臺灣南投地方法院民事判決

109年度訴字第117號

原　　告　黃國富

訴訟代理人　歐嘉文律師

　　潘彥瑾律師

被　　告　台灣農林股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳清源

000000000000000000

訴訟代理人　陳慧芬律師

上列當事人間履行契約事件，本院於110年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告給付第三期款即新臺幣拾捌萬壹仟捌佰陸拾肆元之同時，將坐落南投縣○○鄉○○段○○○○○○○○○地號土地如附圖即南投縣埔里地政事務所複丈日期一百零九年九月十日、收件文號埔土測字第二七００００號之土地複丈成果圖編號B1、B2所示土地移轉登記與原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾捌萬元供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

㈠被告所有坐落南投縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱鹿篙段12-9地號土地）前經分割為同段12-9地號、同段12-244地號（下稱鹿篙段12-244地號土地）；鹿篙段12-9地號土地於104年間，經重測後編為南投縣○○鄉○○段0000地號（下稱香茶段1364地號土地）；鹿篙段12-244地號土地於102年間，經合併分割為鹿篙段12-244、12-252、12-253地號土地，上開土地後於104年間重測後編為香茶段1233地號、129

1地號、1292地號（下各別稱香茶段1233地號、香茶段1291地號、香茶段1292地號土地，合稱系爭土地）。

㈡訴外人黃揚旆前於74年1月1日與被告簽立台灣農林股份有限公司茶園放租合約，承租被告所有坐落鹿篙段12-9地號土地、面積3,094平方公尺、茶園編號211（下稱211茶園）之土地，約定租約日期為74年1月1日起至79年12月31日止；原告於77年間承接黃揚旆原承租之211茶園租約，並另與被告簽立土地租賃契約，租期自77年5月間至97年12月31日止。

㈢嗣於100年1月20日，原告為向被告申購坐落鹿篙段12-9地號、面積約3,094平方公尺之土地，遂書立不動產買賣申購書（下稱系爭申購書），後由兩造於100年1月27日簽立不動產土地買賣協議書（下稱系爭買賣契約），約定被告以現況出售其所有坐落鹿篙段12-9地號土地內、面積預設3,094平方公尺土地1筆、價金每平方公尺270元計算，買賣總價暫估為新臺幣（下同）835,380元，並於系爭買賣契約約定地號、面積僅為預設，實際出售之地號、面積以地政機關實際分割後土地登記簿謄本為準。原告遂依系爭買賣契約約定支付第1期款417,690元（即價金之50％），及於100年2月23日依系爭買賣契約約定支付第2期款250,614元（即價金之30％），原告已依系爭買賣契約給付被告668,304元。詎被告竟拒絕依系爭買賣契約約定之內容依當時原告使用現況，將系爭土地移轉登記予原告，爰依民法第199條第1項、第348條第1項規定及系爭買賣契約提起本訴。

㈣並聲明：被告應於原告交付買賣價金第3期尾款（不包含土地增值稅）同時，將系爭土地所有權全部移轉登記予原告所有；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則以：

㈠原告於77年間至97年12月31日承租被告所有鹿篙段12-9地號之部分土地，即為211茶園之土地，原告承租面積即為3,094平方公尺，原告若欲向被告購買土地，亦僅限於原告原承租範圍之土地，不包含原告無權占用或承租範圍以外之其他土

地。原告於簽立系爭買賣契約前，除使用承租之211茶園之土地外，尚無權占用被告所有之香茶段1233地號土地及香茶段1292地號部分土地；依系爭買賣契約第1條約定，被告出售之土地現況係指承租範圍即211茶園之土地，並非指原告實際使用之現況。

