臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度重上字第10號

上　訴　人　陳妙芬
　　陳鑫麟
共　　同
訴訟代理人　湯文章律師
被上　訴人　賴俊明
　　陳金菊
共　　同
訴訟代理人　葉仲原律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國109年5月13日臺灣臺東地方法院108年度重訴字第8號第一審判決提起上訴，本院於109年11月26日日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣貳仟肆佰肆拾肆萬陸仟捌佰捌拾捌元，及自民國一０九年一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用（除減縮部分外）由被上訴人連帶負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣捌佰壹拾肆萬捌仟玖佰陸拾參元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳仟肆佰肆拾肆萬陸仟捌佰捌拾捌元或等值無記名之有價證券預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、查本件上訴人於原審起訴主張依民法第92條第1項前段規定以起訴狀繕本之送達為撤銷兩造間土地買賣契約之意思表示，並依民法第113條及第114條規定，請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）3,200萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止之法定遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行（原審卷一第5-12頁）；嗣上訴人以民國（下同）109年1月16日民事訴之追加暨準備書狀，及於109年2月10日原審言詞辯論期日，變更、追加先位依民法第184條第1項前段、第18

5條第1項前段規定請求被上訴人應連帶給付上訴人如起訴聲明所示金額，及自追加書狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，備位則追加民法第179條，並援引民法第92條及同法第114條準用第113條規定請求如起訴聲明所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，並均願供擔保請准宣告假執行（原審卷二第41-46、54-55頁）；嗣上訴人於109年4月13日原審最後言詞辯論期日，減縮後，請求被上訴人應連帶給付上訴人24,446,888元及自109年1月21日起至清償日止之法定遲延利息。被上訴人就前開上訴人所為之變更、追加及減縮表示不爭執（原審卷二第80-81頁）。前開訴之變更、追加及減縮，原審未於程序交代，本院爰敘明如上。

二、上訴人主張：

㈠被上訴人賴俊明、陳金菊（下合稱被上訴人，分稱則逕稱其姓名）係○○。賴俊明與訴外人陳進益（即上訴人之○○）、王瀚均係0000000。因被上訴人向陳進益借款500萬元無力償還，乃向陳進益兜售渠等如附表所示土地（下合稱系爭土地，分稱則逕稱附表編號）。被上訴人明知系爭土地僅原屬賴俊明所有之附表編號1所示土地才有劃入「都市計劃名稱：變更臺東鐵路新站附近地區（卑南、南王地區）細部計畫（部○住○區○道路用地、綠地，部分道路用地為住宅區、農業區，及市地重劃範圍）（配合本縣第十五期臺東市○○路兩側市地重劃計畫）案」（下稱系爭重劃案）之重劃範圍，而原屬陳金菊所有如附表編號2-4所示土地則均未劃入系爭重劃案。被上訴人仍向陳進益稱系爭土地均有劃入系爭重劃案範圍內，將來重劃後，原屬「道路」或「農業」用地均可重劃，可獲配約500坪建地，王瀚亦配合幫腔，被上訴人稱願以每坪7萬元即總價3,500萬元將系爭土地售予陳進益，陳進益未應允，並將上情轉知上訴人，上訴人因此委託陳進益透過王瀚向被上訴人出價，被上訴人同意以3,200萬元出售系爭土地，上訴人於106年11月底同意以3,200萬

元買受系爭土地，渠等並於106年12月14日委由陳進益與被上訴人就系爭土地簽訂委託不動產買賣契約書（下稱系爭契約），上訴人已於107年4月13日給付全部價金，且已取得系爭土地所有權移轉登記。

㈡詎上訴人於107年8月1日參加系爭重劃案說明會，始知系爭土地僅附表編號1位於系爭重劃案範圍內，而附表編號2-4則未在系爭重劃案範圍內，不可能從農地變成建地，始驚覺上當受騙。而被上訴人早於106年7月間即知悉系爭土地納入系爭重劃案範圍內者，僅附表編號1劃入，而編號2-4並未劃入，亦即被上訴人及王瀚於兩造系爭契約成立前即明知僅附表編號1所示土地劃入系爭重劃案範圍內，被上訴人隱瞞此重要交易事實，致上訴人陷於錯誤，以高於市價4倍之價格買受系爭土地，被上訴人未就前開重劃事實告知上訴人，未盡其告知義務，詐欺上訴人。

