

01

臺灣臺南地方法院民事判決

02

113年度訴字第87號

03

原 告 胡吉君

04

兼

05

訴訟代理人 胡吉宏

06

被 告 洪梅芬

07

訴訟代理人 王紹雲律師

08

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國113年1

09

1月14日言詞辯論終結，判決如下：

10

主 文

11

原告之訴駁回。

12

訴訟費用由原告負擔。

13

事實及理由

14

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

15

本件原告起訴請求被告將臺南市○○區○○○段000地號土地、面積38.24平方公尺所有權移轉登記予原告共有(見本院卷第13頁)，訴狀送達後，改為請求被告應將臺南市○○區○○○段000地號土地如附圖所示編號B部分、面積38.24平方公尺土地所有權移轉登記予原告共有(見本院卷第401頁)。核原告所為，乃就臺南市新化地政事務所測量後，依測量結果(見本院卷第327頁)，更正請求移轉登記土地之範圍，係屬補充及更正事實上陳述，依首開說明，非屬訴之變更，所為更正訴之聲明，應予准許。

16

二、原告起訴主張：被告於民國111年1月5日與原告、訴外人胡福川、胡璟蕙、胡碧蓮、胡江山簽署土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，購買台南市○○區○○○段000○000○00○00○00○0○地號土地，其中同段807地號土地(下稱系爭807地號土地)為原告共有，應有部分各2分之1，雙方並約定該5筆土地之買價總金為新台幣(下同)7,000萬元。惟被告於11

1年1月5日簽約當日，表示系爭807地號土地因指定建築線後需道路退縮，就道路退縮地之部分，不願意買受等語，經原告同意後，兩造除簽署系爭買賣契約書外，並於同日簽署增補特約載明「807地號土地待指定建築線後，確定退縮之面積，減少面積的部分，自總價扣除」等語，可見系爭807地號土地經指定建築線而退縮部分(下稱系爭退縮地)，即非屬本件土地買賣契約之買賣標的物範圍。兩造嗣於111年6月8日簽署增補契約書(下稱系爭增補契約書)，確認系爭退縮地之面積為11.57坪(即38.24平方公尺)，並特定系爭退縮地共11.57坪不列入買賣標的物範圍，自買賣總價扣除系爭退縮地之價金208萬元。其後，原告信賴代書、被告身兼資深律師及土地開發商負責人之專業，為讓買賣順利，全程配合辦理系爭807地號土地所有權移轉登記予被告等作業，惟被告遲未將系爭退縮地自系爭807地號土地分割並移轉登記予原告，經原告多次催告，仍置之不理。系爭退縮地既非系爭買賣契約之買賣標的，仍屬原告共有，系爭退縮地登記於被告名下自係無法律上原因，致原告受有損害，依民法第179條規定，原告得請求被告返還登記系爭退縮地等語。並聲明：被告應將系爭807地號土地如附圖所示編號B部分、面積38.24平方公尺土地所有權移轉登記予原告共有。

三、被告則以：兩造所簽署之系爭買賣契約書，第1條即載明被告所購買之標的物為系爭807地號土地之全部(面積398.40平方公尺)，增補特約第3條僅係兩造就價金部分所為之特別約定，亦即兩造同意系爭807地號土地在指定建築線後退縮為道路致減少之建築面積不計價，始於增補特約第3條記載「807地號土地待指定建築線後，確定退縮之面積，減少面積的部分，自總價扣除」足見兩造之真意在於系爭退縮地不計價，而非不列入買賣標的物。又被告購買系爭807地號土地，即有以該地指定建築線作為道路通行之需求，否則無法開闢系爭807地號土地建築所需之道路，被告自無不購買系爭退縮地之理。再者，系爭807地號土地經指定建築線後，

該地需退縮為道路之面積為11.57坪，原告亦同意以每坪18萬元計算應扣除之價金共208萬元，並於111年6月28日簽署系爭增補契約書，而該契約書並未約定被告應返還系爭退縮地予原告，原告對此亦不爭執，反而於111年7月5日將系爭807地號土地全部移轉登記予被告，是依兩造訂約及履約過程可知，被告並無原告所主張之不買系爭退縮地之情事，原告依不當得利法律關係，請求被告返還登記系爭退縮地，於法未合，應予駁回等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、系爭買賣契約書、增補特約、系爭增補契約書等件為憑(見本院卷第15至37、47、65頁)，自堪信為真實：

(一)兩造於111年1月5日簽訂系爭買賣契約書及增補特約，並於111年6月28日簽訂系爭增補契約書。

(二)系爭807地號土地原為原告所共有，於111年7月5日以買賣為登記原因辦畢所有權移轉登記予被告。

五、本件之爭點為：本件土地買賣契約之買賣範圍是否包含系爭退縮地？原告依民法第179條規定，請求被告返還登記系爭退縮地，是否有理？茲分別論述如下：

(一)按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不能拘泥於所用之文字，但所用之文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之文字而更為曲解（最高法院109年度台上字第65號判決意旨參照）。經查：

