

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第256號

原告 曹介兆
訴訟代理人 劉炳烽律師
被告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌
訴訟代理人 賴志凱律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告起訴聲明：（一）兩造就如附表所示土地應有部分（附表編號1至3下合稱芝山土地、附表編號4下稱新店土地，芝山、新店土地下合稱系爭土地）於民國113年7月2日所為交換之債權行為及於113年7月11日所為交換所有權移轉登記之物權行為均予撤銷。（二）被告應將芝山土地於113年7月11日交換所有權移轉登記塗銷，回復登記為原告所有。經查，兩造不爭執其為芝山土地所有權移轉登記之直接前後手，則倘上開所有權移轉登記經本院判命塗銷，原告即當然回復登記為所有權人，是原告上開聲明（二）關於聲明回復登記為原告所有部分，欠缺權利保護必要，應予駁回。

二、原告主張：（一）兩造於113年7月2日簽訂不動產交換契約書，約定原告以其所有芝山土地，與被告所有新店土地交換，芝山土地價值新臺幣（下同）59,525元、新店土地以公告現值計算價值1,555元，扣除土地增值稅43,484元、地價稅159元後，原告取得14,327元（下稱系爭契約）。嗣兩造於113年7月11日辦理交換所有權移轉登記，現芝山土地登記為被告所有。（二）惟芝山土地市價依訴外人曜國建設有限

01 公司通知書（下稱原證4通知書）所載請求讓售金額計算，
02 應有213,069元，而新店土地為道路用地，價值遠低於公告
03 現值。被告為專業土地開發公司，知悉系爭土地市價，仍故
04 意隱瞞實情，利用原告為年邁獨居老人，欠缺一般生活交易
05 經驗，致原告陷於錯誤與被告簽訂系爭契約，原告爰依民法
06 第74條第1項、第92條第1項前段規定，以起訴狀繕本送達為
07 撤銷系爭契約及交換所有權移轉登記物權行為之意思表示，
08 並依民法第114條第2項準用第113條、第767條第1項中段規
09 定，提起本件訴訟等語。並聲明如前所述。

10 三、被告則以：系爭土地價格取決於兩造交換土地時認知及接受
11 度，非必與市價或公告地價相當；原證4通知書所載價格係
12 清除地上物及負擔後之空地價格，惟兩造成立系爭契約時，
13 芝山土地上仍有地上物，兩者條件不同，無法比附援引；被
14 告非不動產鑑定估價機關，亦無領有不動產估價師證照人
15 員，難以準確察知系爭土地市價，且依法令或系爭契約約
16 定，被告均不負告知系爭土地價值之義務；原告未就被告利
17 用其急迫、輕率或無經驗情形，亦未就被告故意使其陷於錯
18 誤而為不利於己意思表示等事實負舉證責任，不得撤銷；倘
19 本院認原告訴請塗銷所有權移轉登記為有理由，類推適用民
20 法第264條規定，在原告返還14,327元前，不得請求塗銷交
21 換所有權移轉登記等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
22 回。

23 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
24 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
25 訴訟法第277條定有明文。次按法律行為，係乘他人之急
26 迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，
27 依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷
28 其法律行為或減輕其給付。因被詐欺或被脅迫而為意思表示
29 者，表意人得撤銷其意思表示。民法第74條第1項、第92條
30 第1項前段定有明文。民法第74條所稱輕率，係指行為人對
31 於其行為之結果，因不注意或未熟慮，不知其對於自己之意

01 義而言。民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行
02 為為限，惟單純沉默，除在法律上、契約上或交易習慣上就
03 某事項負有告知義務者外，其緘默並無違法性，即與本項所
04 謂詐欺不合。本件原告主張被告故意隱瞞系爭土地市價，利
05 用原告欠缺一般生活交易經驗，致原告陷於錯誤與被告簽訂
06 系爭契約，為被告所否認，自應由原告就此要件事實，負舉
07 證責任。