㈢系爭土地經原審囑託鑑定結果，以系爭契約成立時106年12月14日之市場交易價格總價僅有7,553,112元。上訴人因受被上訴人詐騙以高於市價4倍之價格3,200萬元買受系爭土地，上訴人自受有差價損害。爰先位依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定請求被上訴人連帶賠償其損害額即24,446,888元（計算式：32,000,000－7,553,112＝24,446,888，下稱系爭損害）；備位依民法第92條以起訴狀繕本之送達為撤銷受詐害之意思表示，並依民法第114條準用第113條或第179條之規定，不請求回復原狀，請求被上訴人連帶給付系爭損害等語。

㈣請求法院判決：1.被上訴人應連帶給付上訴人24,446,888元及自109年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：

系爭契約買賣標的物記載為農地、道路用地，並未以系爭土地均在系爭重劃案範圍內為特別約定，渠等亦未於系爭契約保證系爭土地日後重劃後會變成建地；渠等已提供系爭土地

地號予上訴人之代理人陳進益，其未向臺東縣政府查證，不可歸責於渠等。又陳進益以因賴俊明為其○○○○基於信賴故未查證，顯違經驗法則；上訴人迄未就其所主張兩造簽訂系爭契約前，渠等明知附表編號2-4所示土地未列入系爭重劃案範圍內，而隱瞞未告知陳進益部分，舉證以實其說；上訴人之代理人陳進益經商數十年有相當經驗，以3,200萬元價購系爭土地顯係出於理性思考後所為，上訴人主張因受被上訴人詐欺而為系爭契約之錯誤意思表示顯屬無據。至於上訴人之代理人陳進益之判斷錯誤，為上訴人內部關係，與被上訴人無關等語，資為抗辯。

四、原審判決駁回上訴人之訴及其假執行聲請。上訴人不服，全部提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付上訴人24,446,888元，及自109年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，請准提供現金或等值之有價證券為擔保宣告免為假執行。

五、本院之判斷：

㈠附表編號1所示○○○地號土地，面積63.66平方公尺，○○○區○道路用地，原所有權人為賴俊明；附表編號2-4所示○○○○○○○○○地號土地，面積依序分別為785.50、762.77、1043.37平方公尺，使用分區為農業區，原所有權人為陳金菊。嗣上訴人於106年12月14日以陳進益為代理人，向被上訴人以買賣價款總金額3,200萬元買受系爭土地，並簽訂系爭契約，上訴人於107年4月13日已付清全部價金，系爭土地於107年4月3日以買賣為登記原因，登記所有權為上訴人，權利範圍各為2分之1，有前開不動產買賣契約書、地籍圖謄本及系爭土地登記第二類謄本（原審卷一第22-27頁）附卷可稽。

㈡上訴人起訴主張渠等因系爭土地附表編號1為道路用地，編號2-4為農地，系爭土地經過系爭重劃案重劃後會變成建地，因此以3,200萬元買受系爭土地，此為系爭土地買賣重要

事項，而被上訴人早於106年7月間即知悉系爭土地納入系爭重劃案範圍內者，僅附表編號1劃入，而編號2-4並未劃入，亦即被上訴人及王瀚於兩造系爭契約成立前即明知僅附表編號1劃入系爭重劃案範圍內，被上訴人隱瞞此重要交易事實，致上訴人陷於錯誤，以高於市價4倍之價格買受系爭土地，被上訴人未就前開重劃事實告知上訴人，未盡其告知義務，詐欺上訴人等語。被上訴人則抗辯否認明知附表編號2-4所示土地不在系爭重劃案範圍內，及已揭露系爭土地資訊，並提供系爭土地地號予上訴人之代理人陳進益，上訴人可向臺東縣政府查證，渠等未查證，不可歸責於被上訴人。又倘上訴人在意系爭土地交易重點在於日後有無劃入系爭重劃案內，為何未於系爭契約明載。上訴人迄未就其主張被上訴人欺騙陳進益舉證以實其說等語。

㈡上訴人先位依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定主張侵權行為損害賠償部分

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第185條第1項前段亦有規定。

2.本件經臺東縣政府以108年7月30日府地重字第1080157235號函（下稱臺東縣政府108年7月30日函，原審卷一第166-167頁）覆原審有關函詢系爭重劃案重劃區域公告前即說明會至公告有無變動乙案，說明要以：「查94年4月22日發布之「擬定臺東鐵路新站附近地區（卑南、南王地區）細部計畫」劃定旨案原重劃範圍（詳附件一），後因地籍相關資料及都市計畫樁位成果，檢視都市計畫內容與規定、使用現況後需調整都市計畫內容，故透過變更都市計畫方式檢討原重劃範圍（詳附件二），於107年5月31日發布系爭重劃案。臺東縣政府刻正辦理「臺東縣第十五期志航路兩側市地重劃」即按前揭都市計畫所劃定之重劃範圍辦理（詳附件三）」，並檢附附件一「擬定臺東鐵路新站附近地區（卑南、南王地區）

