臺灣基隆地方法院民事判決　　　　　　 105年度重訴字第15號

原　　　告　甲○○

訴訟代理人　謝庭恩律師

被　　　告　乙○○

訴訟代理人　吳弘鵬律師

複　代理人　黃鵬達

上列當事人間返還價金事件，本院於民國105 年5 月11日言詞辯

論終結，判決下：

 主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

 事實及理由

一、原告起訴主張：

 1.原告從事沙魚煙食品之製作，為添置冰存沙魚煙之冷凍庫，

 乃於民國103 年8 月29日，與被告簽訂不動產買賣契約書，

 以新臺幣（下同）12,480,000元之買賣價金，向被告買受新

 北市○○區○○○段000 地號、3 地號土地（下稱系爭土地

 ）；其後，雙方復於103 年11月28日，簽訂變更契約協議書

 ，合意變更系爭土地之買賣價金為11,000,000元。又原告業

 於兩造簽署變更契約協議書以前，給付買賣價金4,248,000

 元，復於兩造簽立變更契約協議書之同時，給付買賣價金4,

 000,000 元，且因兩造約定，原告應於104 年6 月31日、10

 4 年9 月30日以前，各給付買賣價金餘款1,752,000 元、1,

 000,000 元，原告遂開立同額支票交付被告，以代剩餘買賣

 價金之給付，其中，1,000,000 元之支票固已提示兌領，惟

 1,752,000 元之支票則因嗣後變更之到期日尚未屆至，致猶

 未經人提示兌領（原告本件亦未將1,752,000 元之部分納入

 請求）；而被告則已依約交付系爭土地並將系爭土地移轉登

 記為原告所有。

 2.原告購買系爭土地以前，為確保土地得供原告添置冷凍庫使

 用，曾向被告確認系爭土地得否建築、是否臨路，而被告則

 對原告及陪同到場之親友為肯定之表示，兼以原告雖曾親自

 到場勘察，然囿於原告視力不佳、教育程度僅止國小，是原

 告祇能誤信被告所言，逕以高於當地行情之價格，向被告買

 受系爭土地；詎原告嗣後欲於系爭土地設置圍籬，竟遭他人

 出面阻止，幾經原告查詢，方知系爭土地位處新北市禁限建

 管制區，且因另有他筆土地即新北市○○○段00000 地號土

 地存在於系爭土地與道路之間，以致系爭土地不得建築亦未

 臨路，而與被告先前陳述之情況顯有歧異。惟原告既因被告

 謊稱系爭土地可以建築且有臨路，方與被告就系爭土地達成

 前揭買賣合意，則原告買受系爭土地顯為被詐欺之意思表示

 ，被告亦因其所交付、移轉之系爭土地不能建築且未臨路，

 與其上開保證不符，而未依債之本旨提出給付，基此，原告

 遂於105 年1 月15日，依民法第92條、第256 條、第359 條

 等規定，以存證信函對被告為撤銷或解除買賣契約之意思表

 示，同時催請被告於7 日內返還買賣價款，乃均未獲被告置

 理。

 3.被告雖稱原告本件撤銷被詐欺之意思表示已逾民法第93條規

 定之除斥期間，然原告申請地政機關鑑界並發現系爭土地未

 臨馬路以後，旋於104 年9 月17日發函對被告為撤銷買賣契

 約之意思表示，迨104 年12月31日查悉系爭土地位處禁限建

 管制區後，復於105 年1 月15日發函對被告重申撤銷買賣契

 約之意旨，是原告撤銷被詐欺之意思表示，顯尚未逾民法第

 93條規定之除斥期間；至被告固提出照片辯稱原告猶可駕駛

 車輛上路而可徵原告視力無礙，惟原告既領有視障手冊，復

 須親友陪同到場勘察，凡此足徵，原告視力確實不如常人；

 再者，地政士陳秉政固曾到庭為附和被告抗辯之證述，惟觀

 其避重就輕之描述內容，已可認其證述不實，更可況，證人

 蕭慧心、郭采潔、甲俊杰、甲俊億、鄭圓真均曾到庭為原告

 作證，彼等證述內容復與原告之主張相符，由是以觀，應可

 認原告旨揭主張業已獲得證明。

 4.綜上，爰提起本件先位之訴，依民法第92條規定撤銷被詐欺

 之意思表示，再依民法第179 條規定，請求被告返還已給付

 之買賣價金9,248,000元（4,248,000 元＋4,000,000 元＋1

