【裁判字號】105,重上,643

【裁判日期】民國 106 年 02 月 21 日

【裁判案由】返還價金

【裁判內文】

臺灣高等法院民事判決　　　　　　105年度重上字第643號

上　訴　人　OOO

訴訟代理人　黃帝穎律師

複　代理人　林弦璋律師

被　上訴人　OOO

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105年5月

25日臺灣基隆地方法院105年度重訴字第15號第一審判決提起上

訴，並為訴之追加，本院於106年2月7日言詞辯論終結，判決如

下：

　　主　文

上訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

　　事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求

　　之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、

　　第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人原依民法第92條

　　第1項前段、第179條，或第226條、第227條第1項、第256條

　　、第359條但書、第259條第1款之法律關係，於原審先位起

　　訴請求：(一)被上訴人應返還上訴人新臺幣（下同）924萬8,0

　　00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

　　5%計算之利息。嗣於本院二審程序，追加民法第88條之規定

　　為請求權基礎，請求本院擇一為有利判決（見本院卷第158

　　頁反面）。經核上訴人追加之訴訟標的法律關係，與原訴均

　　係主張上訴人向被上訴人買受新北市○○區○○○段000地

　　號、3地號土地（下稱「系爭土地」）時，被上訴人曾稱系

　　爭土地確臨馬路且可供建築，致上訴人誤認而買受之同一基

　　礎事實，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

二、上訴人起訴主張：伊從事沙魚煙食品之製作，為建置冰存沙

　　魚煙之冷凍庫，乃於民國103年8月29日以1,248萬元之價格

　　向被上訴人買受系爭土地，兩造並簽訂不動產買賣契約書為

　　證，其後雙方復於103年11月28日，簽訂變更契約協議書，

　　合意變更買賣價金為1,100萬元。上訴人業於兩造簽署變更

　　契約協議書以前，給付價金424萬8,000元，復於兩造簽立變

　　更契約協議書之同時，除給付價金400萬元外，並因兩造約

　　定應於104年6月31日、104年9月30日以前，各給付價金餘款

　　175萬2,000元、100萬元，而開立同額支票交付被上訴人，

　　以代剩餘價金之給付，其中100萬元之支票已提示兌領，另

　　紙175萬2,000元之支票則因嗣後變更之到期日尚未屆至，而

　　未提示兌領，合計伊已給付被上訴人價金924萬8,000元。被

　　上訴人則已依約交付系爭土地，並將系爭土地移轉登記為伊

　　所有。惟伊購買系爭土地以前，被上訴人一再向伊宣稱系爭

　　土地可以建築且面臨道路，伊雖曾親自到場勘察，然囿於視

　　力不佳、教育程度僅止國小，因此誤信被上訴人所言，逕以

　　高於當地行情之價格，向被上訴人買受系爭土地。惟伊事後

　　發現系爭土地位處新北市禁限建管制區，系爭土地與道路之

　　間尚有他筆土地即新北市○○○段00000地號土地存在，以

　　致系爭土地不得建築且未臨路。伊買受系爭土地顯然受到詐

　　欺，並為錯誤之意思表示。另被上訴人交付之系爭土地與其

　　保證之內容不符，顯未依債之本旨提出給付，且有瑕疵。故

　　伊以存證信函為撤銷或解除買賣契約之意思表示，並催請被

　　上訴人於7日內返還買賣價款，均未獲置理。為此，爰先位

　　依民法第92條第1項前段、第88條之規定撤銷買賣之意思表

　　示，再依民法第179條之規定，請求被上訴人返還已給付之

　　價金924萬8,000元；或依民法第226條、第227條第1項、第

　　256條、第359條規定，解除系爭買賣契約，再依民法第259

　　條第1款規定，請求被上訴人返還已給付之買賣價金924萬

　　8,000元。倘認伊先位請求為無理由，或解除買賣契約亦失

　　公允，則請審酌系爭土地實價登錄價格為每坪4,298元，以

　　此換算，系爭土地之價值僅止89萬5,800元，可見系爭買賣

　　契約之價金顯然高於當地行情，上訴人尚溢付835萬2,200元

　　（9,248,000－895,800＝8,352,200），是備位依民法第359

　　條但書之規定，請求減少價金，並請求被上訴人返還溢領之

　　835萬2,200元。（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起

　　上訴。）並於本院聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄。2.被

　　上訴人應返還上訴人924萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之

　　翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保

　　，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴

　　人應返還上訴人835萬2,200元，及自起訴狀繕本送達之翌日

　　起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請

　　准宣告假執行。

三、被上訴人則以：上訴人向伊購買系爭土地時，從未提及將供

　　建築使用之事，伊無從得知上訴人買受系爭土地之目的為何

　　，且系爭土地是否屬於禁建管制區內，經由網路查詢即足以

　　知悉，非伊所得隱瞞。上訴人向伊買受系爭土地時，對於現

　　況知之甚詳，並於系爭土地移轉登記辦理完畢後，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，兼以上訴人曾於103年10月

　　31日，提供系爭土地設定擔保，向基隆第一信用合作社申辦

　　現金貸款，而系爭土地之情況勢必影響上訴人貸款之額度，

　　可見上訴人早知系爭土地要屬袋地而未臨路，且為農地，不

　　可能蓋冷凍庫使用，並無受到詐欺或意思表示錯誤之情事。

　　況兩造於103年8月29日簽訂不動產買賣契約書後，上訴人至

　　遲應於103年10月10日即知悉系爭土地未臨路且無法建築，

　　卻遲至105年1月始提起本件訴訟，顯已逾民法第93條、第88

　　條規定之1年除斥期間。另伊否認曾向上訴人保證系爭土地

　　可供建築或面臨道路，伊依照系爭土地之現況予以出售，並

　　已依約交付系爭土地，且將系爭土地所有權移轉登記為上訴

　　人所有，亦無物之瑕疵存在。又買賣契約係當事人就標的物

　　及價金互相同意後，即為成立，價金多寡涉及雙方議價能力

　　，尚難僅以價格高於市場行情，即認遭受詐欺，並據此要求

　　減少價金等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上訴駁回。(二)

　　如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、上訴人主張其於103年8月29日以1,248萬元之價格向被上訴