細部計畫重劃範圍」、附件二106年5月系爭重劃案計畫書、附件三系爭重劃案重劃範圍（原審卷一第166、168-321頁）。

3.兩造依前開臺東縣政府108年7月30日函覆資料內容於原審達成不爭執之系爭土地與系爭重劃案之時序關係（原審卷二第82-83頁）如下：①94年4月22日發布「擬定臺東鐵路新站附近地區（卑南、南王地區）細部計畫」（原審卷一第166頁）。②105年10月18日內政部都市計劃委員會第884次會議決議：「本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及臺東縣政府105年8月18日府建都字第1050164408號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」（原審卷一第273-276頁）。③106年4月21日臺東縣都市計畫委員會（第170次會）審查通過變更計劃案即系爭重劃案；臺東縣政府並於同年5月編製計畫書（下稱106年5月計畫書，原審卷一第170-320頁）。依106年5月計畫書附圖6（有關系爭土地之方位及圖上「變更道路用地為住宅區」），在該計畫書僅有賴俊明所有之000地號土地是在重劃範圍內（原審卷一第271頁）；再依106年5月計畫書「附件三-2土地清冊（按地號分）」，序號：118，○○○000，所有權人「賴○明」，持分面積：63.66㎡，重劃面積亦係63.66㎡（原審卷一第222頁）。④106年7月間臺東縣政府辦理重劃區內土地所有權人意願調查（原審卷一第104頁）。⑤106年7月19日臺東縣政府舉辦重劃區內土地所有權人座談（說明）會（原審卷一第104、137頁）⑥107年6月20日內政部以內授中辦地字第0000000000函核定重劃計畫書、圖（原審卷一第42頁）。⑦107年7月9日臺東縣政府以府地重字第0000000000B號函公告市地重劃計畫書、圖，並自107年7月12日起至8月10日止共30日為公告期間，公告市地重劃書、圖，依此函所公告之臺東縣第十五期臺東市○○路兩側市地重劃區重劃範圍都市計畫地籍套繪圖以觀，系爭土地中僅000○○土地劃歸為住宅區（原審卷一第

42-43頁）。

4.被上訴人應於106年12月14日兩造成立系爭契約之前，即於106年7月間知悉系爭土地僅附表編號1所示土地納入系爭重劃案範圍內：

①查系爭重劃案係於94年4月22日發布細部計畫，劃定系爭重劃案原重劃範圍如附件一所示（原審卷一第168-169頁）。嗣因地籍相關資料及都市計畫樁位成果檢視都市計畫內容與規定、使用現況後，透過變更都市計畫方式檢討原重劃範圍如附件二所示即106年5月計畫書（原審卷第170-320頁），有上開臺東縣政府108年7月30日函覆原審之內容可稽。依106年5月計畫書其中附件六所示內政部都市計畫委員會105年10月18日第884次會議決議「系爭重劃案准照本會專案小組初步建議意見及臺東縣政府105年8月18日府建都字第1050164408號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。」嗣106年4月21日臺東縣都市計畫委員會（第170次會）審查通過變更計劃案即系爭重劃案，臺東縣政府並編製106年5月計畫書，有前開105年10月18日第884次會會議紀錄及106年5月計畫書（原審卷一第273-276、170-320頁）可稽。依106年5月計畫書附圖6「變更細部計畫內容示意圖㈠」（原審卷一第271頁）僅有賴俊明所有之201地號土地是在重劃範圍內，此為兩造於原審列為不爭執事項。而前開106年5月計畫書附圖6即為107年6月計劃書第3頁所示「變更都市計畫後重劃區範圍示意圖」（原審卷一第100頁）。本院復將前開106年5月計畫書及107年6月計劃書之示意圖與系爭土地地籍圖（原審卷一第23頁）互核，顯見附表編號2-4所示土地不在上開示意圖範圍內。

②系爭重劃案依臺東縣政府106年5月計畫書之「臺東縣變更都市計畫審核摘要」所示，系爭重劃案公開展覽計2次，第1次自103年5月20日起至同年6月18日止，計30天，刊登臺灣時報103年5月20-22日計3天；第2次自105年12月7日起至106年

