爭土地是否為都市計畫法第17條第2項但書所定「主要計畫發布已逾2年以上」，而「能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成」，而得依有關建築法令規定，由主管機關指定建築線核發建築執照？系爭土地案發時，有無因「進行市地重劃」而於重劃完成前，不得申請建築執照之情形？

經臺東縣政府106年8月16日以府地重字第1060166557號函覆稱：依內政部73.8.15台內密伯營字第3375號函：細部計畫書內有附帶應以市地重劃方式開發規定者，其於依法辦市地重劃前，如有地主申請建照，應請該管地方政府詳予說明辦理市地重劃之目的，以及建築可能造成之損害，婉予勸導暫緩申請，以免公私兩受損失，但如地主不聽勸導，仍依發布實施之細部計畫申請建照時，除有法律上原因外，主管建築機關不得任意拒絕。另法務部77.10.5法77律16845號函覆略以：按都市計畫法第17條第2項前段規定：未發布細部計畫地區，應限制其建築使用...。則已發布細部計畫之地區，除法律另有規定外，似不宜任意限制人民建築使用。為避免市地重劃區內土地所有權人申請先行建築，致影響市地重劃業務推行，實務上之權宜措施，於未完成整體開發（市地重劃）前仍以註記方式，由土地所有權人提供60%土地，預留爾後辦理市地重劃時，土地所有權人各項負擔抵充用，註記登記「原地保留，禁止處分及使用」，部分土地先行自行開發建築，且在不影響公共設施開闢及日後土地分配情形，原則同意先行建築。惟查系爭土地，迄無提出先行建築申請（見同上卷第56、57頁）。

⑤則綜觀臺東縣政府105年11月7日、106年8月16日函文，系爭土地雖為「變更臺東鐵路新站附近地區（豐田地區）細部計畫」之都市計畫案內之土地，其開發方式以「市地重劃」方式辦理，然禁限事項之公告非絕對必要，系爭土地尚未進入市○○○○段，臺東縣政府尚未公告禁止或限制建築，本案應俟都市計畫完成法定程序，市地重劃之開發再依細部計畫配置之公共設施辦理。為避免市地重劃區內土地所有權人申請先行建築，致影響市地重劃業務推行，實務上之權宜措施，於未完成整體開發（市地重劃）前仍以註記方式，由土地所有權人提供60%土地，預留爾後辦理市地重劃時，土地所有權人各項負擔抵充用，註記登記「原地保留，禁止處分及使用」，部分土地先行自行開發建築，且在不影響公共設施開闢及日後土地分配情形，原則同意先行建築。從而系爭土地客觀上並非「不能立即開發興建」，而是僅能先就部分土地先行自行開發建築，被上訴人主張系爭土地不能立即開發興建，與客觀事實不符。則縱林芋岑曾向被上訴人表示系爭土地得立即開發興建，尚難遽認係積極施用詐術之行為。再者，前開權宜措施乃是實務之運作，並非依法律規定而為，林芋岑在法律上、契紙上或交易之習慣上難認負有告知之義務者，從而其單純之緘默，未將市地重劃土地限制建築之相關事項告知，揆諸前開見解，仍與所謂詐欺不合。

(4)又林芋岑於締約階段既未施用詐術，使被上訴人陷於錯誤，致簽立系爭土地買賣契約，則縱被上訴人提出簽立系爭土地買賣契約後與林芋岑於104年5月1日、同年月5日通訊軟體LINE簡訊及電話通話錄音，向被上訴人坦承有疏忽且知悉被上訴人係要購買得立即建造房屋之土地，亦無從反推林芋岑在締約時有何詐欺行為。至於被上訴人雖又主張林芋岑於被上訴人看地時告知有建商看地，預計蓋六戶等情，足見林芋岑有設詞使被上訴人誤信系爭土地全部均可供建築房屋規劃，而願意購買系爭土地的情形云云，然被

上訴人並未能舉證證明林芋岑前開所述有建商看地，預計蓋六戶等情所言為虛偽，且被上訴人身為系爭土地之買受人，林芋岑等人亦已提出臺東縣政府104年3月12日都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書，並交付被上訴人，被上訴人簽約前自已知悉系爭土地需以市地重劃方式辦理開發，即應審慎評估系爭土地是否適合其興建房屋之計畫，再行購買，殊難想像被上訴人僅因林芋岑陳述建商看地，即遽認系爭土地全部可以興建房屋，並導致其決定購買系爭土地，從而被上訴人此部分主張，亦難認有理由。

七、綜上所述，林芋岑並非上訴人之使用人，被上訴人亦未舉證證明林芋岑有詐欺行為，從而被上訴人主張因林芋岑對被上訴人施用詐術，而類推適用民法第224條，依民法第92條、第113條、第114條規定請求回復原狀或損害賠償，為無理由。原審為上訴人敗訴判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，非無理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　張宏節

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　蔣若芸

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。