臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第493號

原　　告　邱申卯
　　邱天賜
共　　同
訴訟代理人　黃敬唐律師
　　張浩倫律師
被　　告　金旺宏實業股份有限公司
法定代理人　謝清芝
訴訟代理人　曾鴻禮
　　陳宏兆律師

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於民國115年10月12日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應同意原告邱天賜領取存於○○○○○○銀行板橋分行，帳號：00000000000000，戶名：○○○○○○銀行受託信託財產專戶內之款項新臺幣737,878元及該金額之利息。

原告邱申卯之訴及原告邱天賜其餘之訴均駁回。

訴訟費用由被告負擔11%；餘由原告邱申卯負擔百分19%，由原告邱天賜負擔百分70%。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告邱申卯原為坐落新竹市○○段000○000○000地號土地（下稱系爭三筆土地）之所有權人，原告邱天賜原為坐落新竹市○○段000○00000地號土地（下稱系爭二筆土地）之所有權人，嗣後原告邱申卯及邱天賜分別將系爭三筆土地、系爭二筆土地(下合稱系爭土地)出賣予被告金旺宏股份有限公司，約定買賣價金分別為新臺幣（下同）14,927,500元、28,000,000元，本件交易買賣約定將買賣價金匯入履保專戶中，兩造簽約後，被告於民國111年8月18日起至112年12月26日之期間內，陸續將全部買賣價金匯入履保專戶中，原告

邱申卯遂依約於111年11月15日將系爭三筆土地之所有權移轉登記予被告，原告邱天賜亦依約於112年7月26日將系爭二筆土地之所有權移轉登記予被告；豈料，被告竟主張系爭土地上有遭道路佔用（路名：新竹市○○○○○000巷000弄，下稱系爭道路）之情形，因而拒絕同意將履保專戶內之剩餘尾款撥付予原告2人，原告2人於112年10月12日寄發存證信函予被告，要求被告依約於112年10月31日前撥付尾款，被告置之不理，爰依系爭契約第2條第3項起訴。

㈡、訴之聲明：

1.被告應同意原告邱申卯領取存於○○○○○○銀行板橋分行，帳號：00000000000000，戶名：○○○○○○銀行受託信託財產專戶內之款項新臺幣壹佰參拾柒萬貳仟柒佰伍拾元及利息。

2.被告應同意原告邱天賜領取存於○○○○○○銀行板橋分行，帳號：00000000000000，戶名：○○○○○○銀行受託信託財產專戶內之款項新臺幣伍佰陸拾參萬玖仟陸佰玖拾壹元及利息。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯：

㈠、本件爭點在於契約特約條款之適用，並非原告所稱「既成道路」或「公用地役關係」之成立與否，被告依契約特約主張該道路面積應以公告現值計算買賣價格，拒絕同意原告逕行領取履保專戶內全部爭議款項，完全符合契約約定。系爭契約其他特約或變更約定事項第3條已明定：只要現況部分為道路且供大眾通行，即以公告現值為買賣價格，兩造所簽訂之不動產買賣契約，其「其他特約或變更約定事項」第3條明確約定：「整體開發地區之土地若現況部分為道路，且供大眾通行使用，雙方同意就現況為道路之面積，以土地公告現值為買賣價格。」，契約並未記載「既成道路」、「公用地役關係」、「政府養護道路」、「政府造冊列管道路」、「道路用地地目」等限制文字。足認雙方締約時係以現場客