1月5日止，計30天，刊登臺灣時報105年12月7-9日，計3天；公開說明會計2次，第1次為103年5月23日，地點在臺東縣政府第一會議室、第2次為105年12月20日，地點在臺東縣政府1樓大禮堂。有前開審核摘要附於系爭重劃案106年5月計畫書（原審卷一第171頁）可憑。又系爭重劃案106年5月計畫書其中「附件三-2土地清冊（按地號分）」賴俊明原所有附表編號1所示000○○土地編入系爭重劃案序號118（原審卷一第222頁），及「附件三-3土地清冊（按土地所有權人分）」編號122為賴俊明，其所有000○○土地持分1/1，持分面積63.66平方公尺，可分配領回之土地面積為41.38平方公尺（詳該計畫書註1：係指重劃後土地所有權人得分配領回之土地面積佔重劃前其所有土地總面積平均為65%時，可分配領回之土地面積。）（原審卷一第234、235頁）。而陳金菊原所有附表編號2-4所示000○000○000○○○○則未編入系爭重劃案範圍內。有前開「附件三-2土地清冊（按地號分）」及「附件三-3土地清冊（按土地所有權人分）」附卷可稽（原審卷一第220-226、227-235頁）。

③依上訴人於原審提出之臺東縣政府107年6月編製之系爭重劃案計畫書（下稱107年6月計畫書，原審卷一第96-110頁）第6頁所載目錄「四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數」表2所載公、私有土地總面積83,596.76平方公尺（公有2,408.16平方公尺、私有81,188.6平方公尺），其中私有土地所有權人數146人；及依107年6月計畫書第7頁所載目錄「五、土地所有權人同意重劃情形」第2點所載臺東縣政府為瞭解重劃區內私有土地所有權人同意參加公辦市地重劃意願，特於106年7月辦理意願調查，及於106年7月19日座談會併同說明意願調查問卷內容與協助填寫問卷等，本次意願調查共寄發146份問卷（原審卷一第104頁）；再依107年6月計畫書第8頁所載「2、座談會辦理情形：本重劃區前經臺東縣政府106年6月29日府地重字第1060132396號函通知召開重劃座談會，並於106年7月19日假臺東縣政府1樓大禮堂召開

，計有64位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出建議事項如下：⑴區內合法建物剔除於重劃區外⑵相關機關單位應一併列席說明⑶盡速辦理重劃等。案經本府會上說明釋疑重劃範圍劃定緣由、負擔計算、查估補償、預計辦理期程及地價評議標準均依循相關法令進行與辦理。會後並以雙掛號寄發當日會議紀錄。檢附臺東縣政府106年6月29日府地重字第1060132396號函影本、當日開會簡報、臺東縣政府地政處106年8月3日府地重字第1060159579號函影本及重劃座談會之會議紀錄（如附件十二）」（原審卷一第105、110頁）。④依上，依系爭重劃案106年5月計畫書「附件三-2土地清冊（按地號分）」序號118及「附件三-3土地清冊（按土地所有權人分）」編號122所載，已可知賴俊明原所有附表編號1所示土地編入系爭重劃案，而陳金菊原所有附表編號2-4所示土地則未編入系爭重劃案範圍內。且依107年6月計畫書第7頁目錄「五、土地所有權人同意重劃情形」第2點，及第8頁「2、座談會辦理情形」所載，臺東縣政府為瞭解系爭重劃案重劃區內私有土地所有權人參加公辦市地重劃意願，於106年7月辦理意願調查，寄發146分問卷及於同年月19日召開座談會，會後並以雙掛號寄發當日會議紀錄檢附臺東縣政府106年6月29日府地重字第1060132396號函影本、當日開會簡報、臺東縣政府地政處106年8月3日府地重字第1060159579號函影本及重劃座談會之會議紀錄予146位私有土地所有權人。而賴俊明於106年7月間有收受重劃區內土地所有權人意願調查表及開會通知，賴俊明並未參加說明會，而陳金菊則未收到（原審卷二第52、57頁），此為被上訴人於原審所不爭執。陳金菊其原所有附表編號2-4所示土地既未劃入系爭重劃案範圍內，陳金菊自不會收到前開意願調查表及開會通知，甚至是會後相關會議資料，此為當然。本院復徵諸臺東縣政府所召開之106年7月19日座談會，有重劃範圍供民眾參觀，此亦有上訴人提出當日之自由時報電子報佐證（原審卷一第137頁）。從而，被上訴人應早於106年7月間即已知悉

