

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹東簡字第249號

原告 楊秀娥
訴訟代理人 薛逢逸律師
被告 黃裕軒
訴訟代理人 吳素琴
被告 李國榮

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年12月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣407,113元，及自民國112年7月5日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之85，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告黃裕軒為鄰居，原告為新竹縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭594地號土地）所有權人彭政豪之母，黃裕軒則為新竹縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭592地號土地）所有權人黃瑞興之子。於民國67年間，原告之公公向黃裕軒之父黃瑞興購買系爭592地號部分土地建造倉庫，範圍即系爭594地號土地後方連接之土地面積11坪（1坪等於3.30579平方公尺，11坪約36.36平方公尺），但因當時農業發展條例之限制，故未辦理過戶，只有口頭約定並寫下一張契約書，註明日後可辦理過戶。嗣於108年間，黃裕軒到原告家中告知原告，他委託之代書即被告李國榮說原告居住之建築物侵占他所有之系爭592地號土地，如果當時有跟黃瑞興購買土地，應提出當時簽訂之買賣契約證明，李國榮會申請量測，待日後量測結果確定後，會計算建築物占用之範圍，計算應補償之金額，可知原告與黃裕軒就買受系爭592地號土地之範圍，合意為「建物實際占

01 用之面積」。數日後李國榮聯繫原告，告知竹東地政事務所
02 量測結果出來了，扣除先前購買的11坪土地後，建築物還占
03 用系爭592地號土地13.33坪（約44.07平方公尺），被告黃
04 裕軒之母吳素琴願意以低於市價之每坪新臺幣（下同）3
05 2,500元出售（共433,225元），並由原告繳交土地增值稅、
06 地價稅等費用作為多年占用之賠償，若不願意購買，就請拆
07 屋還地。原告遂與黃裕軒於108年4月26日在李國榮事務所簽
08 訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），同意買受建物占用之系
09 爭592地號土地差額13.33坪，並支付433,225元完畢，而於1
10 08年8月16日，將建物占用到之系爭592地號土地分割出同段
11 592之1地號土地（下稱系爭592之1地號土地），登記在原告
12 之女彭依萍名下。事後，彭依萍偶然上網查詢地籍圖時發現
13 家中建築物所顯示之地籍圖形與108年4月26日簽訂之買賣契
14 約上附圖形不合，竟包括建築物後段無法使用之河道在內，
15 彭依萍即向李國榮聯繫詢問當初量測建物占用系爭592地號
16 土地時之情形，但李國榮並未回應彭依萍之疑問。彭依萍再
17 向黃裕軒、吳素琴詢問理論，為何未按照當時口頭之約定方
18 式分割土地，黃裕軒、吳素琴則推託是由李國榮處理的，並
19 約好一起去李國榮事務所詢問狀況，如果真有分割錯誤，會
20 願意買回多分的土地。然之後彭依萍備妥資料後，黃裕軒就
21 不願意處理了。依據新竹縣竹東鎮地政事務所112年1月9日
22 土地複丈成果圖（下稱系爭複丈圖），原告所有之建物僅占
23 用系爭592地號土地42.78平方公尺，原告僅需要購買扣除11
24 坪後之土地即可，黃裕軒、李國榮故意以錯誤資訊告知原
25 告，導致原告誤認建物占用之面積多達80.43平方公尺（尚
26 未扣除67年間購入之坪數），致使原告額外購買差額之13.3
27 3坪而支付433,225元、稅金及代書費共43,230元（含土地買
28 賣移轉規費195元、代辦費8,125元、土地增值稅與地價稅1
29 5,990元、13,091元、印花稅129元、實價登錄代辦費4,000
30 元、土地謄本費用200元、土地買賣契約簽訂代辦費1,500
31 元），合計共476,455元，黃裕軒、李國榮自應連帶負賠償

01 責任。另原告與黃裕軒間之買賣合意既僅為「建物實際占用
02 之面積」，則黃裕軒受領433,225元價金亦無法律上原因。
03 爰依民法第184條第1項前段、第185條、第179條規定提起本
04 件訴訟，並聲明：黃裕軒、李國榮應連帶給付原告476,455
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
06 分之5計算之利息。

07 二、被告則以：

08 (一)李國榮部分：是因為依農業發展條例第16條，耕地有分割的
09 限制，必須符合要件才可以分割，基於不可分性，才會把非
10 「建物實際占有之面積」部分之土地也整塊賣給原告，而分
11 割為系爭592之1地號土地，登記在彭依萍名下。並聲明：原
12 告之訴駁回。