 ,000,000 元＝9,248,000元），或依民法第226 條、第227

 條、第256 條、第359 條規定，解除系爭買賣契約，再依民

 法第259 條規定，請求被告返還本件已給付之買賣價金9,24

 8,000 元；又倘原告先位請求為無理由，解除買賣契約亦失

 公允，則請審酌系爭土地之實價課稅為每坪4,298 元，以此

 換算，系爭土地之價值僅止895,800 元，從而，兩造約定之

 買賣價金顯然高於當地行情，原告尚溢付8,352,200 元（9,

 248,000元－895,800 元＝8,352,200元），是原告併得依民

 法第360 條、第179 條規定，提起本件備位之訴，請求減少

 價金並請求被告返還溢領之8,352,200 元。基上，爰聲明：

 (1)先位聲明：

 被告應返還原告9,248,000 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；原告願供擔保，

 請准宣告假執行。

 (2)備位聲明：

 被告應返還原告8,352,200 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；原告願供擔保，

 請准宣告假執行。

二、被告聲明求為駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明倘受不

 利之判決，願供擔保請准宣告假執行。其答辯理由如下：

 (一)被告否認曾向原告為系爭土地得否建築及是否臨路之欺罔表

 示，原告自應就其主張負舉證之責；又原告既可駕駛車輛上

 路，此觀被告提出之照片即明，則原告宣稱其視力不佳云云

 ，客觀上亦屬子虛；更何況，原告於系爭土地移轉登記辦理

 完畢後，旋向新北市政府提出袋地通行權之申請，兼以原告

 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，而系爭土地之狀態勢必影響原告

 貸款之額度，由是可徵，原告早知系爭土地要屬袋地而未臨

 路，並可認原告所稱遭被告詐欺云云之俱非事實。

 (二)原告先位聲明雖併列民法第179 條、第259 條為其請求權基

 礎，然此二者乃互斥且不相容之法律規定，是原告併以上開

 互斥之規定提起先位請求，已屬可議，尤以民法第259 條意

 在闡釋契約解除後之返還範圍，是其能否單獨據為請求權之

 依據，亦有疑慮，更何況，被告既已依約交付系爭土地，復

 已將系爭土地移轉登記為原告所有，兼以原告概未舉證系爭

 土地有何欠缺應具備之價值、效用、品質等情事，則本件客

 觀上當亦不生原告主張之給付不能或瑕疵給付之問題。至原

 告所稱之詐欺云云，亦因原告遲至104 年9 月17日方為撤銷

 被詐欺之意思表示，而已逾民法第93條規定之除斥期間。

 (三)證人蕭慧心、郭采潔、甲俊杰、甲俊億、鄭圓真固曾到庭為

 附和原告主張之證述，惟彼等證述或因出於臆測，或因避重

 就輕，或因昧於事實，或因份屬親友、員工而未具結，致其

 證明力偏低而不可採，兼以本件地政士陳秉政業已到庭證述

 本件簽約經過，而可徵被告確實未曾謊稱系爭土地可建築或

 有臨路，是原告提起本件先、備位之訴，自均非可採而無理

 由。

三、兩造不爭執之事項及本件之主要爭點：

 (一)兩造不爭執事項：

 1.兩造於103 年8 月29日，就系爭土地簽訂不動產買賣契約書

 ，約由原告以12,480,000元向被告買受系爭土地，其後，復

 於103 年11月28日簽訂變更契約協議書，合意變更系爭土地

 之買賣價金（由12,480,000元變更為11,000,000元）及其給

 付方式；而前開不動產買賣契約書及變更契約協議書之內容

 ，均如原告提出之原證３所示。

 2.被告嗣已依約交付系爭土地並將系爭土地移轉登記為原告所

 有；而系爭土地則位處新北市禁限建管制區，且大部分均未

 毗臨新北市○○○段00000 地號道路，如地籍圖所示。