觀使用狀態作為計價標準，而非以行政機關是否認定為既成道路或是否成立公用地役關係作為適用前提。買賣標的中既包含已遭道路占用並實際供大眾通行之土地，且該道路占用面積已由建築線指定圖明確標示，又經現場照片證明該道路現況確已鋪設柏油、供車輛與人員出入，並連接企業社、有限公司辦公處及寺廟等對外使用場所，則該等土地之交易價值、使用效益及可支配性，均已受到重大限制。原告不得無視土地現況道路化、公共通行化及相鄰通行權負擔之事實，要求被告金旺宏公司同意其領取履保專戶內之全部系爭價金。本件原告交付或出售之土地並不符合契約約定之價金給付條件及交易上應有之使用價值。新竹市○○段000○000○000○000地號土地既已呈現道路現況，且已成為○○○○○000巷101弄16號、16-1號、16-2號及寺廟等處對外通行之必要道路，該部分土地即承受公眾通行及相鄰通行之負擔，原告並未排除此一道路有承受公眾通行及袋地通行之狀況，造成土地無法依一般私有土地方式排他使用、建築利用或自由處分，其請求被告同意釋放履保專戶價金，欠缺契約及法律上依據。縱認不符特約條款，系爭土地遭道路占用致無法為一般建築使用，亦構成「物之瑕疵」，被告得依民法第359條規定主張減少價金，並以「土地公告現值」作為減少價金之計算基準。

㈡、答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

㈠、按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考

量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義。又除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應予訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的，出現契約漏洞之情形，方可進行補充性解釋（契約漏洞之填補），以尊重當事人自主決定契約內容之權利，避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款。至法院認契約出現漏洞而為補充性解釋時，應斟酌締約過程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，參考相關法規範及誠信原則予以填補（最高法院111年度台上字第2083號民事判決意旨參照）。

㈡、原告主張原告邱申卯為新竹市○○段000○000○000地號土地之所有權人，原告邱天賜為新竹市○○段000○00000地號土地之所有權人。原告2人將前開土地出賣予被告，並分別於111年11月15日、112年7月26日將前開土地移轉登記予被告，被告已將全部買賣價金匯入履約保證專戶等情，提出系爭土地之第一類登記謄本、不動產買賣契約書、出款資料明細、地籍異動索引等為證。又系爭土地上柏油路、水溝之位置面積如新竹市地政事務所土地複丈成果圖。原告2人曾對伍○年提出刑事詐欺告訴，經臺灣新竹地方檢察署檢察官000年度偵字第00000號不起訴處分在案，原告2人聲請再議，並經臺灣高等檢察署000年度上聲議字第00000號駁回再議。原告曾對被告之法定代理人謝清芝提出刑事背信、侵占、詐欺等告訴，經臺灣新竹地方檢察署檢察官000年度偵字第00000、00000號不起訴處分在案，有不起處分書在卷可稽，並經本院依職權調閱前開偵查案卷查明，被告不爭執前開事實，惟以系爭土地上之道路面積應依契約特約計價、或依民法第359條規定減少價金等語置辯。是以本件應審究之爭點為：原告邱申卯、邱天賜出售予被告之系爭土地，是否有符合系爭契約其他特約或變更約定事項，應以公告現值計價之道路面積？原告邱申卯、邱天賜請求被告同意原告2人領取

存於○○○○○○銀行板橋分行，帳號：00000000000000，戶名：○○○○○○銀行受託信託財產專戶內之款項1,372,750元、5,639,691元及利息，有無理由？

㈢、經查，原告邱申卯與被告所訂不動產買賣契約書其他特約或變更約定事項：整體開發地區之土地若現況部分為道路，且供大眾通行使用，雙方同意就現況為道路之面積，以土地公告現值為買賣價格（本院卷第35頁）；原告邱天賜與被告所訂不動產買賣契約書其他特約或變更約定事項：整體開發地區之土地若現況部分為道路，且供大眾通行使用，雙方同意就現況為道路之面積，以土地公告現值為買賣價格（本院卷第41頁）。前開契約有原告邱天賜、邱申卯簽章，原告邱天賜、邱申卯於臺灣新竹地方檢察署檢察官000年度偵字第00000號偵查中陳稱：本案土地買賣契約書均為本人親自簽名等語，有不起訴處分書附卷足憑。次查，證人伍○年於本院審理中證稱：兩造簽訂土地買賣契約過程中有兩造買賣雙方和一位居間人即仲介王斌越，把他們買賣條件跟價格、面積大概淺述，將他們所談資料資料寫成買賣契約書。我有按照他們陳述問題後，依照內政部不動產說明書應記載及不得記載事項，裡面有特別針對該現象要求類似文字記載，因為居間人有提供訊息說他的土地部分是道路，部分是住宅，所以才會按照他們所提供資訊寫出契約內容，當初去簽約時，是在現場簽約的，現場狀況是前半部分是道路，後半部分是住宅。雖然文字是先寫的，但簽約是在現場簽約的。一般來說，買賣過程中，內政部針對類似問題常常引起買賣糾紛，所以在應記載及不得記載事項中特別將這個問題寫入契約裡，所以在買賣過程中，雖然土地是建築用地，但是如果現況做道路使用的話，應該記載其面積及位置，說明書上寫的非常清楚，類似問題已經引起太多訴訟及糾紛了，內政部要求在製作過程中類似土地要記載，所以土地價值最高額就是公告現值，因為現況是道路情況之下，建設公司也沒辦法封路做建築使用，對地主來說我賣給你，我不能收到價金，會