13 (二)黃裕軒部分：其意見同李國榮，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告之子彭政豪所有之系爭594地號土地與系爭592地號土地
16 土地兩相比鄰，原告公公於67年間向黃瑞興購買與系爭594
17 地號土地相鄰之系爭592地號土地面積11坪（約36.36平方公
18 尺），嗣於108年4月26日，原告與黃裕軒在李國榮地政士事
19 務所簽訂買賣契約，買賣契約書上記載系爭592地號土地之
20 面積共80.43平方公尺，願意讓售與系爭594地號土地所有權
21 人，每坪為32,500元，土地分割費用、稅金等概由買方即原
22 告負擔，此次買賣之標的為差額之13.33坪（約44.07平方公
23 尺），價金共433,225元，另李國榮並收受原告所交付之稅
24 金及代書費共43,230元（含土地買賣移轉規費195元、代辦
25 費8,125元、土地增值稅與地價稅15,990元、13,091元、印
26 花稅129元、實價登錄代辦費4,000元、土地騰本費用200
27 元、土地買賣契約簽訂代辦費1,500元），嗣後系爭592之1
28 地號土地則自系爭592地號土地分割出，登記在彭依萍名下
29 之事實，業據原告提出系爭594地號土地98年4月29日地籍圖
30 騰本、原告公公與黃瑞興之買賣合約書、108年4月26日原告
31 與黃裕軒簽署系爭買賣契約書、原告付款存款憑條、李國榮

01 簽署之收據、系爭592之1地號土地112年6月2日地籍圖謄
02 本、系爭594地號土地與系爭592之1地號土地登記第一類謄
03 本、系爭複丈圖為證，且為被告所不爭執，堪認原告此部分
04 之主張為真。

05 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。數
07 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能
08 知其中孰為加害人者，亦同，民法第184條第1項前段、第18
09 5條定有明文。

10 (三)查觀之原告公公與黃瑞興於67年間簽署之買賣契約，原告公
11 公係向黃瑞興購買比鄰系爭594地號土地後方之11坪系爭592
12 地號土地（見本院卷第29頁至第30頁），即約36.36平方公
13 尺。再觀之原告提出其所居住後方之照片與彩色地籍圖查詢
14 結果（見本院卷第39頁、第55頁），比對系爭複丈圖（見本
15 院卷第163頁）後可知原告建物後方為河道而難以利用。再
16 依系爭買賣契約所記載之文字，既敘明此次購買之標的為上
17 開11坪外之「差額」坪數13.33坪（見本院卷第33頁），顯
18 見原告所欲買受之範圍，就僅限於其所居住之建物實際占用
19 系爭592地號土地之面積而已，而不及於建物後方難以利用
20 之河道土地，此亦可觀之彭依萍與黃裕軒之錄音譯文，彭依
21 萍向黃裕軒表示「當初作跟他（即李國榮）講說量的時候，
22 你沒有跟他講清楚說，只量我們占到的部分，其他不關我們
23 的不可以切給我們嗎？」，黃裕軒回應「有啊」（見本院卷
24 第155頁），另彭依萍再向黃裕軒稱「我當初只交代你們
25 說，我說你給我切到我占到你的部分，其他不關我的你不可
26 以給我，但是他怎麼可以把那些不是我的全部給我，那就是
27 他的問題啊」後，黃裕軒亦表示「對啊，對啊」等語（見本
28 院卷第157頁），亦可知悉。然而，系爭592之1地號土地自
29 系爭592地號土地分割出後，面積達80.43平方公尺（見本院
30 卷第49頁，約24.33坪），且依系爭複丈圖，系爭592之1地
31 號土地範圍包括原告居住建物後方無法利用之河道及畸零

01 地，此部分係原告所無欲購買之部分，而原告所居住之建物
02 占用系爭592之1地號土地之範圍，卻僅有42.78平方公尺。4
03 2.78平方公尺換算為坪後，為12.94坪，於扣除原告公公已
04 經向黃瑞興購買之11坪後，差額僅為1.94坪，即原告於108
05 年間，僅需要向黃裕軒購買1.94坪之土地，即可免於拆屋還
06 地，且自其上原告與黃裕軒之對話紀錄，亦可知此係原告與
07 黃裕軒均認知原告欲購買之土地範圍。

