臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第206號

原　　告　啟文事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡清文

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪嘉鴻律師

被　　告　吳振隆

訴訟代理人　張智宏律師

　　黃建誠律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年10月25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

一、原告起訴主張：兩造前於民國104年6月20日簽立土地合作開發合約書，約定由被告提供其所有坐落苗栗縣三義鄉雙連潭段之數筆土地，由原告出資開發銷售，並約定期限屆滿時，若有土地未出售時，雙方協議是否分地或繼續銷售。上述合作開發屆滿後，兩造協議繼續銷售，並於108年1月9日簽立展期之土地合作開發合約書(卷第23、24頁，下稱系爭合約)，期限3年，系爭合約書第7條約定「本合作開發案於期限屆滿時，若有土地未出售時，雙方同意就剩餘土地面積按比例抽籤分配之（分配比例為雙方各百分之50）」。迄今系爭合約已屆滿，尚有同段117-5地號土地（下稱系爭土地）未售出，是依該第7條約定，被告應將系爭土地之應有部分2分之1移轉登記予原告。且依三義雙連潭段銷售總表所示（卷第81頁，下稱銷售總表），編號N即系爭土地曾預定以新臺幣（下同）5,900,000元出售，再佐以開發土地完成示

意圖（下稱示意圖卷第83頁），編號N土地方正，地形與地籍圖謄本相符，可見銷售總表與示意圖為真，系爭土地包含在銷售範圍內。是被告抗辯系爭合約之銷售不包含系爭土地，並不實在。爰依系爭合約提起本訴，並聲明：⑴被告應將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予原告。⑵訴訟費用由被告負擔（卷第77頁）。

二、被告抗辯：兩造固有簽訂契爭合約，惟契約附件所列土地中之同段117-28地號及系爭土地，已特別標明為道路開發、土地公部分，故當時已將上開2筆土地排除在合作開發銷售範圍內，並就其餘銷售土地之面積予以載明，加註「實際銷售坪：59,790平方公尺(18,086坪)」等文字以資明確。此參附件所有土地面積共64,966平方公尺，扣除117-28地號、系爭土地面積各1,274平方公尺、3,902平方公尺後，剩餘面積為59,790平方公尺即知。可證系爭土地不包含在系爭合約約定開發銷售之範圍內，原告之請求顯無理由。並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。⑶訴訟費用由原告負擔。

理　由

一、兩造於108年1月9日簽訂系爭合約，由被告提供附件所示土地予原告出資開發銷售，期限3年，第7條約定合約期限屆滿若有土地未出售，就剩餘土地按兩造各百分之50比例抽籤分配面積之情，有系爭合約在卷可證（卷第23至24頁），且為兩造所不爭執，自屬真實。

二、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院110年度台上字第2524號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張契約附件所示兩造約定銷售之土地應包含系爭土地，有出

銷售總表及開發完成示意圖（卷第81至83頁）可佐；被告則以前揭情詞置辯，並辯稱未曾見過銷售總表及示意圖，其上無被告之簽名，否認為真正。且銷售總表所列土地地號部分與契約附件不符，原告主張前後矛盾等語。經查：

（一）參以系爭合約附件上兩造另行加註「實際銷售坪59,790平方公尺(18,086坪)」等文字並用印，足認該附件及加註文字係經兩造合意而為真正至明。而附件所列土地面積總額64,966平方公尺，扣除117-28地號、系爭土地之面積各1,274、3,902平方公尺後，與加註之實際銷售坪數相同【計算式：64,966－1,274－3,902＝59,790】。故被告辯稱117-28地號土地及系爭土地均排除於系爭合約約定之銷售範圍內，已屬有據。

（一）又觀之原告提出之銷售總表及示意圖，其上並無兩造之簽名用印，為被告所否認，自難認為真正。且比對合約附件及銷售總表，諸多地號不同，況銷售總表之編號(N)117-5地號即系爭土地，更於簽約日期欄內標註「未銷售」（卷第81頁），益證被告所辯系爭土地不包含於系爭合約銷售範圍內為可採。

（三）綜上所述，原告未能舉證證明系爭合約所約定銷售之土地包含系爭土地，是其依系爭合約第7條請求被告將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予原告，顯無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　18　　日

民事第一庭　法　官　黃怡玲

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　11　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　陳映綺