 3.原告業於兩造簽署變更契約協議書以前，給付買賣價金4,24

 8,000 元，復於兩造簽立變更契約協議書之同時，給付買賣

 價金4,000,000 元；且因兩造約定原告應於104 年6 月31日

 、104 年9 月30日以前，各給付買賣價金餘款1,752,000 元

 、1,000,000 元，原告遂開立同額支票交付被告以代剩餘買

 賣價金之給付。而上開1,000,000 元之支票固已提示兌領，

 惟上開1,752,000 元之支票到期日於起訴之時尚未屆至。

 (二)本件爭點：

 1.原告主張其於購買系爭土地以前，曾向被告確認系爭土地得

 否建築、是否臨路，因被告對其謊稱系爭土地可以建築且有

 臨路，其方與被告就系爭土地達成前揭買賣之合意，故其意

 思表示係被詐欺，被告亦未依債之本旨提出給付，是否可採

 ？

 2.原告主張其得依民法第92條規定，撤銷被詐欺之意思表示，

 再依民法第179 條規定，請求被告返還其已給付之買賣價金

 ，或依民法第226 條、第227 條、第256 條、第359 條規定

 ，解除系爭買賣契約，併依民法第259 條規定，請求被告返

 還本件已給付之買賣價金，有無理由？

 3.原告主張系爭土地之買賣價金高於市場行情，是其得依民法

 瑕疵擔保之規定，請求被告減少系爭土地之買賣價金，是否

 可採？倘為可採，原告本件所得請求減少價金之數額及其所

 能請求被告返還之金額為何？

四、本院之判斷：

 (一)原告於103 年8 月29日，與被告簽訂不動產買賣契約書，以

 12,480,000元之買賣價金，向被告買受系爭土地，其後，兩

 造復於103 年11月28日，簽訂變更契約協議書，合意變更系

 爭土地之買賣價金為11,000,000元；而原告業於兩造簽署變

 更契約協議書以前，給付買賣價金4,248,000 元，復於兩造

 簽立變更契約協議書之同時，給付買賣價金4,000,000 元，

 且因兩造約定，原告應於104 年6 月31日、104 年9 月30日

 以前，各給付買賣價金餘款1,752,000 元、1,000,000 元，

 原告遂開立同額支票交付被告，以代剩餘買賣價金之給付，

 其中，1,000,000 元之支票固已提示兌領，惟1,752,000 元

 之支票則因嗣後變更之到期日於起訴當時尚未屆至，而猶未

 經人提示兌領；至被告亦已依約交付系爭土地並將系爭土地

 移轉登記為原告所有。此首有原告提出之系爭土地登記第一

 類謄本（本院卷第10頁至第13頁）、不動產買賣契約書（本

 院卷第14頁至第15頁）、變更契約協議書（本院卷第17頁）

 、不動產買賣各款項收付款明細表（本院卷第18頁）為證，

 且為兩造之所不爭。

 (二)系爭土地位處新北市禁限建管制區，且大部分均未毗臨道路

 （即新北市○○○段00000 地號土地），此雖有原告提出之

 地籍圖謄本（本院卷第20頁）、新北市禁限建管制系統查詢

 成果表（本院卷第22頁至第24頁）、新北市禁限建管制系統

 查詢成果圖（本院卷第25頁）在卷可參，且同為兩造之所不

 爭；然原告主張其於購買系爭土地以前，曾向被告確認系爭

 土地得否建築、是否臨路，因被告對其謊稱系爭土地可以建

 築且有臨路，其方與被告就系爭土地達成前揭買賣之合意，

 故其意思表示係被詐欺云云，則經被告否認並以前詞置辯。

 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。民法第92條第1 項定有明文

 。而民法上所謂詐欺，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號判例意旨、

 87年度台上字第548 、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 號判例意旨參照）；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。民事訴