08 (四)又系爭594地號土地、系爭592地號土地、系爭592之1地號土
09 地均為農牧用地，依62年9月3日公布施行之農業發展條例第
10 16條規定：「為擴大農場經營規模，防止農地細分，現有之
11 每宗耕地不得分割及移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為
12 共有；部分變更為非耕地使用者，其變更部分得為分割」，
13 是原告公公與黃瑞興於67年間買賣土地時，確實不能將系爭
14 592地號土地之11坪土地分割登記，然於72年8月1日時上開
15 規定已經修正「因出售與毗鄰耕地自耕地自耕農而與其耕地
16 合併者，得為分割」，再於92年2月7日修正為「每宗耕地分
17 割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情
18 形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併
19 者，得為分割合併」，現行農業發展條例第16條第1款定有
20 明文，是系爭592地號土地並無不能僅分割出原告建物占用
21 之面積42.78平方公尺予原告之理（即系爭複丈圖黃色部分
22 之範圍），此據系爭複丈圖上之592之2地號亦係自系爭592
23 地號土地分割而出，面積卻比系爭592之1地號土地來得更
24 小，益徵此節。

25 (五)而李國榮為專業地政士，對於上開法規之適用理當知之甚
26 詳，卻於辦理本件系爭買賣契約之過程中，傳達錯誤資訊予
27 原告，而致原告向黃裕軒購買差額之13.33坪之土地，然而
28 原告僅需購買1.94坪即可免於拆屋還地，已如前述，是原告
29 多買受了11.39坪之土地（ $13.33-1.94=11.39$ ），自己受有
30 損害。且此損害係因可歸責於李國榮之故意或過失所致，李
31 國榮自應負侵權行為責任。

01 (六)而黃裕軒為系爭592地號土地之所有人，於兩造108年間磋商
02 買賣時，亦知悉原告所欲購買之系爭592地號土地範圍，僅
03 限於「原告建物實際占用之面積」而已，有彭依萍與黃裕軒
04 之對話紀錄在卷可按，已如前述，卻於買賣過程中未加注
05 意，致將多餘之土地11.39坪及原告建物後方之河道、畸零
06 地併售予原告而受有利益，黃裕軒對於系爭592地號土地上
07 河道、畸零地併售予原告之事，不能諉為不知，本院認原告
08 既已舉證證明黃裕軒知悉兩造間購置土地範圍之真意，對於
09 嗣後買賣過程與實際情況不符一事，黃裕軒受有利益本就不
10 該不聞不問，並且應舉證證明自己並無故意或過失。然而，
11 黃裕軒並未舉出任何證據證明此節，則其對於原告所受損
12 害，自應與李國榮連帶負賠償責任。

13 (七)原告請求被告二人連帶賠償額外購買系爭592地號土地差額1
14 3.33坪而支付之價金433,225元、稅金及代書費等費用43,23
15 0元，合計共476,455元等語。惟查原告建物於扣除原告公公
16 向黃瑞興購買之11坪後，確實存有差額為1.94坪，業已論述
17 如前，是原告所多餘購買之系爭592地號土地範圍，係11.39
18 坪，並應以此計算原告所受之損害：

- 19 1. 買賣價金之損害：以當時108年間買賣時雙方約定之價金每
20 坪為32,500元計算（見本院卷第33頁），11.39坪即370,175
21 元。
- 22 2. 稅金及代書費等費用之損害：108年間買賣時，原告共支付
23 購買13.33坪土地之稅金、代書費等費用共43,230元（見本
24 院卷第31頁、第37頁），本院為估算此部分原告所受損害，
25 換算每坪為3,243.06元（ $43,260/13.33=3,243.06$ ），11.3
26 9坪即36,938元（ $3,243.06*11.39=36,938.4$ ，元以下四捨
27 五入）。

28 (八)基上，原告因本件被告二人之侵權行為，得請求之賠償金額
29 為407,113元（計算式： $370,175+36,938=407,113$ ）。

30 (九)另原告主張黃裕軒應依不當得利返還價金433,225元等語，
31 然黃裕軒受有此部分價金之利益係本於系爭買賣契約，於原

01 告解除系爭買賣契約前，並非無法律上原因，是原告此部分
02 之主張，自無可採。

03 (十)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
08 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
09 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
10 法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。
11 本件被告二人應負之前揭損害賠償義務，並無確定期限，依
12 前開規定，原告請求被告二人自起訴狀繕本送達（均為112
13 年7月4日，見本院卷第69頁、第71頁）之翌日即112年7月5
14 日，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

15 四、綜上所述，原告依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告
16 二人應連帶給付原告407,113元，及自112年7月5日起，均至
17 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應予准許，逾
18 此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

19 五、本件係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被
20 告二人一部敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規
21 定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
23 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
24 此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2
26 項。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
28 竹東簡易庭 法 官 楊祐庭

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
02 書記官 范欣蘋