㈡系爭買賣契約就土地買賣價格第2款固有約定兩造依實際面積計算價金，此乃因原告所承租即購買之範圍僅為鹿篙段12-9地號之部分土地，而被告該批優惠出售之土地甚廣，當時承買之人數眾多，該批出售之土地為符合農業發展條例等相關規定，於完成最終土地所有權登記前，尚需經地政機關多次合併及分割作業，其作業過程中難免因土地面積些許之合理誤差而須調整，兩造始約定分割後之土地登記簿登載面積，若與約定之3,094平方公尺不符而有增減時，即依實際增減狀況，再予結算實際買賣價金，此為兩造立約之真意，非謂兩造間係就承租範圍以外之土地亦有買賣合意，是系爭買賣契約之買賣標的僅限於坐落香茶段1291、1292、1364地號土地如附圖即南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政）複丈日期109年9月10日之土地複丈成果圖（下稱附圖）編號B1、B2、B3、B4所示之土地。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠坐落鹿篙段12-9地號土地前經分割為同段12-9地號、同段12之244地號；其中鹿篙段12-9地號土地於104年間，經重測後編為香茶段1364地號；鹿篙段12-244地號土地於102年間，經合併分割為鹿篙段段12-244、12-252、12-253地號土地，上開土地後於104年間重測後編為香茶段1233地號、1291地號、1292地號。

㈡系爭土地為被告所有。

㈢原告於100年1月20日向被告申購坐落鹿篙段12-9地號、面積約0.3094公頃之土地，並書立系爭申購書。

㈣兩造於100年1月27日簽立系爭買賣契約，約定被告以現況出售所有坐落鹿篙段12-9地號土地內、面積預設3,094平方公

尺土地1筆、價金每平方公尺270元計算，並約定地號、面積僅為預設，實際出售之地號、面積以地政機關實際分割後土地登記簿謄本為準。

㈤原告已依系爭買賣契約給付被告668,304元之價金。

㈥黃揚旆前於74年1月1日與被告簽立「台灣農林股份有限公司茶園放租合約」，承租坐落鹿篙段12-9地號、面積3,094平方公尺、211茶園之土地，租約日期為74年1月1日起至79年12月31日止。

㈦原告於77年間承接黃揚旆原承租211茶園土地之租約，與被告簽立土地租賃契約，租期自77年5月間至97年12月31日止。

㈧被告於100年度委由內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）辦理被告轄管土地控制測量作業，施測範圍計有被告所有坐落南投縣埔里鎮、魚池鄉約90筆土地，原告因此支出測量費用5,580元。

㈨如原告主張買賣標的範圍即複丈日期110年2月1日複丈成果圖有理由，原告應給付之尾款為933,325元（計算式：5931.96×270元＝1,601,629元，元以下四捨五入、1,601,629元－668,304元＝ 933,325元）。

㈩如被告抗辯買賣標的範圍即複丈日期109年9月10日複丈成果圖有理由，原告應給付之尾款為181,864元【（3148.77×270元）＝850,168元，元以下四捨五入、850,168元－668,304元＝181,864元】

□於97年12月31日迄今，原告並無向被告承租211號茶園之土地。

四、兩造爭執事項：

㈠系爭買賣契約所約定之標的物範圍？

㈡原告依系爭買賣契約、民法第348條第1項規定，請求被告應於原告交付尾款之同時將系爭土地移轉登記予原告，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠坐落鹿篙段12-9地號土地前經分割為同段12-9地號、同段12之244地號；其中鹿篙段12-9地號土地於104年間，經重測後編為香茶段1364地號；鹿篙段12-244地號土地於102年間，經合併分割為鹿篙段12-244、12-252、12-253地號土地，上開土地後於104年間重測後編為香茶段1233地號、1291地號、1292地號3筆土地即系爭土地，系爭土地均為被告所有；黃揚旆前於74年1月1日與被告簽立「台灣農林股份有限公司茶園放租合約」，承租坐落鹿篙段12-9地號、面積3,094平方公尺、211茶園之土地，租約日期為74年1月1日起至79年12月31日止，原告於77年間承接黃揚旆原承租211茶園土地之租約，與被告簽立土地租賃契約，租期自77年5月間至97年12月31日止，於97年12月31日迄今，原告並無向被告承租211號茶園土地；原告於100年1月20日向被告申購坐落鹿篙段12-9地號、面積約0.3094公頃之土地，並書立系爭申購書，兩造並於100年1月27日簽立系爭買賣契約，約定被告以現況出售所有坐落鹿篙段12-9地號土地內、面積預設3,094平方公尺土地、價金每平方公尺270元計算，並約定地號、面積僅為預設，實際出售之地號、面積以地政機關實際分割後土地登記簿謄本為準後，原告依系爭買賣契約給付被告部分價金即668,304元之價金；被告曾於100年度委由國土測繪中心辦理被告轄管土地控制測量作業，施測範圍計有被告所有坐落南投縣埔里鎮、魚池鄉約90筆土地，原告因此支出測量費用5,580元等節，為兩造所不爭執（見本院卷二第304頁至第305頁），並有系爭土地第一類謄本、系爭買賣契約、原告魚池茶場土地租賃契約、系爭賣賣契約、合作金庫商業銀行匯款申請書代收入傳票（二）、系爭申購書、內政部國土測繪中心109年10月22日測籍字第1091560342號函、埔里地政109年11月9日埔地二字第1090010928號函、109年6月23日埔地二字第1090006502號函、109年7月20日埔地二字第1090007736號函（見本院卷一第101頁至第105頁、第39頁至第43頁、第45頁至第51頁、第53頁至第57頁、第201頁至第203