形成雙方買賣過程中的爭執點。通常做為一個價格的參考，會參考土地雖然不做建築使用，但是在遺產和贈與稅法，日後還是可以抵充當遺產稅。該條就是一般道路，有鋪柏油、排水溝，一般人車都可以通行，進出是沒有任何阻攔出。內政部不動產說明書載明很清楚，只有載明道路，所以不會特別在簽約過程中去了解是什麼道路，所以只要現況是道路就要載明面積、位置。當時有和當事人討論、解釋，解釋完後，當事人同意之下才有他們的簽名。當時當事人沒有約定需要道路被編定成道路用地，才有特約條款的適用，後來聽說有去地政事務所申請鑑界測量面積跟位置。內政部不動產說明書寫得很清楚，現況是道路，並沒有指明這是計畫道路還是既成道路還是私設道路，只要泛指所有道路都有寫在裡面。簽約當時的狀況很簡單，如果是道路時，建築公司沒辦法封路做建築使用，賣方地主會覺得如果沒有給我合理價格，對我來說是損失，所以才會用公告現值來做一個折充，也就是我們一般民間交易的習慣等語（本院卷第243-256頁）；證人王明經於本院審理中證稱：洽談及買賣價格都是我直接跟金旺宏公司謝清芝講的，都是我們兩個人談價位，邱申卯是35萬，他說沒問題了，才約來簽約。邱天賜的部分是以總價2800萬跟他談的。我在談的時候，謝清芝說這裡有柏油路，意思是有道路，他可能就把這一條打下去，他有跟我說這應該是公眾道路，但是邱申卯有跟我說只有他們邱家在走的道路，沒有公眾在行走，所以這2個人的認知不同，我在訂立契約完成時，我有跟代書說趕快跟謝清芝說請人來測量，面積跟價格要寫下去，不然這買賣契約價款怎麼付錢。後續建設公司就一直辦合併分割，可能拖到時間，我有去市政府2樓土木課，問這道路的情況，有在電腦打給我看，說應該是巷道，要給公眾通行有困難。邱申卯、邱天賜應該自己有去問，因為這價錢會扣，他們也會傷心。我在整合的時候，他都有講要扣，他們5、60人都好像領光了，都沒有尾款受銀行控制，只扣他們2個等語（本院卷第256-270

頁）。足認原告邱申卯、邱天賜於簽訂系爭契約時即已知悉並了解因系爭土地上有現有巷道，平日有汽車、機車通行，乃於其他特約或變更約定事項：土地若現況部分為道路，且供大眾通行使用，雙方同意就現況為道路之面積，以土地公告現值為買賣價格，並於系爭契約簽章。

