

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第162號

原告 久井企業股份有限公司

法定代理人 林作樞

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被告 張明凱

張迎榛

張潔舫

張韓章

張金樹

共同

訴訟代理人 胡仁達律師

林澤均律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院民國114年5月7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、原告主張：

(一)原告與訴外人彌陀加油站股份有限公司（下稱彌陀加油站公司，當時負責人為被告張金樹）及張秋秉於民國108年5月20日簽立買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以總價金新臺幣（下同）5,320萬元，購買坐落高雄市○○區○○段000○○00000地號土地（所有權人為張秋秉，下稱548、630、630-1地號土地，合稱系爭三筆土地），及同段4、5建號建物（即彌陀加油站營業區、梯間及加油站，坐落在630、630-1地號上，所有權人為彌陀加油站公司），暨彌陀加油站公司之全部股份、經營權及生財設備（洗車機除外）。原告已於108年5月22日受讓彌陀加油站公司全部股份、經營權、

01 營業建物及生財設備，並完成公司變更登記；暨依系爭契約  
02 第四條支付548地號土地之價金1,474萬元，該筆土地於112  
03 年1月6日移轉登記予原告。另系爭契約第三條約定之630及6  
04 30-1地號土地價金3,846萬元，原告僅支付100萬元，該二筆  
05 土地至今尚未移轉登記予原告。

06 (二)又因張金樹於系爭契約交易過程中，向原告負責人表明系爭  
07 三筆土地之使用分區均為建築用地，將來均可供建屋使用，  
08 原告始願以三筆土地平均每坪11萬元之單價購入，嗣於113  
09 年3月27日向高雄市政府都發局申請土地使用分區證明書，  
10 始發現548及630-1地號土地均已編定為道路用地，依都市計  
11 畫法規定，日後於加油站結束營業後，顯難作為建築房屋使  
12 用，預估系爭三筆土地之價值每坪僅為7萬元，亦即每坪應  
13 減價4萬元，是原告依民法第354條、第359條、第360條及第  
14 227條規定，請求減少系爭三筆土地之價金676萬元。而張秋  
15 秉已於110年6月23日死亡，被告5人為其之繼承人，爰對其  
16 等起訴請求確認上開買賣價金債權不存在。

17 (三)並聲明：確認被告就系爭三筆土地之買賣價金債權於676萬  
18 元不存在。

## 19 二、被告答辯：

20 (一)系爭契約就系爭三筆土地之計價方式，乃係區分有無受污  
21 染，而各別計價，630-1及630地號土地，因位於加油站區及  
22 車輛加油出入通道，係屬受污染土地，原告需另負擔污染整  
23 治費用，故系爭契約第三條約定以每坪2萬元計價；另548地  
24 號土地位於洗車場及營業區空地，因屬未受污染土地，系爭  
25 契約第四條另約定以每坪11萬元計價。原告陳稱其係以每坪  
26 11萬元之單價購入系爭三筆土地，應與上開約定不符。

27 (二)又原告依系爭契約受讓加油站經營權、營業建物及用地，而  
28 其受讓後營業至今，系爭三筆土地仍可作為加油站營業使  
29 用，並無契約預定效用之瑕疵。另系爭契約成立時，548及6  
30 30-1地號土地即係作為加油站營業區之通行道路及車輛出  
31 入空地使用，此為原告所明知。張金樹並未表明或擔保加油

01 站之用地日後可作為興建房屋使用，原告此部分所述，並非  
02 事實。再土地之使用分區乃係一般民眾可得查知之公開資  
03 訊，原告以其簽約後始發現548及630-1地號土地為道路用地  
04 之情，請求減少土地價金676萬元，亦屬無據。此外，系爭  
05 契約第8條第7款約定，土地之交接基準日為108年5月31日，  
06 原告於113年7月16日提起本件訴訟，請求減少土地價金，已  
07 逾民法第365條第1項規定之5年除斥期間。

08 (三)並聲明：原告之訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第86-87頁）

10 (一)原告與彌陀加油站公司（當時負責人為張金樹）及張秋秉於  
11 108年5月20日簽立系爭契約，約定原告以總價金5,320萬  
12 元，購買548、630、630-1地號土地（所有權人為張秋  
13 秉），及同段4、5建號建物（即加油站營業區、梯間及加油  
14 站，坐落在630及630-1地號，所有權人為彌陀加油站公  
15 司），暨彌陀加油站公司之全部股份、經營權及生財設備  
16 （洗車機除外）。

17 (二)原告於108年5月22日受讓彌陀加油站公司全部股份、經營權  
18 、營業建物及生財設備，並完成公司變更登記（負責人同為  
19 原告公司負責人林作樞）。

20 (三)原告已依系爭契約第四條支付價金1,474萬元，548地號土地  
21 於112年1月6日以買賣原因移轉登記予原告。

22 (四)系爭契約第三條約定之價金3,846萬元，原告僅支付100萬元  
23 ，630及630-1地號土地尚未移轉登記予原告。

24 (五)548、630-1地號土地之使用分區為道路用地，系爭契約簽立  
25 時，630-1地號為彌陀加油站營業區內之通行道路，548地號  
26 為洗車場及空地。

27 (六)630、630-1地號土地登記面積各為1025.67平方公尺、115.4  
28 8平方公尺，約為345.2坪，系爭契約第三條記載：「630及6  
29 30-1地號土地（加油站），每坪依2萬元計價×343坪＝686萬  
30 元」；第四條另記載：「548地號土地（洗車場沒污染土  
31 地），依每坪11萬元計價×134坪＝1,474萬元」。

