臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第318號

上　訴　人　德年國際股份有限公司
法定代理人　呂宵螢
訴訟代理人　張樹萱律師
被 上 訴人　陳田文
訴訟代理人　劉韋廷律師
　　林于舜律師

上列當事人間履行契約等事件，上訴人對於臺灣臺北地方法院於民國107年2月22日所為106年度重訴字第738號判決不服，提起上訴，本院於108年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第一項廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人起訴主張：

㈠上訴人於民國97年間銷售「臺北一莊」土地，以其銷售土地將來得由國際知名建築師客製化興建農舍為行銷手段，並再三向伊保證坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000000000地號土地（下稱系爭土地）為得興建農舍之農業用地，伊乃於97年7月1日以新台幣（下同）2,880 萬元之價格向其買受系爭土地，雙方並已完成價金給付及土地移轉登記事宜。然系爭土地自71年間起劃入東北角海岸風景特定區之一般保護區，並自79年間起籌設為柏林高爾夫球場預定地，未持續實際作為農業使用，不合於99年2月1日修正前都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1 項第15款規定「原作農業使用」之要件，不得申請建築農舍，經伊於106年2月間調閱地籍資料，始知上情。

㈡兩造就系爭土地除簽訂土地買賣契約書外，並簽有附表所示內容之土地買賣補充協議書（下稱補充協議）。依補充協議第3 條約款，無論伊是否委託上訴人興建農舍，若系爭土地

移轉登記後4 年內未完成農舍興建，或上訴人未完成補充協議第1、2條約款之承諾事項，伊即得請求上訴人買回系爭土地，況無論伊委託興建與否，系爭土地既無從申請興建農舍，上訴人顯然不可能達成補充協議之保證事項，則伊自得依補充協議第3 條請求上訴人買回土地。又系爭土地無法達成興建農舍之預定效用，欠缺上訴人所保證之品質，且上訴人於出售土地時，隱瞞系爭土地曾開發為高爾夫球場，未持續用於農業經營致不得興建農舍之瑕疵，伊亦得依民法第360條規定請求相當於價金2,880 萬元之損害賠償。再者，上訴人對伊隱瞞上情，佯稱系爭土地得以興建農舍，致伊陷於錯誤而買受，伊已依民法第92條第1 項規定撤銷買受土地之意思表示，自得依民法第114條第1 項、第113條規定請求回復原狀，或依民法第179 條規定請求返還不當得利。為此爰依上開法條規定及協議，擇一請求上訴人賠償或返還2,880 萬元，並加計自97年7 月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人答辯以：補充協議第3 條所為允諾買回之約定，係以被上訴人委託伊興建農舍作為前提，被上訴人自系爭土地移轉登記後，均未曾委託伊興建農舍，自無由依補充協議第3條約款請求伊買回系爭土地。又系爭土地雖曾作為柏林高爾夫球場預定用地，然該高爾夫球場開發案始終僅在計畫開發階段，系爭土地始終處於未開發、保持可供農用之狀態，而依土地買賣當時都市計劃法臺灣省施行細則第27條第1項第14 款規定，縱為保護區土地，亦得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍。伊所銷售之坐落於下雙溪段坑子內小段89之2 地號土地所有人並已循上開法令程序完成農舍申請及興建。又伊並未保證系爭土地一定可以興建農舍使用，且兩造關於農舍興建可能發生之爭執，已約定在一定條件情形下，由伊以買回方式解決，即無再依損害賠償方法解決之意，被上訴人不得依民法第360 條規定請求損害賠償。再者，系爭土地買賣時，土地使用分區狀況及當時法令規定均為公開

資料，被上訴人亦多次現場查看，其自始即知系爭土地為都市計畫內之保護區土地，伊並無詐欺行為，被上訴人亦無陷於錯誤之可能，況被上訴人於97年已購買系爭土地，竟聲稱係於106年2月間調閱地籍資料始知受騙，顯有違常情，應認其撤銷權之行使已逾1年時效期間（應為除斥期間）等語。

三、經本院協同兩造進行爭點整理結果，兩造間爭執與不爭執事項如下（本院卷第350至351頁）：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地屬東北角海岸風景特定計畫案之一般保護區，係由原新北市○○區○○○段○○○○段0地號分割而來。分割前之內小段1地號前經臺灣基隆地方法院92年度執字第414號拍賣抵押物執行事件拍賣（拍賣公告附表編號58），由訴外人李榮南於93年間拍定取得，再輾轉由上訴人登記取得所有權，並於97年1月10日分割出系爭土地。

2.新北市○○區○○○段○○○○段00○0地號與系爭土地同屬東北角海岸風景特定計畫案之一般保護區，亦與分割前1地號同為前開執行事件之拍賣標的（拍賣公告附表編號271）。

