

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第647號

原告 唐榮昌

訴訟代理人 李淑惠

被告 侯明青

訴訟代理人 陳奕勻

上列當事人間土地所有權移轉登記事件，在民國114年1月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告先位之訴及備位之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款有明文規定。本件原告起訴時聲明：被告應將嘉義市○○段00000地號土地（下稱本件土地）所有權移轉予原告。之後在訴訟進行中追加備位聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元及自民國100年12月11日起至113年10月17日止，以年息2%計算的利息（見本院卷第63頁、第86頁）。審核原告所為訴之追加，與上開規定相符，應予准許。

乙、實體事項：

一、原告主張：

(一)、原告在100年12月11日向被告購買門牌號碼嘉義市○○街00號之建物(下稱本件建物)及土地，並簽立不動產買賣契約書（下稱本件買賣契約）。買賣價金原本協議為1,700萬元，因為本件建物有越界建築到鄰地約2坪土地，所以在本件買賣契約第13條特約條款約定，另以20萬元加購該約2坪土地，最後成交總價為1,720萬元。

(二)、本件建物跨越到鄰地之2坪土地，在113年間分割成本件土地，為此，先位請求被告移轉本件土地給原告。

01 (三)、假如被告無法依約將原告購買的本件土地移轉登記給原告，
02 則備位請求被告賠償原告購買土地的20萬元及自100年12月1
03 1日起至113年10月17日止的利息等語。

04 (四)、聲明：1.先位聲明：被告應將本件土地所有權移轉予原告。
05 2.備位聲明：被告應給付原告20萬元及自100年12月11日起
06 至113年10月17日止，以年息2%計算的利息。

07 二、被告答辯：

08 (一)、兩造買賣標的並沒有包含本件土地，且當初約定價金就是1,
09 720萬元，並無原告所稱以20萬元加購本件土地一事。

10 (二)、本件買賣契約特約條款，是明白約定本件建物有占用鄰地約
11 2坪，如果以後有爭議，被告願意出面協調。後來，本件土
12 地的所有權人要出賣本件土地時，被告也通知原告是否要購
13 買，但原告拒絕購買本件土地。所以，原告請求被告移轉土
14 地或賠償都無理由等語。

15 (三)、聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利判決，願供擔保，請准
16 宣告免為假執行。

17 三、本件經與兩造協議簡化爭執及不爭執事項如下（見本院卷第
18 86至87頁）：

19 (一)、不爭執事項：

20 1.兩造於100年12月11日簽立本件買賣契約。

21 2.本件買賣契約第1條不動產標示暨付款辦法：詳後。不動產
22 標示記載買賣標的為嘉義市○○段000000地號土地，面積15
23 6平方公尺；嘉義市○○段000000地號土地，面積1平方公
24 尺；嘉義市○○街00號。

25 3.本件買賣契約第2條買賣總價款：新臺幣1,720萬元整。

26 4.本件買賣契約第13條特約條款記載出賣人（被告）出售之房
27 地有跨越隔壁共和路410號後面約2坪土地，如該地主有異議
28 時，出賣人應出面協調處理。原出賣人與該地主有任何爭議
29 與承買人（原告）無關。

30 5.本件買賣契約上特約條款所載隔壁共和路410號後面約2坪土
31 地，現為本件土地。

01 6.本件土地為第三人所有。

02 (二)、爭執事項：

03 1.兩造本件買賣契約買賣範圍有無包含本件土地？

04 2.原告請求被告移轉登記有無理由？

05 3.原告請求被告給付20萬元加計利息，有無理由？

06 四、法院的判斷：

07 (一)、兩造買賣標的不包含本件土地：

08 1.兩造於100年12月11日簽立本件買賣契約，由本件買賣契約
09 第1條及不動產標示部分，僅載明買賣標的為嘉義市○○段0
10 00000地號土地，面積156平方公尺；嘉義市○○段000000地
11 號土地，面積1平方公尺；嘉義市○○街00號，第2條明定買
12 賣價金為1,720萬元(見不爭執事項1.至3.)。均未記載本件
13 買賣契約之買賣標的包含本件土地，及兩造有就本件土地另
14 約定買賣價金20萬元。