頁、卷二第57頁至第59頁、第63頁至第145頁、卷一第267頁、第297頁至第307頁），首堪認為真實。

㈡按買賣係指當事人約定一方移轉財產權於他方，當事人就買賣標的物、價金互相同意時，買賣契約即成立，買受人對於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物及使其取得所有權之義務，此觀之民法345條、第348條第1項、第367條可明。又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為全盤觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院109年度台上字第3080號民事判決意旨參照）。原告主張系爭買賣契約約定之標的物為系爭土地，經被告以前詞否認，是本件爭執厥為系爭買賣契約標的物範圍。

㈢經查：

1.原告於100年1月21日向被告申購不動產，並於系爭申購書表明其欲申購之不動產地號為鹿篙段12-9地號、面積0.3094公頃土地，價金願以每平方公尺270元申購，兩造後達成買賣之意思表示合致，並於100年1月27日簽立系爭買賣契約乙節，已如前述。而就系爭買賣契約標的物範圍，原告固主張兩造於系爭買賣契約之真意，係以其占用範圍即系爭土地為標的物範圍等等，經被告抗辯以系爭買賣契約標的物僅限於原告承租範圍等語。關於系爭買賣契約標的物範圍含系爭土地如附圖編號B1、B2所示土地，兩造並無爭執，僅關於系爭土地除附圖編號B1、B2所示土地之外之範圍，是否亦為兩造於系爭買賣契約所約定之標的物有所爭執，是本院茲就上開爭執說明如下。

2.參原告向被告申購不動產所書立之系爭申購書，於系爭申購書記載之不動產買賣需知，已載「申購人於申購本公司不動

產標的，需備齊下列文件：⑴申購書⑵身份證影本⑶保證金-匯款單影本⑷原租約正本⑸申購標的土地登記謄本⑹申購位置圖及使用範圍位置圖。」等語（見本院卷一第201頁），堪認原告向被告申購土地，需檢附租賃契約暨表明申購範圍，則倘原告得向被告申購之不動產範圍與其先前向被告承租之範圍無關，被告實無須要求原告檢附租約正本供其董事會審核。再依原告於系爭申購書之「不動產標示及權利範圍」欄位記載內容（如前所述），及兩造於系爭買賣契約第1條關於「買賣不動產標示」之記載內容即「甲方（即被告）以現況出售所有坐落於南投縣○○鄉○○段0000地號內、面積約3,094平方公尺土地壹筆，所有權範圍：全部（以下稱『標的土地』，位置詳後附示意圖，地號、面積僅為預設，實際出售之地號、面積以地政機關實際分割後土地登記簿記載為準）。....（後略）」等語，亦均與原告承租之211茶園租賃契約第1條所載之「租賃土地標示」範圍即坐落地號、面積相同（參見本院卷一第39頁至第43頁），更證兩造訂立系爭買賣契約時，其等真意實係以原告承租範圍即211茶園之土地作為買賣標的物。至於系爭買賣契約所稱之現況，自其前後文觀之，僅在表明依標的物之現況即211茶園土地之現實客觀情形出售與被告之意，並非係指依原告使用土地之範圍出售不動產標的。是被告抗辯系爭買賣契約標的應以兩造先前約定之承租範圍即211地號之土地為據，即屬有據。

