

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第336號

原告 林永昇

林宥銅

共同

訴訟代理人 黃俊凱律師

被告 季桓萱

孫盛國

鍾淑華

張建平

林南榮

蔡文杏

共同

訴訟代理人 邱文男律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國114年8月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告季桓萱應給付原告新臺幣肆拾陸萬肆仟捌佰柒拾伍元，及自
民國一百一十四年二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計
算之利息。

被告孫盛國應給付原告新臺幣肆拾陸萬肆仟捌佰柒拾伍元，及自
民國一百一十四年二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計
算之利息。

被告鍾淑華應給付原告新臺幣壹拾貳萬伍仟伍佰陸拾壹元，及自
民國一百一十四年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算
之利息。

被告張建平應給付原告新臺幣參拾參萬玖仟參佰壹拾肆元，及自
民國一百一十四年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算

01 之利息。
02 被告林南榮應給付原告新臺幣壹拾貳萬伍仟伍佰陸拾壹元，及自
03 民國一百一十四年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算
04 之利息。
05 被告蔡文杏應給付原告新臺幣肆拾陸萬肆仟捌佰柒拾伍元，及民
06 國一百一十四年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之
07 利息。
08 訴訟費用由被告各自負擔。
09 原告分別以新臺幣壹拾伍萬肆仟元、壹拾伍萬肆仟元、肆萬壹仟
10 元、壹拾壹萬參仟元、肆萬壹仟元、壹拾伍萬肆仟元為被告季桓
11 萱、孫盛國、鍾淑華、張建平、林南榮、蔡文杏供擔保後，各得
12 假執行；被告季桓萱、孫盛國、鍾淑華、張建平、林南榮、蔡文
13 杏分別以新臺幣肆拾陸萬肆仟捌佰柒拾伍元、肆拾陸萬肆仟捌佰
14 柒拾伍元、壹拾貳萬伍仟伍佰陸拾壹元、參拾參萬玖仟參佰壹拾
15 肆元、壹拾貳萬伍仟伍佰陸拾壹元、肆拾陸萬肆仟捌佰柒拾伍元
16 為原告供擔保後，各得免為假執行。

17 事實及理由

18 一、原告主張：伊於民國111年12月23日將其2人所有之高雄市
19 ○○區○○段00000○000○000000地號土地（重測後分別
20 為：高雄市○○區○○段000 ○000 ○000 地號土地，下逕
21 以地號稱之，合則稱系爭土地），分別出售予被告季桓萱、
22 蔡文杏、鍾淑華、孫盛國、林南榮、張建平及訴外人黃玉梅
23 等人，並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約）。又因系爭
24 土地即將進行重測，故兩造遂約定：「重測後面積如有增
25 減，按每坪單價互相找補之」（系爭契約之其他約定事項第
26 七點）、「重測後若面積有增減，雙方按重測後實際面積找
27 補之」（系爭契約之其他約定事項第八點）。系爭土地經重
28 測後，801地號土地自2,500平方公尺，增加為2,557.03平
29 方公尺、801-13地號土地自2,500平方公尺，增加為2,674.
30 8平方公尺。是以，被告等人即應依系爭契約以現金找補予
31 伊，然經伊等以存證信函催告被告等人依約給付價金，被告

01 等人均置之不理。爰依系爭契約請求被告等人分別給付找補
02 價金等語。聲明：(一)被告季桓萱應給付原告新臺幣(下同)
03 464,875元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
04 息5%計算之利息。(二)被告孫盛國應給付原告464,875元，及
05 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
06 息。(三)被告鍾淑華應給付原告125,561元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告張建
08 平應給付原告339,314元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
09 償日止，按年息5%計算之利息。(五)被告林南榮應給付原告12
10 5,561元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
11 5%計算之利息。(六)被告蔡文杏應給付原告464,875元，及自
12 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
13 (七)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告等人則以：兩造買賣土地時在系爭契約之其他約定事項
15 第七點固有約定：「重測後面積如有增減，按每坪單價互相
16 找補之」、系爭契約之其他約定事項第八點則有約定：「重
17 測後若面積有增減，雙方按重測後實際面積找補之」等語，
18 但究其找補買賣價金的原則，應以買賣契約訂立的土地面積
19 及單價為基準，比較成交以後重新測量標的土地的面積，以
20 決定互相找補的結果；系爭契約條文中所謂「重測」，泛指
21 專業測量機關重新對土地實施測量，不限於政府地政機關對
22 土地實施地籍圖重測。又兩造簽訂系爭契約後，為完成分管
23 土地的約定，被告等人曾委託測量公司對系爭土地實施測量
24 並製作分管示意圖，系爭土地面積之測量結果與系爭契約所
25 記載的土地面積相符；系爭土地於112年3月23日完成過戶
26 後，被告等為了更改土地分管情形，再於112年8月初委託
27 專業測量公司對系爭土地實施測量，重新製作分管示意圖，
28 系爭土地面積之測量結果也與系爭契約所記載的出售面積相
29 符，而岡山地政事務所並依據土地測量結果，分別就801、
30 801-13地號土地完成分管註記登記。是在系爭土地過戶前，
31 被告等曾委請專業測量機關測量系爭土地；過戶後，被告等

