

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第246號

上訴人 業晟企業有限公司

法定代理人 鄭貴名

訴訟代理人 吳金政

蔡東泉律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年7月21日臺灣臺南地方法院110年度訴字第112號第一審判決提起上訴，本院於113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)臺南市○○區○○○段○○○○0000地號（面積1,337平方公尺、權利範圍全部）及1311-7地號（面積1,154平方公尺、權利範圍全部）土地（下稱系爭2筆土地）原為訴外人張松所有，其上坐落同段65-1、65-3、65-4、65-7、2638、3661-1、3661-3、3661-4、3661-6建號等9筆建物（下稱系爭9筆建物）原為訴外人周桂如所有。嗣經賣方即張松、周桂如（下稱張松2人），與買方即伊、訴外人嶺峰科技股份有限公司（下稱嶺峰公司），於民國100年4月20日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭100年契約），約定由張松將系爭2筆土地其中約3,000坪如該契約附圖所示A、B地，及由周桂如將系爭9筆建物出賣予上訴人及嶺峰公司，買賣總價款為新臺幣（下同）1億5千萬元，特約事項並約定賣方原有土地面積4,323坪，出售面積約3,000坪，每坪以5萬元計價，實

01 際金額依分割後為準，本約簽訂後賣方需先辦理分割如該契
02 約附圖所示：A地約1,000坪出售嶺峰公司、B地約2,000坪出
03 售予伊，剩餘C地由地主保留，分割時以不影響地上建物為
04 原則。上開買賣雙方於100年5月4日另簽訂買賣契約附註條
05 款(1)（下稱系爭附款(1)），約定依賣方提供之附表分割示意
06 圖（下稱系爭分割圖）於賣方辦妥分割後買方支付價金辦理
07 移轉登記，並協議下列內容：1.第1期土地分割案依虛線辦
08 理，分割後A1+B1面積合計4,383m²約1,325.85坪出售嶺峰公
09 司、A2+B2面積合計4,892m²約1,479.83坪出售予伊。2.A1地
10 上建物建號65-1、65-4、65-7、3661-3、3661-4、3661-6移
11 轉嶺峰公司，A2地上建物建號65-3、2638、3661-1移轉予
12 伊。3.出售價格先依第1期土地分割後面積計算，買方需如
13 期配合支付價款及申請貸款，待移轉登記完成、尾款交付完
14 畢後，雙方同意續辦第2期土地分割。A3土地原面積4,902
15 m²，分割後面積4,554m²，減少之面積348m²約105.27坪出售
16 予伊，買方不得異議。上開買賣雙方於100年5月31日再簽訂
17 買賣契約附註條款(2)（下稱系爭附款(2)），就系爭100年契
18 約及系爭附款(1)另約定：1.嶺峰公司放棄承買權由伊向地主
19 購買，買方登記名義人更改為伊，即日起各期價款及銀行貸款
20 全部由伊支付，由伊繼續履約。2.土地分割案已於100年5
21 月30日完成，1304地號分割後面積8,235m²、1311-7地號1,0
22 53m²面積，合計9,288m²，約2,809.62坪，出售伊總價1億4,
23 048萬元。之後伊已依約支付所有買賣價金，1304地號土地
24 依約分割為1304、1304-1、1304-2等3筆土地，且1304、130
25 4-2、1311-7地號土地已依約於100年7月11日移轉為伊所
26 有；系爭9筆建物亦已依約移轉為伊所有。

27 (二)張松本應依約將系爭分割圖上如伊所標示C部分土地（原審
28 卷第63頁）分割出348平方公尺（共105.27坪）土地出售予
29 伊，卻未依約履行，而由張松2人於104年7月28日與被上訴
30 人另簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭104年契約），約定
31 由張松將1304-1地號及同段1311-8地號土地，及由周桂如將

01 其上同段65-8、65-9、3661-2建號建物，出售予被上訴人，
02 且1304-1地號土地已於104年10月29日移轉為被上訴人所
03 有。之後1304-1地號土地於106年9月8日再分割成1304-1、1
04 304-3、1304-4、1304-6地號等4筆土地；1304-4地號土地嗣
05 再分割成1304-4、1304-5地號等2筆土地。

06 (三)嗣經張松、被上訴人與伊於107年6月1日另訂立協議書（下
07 稱系爭協議書），約定張松與被上訴人就系爭104年契約為
08 補充協議，將該協議書附件之系爭分割圖（本院卷一第217
09 頁）上所標示紅線以西之被上訴人所有土地分割後，以每坪
10 5萬8千元計價，並以每坪5萬元出售予伊（即差額8千元由張
11 松負擔）；兩造於同日另簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭
12 買賣契約），約定伊向被上訴人買受之不動產標示為1304-1
13 地號土地內「分割以（另附圖）以建築主結構為準，確定面
14 積以地政事務所分割為準」，土地售價為每坪5萬元，付款
15 日期為「分割後確定面積一次付清」，並以系爭協議書附件
16 之系爭分割圖為該契約附圖，該契約所指建築主結構即65-8
17 建號建物，亦即被上訴人應將扣除該建物基地以外之土地出
18 售予伊。探求張松與兩造訂立系爭協議書，及兩造訂立系爭
19 買賣契約之真意，系爭買賣契約應為本約，出賣面積及買賣
20 價金均可確定，並有約定付款日期及方式，亦無違反強制或
21 禁止規定之情形，兩造間已成立買賣契約，被上訴人應依約
22 將如原判決附圖壹（即臺南市歸仁地政事務所《下稱歸仁地
23 政》收件日期111年2月21日法囑土地字第102號土地複丈成
24 果圖）所示1304-1地號土地上編號A部分、面積130平方公尺
25 土地（下稱系爭A地），及1304-6地號土地上編號B部分、面
26 積43平方公尺土地（下稱系爭B地，2筆合稱系爭土地）之所
27 有權移轉登記予伊。