　　人買受系爭土地，並簽訂不動產買賣契約書，復於103年11

　　月28日簽訂變更契約協議書，合意變更價金為1,100萬元，

　　而其於簽署變更契約協議書以前，已給付價金424萬8,000元

　　，於簽立變更契約協議書之同時，再給付價金400萬元，及

　　面額各175萬2,000元、100萬元之支票2紙，其中100萬元之

　　支票已提示兌領，另紙175萬2,000元之支票尚未兌領，合計

　　共給付價金924萬8,000元，被上訴人則已依約交付系爭土地

　　，並將系爭土地移轉登記為上訴人所有等情，為被上訴人所

　　不爭執，堪信為真實。

五、上訴人主張被上訴人向伊宣稱系爭土地可供建築且面臨道路

　　，伊受被上訴人詐欺，或意思表示錯誤，方與被上訴人成立

　　系爭土地買賣契約，伊自得依民法第88條、第92條第1項之

　　規定，撤銷被詐欺之意思表示，再依民法第179條規定，請

　　求被上訴人返還其已給付之買賣價金等情，為被上訴人所否

　　認，並以前揭情詞置辯。經查：

　(一)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思

　　表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知

　　事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之

　　性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之

　　錯誤。民法第88條亦有明文。而前二條之撤銷權，自意思表

　　示後，經過1年而消滅。民法第90條亦有明文。是錯誤之意

　　思表示，在未撤銷前仍為有效，且其撤銷權須自意思表示1

　　年內行使，逾期即行消滅。本件系爭土地與新北市○○○段

　　00000地號土地上之道路中間，尚有新北市○○○段00000地

　　號土地，僅有部分毗鄰道路，且大部分位處新北市自來水水

　　質水量保護區禁限建管制區內，僅有北方小部分土地未在管

　　制區內，此有地籍圖、新北市禁限建管制系統查詢成果表，

　　及新北市禁限建管制系統查詢成果圖各1件存卷可稽（見原

　　審卷第20頁、第22-25頁），並為兩造所不爭執。足見上訴

　　人主張系爭土地多未臨路且無法建築等情，應屬可採。惟兩

　　造於103年8月29日成立系爭土地買賣契約，復於103年11月

　　28日，合意變更價金為1,100萬元，此有不動產買賣契約書

　　及變更契約協議書各1件存卷可稽（見原審卷第14-16頁、第

　　17頁）。縱上訴人主張其買賣系爭土地之意思表示錯誤為可

　　採，然上訴人於103年11月28日變更價金買受系爭土地之意

　　思表示，至遲應於104年11月28日前以錯誤為由請求撤銷系

　　爭土地買賣契約，但上訴人直至105年6月21日上訴本院後，

　　始追加民法第88條規定為請求權基礎，此有民事上訴理由狀

　　1件在卷可參（見本院卷第10-21頁），縱稱已於105年1月15

　　日以存證信函為撤銷錯誤之意思表示（見本院卷第159頁）

　　，亦已逾民法第90條所定1年之除斥期間，自不生撤銷之效

　　力。故上訴人依據民法第88條之規定，撤銷被詐欺之意思表

　　示，再依民法第179條規定，請求被上訴人返還其已給付之

　　買賣價金，要非可採。