 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告

 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗

 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原

 告之請求（最高法院44年台上字第75號、17年上字第917 號

 判例意旨參照）。經查：

 1.首就原告提出之不動產買賣契約書（本院卷第14頁至第15頁

 ）、變更契約協議書（本院卷第17頁）而言，其上俱無「出

 賣人即被告擔保系爭土地必可建築且有臨路」之相關記載，

 尤以系爭土地之「標示」均經明確揭示，則其究否限建？是

 否臨路？客觀上均可輕易探知而非被告所能一手遮天！此對

 照原告猶能藉由網路查詢新北市禁限建管制區域之劃定範圍

 ，即足析其梗概。兼之兩造原議定之買賣價金高達12,480,0

 00元，嗣後合意變更之11,000,000元亦非毋須斤斤計較之小

 額數目，是倘買受人特重土地能否建築及其是否臨路，就令

 至愚之人，亦無不思確認或於契約明白註記，祇憑出賣人空

 口白話，旋盲目承諾而予買受之理！遑論原告既稱其於締約

 前曾親赴現場勘察，又曾當庭向本院表示：「我買的土地前

 面30坪有其他人種菜」（本院卷第211 頁），則自客觀以言

 ，就令原告學歷偏低、視力不佳，然其親赴現場勘察之時，

 仍可藉由「鄰地種植作物」之情勢，得知系爭土地所毗鄰者

 ，乃業經種植作物之他筆土地而「非」道路！是原告主張其

 視力不佳、教育程度偏低以致誤信被告云云之令人匪思，客

 觀上已然可見。

 2.其次，證人蕭慧心即原告員工雖曾到庭證稱：我是原告請的

 會計，原告為支付土地買賣價金，曾於103 年7 月30日，在

 新北市○○區○○路○段00號，託我代其開票交予被告，當

 天，我有聽到被告對原告說，系爭土地「靠馬路，可以建」

 ，但究竟可以建什麼，我不清楚等語（本院卷第117 頁至第

 118 頁），證人甲俊杰、甲俊億即原告之子則曾到庭證稱：

 彼等於兩造簽約前或簽約時，或曾見聞被告對原告表示系爭

 土地可建築、有臨路，或曾見聞被告對原告表示系爭土地可

 建築等語（本院卷第136 頁至第138 頁、第139 頁至第140

 頁）。然細繹原告提出之地籍圖謄本（本院卷第20頁）及新

 北市禁限建管制系統查詢成果圖（本院卷第25頁），可知：

 系爭土地既「非」全部位處禁限建管制區域，亦「非」全部

 均未毗鄰道路（即新北市○○○段00000 地號土地）；換言

 之，系爭土地「未經劃入禁限建管制區域」之部分，確實尚

 能建築，較為「靠近同段442-1 地號土地」之部分，確亦毗

 鄰道路無誤！兼以證人蕭慧心同時表示：「（問：兩造商議

 系爭土地買賣條件之過程，你均不在場？）我均不在場，所

 以我不知道兩造商議系爭土地買賣條件的內容」（本院卷第

 119 頁），證人甲俊杰、甲俊億之陳述亦一概無涉於兩造就

 買賣條件之磋商經過（本院卷第136 頁至第138 頁、第139

 頁至第140 頁），則證人蕭慧心縱曾於兩造締約前之103 年

 7 月30日，見聞被告籠統答稱系爭土地「靠馬路，可以建」

 ，證人甲俊杰、甲俊億縱曾於兩造締約前或締約時，見聞被

 告籠統答稱系爭土地可建築、臨馬路，本院亦難祇憑被告上

 開未臻精確之言詞回應（系爭土地乃「未經劃入禁限建管制

 區域」之部分得以建築、「靠近同段442-1 地號土地」之部

 分毗鄰道路，而被告則僅泛稱「靠馬路，可以建」），即認

 被告此舉等同故意以不實之事項欺罔原告。又證人郭采潔即

 原告之離職員工固曾到庭結稱：我曾於103 年11月28日，開

 車載原告前往八斗子一信與被告見面，同時代筆開立支票交

 由原告簽名確認再交付被告收受，當日，兩造有提及原告購

 買系爭土地「要蓋房子」，被告則強調「沒有問題、土地可

 以蓋房子」、「土地靠近馬路」，也就是土地在馬路邊的意

 思，而於此之前，不超過一個月的時間，被告也曾親赴原告

 店內，與原告商談土地可否蓋房子等語（本院卷第120 頁至