01 又在最近時間內，再就系爭土地委請專業測量機關實施重
02 測，測量結果皆與系爭契約上記載的土地出售面積相符，足
03 見系爭土地在出售予被告等人後的最近時間內，土地重測結
04 果面積並無增減情形，兩造間並無互相找補買賣價金的必
05 要。此外，801（重測後改編為同區蓬萊段581地號）、80
06 1-13（重測後改編為同區蓬萊段582地號）地號土地在岡山
07 地政事務所於112年10月間實施地籍圖重測結果，雖然土地
08 登記面積較系爭契約所記載之出售面積有所增加，惟土地界
09 址的變動或土地面積增減的原因多端，系爭土地經地籍圖重
10 測結果面積的增加，可能是天然或人為原因造成，且土地面
11 積增加的結果係在被告等於112年8月初委請測量機關對系
12 爭土地實施測量之後才發生，原告不能依據系爭契約之其他
13 約定事項第七點或第八點的約定向被告等請求補償買賣價
14 金，否則在112年10月實施地籍圖重測後的10年後，再對系
15 爭土地實施重測，如果面積比系爭契約所載有所減少，被告
16 等亦可依據系爭契約之其他約定事項第七點或第八點的約
17 定，向原告請求返還土地買賣價金，豈非謬然？！綜上，原
18 告之請求無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴均駁回。(二)
19 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事實

21 (一)原告於111年12月23日將其2人所有之高雄市○○區○○段
22 00000○○000○○000000地號土地（重測後分別為：高雄市○○
23 區○○段000○○000○○000地號土地，下逕以地號稱之，合則
24 稱系爭土地），分別出售予被告季桓萱、蔡文杏、鍾淑華、
25 孫盛國、林南榮、張建平及訴外人黃玉梅等人，並簽訂土地
26 買賣契約書（系爭契約）。

27 (二)兩造約定：「重測後面積如有增減，按每坪單價互相找補
28 之」（系爭801等地號土地買賣契約之其他約定事項第七
29 點）、「重測後若面積有增減，雙方按重測後實際面積找補
30 之」（系爭801-13等地號土地買賣契約之其他約定事項第八
31 點）。

01 (三)系爭土地經高雄市政府於111年11月4日高市府地發字第11
02 171438901號公告為高雄市112年度地籍圖重測實施範圍，
03 並以112年9月8日高市府地發字第11271114601號函公告
04 結果圖測。經高雄市政府實施重測後，801地號土地自2,50
05 0平方公尺，增加為2,557.03平方公尺、801-13地號土地自
06 2,500平方公尺，增加為2,674.8平方公尺。

07 (四)如原告主張有理由，被告季桓萱部分應找補原告464,875
08 元、被告孫盛國應找補原告464,875元、被告鍾淑華應找補
09 原告125,561元、被告張建平應找補原告339,314元、被告
10 林南榮應找補原告125,561元、被告蔡文杏應找補原告464,
11 875元。

12 四、本件爭點：原告主張被告應依兩造契約特約條款約定，依地
13 政事務所112年度燕巢區尖山段重測結果，分別補償土地價
14 金差額，有無理由？

15 五、得心證理由

16 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
17 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
18 契約即為成立。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
19 取得該物所有權之義務，民法第345條及第348條第1項分別
20 定有明文。又買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標
21 的物之義務，民法第367條亦有明文規定。

22 (二)原告於111年12月23日將其2人所有之系爭土地，分別出售
23 予被告季桓萱、蔡文杏、鍾淑華、孫盛國、林南榮、張建平
24 及訴外人黃玉梅等人，並約定各土地重測後面積如有增減，
25 按每坪單價互相找補之。系爭土地經高雄市政府於111年11
26 月4日高市府地發字第11171438901號公告為高雄市112年
27 度地籍圖重測實施範圍，並以112年9月8日高市府地發字
28 第11271114601號函公告結果圖測。經高雄市政府實施重測
29 後，801地號土地自2,500平方公尺，增加為2,557.03平方
30 公尺、801-13地號土地自2,500平方公尺，增加為2,674.8
31 平方公尺等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。

01 (三)原告主張被告應依上開約定分別依增加面積給付原告差額，
02 固為被告以前詞否認，經查：

03 (1)按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
04 句，民法第98條明文規定。解釋意思表示，端在探求表意人
05 為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，於解釋契約時尤
06 須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。又解
07 釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意
08 何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，
09 不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號、19
10 年上字第453號裁判意旨參照）。

