# 臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第112號

原　　告　業晟企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭貴名

訴訟代理人　蔡東泉律師

　　吳金政

被　　告　吳朝輝

訴訟代理人　郭俐瑩律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國111年7月7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。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○○區○○○段0000地號（面積1,337平方公尺）及0000地號（面積1,154平方公尺）2筆土地（權利範圍均為全部，以下簡稱系爭2筆土地）為訴外人張松所有，系爭2筆土地上坐落同地段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000建號共9筆建物（以下合併簡稱系爭9筆建物）為訴外人周桂如所有。原告及訴外人嵖峰科技有限公司（以下簡稱嵖峰公司）、張松、周桂如於民國100年4月20日訂立不動產買賣契約書（以下簡稱系爭買賣契約），由張松將系爭2筆土地中約3,000坪出賣予原告及嵖峰公司，每坪新臺幣（下同）5萬元，預計3,000坪其中2,000坪出賣予原告，1,000坪出賣予嵖峰公司，價金總計1億伍仟萬元（含建物）。嗣原告及嵖峰公司與張松於100年5月31日約定，嵖峰公司放棄上開1,000坪土地之購買權，改由原告購買，故張松就系爭2筆土地出售部分（共3,000坪），最後由原告一方全部購買。

（二）原告、嵗峰公司及張松於100年5月4日就系爭買賣契約再修正訂定「買賣契約附註條款(1)」（以下簡稱系爭附款），內容為「1.第一期土地分割案依虛線辦理，分割後A1＋B1面積合計4383㎡約1325.85坪出售嵗峰科技股份有限公司A2＋B2面積合計4892㎡約1479.83坪出售業晟公司2.A1地上建物建號65-1、65-4、65-7、3661-3、3661-4、3661-6移轉嵗峰公司，A2地上建物建號65-3、2638、3661-1移轉業晟公司3.出售價格先依第一期土地分割後面積計算，買方需如期配合支付價款及申請貸款，待移轉登記完成尾款交付完畢後雙方同意續辦第二期土地分割。A3土地原面積4902㎡，分割後面積4554㎡，減少之面積348㎡約105.27坪出售業晟公司買方不得異議。6.本約作為100.4.20雙方簽立買賣契約書之附件，其效力同於原契約書」。

（三）系爭附款第1條中，第一期土地（指1304地號之土地）指原證三中附圖A、B之土地，分割後A1、B1、A2、B2之土地，指原證三第3頁之附圖。又A1、B1、A2、B2已移轉至原告名下，地號分別為臺南市○○區○○○段0000地號（面積7,500平方公尺），同段0000地號（735平方公尺）、同段0000地號（面積1,053平方公尺），面積共計9,288平方公尺，為2809.62坪，加之上開應再出賣移轉之105.27坪，共2914.89坪。依系爭附款第3條約定，原告交付尾款後，張松應辦理第二期土地（即1304地號）分割，此第二期土地指原證三第3頁附圖中C部分綠色螢光筆部分，即為原證四地籍圖上C部分，面積348平方公尺土地，張松應分割出來，出賣予原告，但張松一直沒有依此約定履行。

（四）訴外人周桂如已依系爭買賣契約第2條約定，將系爭9筆建物移轉予原告，原告亦已依第3條約定支付所有之價金，故訴外人張松依約應將原證四附圖所示第二期A3中部分土地（即綠色螢光筆標示C部分），分割出348平方公尺（共105.27坪）之土地出售予原告，惟張松卻違約於104年7月

28日將同段0000地號土地（以下簡稱系爭土地）全部出賣予被告。嗣張松與被告商量，希望被告將系爭土地如附圖所示C部分出賣予原告，並於107年6月1日訂定一份協議書（見本院卷第79頁，以下簡稱系爭協議書），內容為「茲立書人賣方：張松以下簡稱為甲方，買方吳朝輝以下簡稱為乙方，雙方就民國104年7月28日簽訂買賣契約書（主約，以下簡稱系爭主約），補充協議內容如後附地籍圖所示，分割後面積每坪新台幣伍萬捌仟元正計價，分割部份雙方同意以每坪新台幣伍萬元出售予丙方業晟企業有限公司無誤，特立此書為據」。同日兩造就上開附圖C部分，約定「以建築主結構為準，確定面積」，即扣除該建築物主結構後，被告應將C部分之土地出賣予原告，上開建築物係指門牌號碼臺南市○○區○○路○段000○00號（以下簡稱系爭建物）。爰依原證九之不動產買賣契約書（見本院卷第81至85頁，以下簡稱系爭不動產買賣契約書），請求被告移轉系爭土地如附圖所示C部分，面積250平方公尺土地予原告。

（五）被告抗辯系爭不動產買賣契約書已於109年6月26日解除，此解除不合法，故不生法律效力：

1.原告之義務為給付價金及受領標的物（即土地），被告之義務即交付土地予原告，並使原告取得系爭土地之所有權，若原告有給付價金遲延，被告依法需催告原告給付，逾期未給付被告方可解除契約。

