

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第530號

原告 孫菁櫻

孫綿藝

孫銘志

上三人共同

訴訟代理人 洪仁杰律師

被告 黃升騰

訴訟代理人 張綉菊

被告 巨地資產管理顧問有限公司

法定代理人 張綉菊

上二人共同

訴訟代理人 張海宇

上列當事人間請求返還買賣價金事件，於民國112年12月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第1款定有明文。本件原告原起訴聲明請求被告黃升騰應給付原告新臺幣（下同）666,719 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；被告巨地資產管理顧問有限公司（下稱被告巨地公司）應給付原告666,719 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，前二項所命給付部分，如其中一被告先行履行，他被告於給付範圍內同免給付義務。嗣於本院民國112年12月26日言詞辯論時當庭減縮聲明為請求被告黃升騰、巨地公司應各給付657,745 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，前二項所命給付部分，如其中一被告先行履行，他被告於給付範圍內同免給付義務。核屬訴之變更，惟經被告同意（訴卷第158頁），揆諸前開規定，應屬合法，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：

被告黃升騰於104年1月27日委由代理人林秀金以3,800萬元出售高雄市○○區○○段0000○○○○0000000000地號土地（下合稱系爭土地）予訴外人即原告之父孫億裕，面積總計635.5平方公尺。至於系爭土地上之同段258號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○路00號，下稱系爭建物）原本即要拆除，因怕產權糾紛而仍列入買賣契約，然並不計價。孫億裕於買賣時原要求先鑑界複丈，然被告黃升騰之代理人表示希望兩造先完成買賣契約，移轉所有權交付價金後再鑑界複丈，孫億裕雖予應允，但要求被告均負鑑界之責任，並記載於買賣契約（下稱甲買賣契約）特約事項。孫億裕於107年6月25日逝世，原告共同繼承上述房地後，於108年2月21日出售系爭土地及建物予訴外人曾政章時（下稱乙買賣契約），鑑界後發現高雄市○○區○○段00○○0000地號土地分別短少10及1平方公尺，總計短少11平方公尺。被告至今均未履行鑑界義務，系爭土地買賣以每平方公尺59,795元計價，被告黃升騰應退還孫億裕多支付之買賣價金657,745元予原告。另被告巨地公司身為本案仲介，向孫億裕收取介紹費，並與被告黃升騰共同負擔丈量土地面積責任，卻未予丈量系爭土地，屬可歸責之不完全給付，被告巨地公司應給付原告657,745元，且與被告黃升騰為不真正連帶債務關

01 係。爰依民法第179條、第227條第1項、第354條、第359條
02 規定提起本訴，並聲明：(一)被告黃升騰應給付原告657,745
03 元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之
04 5計算之利息。(二)被告巨地公司應給付原告657,745元及自起
05 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
06 利息。(三)前二項所命給付部分，如其中一被告先履行給付，
07 他被告於給付範圍內同免給付義務。

08 二、被告則均以：

09 被告黃升騰之代理人林秀金與孫億裕於簽訂甲買賣契約時，
10 就系爭土地申請鑑界事宜，經討論後由買賣雙方、仲介公司
11 與簽約代書四方議定由仲介公司向高雄市岡山地政事務所
12 (下稱岡山地政)詢問，買賣雙方並約定「若只能測量房屋
13 所在之柱位界址點，則免申請測量」，「若能測出全部界
14 址，再申請測量，測量費用由賣方負擔」，且甲買賣契約特
15 約事項亦僅約定鑑界費用由被告負擔，均非謂被告即負系爭
16 土地之鑑界責任。嗣後岡山地政確實覆以只能測量房屋所在
17 之柱位界址點，被告巨地公司即報告給買賣雙方知悉，孫億
18 裕表示暫無拆除建物之計畫，並確定不需再申請土地鑑界，
19 而依約定以現況交屋後結案。孫億裕既已於104年間接受系
20 爭土地之交付，並且未於事後爭執，則系爭土地之利益及危
21 險，自交付時起均由孫億裕負擔。且原告於108年3月21日後
22 始知土地面積缺少，距離被告黃升騰與孫億裕間之交易時間
23 業已將近四年，早逾保固期多時。又被告黃升騰出售給孫億
24 裕先生之系爭土地面積，即系爭土地所有權狀及登記謄本所
25 登記之面積，並無絲毫短少，當無不完全給付或物之瑕疵之
26 情狀。再者，被告黃升騰與孫億裕間買賣之標的物為系爭土
27 地及建物，原告僅以買賣總價及系爭土地總面積換算每平方
28 公尺之價額，與買賣當時之計價方式不同等語置辯，並聲
29 明：原告之訴駁回。