15 2.其次，本件買賣契約第13條特約條款是記載「出賣人(被
16 告)出售之房地有跨越隔壁共和路410號後面約2坪土地，如
17 該地主有異議時，出賣人應出面協調處理。原出賣人與該地
18 主有任何爭議與承買人(原告)無關」(見不爭執事項4.)。
19 依其文義，僅是強調本件建物有占用到鄰地約2坪土地，倘
20 鄰地地主提出異議，被告應出面協調處理，有任何爭議都與
21 原告無關，完全沒有提到原告另以20萬元加價購買本件土地
22 一事。可認原告並未購買本件土地，兩造依本件買賣契約所
23 合意買賣標的僅限於本件建物及嘉義市○○段0○○○00000
24 00○000000地號土地(下合稱太平段2筆土地)等情，甚為明
25 確。

26 3.證人即辦理本件買賣契約之代書黃正雄在本院審理時也證
27 稱：我之前從事代書工作，本件買賣契約是我寫的。本件買
28 賣契約第13條特約條款除了修改「跨越」兩字不是我寫的以
29 外，都是我寫的，是依照買賣的人，他們叫我這樣寫，我就
30 這樣寫。沒有提到跨越的2坪要加價20萬元購買這件事情。
31 也沒有提到原本是1,700萬元，因為加價2坪(土地)20萬元，

01 總價才是1,720萬元。簽約時，買賣雙方二人有在我旁邊。
02 我沒有印象有協調20萬元這件事情。特約條款只有提到協
03 調，沒有提到要出錢，買的人當時也知道有跨越鄰地等語
04 (見本院卷第118至119頁、第121頁)。益徵兩造僅合意以1,7
05 20萬元買賣本件建物及太平段2筆土地，並不包含本件土
06 地。

07 4.原告雖主張證人黃正雄年紀很大，很多都沒印象，所述與事
08 實不符等語。但是：

09 (1)原告自承簽約前一晚全家到被告家裡協調，陪同被告在場的
10 是訴外人謝佳憲，代書(證人黃正雄)不在場，隔天早上去代
11 書事務所簽約時，只有原告、被告及代書在場(見本院卷第1
12 22頁、第147頁)。

13 (2)而從原告詰問證人黃正雄過程，詢問「當初簽約時被告那方
14 是否有一名長輩在場，在講這個20萬元的事情?」，證人黃
15 正雄稱：沒有，只有侯明青在。「當時簽約時你有無印象原
16 告這方是全家在場?」，證人證人黃正雄稱：只有明青跟買
17 的人，買的人的太太也不在場。「是否可以回想，當初原告
18 這一方有帶小孩去，因為簽約到很晚，所以小孩在哭鬧，然
19 後小孩在契約書上有打x，才讓兩造在上面蓋章?」，證人黃
20 正雄稱：是白天簽約，我沒有印象這件事情，我感覺沒有小
21 孩在旁邊吵鬧。「你有無印象簽約時，原告及太太有在場，
22 小孩在旁邊跑來跑去?」，證人黃正雄稱：沒有印象。「你
23 有無印象特約條款第13條，是原告、我太太、證人、被告及
24 陪同被告到場的人討論出來的?」，證人黃正雄稱：我沒有
25 印象，是買賣雙方講好，我再寫的。「你有無印象當天本來
26 我(原告太太)已經說不要買了，因為這20萬元在吵來吵去，
27 後來講到接近晚上11、12點?」，證人黃正雄稱：不是晚上寫
28 的，是白天寫的。「你有無印象本來講好1,700萬元，後來
29 因為多了20萬元，我(原告太太)很生氣，本來要帶小孩轉頭
30 就走?」，證人黃正雄稱：不是晚上寫的。「你有無印象當時
31 有一位陪同被告到場的人，被告叫他哥哥，被告在開庭的時