01 (七)張秋秉於110年6月23日死亡，被告為其之繼承人，並於111  
02 年11月17日就630及630-1地號土地辦理繼承登記。

03 四、兩造爭執事項：（見訴卷第87頁）

04 (一)原告主張：張金樹於系爭契約交易過程中，向原告負責人表  
05 明系爭三筆土地之使用分區均為建築用地，嗣其於113年3月  
06 27日向高雄市政府都發局申請土地使用分區證明書，始發現  
07 548及630-1地號土地為道路用地，其依民法第354條、第359  
08 條、第360條及第227條規定，請求減少土地價金676萬元  
09 （每坪減價4萬元）等語，是否可採？如為可採，被告抗辯  
10 原告之請求權已逾民法第365條第1項規定之5年除斥期間，  
11 是否可採？

12 (二)原告請求確認被告就系爭三筆土地之買賣價金債權於676萬  
13 元不存在，有無理由？

14 五、本院之判斷：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
16 民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。民事訴訟如係由原  
17 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
18 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即  
19 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求  
20 （最高法院17年上字第0917號判例參照）。次按物之出賣人  
21 對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受  
22 人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效  
23 用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條前段亦定有明文。  
24 是出賣人之物之瑕疵擔保責任，係指所交付之標的物欠缺通  
25 常效用或契約預定效用之品質或價值，而買受人主張物之瑕  
26 疵擔保權利，出賣人否認有物之瑕疵時，應由買受人就瑕疵  
27 存在之事實，負舉證之責。

28 (二)經查：

29 1. 原告依系爭契約受讓彌陀加油站公司之全部股份、經營權  
30 、營業建物及設備（洗車機除外），暨供加油站營業使用之  
31 系爭630、630-1、548地號土地等情，此據兩造不爭執事項

01 (一)可明，是原告係受讓加油站經營權、營業建物及用地，出  
02 賣人就系爭三筆土地所負擔之契約預定效用，乃係供原告繼  
03 續作為經營加油站使用，應堪認定。原告主張張金樹於交易  
04 時表明系爭三筆土地均可作為建築用地之情詞，已據被告否  
05 認，而其並未舉證以實其說，此部分主張，自無從憑採。

06 2. 又依兩造不爭執事項(二)所示，原告已於108年5月22日受讓彌  
07 陀加油站公司全部股份、經營權、營業建物及生財設備，並  
08 完成公司變更登記（負責人同為原告公司負責人林作樞），  
09 顯示系爭三筆土地早於108年間即交付原告繼續作為加油站  
10 營業用地，並無契約預定效用之瑕疵，亦堪認定。

11 3. 原告雖另陳稱：其係因張金樹表明系爭三筆土地之使用分區  
12 均為建築用地，其始願以每坪11萬元單價購入等情詞，然其  
13 主張張金樹表明系爭三筆土地均為建築用地之情詞，並無可  
14 採，已如前述；且由系爭契約第三條記載：「630及630-1地  
15 號土地（加油站），每坪依2萬元計價 $\times$ 343坪=686萬元」，  
16 第四條另記載：「548地號土地（洗車場沒污染土地），依  
17 每坪11萬元計價 $\times$ 134坪=1,474萬元」等情（見兩造不爭執  
18 事項(六)），亦可證明被告陳稱：系爭契約就系爭三筆土地之  
19 計價方式，乃係區分有無受污染，而各別計價，其中之630-  
20 1及630地號土地，位於加油站區及車輛加油出入通道，係屬  
21 受污染土地，原告需另負擔污染整治費用，故系爭契約第三  
22 條約定以每坪2萬元計價；另548地號土地係位於洗車場及營  
23 業區空地，因屬未受污染土地，系爭契約第四條另約定以每  
24 坪11萬元計價等情，尚屬非虛，應為可採。原告陳稱其係以  
25 每坪11萬元單價購入系爭三筆土地云云，核與系爭三筆土地  
26 各別計價之約定不符，亦無可採。

27 4. 再按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵  
28 者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前  
29 條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負  
30 擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355  
31 條亦定有明文。系爭三筆土地並無契約預定效用之瑕疵，已

01 如前述，又依兩造不爭執事項(五)所示，系爭契約成立時，63  
02 0-1地號為加油站營業區內之通行道路，另548地號為洗車場  
03 及空地，該二筆土地於系爭契約簽訂時，即係作為加油站之  
04 通行道路及車輛出入空地使用等情，亦有被告提出之現況照  
05 片及地籍圖資可資參佐（見審訴卷第141-143頁），原告簽  
06 約時對上開二筆土地之使用現況，當知之甚明。此外，54  
07 8、630-1地號土地之使用分區為道路用地，乃高雄市政府早  
08 於65年間即公告之資訊，一般民眾均可得查知，原告自不得  
09 諉為不知，縱其買受前未先查知，亦有重大過失而不知之情  
10 事，依上開規定，自不得請求減少價金。

11 (三)從而，原告主張依民法第354條、第359條、第360條及第227  
12 條規定，請求減少系爭三筆土地之價金676萬元（每坪減價4  
13 萬元），尚屬無據，是其請求確認被告就系爭三筆土地之買  
14 賣價金債權於676萬元不存在，即無理由，不應准許。

15 六、綜上所述，原告請求確認被告就系爭契約之土地買賣價金債  
16 權於676萬元不存在，為無理由，應予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，附此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

22 民事第一庭 法官 陳淑卿

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

27 書記官 蔣禪嫻