2.依系爭不動產買賣契約書第15條約定「承買之車位，乙方（指被告）應於點交房地時，將車位權利分配證書簽名蓋讓渡給甲方（指原告），建物如有使用執照，結構圖，營業配置圖，乙方應一併交付」，但被告迄今未交付系爭建物之結構圖予原告，被告自有違反上開約定。

3.由地政機關進行鑑界確定出賣土地範圍，應屬被告出賣人之義務，且被告未交付系爭建物結構圖予原告，而有違約，足見被告未盡出賣人之義務，今被告將其應盡之義

務，加諸在原告身上，並稱若原告不為，則為違約，顯與上開法律規定不符，依最高法院90年度台上字第1231號、50年台上字第1883號民事判例見解，解除權之行使屬於未違約之一方，換言之，違約方並無解除權，故被告以存證信函作為解除系爭不動產買賣契約書之意思表示，自不生解除之效力。

4.又系爭不動產買賣契約書約定「以建築主結構為準，確定面積」，故有關建築主結構之位置，有待雙方去確認，並非地政機關去鑑界即能解決，故被告表示原告未履行即解除契約，顯與系爭不動產買賣契約書約定內容之進行不吻合。

5.退步言之，縱被告有解除權，依法亦需先催告，於催告期限經過後，原告仍不履約，被告才能行使解除權，被告充其量僅以存證信函為催告，尚未行使解除權，故不生解除之效力。

（六）聲明：

1.被告應將位於臺南市○○區○○○段000000○000000地號土地，如附圖壹（即臺南市歸仁地政事務所收件日期111年2月21日法囑土地字第102號土地複丈成果圖）所示A部分面積130平方公尺及B部分面積43平方公尺之土地所有權移轉登記予原告。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

（一）被告與訴外人張松、周桂如（以下合併簡稱前手）於104年7月28日簽訂不動產買賣契約書（即系爭主約），由被告向前手買受坐落臺南市○○區○○○段000000地號（面積4902平方公尺，即系爭土地）、0000地號（面積101平方公尺）二筆土地，及坐落臺南市○○區○○○段0000○號、0000建號及0000建號三筆建物，總價金為8193萬6070元。被告與前手簽訂系爭主約時，前手均未向被告表示系爭土地有部分要出售予原告。

（二）系爭買賣契約之「續前頁其他特約事項」第5點記載「本約簽訂後賣方需先辦理分割，如附圖所示，A地約1000坪出售予嵩峰科技股份有限公司，B地約2000坪出售業晟企業有限公司，剩餘C地由地主保留，分割時以不影響地上建物為原則。」等語，惟B地與C地之分割線，絕對會逾越至既存且合法保存登記之0000、0000建號建物，則原告既與前手約定不影響地上物建物，有何權利可以請求被告移轉105坪之土地予原告？

（三）系爭附款⑴第3條雖記載「…A3土地原面積4902㎡，減少之面積348㎡約105.27坪出售業晟公司買方不得異議」等語，惟如前述，該約款係以不妨害既存建物為原則，足證前手與原告訂立系爭買賣契約時係約定將A3之分割線再往西偏移，以避開當時保留之0000、0000建號及0000建號等建物之座落地點，但因當時未先洽請地政機關進行鑑界座標，所生之錯誤認知，是原告主張被告應再出售105.27坪予原告，顯然無據。又雙方並未約定「續前頁其他特約條款」與系爭附款⑴互為衝突時如何解釋，自應以不影響既有建物為優先。

（四）原告自繪之附圖C，未經由前手提出予被告，其上亦未經前手之簽署或聲明，欠缺證明力。另原證五之買賣契約附註條款⑵，僅係前手與原告、嵩峰公司所簽訂，均與被告無關，且斯時被告尚未向前手購入0000等土地與建物，原告與前手如何約定，其效力均不及於被告。

（五）系爭協議書係被告與前手訂定之補充條款，依據系爭協議書，於同年月日，被告並與原告簽訂不動產買賣契約書（即系爭不動產買賣契約書），系爭不動產買賣契約書第1條約定「歸仁區歸仁北段0000內分割（另附圖）以建築主結構為準，確定面積以地政事務所分割為準。」，原告主張分割如附圖壹所示，惟被告認係以建築物主結構為準，即以不損害既存建物之情形下，同意部分出售予原告，即將如附圖貳（即臺南市歸仁地政事務所收件日期11

1年3月29日法囑土地字第173號土地複丈成果圖）所示，屬於被告之土地與0000建號部分建物之範圍出售予原告，但原告必須讓售存在於0000建號建物之主結構部分土地，產生部分互換之約定。