 第122 頁）。惟證人郭采潔見聞被告答稱系爭土地可建築、

 臨馬路之時間（103 年11月28日，及此前不超過一個月的時

 間），顯然在兩造就系爭土地達成買賣合意以後，此參兩造

 簽訂不動產買賣契約書之日期為「103 年8 月29日」即明（

 見本院卷第16頁），尤以證人郭采潔同亦結稱：「（問：兩

 造就系爭土地洽談買賣條件並達成共識而締結系爭買賣契約

 的期間，你均未在場？）是，在簽約之前的事我都不知道」

 （本院卷第123 頁），則原告於締約以前，曾否向被告表達

 系爭買賣標的必須符合「可建築」、「臨馬路」之條件？又

 其向被告表達之具體內容如何？是否已足使被告認知「建築

 、臨路」乃原告承購系爭土地之必要前提？乃至兩造究否係

 以「土地之全部均可建築且有臨路」而為系爭土地買賣之合

 意？凡此，均遠逾證人郭采潔之見聞而非郭采潔所能證明！

 是郭采潔之上開證述，洵無助於本件爭點之釐清，客觀上亦

 不待言。

 3.再者，本案審理期間，被告曾聲請本院通知承辦地政士即證

 人陳秉政到庭。而細繹證人陳秉政結稱：因被告通知我「兩

 造要買賣土地及該土地地號」，所以我就去請領土地謄本及

 地籍圖，簽約當天，兩造直接到我的事務所，商談買賣契約

 的內容，而我則將兩造談好的契約內容，利用電腦繕打並列

 印為紙本，紙本製作完畢後，我有逐項說明紙本上的契約內

 容給兩造確認，因當天有談到如果貸款不足該如何處理，所

 以也有針對貸款不足的部分作成特約條款，簽約當時，「沒

 有談到」系爭土地是否臨路或可否興建冷凍庫之事，但我不

 清楚兩造私下曾否就此互為商議；之後，原告未按原契約所

 載之方式付款，兩造欲變更買賣價金及其給付方式，我遂又

 應被告之邀，至原告店內與兩造見面，當時也「沒有提到」

 系爭土地是否臨路或可否興建冷凍庫，俟兩造議妥價金變更

 之內容後，我則返回事務所，將兩造談好的內容，利用電腦

 繕打列印為紙本，並於變更契約協議書所載簽立日期即103

 年11月28日，將該變更後的契約紙本攜帶到八斗子一信讓兩

 造簽署，當天仍然「沒有提到」系爭土地是否臨路或可否興

 建冷凍庫，且我只知道兩造要買賣系爭土地，但不清楚原告

 購買土地之目的；後來，原告另曾邀我至建築師辦公室與其

 會面，我到場以後，才知道原告找我見面的真正目的，是希

 望我跟建築師可以一起幫原告向被告表達其現已不欲購地，

 一起幫原告說服被告同意返還價金並允原告返還系爭土地，

 但我不清楚原告事後反悔的原因等語（本院卷第153 頁至第

 156 頁），客觀上已足見：原告於磋商或締約期間，概未特

 重「土地是否臨路及其得否建築」之意見表達，遑論使被告

 或契約執筆人（陳秉政）認知「建築、臨路」乃原告承購系

 爭土地之必要前提並將之納入契約內容！而原告於磋商或締

 約期間，既無特重土地條件之意思表達，則不知原告主觀需

 求之被告，客觀上又該如何設詞欺罔？更何況，證人陳秉政

 曾提出地籍圖謄本予原告閱覽並說明地籍圖所示即代表土地

 之所在（本院卷第156 頁），而觀諸本件地籍圖謄本之所示

 內容（本院卷第20頁），亦可明確認知系爭土地僅止較為「

 靠近同段442-1 地號土地」之小部分毗鄰道路，其餘大部分

 範圍一概未與道路毗鄰！則倘如原告主張，兩造係因「原告

 誤認系爭土地可建築、有臨路」方達成本件買賣之合意，則

 原告閱覽地籍圖謄本而獲悉上情以後，何以仍甘於在契約上

 簽名而未見任何反對之表示？參互以觀，原告於簽約當時，

 必應已就系爭土地之條件（大部分限建且未臨路）有所認識

 ，是其主張視力不佳、教育程度偏低以致誤信被告云云之昧

 於事實，客觀上亦屬昭然。

 4.末以，證人鄭圓真雖亦曾到庭附和原告主張，證稱：因為原

 告說「被告向他保證系爭土地臨馬路且可蓋建物」，但現在

 什麼都不行，所以才要去建築師那裡，找地政士陳秉政跟被

 告談返還土地及買賣價金之事等語（本院卷第162 頁），然

 鄭圓真所稱之「被告保證」云云，概非鄭圓真之親身見聞，

 而係來自於「原告之片面轉述」，則其性質當與原告之陳述

 無異，遑論以之恃為原告本件主張之證明。又原告聲請到庭