　(二)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，民法第92條第1項前段定有明文。而前條之撤銷，

　　應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之。但自意思表示後

　　，經過10年，不得撤銷。民法第93條定有明文。本件上訴人

　　主張伊於103年11月28日簽訂變更契約協議書後，始發現系

　　爭土地並未臨路，隨即於104年9月17日以基隆八斗子郵局00

　　0000號存證信函及於104年9月24日以基隆愛三路郵局000000

　　號存證信函通知被上訴人，業據其提出上開存證信函等件為

　　證（見原審卷第21頁、第203頁）。而參諸104年9月17日以

　　基隆八斗子郵局000028號存證信函內容記載：「經本人親屬

　　至該土地勘查時，台端鈞稱該筆土地緊臨道路，使得本人深

　　信無疑，然在該筆土地上設置圍籬，卻有人謂在土地上已種

　　植二代，以致產生糾紛到瑞芳派出所調解，台端仍稱該筆緊

　　臨路旁之土地還是購買範圍內，一再聲稱該土地是在購買範

　　圍內，使得本人產生極大之困擾，今請接到此存證信函後速

　　予出面解釋，否則將提出錄影錄音存證，向有關單位提出以

　　維護本人權益」（見原審卷第21頁）；及104年9月24日以基

　　隆愛三路郵局000325號存證信函內容記載：「經本人親屬至

　　該土地勘查時，台端鈞稱該筆土地緊臨道路，使得本人深信

　　無疑，然在該筆土地上設置圍籬，卻有人謂在土地上已種植

　　二代，以致產生糾紛到瑞芳派出所調解，台端仍稱該筆緊臨

　　路旁之土地還是購買範圍內，一再聲稱該土地是在購買範圍

　　內，使得本人產生極大之困擾，今請接到此存證信函於3天

　　內出面解釋，否則將提出證據，向有關單位提出異議以維護

　　本人權益」（見原審卷第203頁）。可見上訴人於上開存證

　　信函中係要求被上訴人就系爭土地是否臨路提出說明，但仍

　　未明確知悉系爭土地是否臨路。參諸兩造於103年8月29日簽

　　訂不動產買賣契約書後，上訴人旋於103年10月10日委請OOO

建築師事務所辦理非都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，業據提出規劃設計費等明細表1件為證（見本院卷第163

　　頁）。而依該規劃設計費等明細表可知上訴人於103年10月

　　10日仍欲規劃施作建築物，堪信上訴人當時應未確知系爭土

　　地無法建築。而上訴人主張其於104年12月31日查詢結果，

　　始確知系爭土地大部分位於新北市禁限建管制區內，無法提

　　供建築使用等情，業據其提出新北市禁限建管制系統查詢成

　　果表，及新北市禁限建管制系統查詢成果圖各1件為證（見

　　原審卷第22-25頁）。故上訴人於104年12月31日發見其受詐

　　欺後，即於105年1月27日提出本件訴訟（見原審卷第4頁）

　　，尚未逾民法第93條所定1年之除斥期間。被上訴人辯稱：

　　上訴人於103年10月10日知悉系爭土地未臨路且無法建築，

　　遲至105年1月始提起本件訴訟，已逾1年除斥期間云云，應

　　無可採。

　(三)又按民法上所謂詐欺，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。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，然此仍與詐欺