1. 觀諸原告與被告於111年1月5日簽訂之系爭買賣契約書第1條約定：「土地標示及買賣權利範圍(以下稱買賣標的，如有不符或未詳盡，以地政機關登記為準。)」，並以表格方式分別載明買賣之土地，其中載明系爭807地號土地「面積398.40平方公尺」、「權利範圍全部」，另於該買賣契約書第3條約定：「本件買賣標的總價款新台幣柒仟萬元整」，第12條特約事項第2項約定：「本約標的甲方(即被告)須全部購得，本契約才生效」，有該買賣契約影本在卷可稽(見本院卷第15、16、21頁)，且系爭買賣契約書第1條就系爭807地

號土地所載之面積398.40平方公尺，即係整筆土地之全部面積，有土地登記謄本可參(見本院卷第47頁)，足見本件土地買賣契約之買賣範圍，就系爭807地號土地部分，係指該地整筆土地之全部面積，自包括系爭退縮地在內。且參以兩造於同日所簽訂之增補特約第3條約定：「807地號土地待指定建築線後，確定退縮之面積，減少面積的部分，自總價扣除」等文字(見本院卷第25頁)，亦僅約定系爭退縮地自總價扣除，不在計價範圍，而非不列入本件土地買賣契約之買賣標的，並據證人即被告委任之仲介於本院審理時證稱：買賣契約上僅稱退縮部分不計價，但包含在買賣範圍內，此可由增補特約第3項記載退縮部分自總價中扣除等語看出。且當時僅係總價有爭議，因為被告有提到退縮的部分無法使用，所以此部分不計價，才會在增補特約記載總價扣除退縮地部分金額，並不是被告不買此部分等語相符(見本院卷第233、237頁)。則系爭買賣契約書及增補特約，既未將系爭退縮地排除在該買賣契約書第1條約定之買賣標的範圍，且該買賣契約書第1條所用之文字業已表示當事人真意，無須別事探求，即不得反捨所用之文字而更為曲解，則原告與被告簽訂土地買賣契約書時，已就系爭807地號土地全部(包含系爭退縮地)達成買賣之意思表示合致，堪予認定。

2.原告固以證人即原告仲介李坤明之證詞，以及兩造仲介與原告、被告間之對話紀錄，主張被告於簽約時即表示被告不願買受退縮部分，系爭退縮地不在本件土地買賣契約範圍內等語。惟查，證人李坤明雖於本院審理時證稱：簽訂增補特約時，係被告一直說他買了也用不到，不想買這部分，所以才增加這一條等語(見本院卷第247頁)，惟證人李坤明此部分之證詞，顯與該增補特約第3條所載之文義不符，且證人李坤明先證稱兩造當時簽約時，並沒有約定要將指定見建築線部分要割還原告，只有說不計價，復證稱被告當初說不買，本來就要歸還退縮部分，不用特別約定要歸還等語(見本院卷第248頁)，則證人李坤明就系爭退縮地究屬不予計價，抑

或不在買賣範圍內一節，所為證詞前後矛盾，要難採為有利於原告之認定。至原告所提出之原告與證人李坤明間之Line對話紀錄(見本院卷第117至123頁)，被告與證人王淳民間之Line對話紀錄(見本院卷第125頁)、證人王淳民、李坤明間之Line對話紀錄(見本院卷第133、137、145頁)及證人王淳民草擬之承諾書(見本院卷第125頁)，充其量僅能證明兩造於系爭807地號土地移轉登記予被告後，曾就系爭退縮地是否自807地號土地分割並返還登記予原告一節為討論，惟此不足以證明系爭土地退縮地於簽約時，即不在買賣範圍內。此外，原告復未就系爭退縮地不在本件土地買賣範圍內之主張，提出其他證據加以證明，是原告此部分之主張，難認可採。

(二)又按民法第179條不當得利，須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，或雖有法律上之原因，而其後已不存在者，始足當之。本件土地買賣契約範圍，既為系爭807地號整筆土地之全部，包括系爭退縮地在內，業經本院認定如前，則兩造基於上開買賣契約辦理所有權移轉登記，被告登記為系爭807地號土地(含系爭退縮地)之所有權人，自有法律上原因，非不當得利，是原告請求被告返還登記系爭退縮地，於法自屬無據。

六、綜上所述，本件原告依民法第179條規定，請求被告將系爭807地號土地如附圖所示編號B部分、面積38.24平方公尺土地所有權移轉登記予原告共有，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　29　　日
　　　　　民事第二庭　　法　　官　　俞亦軒

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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

03 書記官 鄭伊汝