渠等所有系爭土地僅賴俊明原所有附表編號1所示土地納入系爭重劃案範圍內，陳金菊原所有附表編號2-4所示土地並未納入系爭重劃案範圍內，足堪認定。是被上訴人否認渠等於106年7月間即已明知附表編號2-4不在系爭重劃案範圍內，已無可採。

⑤依被上訴人於原審聲請傳訊證人王瀚108年5月24日於原審出庭具結證述：「（法官問：就你所知是在什麼時候就公告確定哪個部分有進入重劃區，哪邊沒有，以哪一次時間的公告可以知道？）我只是參閱縣政府的公告，公告也是表示這個區塊即將重劃，重劃的面積是多少，但是當時我沒有注意到劃的位置在哪邊。（法官問：到底確定重劃區的範圍是要開過會後縣府才有辦法做確定，或開會其實只是在做說明？）公告是縣政府早就公告，應該是大家都知道，最主要是買的人有沒有去查證這塊土地是不是有在縣政府的公告範圍之內，那個區塊有劃一個線出來，去縣政府那邊查就查得到。（法官問：106年12月14日時系爭土地到底有沒有在重劃區範圍內？）簽的時候我真的不清楚，但只要去查就可以知道，公告在簽訂買賣契約之前就已經公告了，…」（原審卷一第65-74頁）。是依證人王瀚於原審前開證述可知，早在兩造於106年12月14日簽訂系爭契約之前，系爭重劃案之範圍即已公告，且系爭重劃案公開展覽及公開說明會之時間，均在106年1月5日之前，已如上述，是兩造於106年12月14日簽訂系爭契約時，早已逾上開公開展覽及公開說明會之時間甚明。

⑥再依上訴人於原審提出陳進益與被上訴人間之對話錄音譯文（原審卷一第16-20頁）要以「（陳進益：同學，你那時候說總共是8百多坪？）賴俊明：對，8百多坪，算8百坪。（陳進益：如果分配下去，是分多少？）賴俊明：那要政府下來才知道。（陳進益：你那時候不是說5百多坪嗎？）賴俊明：沒有啦，4百多啦；陳金菊：4百多啦。（陳進益：4百多到哪裡？）賴俊明：480幾，483坪。（陳進益：483坪，

那這樣算一算當時說3500，用一用說3200，算一算也快7萬。）賴俊明：…你忘記了，我阿姨也買3萬5、4萬左右。農地有沒有。（陳進益：農地哪有那麼貴，沒有啦，農地沒有人賣那麼貴，建地啦！）賴俊明：我阿姨買的我怎會不知道，我阿姨買在葉仔隔壁，買了之後…。（陳進益：我妹妹他們在講說，算一算如果變建地4百多，就7萬塊左右。）賴俊明：7萬多差不多，那邊大概這樣而已。（陳進益：那到明年什麼時候？）不知道；陳金菊：不知道，那個下來，錢就會匯下來，你沒有收到？（陳進益：沒有。）陳金菊：之前都有收到單子了，都有簽名了！之前還是他的名字時，他有簽名，要領錢了啊。（陳進益：8百多你說算一算480幾坪喔？）賴俊明：483；陳金菊：現在過你們的名字，應該就是你們領了；賴俊明：我阿姨就買在葉仔的隔壁，我阿姨買走了，你不是說你去問過。（陳進益：483坪，3200，那將近7萬了，我妹妹他們2人要一半，我說好隨便啦。）…」。雖賴俊明就陳進益所詢重劃後分配多少建地部分，抗辯那要政府下來才知道云云，惟本院審酌前開陳進益與被上訴人間之對話錄音譯文前後內容可知，陳進益詢問賴俊明「你那時候說總共是8百多坪？」賴俊明答以「對，8百多坪，算8百坪。」就陳進益所詢800坪可分配多少建地，陳金菊答以「4百多」，賴俊明答以「483坪」，而8百多坪係附表所示系爭土地面積總和即2655.30平方公尺換算坪（除以3.3058）共計803.2283坪（參本件不動產鑑價報告書），且當時買賣價格是以重劃後可能分得之建地面積來計算，大概500坪，上訴人最後以3,200萬元購買，換算1坪大概65,000左右等情，亦據證人陳進益於原審證述明確（原審卷一第124頁以下）。是被上訴人與上訴人之代理人即證人陳進益洽談買賣事宜時，隱瞞未告知附表編號2-4所示土地未劃入系爭重劃案範圍內之實情，堪以認定。