　　之法定要件不侔，表意人亦不得援民法第92條第1項規定，

　　撤銷其意思表示（最高法院56年台上字第3380號判例、87年

　　度台上字第548號、第1195號判決意旨參照）。且詐欺雖不

　　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18年上字

　　第371號、33年上字第884號判例參照）。又主張被詐欺而為

　　表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。本件上訴人主

　　張被上訴人向其佯稱系爭土地臨路可供建築，使其陷於錯誤

　　，而成立系爭土地買賣契約等情，為被上訴人所否認，則上

　　訴人應就此節應負舉證之責。查：

　1.依系爭土地之不動產買賣契約書與變更契約協議書之內容所

　　示，兩造並無系爭土地需臨路且可供建築之約定，此有不動

　　產買賣契約書及變更契約協議書各1件存卷可稽（見原審卷

　　第14-16頁、第17頁）。則如此為系爭土地買賣契約最重要

　　之點，何以兩造未將約定之意旨載明於不動產買賣契約書或

　　變更契約協議書上，此實與常情不合。再者，依上訴人提出

　　之地籍圖謄本及新北市禁限建管制系統查詢成果圖所示（本

　　院卷第20頁、第25頁），可知系爭土地並非全未臨路，即系

　　爭土地靠近新北市○○○段00000地號土地附近，仍毗鄰新

　　北市○○○段00000地號土地上之道路，另系爭土地大部分

　　雖因位於自來水水質水量保護區範圍內，而劃入新北市禁限

　　建管制區，但仍有北邊小部分土地並未劃入，而地籍圖於簽

　　約時已由代書OOO聲請供兩造閱覽，此經證人OOO證述

　　在卷（見原審卷第157頁）。且系爭土地為山坡地保育區之

　　農牧用地，此有土地登記謄本存卷可稽（見原審第10-13頁

　　）。則上訴人於購買系爭土地前，應可調閱公開資料，自行

　　斟酌判斷。而證人即上訴人簽約前曾陪同前往系爭土地現場

　　勘查之友人OOO於本院證稱：103年7月中旬當初上訴人找伊

　　合夥買系爭土地蓋餐廳，地下室要蓋冷凍庫，上訴人打電話

　　給被上訴人，伊開車載上訴人去系爭土地看地，伊等3人到

　　系爭土地後，發現前面靠近馬路邊有一塊種菜的土地，菜園

　　就在馬路旁邊，系爭土地跟馬路中間就隔著菜園，被上訴人

　　說如果上訴人購買系爭土地，他會負責把菜拔光把地清給我

　　們，伊問被上訴人這塊是他的嗎，他說放心都是他的，他會

　　負責把菜拔光把地清給上訴人；被上訴人有清清楚楚告訴上

　　訴人與伊，他說可以蓋冷凍庫、餐廳，因為伊是要投資餐廳

　　，伊有跟被上訴人確認，他說包括種菜的地也是他的，但我

　　們事後去查那塊種菜的地是被徵收的土地，伊回來之後，還

　　有跟上訴人說這塊地是竹林，還有下陷的部分，前面還有種

　　菜，伊不想合夥在那塊蓋餐廳，因為伊認為那塊地沒辦法蓋

　　；伊有告訴上訴人這個地不能買，但上訴人一直夢想要蓋一

　　個很大的冷凍庫，儲藏沙魚煙，他就一頭熱想要蓋個冷凍庫

　　，所以他跟被上訴人簽約的事情伊都不清楚，因他沒有跟伊

　　商量，他根本聽不進去，伊就說他自己去買好了，伊不要一

　　起投資等語（見本院卷第118反面至119頁）。可見證人OOO

　　與兩造於簽約前一同前往系爭土地勘查時，雖聽聞被上訴人

　　向上訴人表示系爭土地臨路可供建築，但其依據經驗判斷後

　　，已告知上訴人系爭土地可能無法建築，故拒絕合夥購買，

　　上訴人對此應有所認識。而系爭土地雖大部分並未毗鄰道路

　　，亦大部分劃入新北市禁限建管制區內，但仍有少部分毗鄰

　　道路或未劃入新北市禁限建管制區內，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

　　部分區域與道路中間另有他筆土地間隔，且一般通常智識程

　　度之人，亦可判斷系爭土地是否臨路，可否供建築使用，尚

　　難以此即認被上訴人故意以不實事項對被上訴人施用詐術，

　　使被上訴人陷於錯誤，而成立系爭買賣契約。

　2.另證人OOO於原審證稱：簽約當時並沒有談到系爭土地有