候說對方叫謝佳憲？」，證人黃正雄稱：我沒有印象有看過那個人等語（見本院卷第119至121頁）。

(3)可見，原告刻意不斷以證人黃正雄不在場的事項詢問證人，經證人黃正雄數次明確證稱，是在白天簽約，當時只有原告及被告二人在場，無其他人陪同，沒有印象原告所述的事情等語。原告嗣後就證人證述表示意見時，稱證人印象模糊，所述與事實不符後，經被告表示簽約前一晚確實只有原告一家人來被告家說要買房子，所以證人不會有印象，隔天白天簽約時，只有兩造及證人在場後，原告才表明確實前一晚先至被告家中，代書不在場，隔天才去代書事務所簽約（見本院卷第122頁）。反而更可證證人黃正雄，其記憶並無模糊，證述為可採。

5.原告另主張，是因為第一次買房子，本來要求要把20萬元購買兩坪土地的事情寫在契約上，是代書說特約條款這樣寫就對我們有保障等語。但是，證人黃正雄在本院審理時已證稱：（特約條款）是兩邊自己講好的等語（見本院卷第121頁）。況且，依原告在本院審理時自承：學歷為博士，從事大學教授之職業，簽約當時已從事教職（見本院卷第152頁），屬於高知識分子。依其學識、社會歷練，足以理解前開特約條款所載文義僅是表明日後如鄰地地主有越界爭議，被告應出面協調，倘確實另以20萬元向被告購買本件土地，豈會在簽立本件買賣契約時，完全未記載相關內容。原告此部分主張，無法採信。

6.證人即原告之子唐化在本院審理時先證稱：簽約前一天到被告家談的時候，我有在場，當時約13、14歲，就讀國中。本來談到1,700萬元要達成共識，後來被告他們說要再討論，進到一個房間出來後，陪同被告的男性長者就說，隔壁土地有跟我們要買的房子土地有重疊，隔壁的地主好像是被告的姊姊，我們再加20萬，占用土地的部分就當作交給我們，這件事情就解決了等語（見本院卷第149頁）。後改稱：該男性長者說占用鄰地的部分，再加20萬土地就賣給我們等語（見

01 本院卷第150頁)。證人唐化就有無加價20萬元購買土地的過
02 程證述前後有所歧異，已有瑕疵，且與證人黃正雄證述內
03 容、本件買賣契約記載不符。足認證人唐化於本院之證述偏
04 袒維護原告，就難直接採為有利原告的認定。

05 7.基於上述，原告主張兩造就本件土地成立買賣契約，就無法
06 採納。

07 (二)、原告先位請求被告移轉本件土地所有權，為無理由：

08 1.本件買賣契約標的範圍僅為本件建物及太平段2筆土地，原
09 告並未證明本件買賣契約之標的包含本件土地，已經本院認
10 定如前。

11 2.則原告主張與被告間就本件土地成立買賣契約，請求被告移
12 轉所有權，就沒有依據。

13 (三)、原告備位請求被告賠償20萬元，為無理由：

14 1.兩造就本件土地並無成立買賣契約，已如前述，被告自無負
15 移轉本件土地所有權給原告之義務。則原告備位主張被告無
16 法移轉土地所有權，應賠償原告20萬元及利息，亦無理由。

17 五、結論，原告未能證明本件買賣契約之標的包含本件土地，所
18 以原告先位請求被告移轉本件土地所有權給原告，及備位請
19 求被告賠償20萬元及利息，均無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據調查，經
21 本院審酌後，與判決的結果，不生影響，不一一論列，也沒
22 有調查必要，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

25 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

26 法 官 吳芙蓉

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
29 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

