

臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第584號

原告 冠華資產管理股份有限公司

法定代理人 楊竣翔

訴訟代理人 林益輝律師

被告 家會香食品股份有限公司

法定代理人 黃志明

訴訟代理人 王騰儀律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國115年7月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)兩造前於民國113年8月2日簽立不動產買賣契約書（下稱系
爭買賣契約），由被告以總價款新臺幣（下同）8億300萬元
向原告購買南投縣○○市○○段○○○段000地號、面積13,
540平方公尺之土地（重測後地號：南投縣○○市○○段000
地號，下稱系爭土地），及坐落系爭土地上之同小段1170、
1175建號建物（重測後建號：南投縣○○市○○段000○000
○號，下合稱系爭建物），其中系爭土地之買賣價款為6億
9,300萬元，系爭建物之買賣價款為1億1,000萬元。

(二)兩造簽立系爭買賣契約後，系爭土地適逢地政機關辦理地籍
圖重測，因被告欲辦理貸款，故依被告要求於114年2月24日
先行辦理系爭土地之所有權移轉登記，但為避免系爭土地經
重測後發生面積增減情事致衍生糾紛，兩造乃於114年3月10
日簽立1份特別約定事項（下稱系爭特別約定）：「113年8
月2日簽立之不動產買賣契約書（保證碼：000000000）因簽

約後土地重測面積變更，雙方仍未達成共識，同意先辦理買賣結案點交，面積變更價金找補之情事，由司法機關判決確定為準」。嗣系爭土地經重測後之面積為13,586.61平方公尺，較重測前原登記面積13,540平方公尺增加46.61平方公尺，依系爭土地買賣價款換算每平方公尺之土地單價後，被告應再給付原告買賣價款238萬5,578元【計算式：46.61×（6億9,300萬÷13,540）】。

(三)系爭買賣契約第9條（其他約定事項）第1項雖約定：「本買賣標的如需辦理土地鑑界作業，……鑑界規費由賣方負擔。鑑界結果如與約定或權利登記內容不符，誤差值於法定公差以內，雙方同意不找補，超出部分以總價款換算單位面積之單價找補……」，但本件係因政府機關辦理地籍圖重測才發生土地面積增減情事，而非基於鑑界此前提要件，且政府機關係於兩造簽立系爭買賣契約後始辦理系爭土地重測作業，本件應依系爭特別約定進行找補，而排除系爭買賣契約第9條第1項之適用。

(四)爰依系爭買賣契約及系爭特別約定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告238萬5,578元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

(一)被告早於系爭買賣契約簽立前之113年7月間，便已知悉南投縣政府委託訴外人佳韋科技有限公司欲針對系爭土地及其鄰近土地進行重測，為避免自行辦理鑑界結果與南投縣政府地籍圖重測結果相歧異，故兩造協議以南投縣政府地籍圖重測結果作為系爭土地之鑑界結果。

(二)系爭土地依地籍測量實施規則第243條規定計算得出之法定公差為61.84平方公尺，而系爭土地重測後之面積差值僅46.61平方公尺，未逾法定公差，依系爭買賣契約第9條（其他約定事項）第1項約定，兩造間無需找補。

(三)兩造係因知悉系爭土地重測後面積增加，但對於是否應找補

01 沒有共識，才會於114年3月10日簽立系爭特別約定，但並未
02 排除系爭買賣契約第9條之適用，且重測後面積之增減，並
03 非土地所有權之實體變動，僅係測量技術之精確化，系爭買
04 賣契約所依憑之界址範圍並未變動，單純僅因測量方式改變
05 導致登記面積不同，亦非屬調整價金之正當事由。

06 (四)並聲明：如主文第1項所示；如受不利判決，願供擔保請准
07 宣告免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
10 句，民法第98條定有明文。且當事人主張有利於己之事實
11 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有
12 明文。