㈣、按市區道路條例第3條第2款規定：「市區道路附屬工程，指下列規定而言：二、道路之排水溝渠、護欄、涵洞…設備等」，依上開規定可知市區道路包含主體結構及附屬設施，排水溝渠既為附屬設施，即屬市區道路之一部分，依社會通念亦可認係道路之一部分，符合兩造之真意。查系爭新竹市○○段000○000○000○000地號土地上有約3米之柏油道路，該道路有汽車、機車等車輛進出使用，巷道內有寺廟及住家，經本院勘驗現場查明，並囑託新竹市地政事務所測量柏油道路、水溝面積，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖在卷可稽（本院卷第153-154、209-220頁）。又查，新竹市政府府工土字第0000206564號函：經向本府都市發展處查詢，古賢段482地號部分土地及所臨之○○○○○000巷101弄，屬套繪有案之現有巷道，惟其巷道寬度範圍應以現場實測為主（本院卷第71頁）。新竹市政府115年7月14日府都建字第1150122145號函：旨揭新竹市○○段000地號土地，鄰接本市○○○○○000巷101弄，該巷道於民國96年經本府指定為現有巷道。旨揭地號於000年12月間由建築師事務所提出建築線指定申請，因所鄰接之道路已由本府指定為現有巷道，故持續予以認定，並以該巷道寬度中心線，向兩旁均等退縮3M，為其建築線位置。有關來函說明二所提因指定建築線退縮之土地影響一節，按「新竹市建築管理自治條例第5條第二項：『依前項第一款退讓土地，不得以空地計算。但供作自用住宅使用者，可將其退讓土地之容積計算，合併使用。』」，亦即退讓之土地不得計入法定空地，惟該土地之容積可納入使用（本院卷第163-164頁）。新竹市政府115年7月23日府工土字第1150125158號函：查本市○○段000地

號土地，鄰接本市○○○○○000巷101弄，該巷道於民國96年經本府指定為現有巷道。該筆土地產權為私人所有（本院卷第199頁）。足認系爭土地上有「現有巷道」，可供大眾通行，應以該巷道寬度中心線，向兩旁均等退縮3M，為其建築線位置，已足使系爭土地實際可供建築面積減少。復查，系爭土地為特定農業區甲種建築用地，有土地登記謄本在在卷可稽（本院卷21-27頁），被告購買系爭土地係為建築房屋使用，此亦為原告2人所知悉，被告與原告2人締約時特別約定就系爭土地「土地若現況部分為道路，且供大眾通行使用」部分為區別計價，依當事人之真意應係指系爭土地無法供建築用之面積，以當期公告現值計價，以衡平兩造之利益。

㈤、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號民事判例意旨參照）。被告購買系爭土地係為建築房屋使用等情，已如前述，系爭土地現有巷道部分，應以該巷道寬度中心線，向兩旁均等退縮3M，為其建築線位置，已足使系爭土地實際可供建築面積減少，致其通常效用有所減少，並將減低其經濟上之價值，自屬物之瑕疵，原告邱申卯、邱天賜就既有巷道部分應對被告負瑕疵擔保責任，被告請求減少價金，並以「土地公告現值」作為減少價金之計算基準，亦屬有據。

㈥、系爭土地上之柏油道路及水溝位置面積詳如附圖（土地複丈）所示，原告邱申卯、邱天賜分別應扣減之價金為2,658,800【｛(14,927,500÷140.99)×29.55｝－（15,900×29.55）

＝3,128,645－469,845＝2,658,800】；4,901,813元【｛(28,000,000÷138.47)×26.31｝－（15,900×26.31)＝5,320,142－418,329＝4,901,813，元以下均四捨五入】；是以原告邱申卯已不得再請求買賣價金（1,372,750－2,658,800＝-1,286,050）；邱天賜尚得請求737,878元買賣價金（5,639,691－4,901,813＝737,878）。

㈦、綜上所述，原告邱天賜依系爭契約之法律關係，請求被告應同意原告邱天賜領取存於○○○○○○銀行板橋分行，帳號：00000000000000，戶名：○○○○○○銀行受託信託財產專戶內之款項737,878元及該金額之利息；為有理由，應予准許；原告邱天賜逾此範圍之請求及原告邱申卯之訴，均為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列；原告請求向新竹市地政事務所函詢坐落於新竹市○○段000地號土地之實價登錄相關資料(本院卷第362頁)，因本件事證已臻明確而無必要，均附此敘明。

五、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第一庭　法　官　　林麗玉

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，並繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　15　　日

書記官　高嘉彤