11 (2)證人即代書邱瀨葺於本院審理時證稱：兩造於111年12月23
12 日在被告孫盛國之母親林美利家簽約，簽約時地主有告知已
13 經收到岡山地政事務所要重測的通知，所以知道要重測，重
14 測會有增減面積，伊有告知買方，解釋重測給他們聽，伊說
15 所有地籍都是日據時代的，重測會有清楚的界樁，會知道實
16 際面積多少，不增不減的機率很低，有增減價金就增減，大
17 家都說合理，所以合約上有寫重測之後面積如有增減就要找
18 補價金，如果沒有要重測，不會寫未來政府要做什麼，當下
19 已經有可能變動的東西一定會寫清楚，重測是政府做的，測
20 量公司只是依照現有的土地面積資料來做鑑界，原則上不會
21 變動面積等語明確（本院卷第50至58頁）。佐以系爭土地確
22 經高雄市政府於111年11月4日高市府地發字第11171438901
23 號公告為高雄市112年度地籍圖重測實施範圍，並以112年9
24 月8日高市府地發字第11271114601號函公告結果圖測。足
25 見系爭契約簽立前，原告即可知悉系爭土地即將進行重測。
26 衡諸常情，買賣土地之必要之點，即為土地面積及交易價
27 金，土地面積大小將影響價金之多寡，出賣人如出售土地之
28 實際面積大於登記面積，當希望買受人找補價金。買受人如
29 買受之土地小於登記面積，亦希望出賣人退回溢價，於此情
30 形下，雙方於尚未重測不確定買賣標的物之實際面積或增或
31 減之情形下，在原告確知系爭土地即將重測，而於系爭契約

01 磋商時，將重測訊息提出予買方，兩造即約定「重測後面積
02 如有增減，按每坪單價互相找補之」，確實合乎常情。是證
03 人邱瀨葺之證述，應與事實相符，堪以採信。

04 (3)被告雖辯稱因要土地分管，所以委託測量公司測量，為契約
05 所指之重測等語。且證人林美利於本院審理時亦證稱：因為
06 簽合約時，有五個人共同買，簽約時要分管，在簽約之前沒
07 有測量，為了要分管，怕有爭議坪數不夠，所以代書說要辦
08 重測，在測量後在互相找補，合約書寫重測等語（本院卷第
09 59頁）。然系爭土地分管，乃被告等人買受土地後內部關
10 係，與原告出賣土地無關，顯非契約所稱關乎兩造權利義務
11 之重測。且如經測量後發現土地實際面積與登記內容不同，
12 於系爭合約第11條其他約定事項一、買賣標的應於點交完成
13 土地鑑界作業，…鑑界結果如與約定或權利登記內容不符，
14 誤差值於法定公差以內，雙方同意不找補，超出部分以總價
15 款換算單位面積之單價找補（審訴卷第15頁、第23頁）即有
16 規範，無庸另行約定，亦可認定。是證人林美利此部分證
17 述，難認可採。

18 (4)另系爭土地之地籍圖重測，乃簽約時即已知悉可能變動土地
19 面積之事宜，並非簽約前不可預測之情事，是因此重測而變
20 動面積而需增加價金一節，確係系爭契約約定事項，洵堪認
21 定。是原告主張，被告等人應依系爭約定依重測後增加面積
22 給付價金等語，即有理由。

23 (四)又如原告主張有理由，被告季桓萱部分應找補原告464,875
24 元、被告孫盛國應找補原告464,875元、被告鍾淑華應找補
25 原告125,561元、被告張建平應找補原告339,314元、被告
26 林南榮應找補原告125,561元、被告蔡文杏應找補原告464,
27 875元，為兩造所不爭執，是本件原告主張被告應依兩造契
28 約特約條款約定，依地政事務所112年度燕巢區尖山段重測
29 結果，分別補償土地價金差額，即有理由。

30 六、綜上所述，原告依兩造系爭契約約定，請求被告季桓萱部分
31 應找補原告464,875元、被告孫盛國應找補原告464,875

01 元、被告鍾淑華應找補原告125,561 元、被告張建平應找補
02 原告339,314 元、被告林南榮應找補原告125,561 元、被告
03 蔡文杏應找補原告464,875 元，及分別自起訴狀繕本送達之
04 翌日（季桓萱、孫盛國均為114年2月18日、鍾淑華、張建
05 平、林南榮、蔡文杏均為114年2月6日，送達證書，審訴卷
06 第87至97頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免
07 為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

08
09 七、本件事證已明，被告聲請傳喚證人蘇玉末欲證明簽約當時原告跟代書沒有說土地要地籍圖重測的事實或請求原告提出地
10 政事務所重測通知以證明簽約當時知悉系爭土地欲重測一
11 節，均認無必要。又兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

12
13
14 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
16 民事第一庭 法官 謝文嵐

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
21 書記官 曾秀鳳