13 (二)經查：

14 1.兩造前於113年8月2日簽立系爭買賣契約，由被告以總價款8
15 億300萬元向原告購買系爭土地與坐落其上之系爭建物，其
16 中系爭土地之買賣價款為6億9,300萬元，而系爭買賣契約第
17 9條（其他約定事項）第1項明定：「本買賣標的如需辦理土
18 地鑑界作業，……鑑界結果如與約定或權利登記內容不符，
19 誤差值於法定公差以內，雙方同意不找補，超出部分以總價
20 款換算單位面積之單價找補」；嗣因系爭土地重測後面積變
21 更，兩造於114年3月10日簽立系爭特別約定，記載：「因簽
22 約後土地重測面積變更，雙方仍未達成共識，同意先辦理買
23 賣結案點交，面積變更價金找補之情事，由司法機關判決確
24 定為準」，業據提出系爭買賣契約及系爭特別約定影本為
25 佐，且為兩造所不爭執，堪認為真。

26 2.細繹系爭特別約定之文義，僅係兩造因系爭土地重測後面積
27 變更，對於「是否應找補價金」一事發生爭執且無法達成共
28 識，為利買賣標的物順利點交，遂合意保留此爭議並交由司
29 法機關判決認定，其中並無任何「排除系爭買賣契約第9條
30 第1項適用」或「廢止原約定」之明文。倘兩造確有以系爭
31 特別約定取代或排除系爭買賣契約第9條第1項之合意，理應

於書面中明確記載。原告主張系爭特別約定已排除系爭買賣契約第9條（其他約定事項）第1項之適用乙節，既未舉證以實其說，自難採信。是以，系爭特別約定既僅係將爭議交由法院判斷，本院自應回歸兩造原簽立之系爭買賣契約，作為判斷雙方權利義務之依據。

3.首就本件交易時序觀之，早於兩造簽約前之113年7月31日，南投縣政府即因欲辦理地籍圖重測而先行通知土地所有權人到場指界，原告亦派員到場指界明確（見本院第116至123頁），而原告於115年5月12日言詞辯論時亦自承略以：兩造同意以重測結果為據，故未再辦理鑑界事宜等語（見本院第201頁）。足徵被告抗辯雙方因適逢地籍圖重測，故合意不自行辦理鑑界，而以縣府重測結果作為應否找補之依據等情為真。

4.依卷附系爭土地重測前後登記謄本（見本院卷第88、132頁）可知，系爭土地於重測前（南投市○○段○○○段000地號）之登記面積為13,540平方公尺，經南投縣政府辦理地籍圖重測後（南投市○○段000地號），面積變更為13,586.61平方公尺，兩者面積相差46.61平方公尺。而依南投縣南投地政事務所函覆本院之結果可知，系爭土地依地籍測量實施規則第243條規定計算，其重測前之法定公差為61.84平方公尺（見本院卷第180、181頁）。

5.承前所述，兩造關於面積變更之價金找補，仍應適用系爭買賣契約第9條（其他約定事項）第1項「誤差值於法定公差以內，雙方同意不找補」之約定，而所謂「誤差值」之意涵，則因兩造合意而自「鑑界結果與登記面積的誤差值」變更為「地籍圖重測前後的誤差值」。系爭土地於地籍圖重測前後之面積差值為46.61平方公尺，顯在南投縣南投地政事務所函覆之法定公差61.84平方公尺範圍內，依系爭買賣契約第9條（其他約定事項）第1項約定，雙方即無庸就此面積誤差進行價金之找補。被告抗辯面積差值未逾法定公差，依約無需找補等語，洵屬可採。

01 (三)基上，系爭特別約定之內容並未明確排除系爭買賣契約第9
02 條（其他約定事項）第1項約定之適用，且經兩造合意以地
03 籍圖重測結果作為應否找補之依據，而系爭土地重測後之面
04 積誤差仍在法定公差範圍內已如前述，依約雙方互不找補，
05 原告請求被告以系爭土地總價款換算單位面積之單價找補，
06 即屬無憑。

07 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約及系爭特別約定，請求被告
08 給付238萬5,578元及遲延利息，並無理由，應予駁回。又原
09 告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁
10 回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之
12 判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

15 民事第二庭 法 官 施俊榮

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

20 書記官 黃豔秋