　　臨路或可建冷凍庫之事，但私下有無談，伊不清楚；簽約幾

　　天後的某個晚上8、9點，上訴人曾約伊與被上訴人到系爭土

　　地現場，說要看現場如何建築；後來被上訴人通知伊到沙魚

　　煙店見面，伊沒有聽到他們在談臨馬路及建冷凍庫之事，被

　　上訴人之所以通知伊到上訴人沙魚煙店見面，是因為上訴人

　　後續未依原契約所載方式付款，兩造要變更上訴人支付價款

　　之方式；伊有去八斗子一信，當天沒有談到系爭土地有臨馬

　　路可以建冷凍庫之事，當天之所以見面，是因為前幾天兩造

　　已於沙魚煙店談好契約變更的內容，再由伊返回事務所將兩

　　造談好的內容利用電腦繕打列印為紙本之後，再於變更契約

　　協議書所載之簽立日期（103年11月28日）將變更契約紙本

　　攜帶到八斗子一信讓兩造簽署，所以去八斗子一信是要簽變

　　更契約協議書；伊不知道上訴人購買系爭土地的目的，伊事

　　後才知道上訴人有申請袋地通行權，委請伊幫他到建築師那

　　裡詢問進度，伊到場後才知道上訴人真正的目的，是希望伊

　　跟建築師一起向被上訴人表達不買系爭土地，由上訴人返還

　　系爭土地，被上訴人返還價金之事，伊不清楚上訴人為何反

　　悔；兩造買賣的是系爭土地，所以伊是針對系爭土地去申請

　　地籍圖，而未特別查證系爭土地是否臨路，簽約時伊也不知

　　道系爭土地是否臨路，此非代書之職責等語（見原審卷第15

　　2-158頁）。是由證人OOO之證詞可知簽約當時上訴人並

　　未特別要求系爭土地需臨路可建冷凍庫，亦不知悉系爭土地

　　是否臨路或可否建築。雖上訴人主張證人OOO與被上訴人

　　另有債權債務關係，其證詞並非可採。然兩造簽約當時，證

　　人OOO已申請地籍圖供兩造閱覽，上訴人雖稱其視力不佳

　　、教育程度偏低等語，然由地籍圖應可看出系爭土地大部分

　　未毗鄰道路，僅有小部分毗鄰道路，則上訴人閱覽地籍圖後

　　，仍表示願意買受之意，實難認其因被上訴人以保證系爭土

　　地臨路可供建築之詐術，致其陷於錯誤而購買系爭土地。

　3.上訴人雖舉其員工OOO、OOO，及其子OOO、OOO

　　為證，主張被上訴人曾向其佯稱系爭土地可供建築且毗鄰道

　　路，使其陷於錯誤，而成立系爭土地買賣契約。然證人OO

　　O於原審證稱：伊是上訴人請的會計，上訴人為支付土地買

　　賣價金，曾於103年7月30日，在新北市○○區○○路0段00

　　號，託伊代其開票交予被上訴人，當天伊有聽到被上訴人對

　　上訴人說系爭土地「靠馬路，可以建」，但究竟可以建什麼

　　，伊不清楚等語（見原審卷第117-119頁）。而證人OOO

　　、OOO於原審亦證稱：彼等於兩造簽約前或簽約時，曾見

　　聞被上訴人對上訴人表示系爭土地可建築、有臨路等語（見

　　原審卷第136-138頁、第139-140頁）。但證人OOO、吳俊

　　杰及OOO亦證稱於系爭土地買賣契約之磋商過程並不在場

　　，亦無涉入（見原審卷第119頁、第136-138頁、第139-14 0

　　頁），則證人OOO、OOO、OOO之證詞，僅可證明兩

　　造曾有上開對話，仍無法以此片段之對話即認定被上訴人係

　　故意以不實事項向上訴人施用詐術而成立系爭土地買賣契約

　　。又證人OOO雖證稱伊於103年11月28日，開車載上訴人

　　前往八斗子一信與被上訴人見面，同時代筆開立支票交由上

　　訴人簽名確認再交付被上訴人收受，當日兩造有提及上訴人

　　購買系爭土地要蓋房子，被上訴人則強調沒有問題、土地可

　　以蓋房子、土地靠近馬路，而於此之前，不超過1個月的時

　　間，被上訴人也曾親赴上訴人店內，與上訴人商談土地可否

　　蓋房子等語（見原審卷第120-122頁）。但證人OOO見聞

　　被上訴人稱系爭土地可建築、臨馬路之時間，顯然在兩造就

　　系爭土地達成買賣合意以後，證人OOO亦陳稱簽約之前的

　　事伊都不知道等語（見原審卷第123頁），則證人OOO之

　　證詞，亦無法證明被上訴人係故意以不實事項對上訴人施用

　　詐術而成立系爭買賣契約。

　4.綜上，上訴人所提之證據，客觀上無從佐證其主張被上訴人

　　施用詐術向其訛稱系爭土地臨路可供建築，使其陷於錯誤而