⑦上訴人主張系爭土地納入系爭重劃案範圍內，為上訴人購買系爭土地重要交易事項，被上訴人隱瞞附表編號2-4所示土

地未納入系爭重劃案範圍內此一實情，未告知上訴人之代理人陳進益，致上訴人遠高於農地市價行情4倍購買附表編號2-4所示土地等語。被上訴人則抗辯陳進益未向臺東縣政府查證，不可歸責於被上訴人，及倘上訴人在意系爭土地有無納入系爭重劃案範圍為何未載明於系爭契約等語。查系爭土地是否納入系爭重劃案範圍內為系爭契約之重要交易事項，此由證人陳進益108年7月5日於原審出庭之證述（原審卷一第128-129頁）、陳進益與被上訴人間之對話錄音譯文，以及陳進益有跟王瀚談過系爭土地納入重劃可分配多少建地乙節，亦經證人王瀚於原審出庭具結證述可佐（原審卷一第68頁），堪認系爭土地劃入系爭重劃案為重要交易項目。被上訴人於兩造簽訂系爭契約前即明知附表編號2-4所示土地未劃入系爭重劃案範圍，卻隱瞞未告知陳進益，已如前述，足認被上訴人未盡其告知義務。陳進益主張因賴俊明及王瀚為其國小、國中同學，彼此認識30多年，王瀚並為臺東地區專業仲介人員，加以洽談訂約時早已逾系爭重劃案公開展覽及公開說明會之時間，陳進益在此情形下，基於對賴俊明及王瀚之信賴，誤信被上訴人所稱附表所示之土地重劃後可分配之建地達483坪，而以3,200萬元購買系爭土地之事實，堪信為真實。被上訴人否認明知附表編號2-4所示土地不在系爭重劃案範圍內，即無可採。

⑧被上訴人又抗辯上訴人之代理人陳進益之判斷錯誤，為上訴人內部關係，與被上訴人無關云云。惟兩造磋商購買系爭土地之過程，始終為陳進益與被上訴人間，並由陳進益代理上訴人簽訂系爭契約，則依民法第103條第2項規定，被上訴人就系爭土地告知情形，向代理人為意思表示之效力對本人發生效力，故被上訴人前開所辯無可憑採。

5.系爭土地於106年12月14日系爭契約成立時之市場交易價格，如以坪計價，附表編號1所示土地每坪為42,314元（面積63.66平方公尺即19.2572坪），附表編號2-4所示土地（依序面積785.50平方公尺即237.6138坪、面積762.77平方公尺

即230.7379坪、面積1,043.37平方公尺即315.6194坪）每坪均為8,595元，總價為7,553,112元（計算式：814,848+2,042,300+1,983,202+2,712,762＝7,553,112）；如使用分區均為「建地」，且以坪計價，則系爭土地每坪均為42,314元，總價則為33,987,840元（計算式：814,848+10,054,400+ 9,763,456+1 3,355,136＝33,987,840），有張書銘不動產估價師事務所108年8月21日檢送外放之不動產估價報告書第3-4頁可稽（原審卷一第325頁）。兩造對於前開不動產估價報告所示鑑定土地價格，均表示沒有意見（原審卷一第81-82頁、本院卷第90頁）。是上訴人以3,200萬元買受系爭土地，而系爭土地於106年12月14日系爭契約成立時之市場交易價格僅為7,553,112元，上訴人自受有24,446,888元價差損失（計算式：32,000,000－7,553,112＝24,446,888）。是上訴人先位依共同侵權行為損害賠償請求被上訴人連帶給付前開系爭損害為有理由。

六、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。上訴人於原審請求被上訴人應連帶給付上訴人24,446,888元及自109年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人不爭執於109年1月20日收受上訴人提出之109年1月16日民事訴之追加暨準備書狀（原審卷二第41-46、55頁），是上訴人請求被上訴人應自109年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，並無不合。

七、綜上所述，上訴人先位依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求被上訴人應連帶給付上訴人24,446,88

8元及自109年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。本件上訴人先位依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求既為有理由，本院即無庸就備位部分為審究，併予敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　李水源

法　官　林慧英

以上正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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　　12　　月　　30　　日

書記官　郭怡君

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。

◎附表：

編號	土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍	使用分區	原所有權人
1	臺東縣臺東市○○○000地號	63.66	全部	道路用地	賴俊明
2	同上段000地號	785.50	全部	農業區	陳金菊
3	同上段000地號	762.77	全部	農業區	陳金菊
4	同上段000地號	1043.37	全部	農業區	陳金菊