30 三、兩造不爭執事項：

31 (一)孫億裕於107年6月25日死亡，繼承人為其子女即原告孫菁

01 櫻、孫綿藝、孫銘志3人。

02 (二)被告黃升騰委由代理人即訴外人林秀金於104年1月27日與孫
03 億裕簽立甲買賣契約。

04 (三)系爭土地原為被告黃升騰所有，於104年5月13日以買賣為原
05 因所有權移轉登記予孫億裕，復於108年2月21日以繼承為原
06 因所有權移轉登記予原告孫菁櫻、孫綿藝、孫銘志，再於10
07 8年2月27日以買賣為原因所有權移轉登記予曾政章。

08 (四)被告2人始終未申請系爭土地鑑界，孫億裕及原告孫菁櫻、
09 孫綿藝、孫銘志亦從未向被告2人請求申請鑑界。

10 四、本件爭點如下：

11 (一)被告黃升騰與孫億裕間甲買賣契約之買賣標的除系爭土地
12 外，是否包含地上物？

13 (二)被告黃升騰與孫億裕間甲買賣契約約定之土地面積，是以登
14 記面積或以實際面積為準？就實測面積不足登記面積部分，
15 被告黃升騰是否構成瑕疵或不完全給付？被告2人有無與孫
16 億裕約定由被告申請鑑界之義務？被告2人是否構成不完全
17 給付？

18 (三)原告可否依民法第227條第1項、第354條、第359條及第179
19 條規定，請求被告黃升騰返還該部分價金？其數額為何？

20 (四)原告可否依民法第227條第1項規定，請求被告負損害賠償責
21 任，有無理由？其數額為何？

22 五、本院得心證之理由：

23 (一)被告黃升騰與孫億裕間甲買賣契約之買賣標的除系爭土地
24 外，是否包含地上物？

25 原告固主張兩造所簽訂甲買賣契約，僅系爭土地為買賣標
26 的，系爭建物部分為買地送屋，為附帶贈與等語，然為被告
27 所否認。而觀之甲買賣契約第一條就交易之「不動產標
28 示」，同時載有系爭土地及系爭建物，且第二條就「買賣總
29 價」部分僅記載「買賣總價：新臺幣參仟捌佰萬元整。」，
30 並未記載每坪土地之單價，而甲買賣契約第九條第六項並載
31 有「乙方保證本買賣標地主建物及附屬建物內（不含公寓大

廈之共用部分）於乙方所有權期間，絕無自殺或兇殺致死之情事；....」（審訴卷第24頁），足證甲買賣契約之標的除系爭土地外，亦包含系爭建物。

(二)被告黃升騰與孫億裕間甲買賣契約約定之土地面積，是以登記面積或以實際面積為準？就實測面積不足登記面積部分，被告黃升騰是否構成瑕疵或不完全給付？被告有無與孫億裕約定由被告申請鑑界之義務？被告是否構成不完全給付？

1.查甲買賣契約內就買賣之系爭土地範圍，並無原告所主張之「以實測為準」或「面積不足時之價金找補約定」，且於第一條已載有「不動產標示：（如記載未有詳盡，或與地政機關登記簿謄本所載不符者，以地政機關登記簿謄本所載為準）」，有甲買賣契約書在卷可稽（審訴卷第21頁），足證兩造確實以地政機關之登記謄本所載之面積為系爭土地交易面積，而非實測面積。又甲買賣契約所載系爭土地面積，與系爭土地之謄本所記載相符，亦有甲買賣契約書及土地謄本在卷可考（審訴卷第21、42-50頁），且為兩造所不爭執，則被告黃升騰移轉登記予孫億裕之系爭土地面積，既符合甲買賣契約之約定，自無溢收買賣價金可言，不構成不當得利、買賣標的瑕疵或不完全給付之情。

