

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第87號

原告 胡吉君

兼

訴訟代理人 胡吉宏

被告 洪梅芬

訴訟代理人 王紹雲律師

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月14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、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。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。

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○○○○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

01 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
02 需道路退縮，就道路退縮地之部分，不願意買受等語，經原
03 告同意後，兩造除簽署系爭買賣契約書外，並於同日簽署增
04 補特約載明「807地號土地待指定建築線後，確定退縮之面
05 積，減少面積的部分，自總價扣除」等語，可見系爭807地
06 號土地經指定建築線而退縮部分(下稱系爭退縮地)，即非屬
07 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
08 日簽署增補契約書(下稱系爭增補契約書)，確認系爭退縮地
09 之面積為11.57坪(即38.24平方公尺)，並特定系爭退縮地共
10 11.57坪不列入買賣標的物範圍，自買賣總價扣除系爭退縮
11 地之價金208萬元。其後，原告信賴代書、被告身兼資深律
12 師及土地開發商負責人之專業，為讓買賣順利，全程配合辦
13 理系爭807地號土地所有權移轉登記予被告等作業，惟被告
14 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
15 告，經原告多次催告，仍置之不理。系爭退縮地既非系爭買
16 賣契約之買賣標的，仍屬原告共有，系爭退縮地登記於被告
17 名下自係無法律上原因，致原告受有損害，依民法第179條
18 規定，原告得請求被告返還登記系爭退縮地等語。並聲明：
19 被告應將系爭807地號土地如附圖所示編號B部分、面積38.2
20 4平方公尺土地所有權移轉登記予原告共有。

21 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
22 告所購買之標的物為系爭807地號土地之全部(面積398.40平
23 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
24 定，亦即兩造同意系爭807地號土地在指定建築線後退縮為
25 道路致減少之建築面積不計價，始於增補特約第3條記載「8
26 07地號土地待指定建築線後，確定退縮之面積，減少面積的
27 部分，自總價扣除」足見兩造之真意在於系爭退縮地不計
28 價，而非不列入買賣標的物。又被告購買系爭807地號土
29 地，即有以該地指定建築線作為道路通行之需求，否則無法
30 開闢系爭807地號土地建築所需之道路，被告自無不購買系
31 爭退縮地之理。再者，系爭807地號土地經指定建築線後，

01 該地需退縮為道路之面積為11.57坪，原告亦同意以每坪18
02 萬元計算應扣除之價金共208萬元，並於111年6月28日簽署
03 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
04 地予原告，原告對此亦不爭執，反而於111年7月5日將系爭8
05 07地號土地全部移轉登記予被告，是依兩造訂約及履約過程
06 可知，被告並無原告所主張之不買系爭退縮地之情事，原告
07 依不當得利法律關係，請求被告返還登記系爭退縮地，於法
08 未合，應予駁回等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 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
10 約書、增補特約、系爭增補契約書等件為憑(見本院卷第15
11 至37、47、65頁)，自堪信為真實：

12 (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1
13 11年6月28日簽訂系爭增補契約書。

14 (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
15 登記原因辦畢所有權移轉登記予被告。

16 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
17 退縮地？原告依民法第179條規定，請求被告返還登記系爭退
18 縮地，是否有理？茲分別論述如下：

19 (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
20 之文字，但所用之文字業已表示當事人真意，無須別事探求
21 者，即不得反捨所用之文字而更為曲解（最高法院109年度
22 台上字第65號判決意旨參照）。經查：

- 23 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
24 約定：「土地標示及買賣權利範圍(以下稱買賣標的，如有
25 不符或未詳盡，以地政機關登記為準。)」，並以表格方式
26 分別載明買賣之土地，其中載明系爭807地號土地「面積39
27 8.40平方公尺」、「權利範圍全部」，另於該買賣契約書第
28 3條約定：「本件買賣標的總價款新台幣柒仟萬元整」，第12
29 條特約事項第2項約定：「本約標的甲方(即被告)須全部購
30 得，本契約才生效」，有該買賣契約影本在卷可稽(見本院
31 卷第15、16、21頁)，且系爭買賣契約書第1條就系爭807地

01 號土地所載之面積398.40平方公尺，即係整筆土地之全部面
02 積，有土地登記謄本可參(見本院卷第47頁)，足見本件土地
03 買賣契約之買賣範圍，就系爭807地號土地部分，係指該地
04 整筆土地之全部面積，自包括系爭退縮地在內。且參以兩造
05 於同日所簽訂之增補特約第3條約定：「807地號土地待指定
06 建築線後，確定退縮之面積，減少面積的部分，自總價扣
07 除」等文字(見本院卷第25頁)，亦僅約定系爭退縮地自總價
08 扣除，不在計價範圍，而非不列入本件土地買賣契約之買賣
09 標的，並據證人即被告委任之仲介於本院審理時證稱：買賣
10 契約上僅稱退縮部分不計價，但包含在買賣範圍內，此可由
11 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
12 時僅係總價有爭議，因為被告有提到退縮的部分無法使用，
13 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
14 分金額，並不是被告不買此部分等語相符(見本院卷第233、
15 237頁)。則系爭買賣契約書及增補特約，既未將系爭退縮地
16 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
17 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
18 求，即不得反捨所用之文字而更為曲解，則原告與被告簽訂
19 土地買賣契約書時，已就系爭807地號土地全部(包含系爭退
20 縮地)達成買賣之意思表示合致，堪予認定。

- 21 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
22 告、被告間之對話紀錄，主張被告於簽約時即表示被告不願
23 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
24 語。惟查，證人李坤明雖於本院審理時證稱：簽訂增補特約
25 時，係被告一直說他買了也用不到，不想買這部分，所以才
26 增加這一條等語(見本院卷第247頁)，惟證人李坤明此部分
27 之證詞，顯與該增補特約第3條所載之文義不符，且證人李
28 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
29 部分要割還原告，只有說不計價，復證稱被告當初說不買，
30 本來就要歸還退縮部分，不用特別約定要歸還等語(見本院
31 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