　　成立系爭土地買賣契約乙節為真，故上訴人以其意思表示受

　　到詐欺為由，依民法第92條第1項規定，提起本件先位之訴

　　，主張撤銷其買受系爭土地之意思表示云云，自非有據。

六、上訴人主張被上訴人未依債之本旨提出給付，伊得依民法第

　　226條、第227條第1項、第256條、第359條前段條規定，解

　　除系爭買賣契約，併依民法第259條第1款之規定，請求被上

　　訴人返還已給付之價金，或備位依據民法第359條但書之規

　　定，請求減少價金等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞

　　置辯。按民法第345條之買賣契約當事人就標的物及其價金

　　互相同意，買賣契約即為成立，出賣人於法律上本無探究相

　　對人買受原因、目的之義務。查上訴人並未證明被上訴人故

　　意以不實事項對其施用詐術，使其陷於錯誤，已如前述，而

　　系爭土地買賣契約亦無被上訴人保證系爭土地必可建築且有

　　臨路之相關記載，且被上訴人已將系爭土地依現狀交付上訴

　　人，並辦理所有權移轉登記，實難認被上訴人有何未依債之

　　本旨提出給付之情形。尤以土地利用亦非僅限於建築乙途，

　　而上訴人於簽約前在土地登記謄本上應可看出系爭土地為山

　　坡地保育區之農牧用地，是否臨路或可供建築，應詳加查證

　　，縱未臨路或無法建築未必即為瑕疵。且價金為當事人內心

　　根據標的之價值所為之判斷，經常依據標的條件或當事人之

　　約定或關係不同而有所差異，尚無法僅由通案之實價登錄價

　　格或土地公告現值即認系爭土地價金遠高於市場行情，而有

　　溢付之情形。故上訴人依據民法第226條、第227條第1項、

　　第256條、第359條前段等規定，主張解除系爭土地買賣契約

　　，並請求返還價金，或備位依民法第359條但書規定請求減

　　少價金云云，亦非有理。

七、綜上所述，上訴人先位聲明依民法第92條第1項前段撤銷買

　　賣之意思表示，再依民法第179條之規定，請求被上訴人返

　　還已給付之價金924萬8,000元；或依民法第226條、第227條

　　第1項、第256條、第359條規定，解除系爭買賣契約，再依

　　民法第259條第1款規定，請求被上訴人返還已給付之買賣價

　　金924萬8,000元；或備位聲明依民法第359條但書之規定，

　　請求減少價金，並請求被上訴人返還835萬2,200元，及自起

　　訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，均無理由，不應准

　　許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴

　　人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，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。

　　又上訴人追加民法第88條之規定撤銷買賣之意思表示，再依

　　民法第179條之規定，請求被上訴人返還已給付之價金924萬

　　8,000元，暨假執行之聲請，亦無理由，應併予駁回。

八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與已經提出之證據，

　　核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴與追加之訴均無理由。依民事訴訟法第

　　449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　 106　　年　　2　　 月　　21　　日

　　　　　　　　　民事第十一庭

　　　　　　　　　　　審判長法　官　徐福

　　　　　　　　　　　　　　法　官　陳秀貞

　　　　　　　　　　　　　　法　官　郭顏毓

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　 106　　年　　2　　 月　　21　　日

　　　　　　　　　　　　　　書記官　張永中