2.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，為民法第373條所明文規定。查系爭土地原為被告黃升騰所有，於104年5月13日以買賣為原因所有權移轉登記予孫億裕，復於108年2月21日以繼承為原因所有權移轉登記予原告孫菁櫻、孫綿藝、孫銘志，再於108年2月27日以買賣為原因所有權移轉登記予曾政章，被告均始終未申請系爭土地鑑界，孫億裕及原告孫菁櫻、孫綿藝、孫銘志亦從未向被告請求申請鑑界，為兩造所不爭執，且有系爭土地謄本及甲、乙買賣契約在卷可參。系爭土地直至原告再轉賣予曾政章，始由原告孫經櫻於108年間申請鑑界，因而經地政機關測量發現系爭土地中之橋北段57地號短少10平方公尺，同段58-2地號土地積短少1平方公尺，有高雄市政府地政局岡山地政

事務所111年11月17日高市地岡測字第11171162300號函（訴卷第67頁）在卷可考。則孫億裕既已接受被告黃升騰之交付及所有權移轉，依上開規定，系爭土地之危險由此當然歸屬於孫億裕負擔，亦即鑑界測量結果殊與被告黃升騰無關，上訴人要無以交付後鑑界測量土地面積減少對被告黃升騰主張瑕疵之餘地。又地籍圖重測後土地面積發生增減或為不可避免之事實，蓋因土地重測前後界址或有變更、地籍圖年久破損、或由於天然地形改變、人為界址移動、或由於測量儀器精度之提高等原因，均為不可避免之技術或自然因素，非政府或測量人員所能克服（最高法院86年度台上字第1208號判決意旨參照）。是以，縱認系爭土地面積經事後測量有所短少之情，亦無證據足認係可歸責於被告黃升騰。從而，並無原告得依瑕疵擔保責任或不完全給付而請求被告黃升騰返還價金之餘地。

3. 甲買賣契約第十六條其他約定事項載有「本案申請土地鑑界費用由賣方與仲介共同負擔。」，固為兩造所不爭執，堪信為實。然上開記載僅提及鑑界費用之負擔，對於應否申請鑑界？及應由何人負責申請鑑界？綜觀甲買賣契約書全文，則未有明文記載，原告主張被告均負有申請鑑界義務，既為被告所否認，原告就此自應負舉證責任（民事訴訟法第277條規定參照）。然原告與曾政章所簽訂之乙買賣契約，第十七條特定約定事項則有約定：「賣方負責土地鑑定及指界，費用由賣方支付。」，明文「賣方負有鑑界及負責鑑界費用之義務」，兩相比較下，就甲買賣契約上開約定，實難據以判定，被告亦負有申請鑑界義務。又孫億裕及原告孫菁櫻、孫綿藝、孫銘志亦從未向原告2人請求申請鑑界，為兩造所不爭執，如孫億裕並未同意不予鑑界，何以同意辦理所有權移轉登記？原告就此雖另稱：當時地主急著要拿錢，原告的父親當時也不疑有他，就先辦過戶等語，然為被告所否認，自亦應由原告負舉證責任。甲買賣契約系爭土地面積如以實測為據，自應先以測定後，再辦理移轉登記後，始符常理。又

01 孫億裕及原告孫菁櫻、孫綿藝、孫銘志始終未請求被告申請
02 鑑界，原告是遭曾政章催討面積短少的價金，才去申請鑑界
03 等情，亦為原告所自認（訴卷第161頁）。被告如負有申請
04 鑑界義務，原告至遲亦應於與曾政章簽訂乙買賣契約時，請
05 求被告履行申請鑑界義務，然原告本件起訴前卻從未請求
06 之，實與常理有違，原告主張同意先辦理所有權移轉登記再
07 申請鑑界一節，洵難信為真實，足徵被告所辯，經孫億裕同
08 意就系爭土地不予鑑界一節，誠屬可採。則原告依民法第22
09 7條第1項規定對被告2人主張不完全給付，即屬無據。

10 六、綜上所述，原告依民法第179條、第227條第1項、第354條、
11 第359條規定請求被告各給付657,745元，及被告黃升騰自11
12 1年5月10日、被告巨地公司自111年3月19日起算之法定遲延
13 利息，為無理由，均應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

16 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 1 月 16 日
18 民事第一庭 法 官 簡祥紋

19 以上正本係照原本作成。

20 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。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 1 月 16 日
23 書記官 謝群育