

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2525號

原告 李淑靜

訴訟代理人 張慶達律師

被告 忠興織造廠股份有限公司

法定代理人 郭元瑾

訴訟代理人 陳金村律師

上列當事人間請求給付土地尾款事件，本院於民國111年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾柒萬柒仟伍佰伍拾柒元，及自民國一百一十一年九月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣陸拾貳萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾柒萬柒仟伍佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告於民國101年11月7日向原告購買臺中市○○區○○○段000○000號土地（下稱系爭土地），面積758平方公尺，總價款為新臺幣（下同）50,444,900元（下稱系爭買賣契約），系爭土地所有權已於101年12月25日由原告移轉給被告，被告已付價金48,444,900元，尚有尾款200萬元未給付。嗣兩造於102年1月16日因系爭土地之鄰地有越界建築圍牆情事，協議由被告具名訴訟請求拆除，費用由原告負擔（下稱系爭協議），原告願負擔被告因提起本院103年度訴字第3121號拆屋還地等事件（下稱3121號事

01 件)所支出之裁判費13,573元、國土測繪中心測量費
02 27,000元及鑑界測量含代書費6,870元，但因我國民事訴
03 訟法未採強制律師代理制度，故不同意負擔律師費75,000
04 元。且系爭土地面積並無短少，被告於系爭協議時亦無隱
05 含請求減少價金之意思。爰依系爭買賣契約之法律關係，
06 請求被告給付尾款200萬元。

07 (二)並聲明(見本院卷第13頁)：被告應給付原告200萬元，
08 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
09 計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：系爭買賣契約第1條約定買賣單價以每坪22萬元
11 計算，雙方雖按系爭土地登記面積758平方公尺推算買賣總
12 價為50,444,900元，但系爭土地之實際面積經臺中市清水地
13 政事務所人員測量結果，僅為729平方公尺，系爭買賣契約
14 有土地面積短少之瑕疵，實際買賣總價仍應以系爭土地鑑界
15 後之729平方公尺計算，為48,514,950元。且兩造於系爭協
16 議時，被告就土地面積之短少已有隱含請求減少價金之意
17 思。又被告依系爭協議提起3121號訴訟，支出裁判費13,573
18 元、國土測繪中心測量費27,000元、鑑界測量含代書費
19 6,870元及律師費75,000元，扣除此項應由原告負擔之支出
20 後，被告應給付原告之價金應僅有48,400,770元，而被告前
21 已給付原告48,444,900元，已超過應給付之金額，故原告無
22 從再向被告請求給付買賣價款等語置辯。並聲明：原告之訴
23 及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准免假
24 執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)兩造於101年11月7日簽訂系爭買賣契約，由被告向原告購
27 買系爭土地，土地登記面積為758平方公尺，總價
28 50,444,900元，系爭土地所有權已於101年12月25日由原
29 告移轉給被告，被告已給付買賣價金48,444,900元等情，
30 為兩造所不爭執(見本院卷第122頁)，復有系爭買賣契
31 約，及被告取得系爭土地所有權時由臺中市清水地政事務

01 所核發之土地所有權狀等在卷可按（見本院卷第15-25
02 頁），堪信真實。

03 （二）關於系爭買賣契約有無土地面積短少之瑕疵：

04 1、被告辯稱系爭土地登記面積雖為758平方公尺，惟經臺中
05 市清水地政事務所人員測量結果，僅為729平方公尺等
06 情，為原告所否認。經查：被告並未提出臺中市清水地政
07 事務所所為之相關測量數據，已嫌無據。參以系爭土地由
08 被告向原告買受後，被告於104年3月間出售與訴外人宜新
09 建設開發股份有限公司，該公司又於107年4月30日出售與
10 訴外人名格捲門有限公司迄今，而目前之土地登記面積仍
11 為758平方公尺，與系爭賣買契約所約定者相同，並無任
12 何變動等情，有系爭土地異動索引查詢資料及最新土地登
13 記謄本附卷可證（見本院卷第59-62頁、第137頁）。況
14 且，被告依兩造於102年1月16日達成之系爭協議，於103
15 年11月27日向本院對訴外人王映靜等人訴請拆屋返還系爭
16 土地，經本院3121號事件審理，被告於該事件審理時，從
17 未提及系爭土地面積有短少之情，亦據本院調閱該事件卷
18 宗查核屬實。是被告此節所辯，委無可採。

19 2、按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，
20 其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個
21 月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365
22 條第1項定有明文。兩造於102年1月16日所為系爭協議，
23 係因系爭土地之鄰地有越界建築圍牆情事，而協議被告保
24 留土地尾款200萬元，由被告具名訴訟請求拆除，費用由
25 原告負擔，圍牆拆除後支付上述保留款等語（見本院卷第
26 87頁），依其文意，未見兩造就系爭土地之面積有所爭
27 議，自難認被告有因此請求減少價金之意思，此亦可由被
28 告嗣提起3121號訴訟，從未提及系爭土地面積有短少之
29 情，亦可佐證。而原告係於101年12月25日交付系爭土地
30 與被告，迄被告於111年10月7日以民事答辯狀為面積短少
31 之瑕疵抗辯時，已逾9年，縱認系爭土地有面積短少之瑕

疵，依民法第365條之規定，被告亦已無從請求減少價金。是被告辯稱因系爭買賣契約有土地面積短少之瑕疵，應得減少價金，以729平方公尺之面積計算價金為48,514,950元云云，尚無可取。從而，原告主張被告就系爭土地之買賣價金仍有200萬元尾款尚未給付，自屬有據。

（三）被告復抗辯其依系爭協議提起3121號訴訟，支出裁判費13,573元、國土測繪中心測量費27,000元、鑑界測量含代書費6,870元及律師費75,000元，應由原告負擔等語。原告就被告曾為上開支出並不爭執，並同意負擔律師費以外之費用（見本院卷第143-144頁）。兩造所為依系爭協議，係因系爭土地之鄰地有越界建築圍牆情事，而協議由被告具名訴訟請求拆除，費用由原告負擔，已如前述。而我國民事訴訟法雖未採強制律師代理制度，惟依系爭協議書之文意，原告應負擔之3121號訴訟相關費用並未排除因該訴訟所支出律師費用，且該訴訟確經被告委任律師提起，並由律師執行職務，故仍應由原告負擔。故被告抗辯其依系爭協議提起3121號訴訟之上開費用共計122,443元，應由原告負擔，自屬有據。

（四）從而，原告依系爭買賣契約，得請求被告給付土地價金尾款200萬元，扣除原告應負擔之3121號訴訟相關費用122,443元後，仍得請求被告給付1,877,557元。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付土地買賣尾款1,877,557元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月8日起（見本院卷第57頁）至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
02 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
03 ，附此敘明。

04 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
05 事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決
06 如主文。

07 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日
08 民事第三庭 法 官 陳宗賢

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日
13 書記官 林玉門