3.兩造於97年7月1日簽訂買賣契約，由被上訴人以價金2,880萬元價格向上訴人買受系爭土地，約定內容如系爭土地買賣契約書及系爭補充協議書所載。

4.被上訴人已於97年7月15日付清價金2,880萬元。上訴人則於同日將系爭土地移轉登記予被上訴人。

5.系爭土地移轉登記後，土地上並無農舍之興建，補充協議第2條所載之設施及服務未完成（被上訴人主張全數未施作，上訴人主張絕大部分已施作）。

6.兩造簽訂買賣契約時，係參考客製化流程表議定補充協議第1條、第2條之約款，其中就第2 條約款之設施及服務，並由上訴人向被上訴人介紹建築設計團隊。

7.被上訴人並未與上訴人簽立房屋委建契約，亦未與上訴人介紹的建築設計團隊簽立合約。

㈡ 爭執事項：

1.被上訴人依下列請求權基礎，請求擇一判決上訴人返還價金2,880萬元，有無理由？

⑴依補充協議第3條約定請求買回（上訴人抗辯①買回條件未成就、②權利之行使已逾民法第380條所定買回期限、③依民法第264條第1項為同時履行之抗辯）。

⑵撤銷受詐欺意思表示並依民法第114條第1項、第113條，或第179條規定請求返還價金（上訴人①否認詐欺行為、②為時效抗辯(應為除斥期間抗辯)）。

⑶依民法第360 條規定請求損害賠償（上訴人抗辯①不該當物之瑕疵、②契約已有約定，不應適用物之瑕疵擔保規定）。

2.倘被上訴人前開請求有據，被上訴人得請求之法定遲延利息應自何時起算？

四、茲就上開爭點說明本院得心證之理由：

㈠被上訴人依補充協議第3條為請求部分：

1.查兩造於簽訂系爭合約時，同時簽有附表內容關於興建農舍之補充協議等情，固為兩造所不爭，然被上訴人並非必須委託上訴人興建農舍乙節，亦經兩造於原審一致陳述在卷（原審卷第80頁、第142頁反面），可資認定。觀諸補充協議第1條約定「賣方承諾『自買方委託賣方興建』開工日起算450天工作日內完成領取使用執照」，第2 條約定「『上述房屋』交付買方使用之同時，賣方承諾…」內容，均為上訴人承攬興建農舍時之承諾事項，是第3條所載「未達成前2條承諾事項」之買回要件，顯以上訴人承攬被上訴人之農舍興建工程為前提。而第3條所載「4年內如未完成農舍興建」部分，倘解為於被上訴人自行或委託他人興建農舍時，亦得於「4年內未完成農舍興建」時請求上訴人買回系爭土地，不啻得任由被上訴人行使請求買回之權利，亦顯與一般交易經驗有違。是補充協議第3 條所載「未完成農舍興建」或「未達成前2 條承諾事項」之買回要件，均應與補充協議第1、2條同解為以兩造間成立委建契約為前提，方謂合於兩造立約真意

。

2.查兩造係依上訴人提供之客製化流程表議定補充協議第1 條、第2 條約款，且上訴人向被上訴人介紹建築設計團隊後，被上訴人擇定其中德國「GRAFT」團隊，並與該團隊進行討論，然並未與「GRAFT」簽約，其後即無下文乙情，為兩造所不爭（本院卷第112至113頁、不爭執事項第6.7.點），並有上訴人提供之客製化流程表可稽（原審卷第87頁）。關於房屋設計之討論，上訴人稱僅進行至客製化流程之「客戶生活與居住需求訪談」階段、被上訴人稱僅進行至「進行設計與討論」階段（本院卷第113 頁），足見尚未進行至客製化流程之「確認設計內容與預算」部分，自難認兩造已就委建農舍之形式及委建報酬等契約重要之點達成任何之合意，參諸兩造一致陳述並未簽立房屋委建契約乙情（不爭執事項第7.點），應認兩造間並未成立房屋委建契約。兩造間既無委建契約存在，則依前說明，被上訴人即無從依補充協議第3條約款請求上訴人買回系爭土地。

㈡ 被上訴人依民法第114條、第113條、第179條規定為請求部分：

1.被上訴人依上開規定請求上訴人返還買賣價金，乃以其買受土地之意思表示係受上訴人詐欺所致，並已依民法第92條第1 項規定合法撤銷意思表示，為其依據。然按民法上之詐欺，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。倘詐欺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侔，無容其依民法第92條第1 項規定撤銷意思表示之餘地。

2.本件被上訴人主張上訴人明知系爭土地依相關法規不得申請興建農舍，猶告知得興建農舍乙節，為上訴人所否認。經查，被上訴人主張系爭土地原屬柏林高爾夫球場預定用地，未持續實際作農業生產等情，核與系爭土地前經臺灣基隆地方法院92年度執字第414 號執行，其拍賣公告記載柏林高爾夫