08 五、經查，系爭契約第1條約定芝山土地權利價值59,525元、新
09 店土地權利價值1,555元乙情，有土地交換契約書在卷可稽
10 （見本院卷第25頁）。對照原告於113年7月2日簽約時，另
11 簽具同意書，載明「緣立書人（按即原告）於中華民國113
12 年7月 日以個人名下持有之台北市○○區○○段○○段000
13 ○000○000地號共三筆土地，與一如永續股份有限公司持有
14 之新北市○○區○○段000地號土地（下稱換入地號），簽
15 立土地交換契約書，本人確已知悉該換入地號為道路用地，
16 且前已經由新店區公所協議價購完成，本人同意不找補該價
17 購款，且知悉因該土地不具備保留性質，故無公共設施保留
18 地相關規定（例如容積移轉、免稅、抵稅…等）之適用」等
19 語（見本院卷第125頁）。而證人即經手系爭契約之地政士
20 黃玉萍到庭證稱：其接到被告通知後草擬土地交換契約書；
21 簽約時其有向原告解釋契約內容，部分逐條解釋、部分解釋
22 大意，其向原告解釋兩造簽約係與新店土地交換，新店土地
23 係道路用地，且已經協議價購，無法如一般公設保留地使
24 用；其不記得原告當場有無詢問任何問題，惟其會詢問有無
25 其他問題再請原告簽名；簽約時，其有依契約書上價格向原
26 告說明交換土地之價值，原告當時沒有質疑該契約約定芝山
27 土地價值過低；簽約過程中，原告精神正常；前揭同意書係
28 其交給原告簽名等語（見本院卷第186頁至第190頁）。凡
29 此，均足證被告於簽約時已明瞭系爭契約約定內容，以及新
30 店土地使用上之限制，難認有何對於行為結果，因不注意或
31 未熟慮，不知其對於自己意義之情形。又原告雖依據原證4

01 通知書，主張芝山土地價值應遠高於系爭契約約定價值等
02 語，惟該通知書僅能證明曜國建設有限公司願以該價格收購
03 訴外人即通知書對象曹炳坤之應有部分，且仍須完成清除地
04 上物、檢附完成土地所有權移轉登記且塗銷他項權利、限制
05 登記事項之土地登記謄本即無租賃權之切結書（見本院卷第
06 63頁），則是否得由原告引用作為芝山土地價值之依據，已
07 非無疑。再者，系爭契約未約定被告負有告知系爭土地市價
08 之義務。而事實上土地之市價除客觀公認合理區間外，常依
09 實際交易雙方主觀因素而有調整（如變現之迫切程度、該土
10 地占交易者財產比例高低、交易者與該土地之感情聯繫因
11 素，甚至是對交易對象主觀好惡），難有絕對標準。又交易
12 雙方本均在最大化滿足自己利益前提下自由磋商，另一方
13 面，身為所有權人，對於自己所有土地之價值了解程度亦通
14 常高於交易對象。因此，無論自事實上可能性、契約自由精
15 神或資訊偏在角度觀之，均難認被告負有告知原告芝山土地
16 市價之義務。此外，原告未提出其他證據證明被告故意隱瞞
17 系爭土地市價，利用原告欠缺一般生活交易經驗，致原告陷
18 於錯誤與被告簽訂系爭契約等事實，則其依民法第74條第1
19 項、第92條第1項前段規定，撤銷系爭契約及交換所有權移
20 轉登記物權行為之意思表示，難認可採。

21 六、綜上所述，原告依民法第114條第2項準用第113條、第767條
22 第1項中段規定，請求撤銷系爭契約及於113年7月11日所為
23 交換所有權移轉登記之物權行為，及將芝山土地於113年7月
24 11日交換所有權移轉登記塗銷，為無理由，應予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
29 士林簡易庭 法官 歐家佑

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須

01 按他造當事人之人數附繕本)。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

03 書記官 王若羽

04

附表				
編號	市區	段名	地號	應有部分
1	臺北市士林區	芝山段一小段	737	1/288
2	臺北市士林區	芝山段一小段	740	1/288
3	臺北市士林區	芝山段一小段	741	1/288
4	新北市新店區	大豐段	925	1/100000