 作證之鄭圓真既稱：原告與陳秉政在建築師辦公室會晤期間

 ，原告曾表示其願倒貼2,000,000 元，希望地政士陳秉政可

 以幫忙說服被告同意解除契約等語（本院卷第162 頁），則

 更可見，原告斯時雖因反悔而一度欲延請陳秉政居中協調，

 務求達其與被告「合意解除」系爭契約之最終目的，然原告

 顯然俱「無」被告乃理虧一方之認知，否則，原告不至甘於

 倒貼2,000,000 元，祇求換取被告同意「合意解除」契約之

 空間！是鄭圓真之上開證述，客觀上尤足印證：原告締約當

 時，應已就系爭土地大部分業經劃入「禁限建管制區域」且

 未臨路之條件有所認識，祇因兩造簽約後之事態發展，一再

 超出原告簽約當時之主張預期（即原告事後始終無法解決或

 突破上開禁建限制），原告方萌生退意，希冀以賠款方式（

 倒貼2,000,000 元），與被告「合意解除系爭契約」！參互

 以觀，原告因其未能與被告合意解除系爭契約，旋藉詞自己

 視力不佳、學歷偏低，謬稱其誤信被告之不實保證而與被告

 達成買賣合意云云，自係欠缺根據而無可取。

 5.綜上，系爭契約俱無「出賣人即被告擔保系爭土地必可建築

 且有臨路」之相關記載，而系爭土地究否限建？是否臨路？

 客觀上亦均能輕易探知而非被告所能一手遮天，兼以上開各

 該證人之證述，客觀上悉無從佐證原告主張之情節為真，則

 原告以其意思表示「被詐欺」為由，依民法第92條規定，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

 ，自係欠缺根據，不能准許。

 (三)原告雖執相同之原因事實，即其購買系爭土地以前，曾向被

 告確認系爭土地得否建築、是否臨路，因被告對其謊稱系爭

 土地可以建築且有臨路，其方與被告就系爭土地達成前揭買

 賣之合意云云，主張被告未依債之本旨提出給付，進而謂其

 得依民法第226 條、第227 條、第256 條、第359 條等規定

 ，解除系爭買賣契約如前，然此同經被告否認並以前詞置辯

 ，兼以系爭土地大部分固經劃入「禁限建管制區域」且未臨

 路，惟原告既不能舉證以明其主張遭被告詐騙之情節（參見

 前揭(二)，於茲不贅），系爭契約復無「出賣人即被告擔保系

 爭土地必可建築且有臨路」之相關記載，尤以買賣契約當事

 人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立（民法第

 345 條第2 項規定參看），出賣人於法律上本無探究相對人

 買受原因、目的之義務，土地利用亦非祇限於原告主張之建

 築乙途，則原告徒憑前詞，主張本件合致不完全給付、給付

 不能乃至瑕疵擔保之規定云云，自均欠缺根據而非可取，遑

 論恃不完全給付、給付不能或瑕疵擔保之相關規定，主張解

 除系爭買賣契約或請求減少系爭土地之買賣價金。從而，原

 告依民法第226 條、第227 條、第256 條、第359 條等規定

 ，提起本件先、備位之訴，主張解除系爭土地之買賣契約或

 請求減少價金，同亦欠缺根據，不能准許。

 (四)綜上，原告執前詞提起本件先、備位之訴，請求被告返還本

 件已給付之買賣價金或溢領之買賣價金，均無理由，應予駁

 回；又原告既受敗訴判決，則其假執行之聲請，當亦失所附

 麗而無依據，爰併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻

 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，

 爰不予一一論述。

六、訴訟費用由敗訴之原告負擔。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，

 判決如主文。

中 華 民 國 105 年 5 月 25 日

 民事庭法 官 王慧惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人

之人數附具繕本。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 105 年 5 月 25 日

 書記官 湯惠芳