（六）被告基於土地相鄰關係和諧之目的，受到前手張松之請託，希望幫忙解決與原告之部分購地爭議為前提，因此乃於107年6月1日與前手張松簽訂系爭協議書，同年月日，被告並與原告簽訂系爭不動產買賣契約書，作為互換找補之買賣約定。至109年5月，已近2年期間，原告均未向地政機關提出鑑界申請，以確定買賣交換之面積。為此，被告乃委任律師發存證信函並訂相當期間30日，催告原告履行，但原告卻未於期限內履行，顯然原告並無履約之意願。被告自得於催告履行期間屆滿日起解除107年6月1日之不動產買賣契約書（即系爭不動產買賣契約書）。因此，系爭不動產買賣契約書之效力，於原告109年5月27日收受存證信函起30日，即109年6月26日翌日起即已解除。故原告請求被告履約移轉約250平方公尺之土地，顯然無據。

（七）依系爭不動產買賣契約書第9條之約定，如買賣標的物受有法令限制，無法自原有土地分割出售者，不動產買賣契約書視同無效作廢，且因原告尚未給付價金或訂金，被告自無歸還之問題，因此，系爭不動產買賣契約書應屬無效之契約。另參照建築技術規則建築設計施工篇第110條、第110-1條規定，可知建築物之外牆基本上應留有退縮1.5公尺或以上之防火間隔，不論該建築物為防火建築構造物或非防火建築構造物，而由原告提出之原證16應買土地範圍，將使0000建號建物因違反上開法規而無法登記為工廠建築物，即該應買範圍，確實違反法令之規定，被告不同意。

（八）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其與被告及訴外人張松於107年6月1日簽訂系爭協議書，並於同日與被告簽立系爭不動產買賣契約書等情，業據提出系爭協議書及系爭不動產買賣契約書為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

（二）原告復主張被告應依系爭不動產買賣契約書之約定，將如附圖壹所示A部分面積130平方公尺及B部分面積43平方公尺之土地所有權移轉登記予原告等語；為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.系爭協議書雖記載「茲立書人賣方：張松以下簡稱為甲方，買方吳朝輝以下簡稱為乙方，雙方就民國104年7月28日簽訂買賣契約書（主約），補充協議內容如後附地籍圖所示，分割後面積每坪…」等語，惟原告提出之系爭協議書並未附有地籍圖；再觀系爭不動產買賣契約書之附圖上雖似有手繪之位置，惟參系爭不動產買賣契約書上不動產標示所載「歸仁區歸仁北段0000地號內分割以（另附圖）以建築主結構為準，確定面積以地政事務所分割為準」之文字，可知兩造在簽訂系爭不動產買賣契約書時，
並未約定具體明確的買賣位置及面積，而須再至現場確認建築主結構之位置，更須經過地政事務所分割後，才能確定買賣之位置及面積。

2.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。被告抗辯於109年5月26日以存證信函催告原告應於文到次日起30日內委由地政機關進行鑑界確定範圍，完成交易，逾期依法解除該契約，不另行通知，該系爭不動產買賣契約書已解除等語，業據提出台南東門郵局存證號碼第85號存證信函（見本院卷第193至202頁）為憑。原告雖不爭執已收該存證信函，惟以前揭情詞置辯。經查：

⑴原告雖主張依一般土地買賣之習慣，應由賣方（被告）聲請鑑界，原告不應負鑑界（確認位置及面積）之義務云云，惟依前述，兩造就買賣之土地的位置及範圍，於簽訂系爭協議書、系爭不動產買賣契約書時，並未有明確之約定。是縱一般土地買賣有由賣方聲請鑑界之習慣，但兩造間之買賣，須先由兩造會同確認現場（如建物主結構位置等）才能鑑界，並非如一般買賣已有確定之位置及範圍，實難認本件土地買賣之鑑界義務僅存在被告（賣方），故應認兩造均有確認買賣土地的位置及面積暨聲請鑑界之義務。是原告主張鑑界之義務僅存在被告，原告不應負鑑界（確認位置及面積）之義務云云，已難採信。

⑵況兩造訂立系爭不動產買賣契約書近2年均未進行鑑界，更應認兩造均有義務聲請鑑界以特定買賣之位置及面積，則被告既已先行通知原告聲請鑑界，原告如有異議，亦應速為回應，原告既未為回應，自應因其未聲請鑑界，而負不利益之結果。

⑶綜上，被告以原告經通知逾期仍未聲請鑑界並確定兩造買賣之土地的位置及面積，依民法第254條規定解除系爭不動產買賣契約，核屬有據。是被告抗辯系爭不動產買賣契約已解除等語，為可採信。

四、綜上所述，被告既已解除系爭不動產買賣契約，則原告依系爭不動產買賣契約之法律關係，請求被告將如附圖壹所示A部分面積130平方公尺及B部分面積43平方公尺之土地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一贅述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　21　　日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法　官　王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　111　　年　　7　　月　　21　　日

書記官　蕭 雅 文