

最高法院民事判決

108年度台上字第426號

上訴人 吳明洋
訴訟代理人 甘義平律師
被上訴人 廖一昇
訴訟代理人 吳弘鵬律師
陳妍伊律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國106年2月21日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第643號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：兩造於民國103年8月29日簽訂不動產買賣合約書（下稱系爭契約），被上訴人將其所有坐落新北市○○區○○○段第442、3地號土地（下稱系爭土地），以總價新臺幣（下同）1,248萬元出售予伊，嗣於103年11月28日合意變更總價為1,100萬元，伊已給付924萬8,000元，被上訴人業將系爭土地移轉登記並交付予伊。伊購買系爭土地係為建置冷凍庫，簽約前被上訴人一再保證系爭土地可以建築且面臨道路，惟系爭土地位處新北市禁限建管制區（下稱限建區），不得建築，且與道路之間尚有同地段第442-4地號土地，並未臨路，伊係受被上訴人詐欺買受系爭土地，且系爭土地與被上訴人保證之內容不符，顯有瑕疵，伊已依民法第92條第1項前段及於原審追加同法第88條規定，撤銷買賣系爭土地之意思表示，及依同法第226條、第227條第1項、第256條、第359條規定，解除系爭契約，自得依同法第179條或第259條第1款規定，請求被上訴人返還924萬8,000元價金。又系爭土地不能建築又未臨路，市價僅89萬5,800元，倘認系爭契約仍存在，伊得依民法第359條但書之規定請求減少價金，被上訴人應返還伊溢付之價金835萬2,200元等情，先位聲明，求為命被上訴人給付924萬8,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位聲明，求為命被上訴人給付835

萬2,200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

被上訴人則以：上訴人向伊購買系爭土地時，從未提及將供建築使用，系爭土地位於○○區○○○○路查詢即知，伊未隱瞞。上訴人於系爭土地辦理移轉登記完畢後，旋於103年10月10日委請訴外人張邦興建築師事務所辦理非都市農牧用地做農業設施申請溫室「花卉」使用經營計畫，並向新北市政府提出袋地通行權之申請，且提供系爭土地設定擔保，申辦現金貸款，可見上訴人早知系爭土地屬未臨路之農地，不可能供其蓋冷凍庫使用，其無受詐欺或意思表示錯誤情事。伊未保證系爭土地可供建築或面臨道路，系爭土地無物之瑕疵存在，上訴人不得請求減少價金等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：被上訴人於103年8月29日與上訴人簽訂系爭契約，以總價1,248萬元將系爭土地出售予上訴人，嗣於103年11月28日合意變更價金為1,100萬元，上訴人已給付924萬8,000元，被上訴人已將系爭土地移轉登記並交付予上訴人，為兩造所不爭執。次查系爭土地與道路間，尚有同段第442-4地號土地，僅有部分毗鄰道路，且大部分位處限建區內，僅有北方小部分未在限建區內，顯見系爭土地多未臨路且無法建築。系爭契約並未約定系爭土地需臨路且可供建築。依地籍圖顯示，系爭土地有小部分臨路，北邊小部分並未劃入限建區，該地籍圖業經證人即承辦之代書陳秉政於簽約時交付上訴人閱覽；土地登記簿謄本記載系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，上訴人於購買系爭土地前可查得該公開資料；簽約前陪同上訴人勘查系爭土地之證人何鴻，雖聽聞被上訴人向上訴人表示系爭土地臨路可供建築，但其已告知上訴人系爭土地可能無法建築，上訴人對此應有認識；系爭土地既仍有少部分毗鄰道路或未劃入限建區內，則被上訴人所稱臨路可供建築等語，未必均為虛言。縱被上訴人誇稱附近菜園土地為其所有，系爭土地臨路並可供建築云云，然上訴人於購買前應可自行查證，簽約時亦可由地籍圖上看出系爭土地大部分與道路間另有他筆

01 土地間隔，且一般通常智識程度之人，亦可判斷系爭土地是否臨
02 路、可否供建築使用，難認被上訴人故意施用詐術，使上訴人陷
03 於錯誤，而訂立系爭契約。簽約當時上訴人並未特別要求系爭土
04 地要臨路可建冷凍庫，陳秉政亦不知悉系爭土地是否臨路、可否
05 建築，經陳秉政證實。上訴人閱覽地籍圖後既仍願意買受，自難
06 認被上訴人以保證系爭土地臨路可供建築之事詐欺上訴人，致其
07 陷於錯誤而購買系爭土地。證人蕭慧心、郭采潔及上訴人之子吳
08 俊杰、吳俊億均證稱，被上訴人向上訴人佯稱系爭土地可供建築
09 且毗鄰道路，雖可證明兩造間有該對話，然蕭慧心對於可以建什
10 麼，並不清楚；吳俊杰、吳俊億於系爭契約磋商過程並不在現場
11 ；郭采潔係於簽約後始聽聞該事，均無法證明被上訴人有詐欺之
12 行為，上訴人自不得撤銷其買受系爭土地之意思表示。故上訴人
13 主張其已撤銷買賣之意思表示或解除系爭契約，先位依民法第17
14 9條之規定，請求被上訴人返還924萬8,000元價金，為無理由，
15 不應准許。又系爭契約並未記載被上訴人保證系爭土地可供建築
16 且臨路，且其已辦畢所有權移轉登記，並將系爭土地依現狀交付
17 上訴人，難認被上訴人未依債之本旨提出給付。況上訴人於簽約
18 前在土地登記簿謄本上應可看出系爭土地為山坡地保育區之農牧
19 用地，該土地是否臨路或可供建築，可詳加查證，縱未臨路或無
20 法建築，未必即為瑕疵。再價金常因當事人主觀判斷等因素而有
21 差異，無法僅由實價登錄價格或土地公告現值即認系爭契約之價
22 金遠高於市場行情。故上訴人備位依民法第359條但書規定主張
23 減少價金，請求被上訴人返還溢付之價金835萬2,200元，為無理
24 由，亦不應准許等詞，為其判斷之基礎。

25 按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
26 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
27 者，即為物有瑕疵。查證人何鴻、蕭慧心、郭采潔、吳俊杰於事
28 實審均證稱：被上訴人一再向上訴人表示，系爭土地毗鄰道路且
29 可供建築各等語；證人吳俊億於事實審亦證稱：被上訴人向上訴
30 人表示，系爭土地可供建築等語（見原審卷第118頁以下；第一
31 審卷第118頁以下、第136至140頁）。似見上訴人主張：被上訴

人保證系爭土地臨路且可供建築等語，非毫無足採。而系爭土地與道路間，尚有同地段第442-4地號土地，僅有部分毗鄰道路，且大部分位處限建區內，僅有北方小部分未在限建區內，顯見系爭土地多未臨路且無法建築，為原審認定之事實。果爾，能否謂被上訴人未保證系爭土地臨路且可供建築，該土地並無瑕疵，被上訴人毋庸負瑕疵擔保之責任，即滋疑問。原審謂系爭土地並無瑕疵，進而為上訴人先位之訴不利之判決，自有可議。被上訴人先位之訴有無理由，既尚待事實審調查審認，則其備位之訴自應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 16 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 鄭 純 惠

法官 王 金 龍

法官 陳 毓 秀

法官 陳 真 真

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 2 月 3 日