3.關於系爭買賣契約標的物為附圖編號B1、B2所示土地，為兩造所不爭執，已如前述。則關於系爭買賣契約之買賣標的物，是否包含系爭土地除附圖編號B1、B2以外之土地，參以系爭買賣契約標的物範圍係原告原承租範圍即以211茶園之土地為限，已經本院認定如前。原告即應就系爭土地均屬其承租範圍即211茶園之土地，而得請求被告依系爭買賣契約辦理移轉登記乙事，負舉證之責。則原告於本院就香茶段1233地號土地非其承租範圍，已經其以書狀、言詞自認而堪信

為真實（見本院卷一第319頁、第274頁），是香茶段1233地號土地非原告承租範圍，自非屬系爭買賣契約約定之標的物範圍。至於香茶段1291、1292地號土地除附圖編號B1、B2所示土地以外之範圍，原告始終未能舉證證明係為其承租範圍之土地，是原告主張系爭土地除附圖編號B1、B2以外之土地亦屬買賣標的等等，已非可採。至於被告抗辯之香茶段1364號土地如附圖編號B3、B4範圍是否為系爭買賣契約之標的物範圍乙節，雖非原告請求範圍，但涉及系爭買賣契約約定之第3期款項計算，是認有說明必要。本院參酌兩造簽立之茶園租賃契約，就原告承租範圍業已言明係坐落於鹿篙段12-9地號、面積0.3094公頃之土地，已如前述，則附圖編號B1、B2、B3、B4所示土地之面積分別為2,926.84平方公尺、144.85平方公尺、45.78平方公尺、31.30平方公尺，經加計結果為3,148.77平方公尺（計算式：2,926.84平方公尺＋144.85平方公尺＋45.78平方公尺＋31.30平方公尺＝3148.77平方公尺），與租賃契約約定之面積差距為54.77平方公尺（計算式：3,148.77平方公尺－3,094平方公尺＝54.77平方公尺），僅屬些微差距。再原告於本院主張租賃範圍之劃設係由被告為之，其有在租賃範圍內耕作等語（見本院卷一第273頁）；依原告舉證之空照圖觀之，可見香茶段1364號土地南、北側兩端均有種植樹木情形，亦經原告以書狀陳明（見本院卷一第35頁、第319頁至第321頁）。是綜觀上開情形，本院認香茶段1364地號土地如附圖編號B3、B4所示土地面積，亦屬兩造於系爭買賣契約標的物範圍，併予敘明。

4.原告固主張系爭土地除附圖編號B1、B2以外之土地，如非買賣標的範圍，被告無須就系爭土地範圍委由國土測繪中心測量等等，然兩造約定之買賣標的物範圍應依兩造之真意認定，並經本院認定如前，則爾後被告為辦理土地合併、分割事宜，委由國土測繪中心布設土地分割所需之控制測量點位，僅係供地政機關辦理後續之土地複丈分割使用，要與當事人就系爭買賣契約約定之標的物範圍無涉。況該次控制測

量作業之範圍共90筆土地、面積達383公頃（見本院卷一第301頁），並非僅限於系爭土地，要難認係單純為辦理系爭買賣契約而為，是原告前開主張，亦非可採。

5.從而，系爭買賣契約之標的物為211茶園即如附圖編號B1、B2、B3、B4所示之土地，依系爭買賣契約第3條第3項付款條件之約定內容，被告僅於原告交付第3期款項時，方有移轉登記買賣標的物（見本院卷一第47頁）之給付義務。是原告請求被告應於原告依系爭買賣契約第3條約定給付第3期付款予被告之同時，將買賣標的物移轉登記與原告，即屬有據。依系爭買賣契約暨本院認定之買賣標的物範圍計算結果，原告應給付之尾款為181,864元【（3,148.77×270元）＝850,168元，元以下四捨五入、850,168元－668,304元＝181,864元】，上開計算內容亦為原告所不爭執（見本院卷二第305頁），是原告請求被告應於原告給付第3期款即181,864元予被告之同時，將附圖編號B1、B2所示土地移轉登記予原告，洵屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約、民法第199條第1項、第348條第1項之規定，請求被告於原告給付181,864元後，將如附圖編號B1、B2所示土地移轉登記予原告所有，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不可，爰酌定相當之擔保金准許之；原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　11　　日

民事第二庭法　官　劉玉媛

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。

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　　110　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　潘湘惠