球場預定用地現況為雜草叢生、無任何經濟作物之內容相符（原審卷第131至137頁）。被上訴人主張系爭土地因此不符合修正前臺灣省施行細則第27條第1項第15款「原作農業使用」之申請興建農舍要件等情，亦據提出99年6月14日由內政部營建署城鄉發展分署等行政機關出席、作成「依都市計劃法臺灣省施行細則第27條第1項第15款規定條文之訂定意旨，係為保障都市計畫保護區內土地於都市計畫發布實施前農民實際為直接從事農業生產所作農業使用，於都市計畫發布實施後，仍實際直接從事農業生產，基於便於就近從事農作生產提供工作及居住場所，始得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施」結論之會議紀錄為憑（原審卷第37至40頁），被上訴人前揭主張，固非顯無足採。然依被上訴人陳述：前開99年6月14日會議之召開，實係因上訴人有意以系爭土地申請農舍，經臺北縣政府認有前開施行細則規定之適用疑義，提請內政部營建署城鄉發展分署釋疑而召開會議等情（本院卷第213頁），堪信關於柏林高爾夫球場預定地是否合於前開規定之申請興建農舍要件乙節，行政主管機關直至99年6月14日前仍有疑義，尚難認97年間系爭土地買賣時，行政主管機關必然否准系爭土地上農舍興建之申請，且依被上訴人所稱上訴人尚有意就系爭土地申請農舍等情，猶難認上訴人於97年間銷售土地時，已明知系爭土地不合於前揭施行細則所定要件，而具主觀詐欺故意。被上訴人既未能證明上訴人有詐騙被上訴人買受無法興建農舍之農地之主觀詐欺故意，其執此為由撤銷受詐欺之意思表示，再基於意思表示業經合法撤銷為由，主張買受行為依民法第114條規定為無效，循而依民法第113條、第179條規定請求回復原狀或返還不當得利，即均無理由。

㈢ 被上訴人依民法第360條規定為請求部分：

按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，為民法第360條所明定。是依前

揭規定，買受人得向出賣人請求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質，或出賣人故意不告知物之瑕疵為限。經查，被上訴人主張兩造均知悉系爭土地買賣之預定目的在於興建農舍乙情，未據上訴人爭執，且與土地買賣契約書第4條記載「甲、乙雙方辦理移轉登記時，土地產權登記名義人可由甲方自由指定且為便於日後作業執行，甲方必須配合將前開名義人之戶籍遷入臺北縣，且於農舍申請建築執照辦理產權登記完成前，戶籍不得遷出臺北縣」內容一致（原審卷第15頁），固堪信實。然系爭土地買賣時，行政主管機關是否必然否准興建農舍之申請，尚非明確，已如前述，縱系爭土地確有不得興建農舍而欠缺買賣預定效用之瑕疵存在，依前揭說明，仍應以上訴人有故意不告知瑕疵或保證品質之情形，被上訴人始得請求民法第360條規定之損害賠償。查本件被上訴人並未證明上訴人出售土地前明知系爭土地無法申請農舍，已如前述，無從認上訴人刻意對被上訴人隱瞞系爭土地興建農舍之限制。另兩造簽訂之土地買賣契約書內容，並無任何關於上訴人特別保證系爭土地得以興建農舍之約款，並且載明興建農舍需符合農業發展條例及農業用地興建農舍辦法之規定等語（原審卷第14頁），被上訴人對於上訴人有特別保證系爭土地得以興建農舍乙節，並未提出積極之舉證，其此部分主張亦委無足採。則被上訴人既未能證明上訴人有「保證買賣物之品質」及「故意不告知瑕疵」之情事，其依民法第360條規定請求損害賠償，自亦嫌無據。

五、綜上所述，被上訴人依補充協議及前開法條規定請求上訴人給付2,880萬元及遲延利息，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，尚有未合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　108　　年　　3　　月　　6　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　丁蓓蓓

法　官　鄧晴馨

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　108　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　莊昭樹

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

1.本地塊坐落位置之房屋，賣方承諾自買方委託賣方興建開工日起算450天工作日內完成領取使用執照。

2.上述房屋交付買方使用之同時，賣方承諾社區安全管制中心、高爾夫果嶺練習場、社區精英會館、生態景觀湖、生態農莊、健康養生會館、可愛生態動物園區、休閒馬場、寵物旅館全部完成，並提供物業管理進駐服務。

（續上頁）

3.乙方同意本宗土地於移轉登記後四年內如未完成農舍興建、或四年內未達成前二條承諾事項，乙方同意於甲方通知後一個月內，依本契約所訂之買賣價金加計年利率百分之五之利息並負擔登記規費、印花稅、代書費等相關費用買回本宗土地。