28 (四)系爭土地並非作為法定空地，亦無禁建管制之情形。依孫永
29 吉建築師事務所出具之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），
30 亦認系爭土地分割後不會致法定空地不足。被上訴人所有之
31 65-9建號建物為地下室，為附屬物，而無獨立經濟效益，被

01 上訴人於其上加蓋鋼架、石棉瓦頂應屬違建，不會影響法定
02 空地之分割。縱因系爭土地上有建物未拆除，致建管機關無
03 法辦理法定空地分割，仍不影響已成立買賣之效力，蓋此為
04 被上訴人應負擔之瑕疵擔保之責任，且於移轉登記後，伊可
05 提起檢討法定空地之訴訟而辦理法定空地分割。且依建築基
06 地法定空地分割辦法第6條第1項規定，建築基地之土地經法
07 院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，
08 地政機關應依法院判決辦理，是本件亦無不能分割登記之情
09 形。兩造間另案即本院111年度上字第329號確定判決（下稱
10 系爭另案判決）並不影響系爭買賣契約之成立、生效。再依
11 建築技術規則建築設計施工篇第100條規定，被上訴人就65-
12 8建號建物可施作防火建材，而不必退縮留設一定寬度之防
13 火間隔，且被上訴人自認該建物為合法建物並符合工廠使用
14 用途，自可合法設立工廠登記，而不受系爭土地分割之影
15 響；另依同上施工篇第110條之1規定，1304-1、1311-8地號
16 土地均屬被上訴人所有，1311-8地號土地緊鄰臺南市歸仁區
17 中山路，被上訴人所有65-8、65-9建物可經由1304-1地號土
18 地之空地，連接1311-8地號土地，與中山路連絡，因該通行
19 道路寬度約10公尺、長度約60幾公尺，故無再退縮留設淨寬
20 1.5公尺以上防火間隔之必要。是系爭土地並無依法令不能
21 分割之情形。

22 (五)被上訴人依約負有交付買賣標的物予伊之義務，其違約未分
23 割出應出售予伊之系爭土地在先，自無解除系爭買賣契約之
24 權利。被上訴人雖寄發台南東門郵局109年5月26日存證號碼
25 000085存證信函（下稱系爭存證信函）予伊，惟依系爭存證
26 信函內容，係請求就兩造互換部分土地由地政機關進行界址
27 之鑑界，並非基於履行系爭買賣契約移轉土地之鑑界之催
28 告。縱認被上訴人有解約權，依法亦須先催告，於催告期限
29 經過後，伊仍不履約，被上訴人才能再行使解除權，惟被上
30 訴人僅以系爭存證信函為催告，尚未另以書面行使解除權，
31 不生解約之效力。爰依民法第348條第1項規定、系爭協議

01 書、系爭買賣契約，請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉
02 登記予伊（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提
03 起上訴）。嗣因1304-1、1304-6地號已於111年4月1日合併
04 為1304-1地號土地，並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴
05 人應將1304-1地號土地如歸仁地政收件日期111年2月21日法
06 囑土地字第102號土地複丈成果圖（本院卷三第25頁）所示
07 系爭A、B地所有權移轉登記予上訴人。

08 二、被上訴人則以：伊與張松2人簽訂系爭104年契約時，其等均
09 未向伊表示1304-1地號土地有部分要出售予上訴人，上訴人
10 與張松2人如何約定，效力均不及於伊。且依系爭100年契約
11 約定賣方須先辦理分割為該契約附圖所示A、B、C地，分割
12 時以不影響地上建物為原則；及系爭附款(1)3.記載：A3土地
13 原面積4,902m²，減少之面積348m²約105.27坪出售上訴人，
14 買方不得異議等語。惟B、C地之分割線會逾越至既存且合法
15 保存登記之65-8、65-9建號建物，足認上開契約係約定將A3
16 之分割線再往西偏移，以避開65-8、65-9、3661-1建號建物
17 坐落位置，但因當時未先洽請地政機關進行鑑界，致生錯誤
18 認知，上訴人自無權利請求伊出售並移轉105.27坪土地予上
19 訴人。上訴人於系爭分割圖上自行標示C部分土地，未經張
20 松2人提出予伊，亦未經張松2人簽署或聲明，欠缺證明力。
21 嗣伊基於土地相鄰關係和諧之目的，受張松請託，以幫忙解
22 決與上訴人之部分購地爭議為前提，而與張松、上訴人簽訂
23 系爭協議書及與上訴人簽訂系爭買賣契約，依系爭買賣契約
24 約定買賣之不動產為1304-1地號土地內分割（另附圖）以建
25 築主結構為準，確定面積以地政事務所分割為準，亦即兩造
26 係以不損害既存65-8建號建物之情形下，而為互換找補土地
27 之買賣約定，即應以65-8建號建物外牆再加2公尺空地為分
28 割線，而由伊將如原判決附圖貳（即歸仁地政收件日期111
29 年3月29日法囑土地字第173號土地複丈成果圖）所示編號甲
30 部分、面積91平方公尺土地移轉予上訴人，上訴人則將同圖
31 所示編號乙部分、面積14平方公尺及編號丙部分、面積28平

01 方公尺土地移轉予伊。因系爭買賣契約僅約定每坪單價，並
02 未約定買賣標的之面積，尚須經由地政機關測量才能確定買
03 賣標的之範圍，故買賣標的物並未確定，該契約之性質應為
04 給付無確定期限之預約。然迄至109年5月，上訴人仍未向地
05 政機關提出鑑界申請，以確定兩造買賣交換之面積，伊乃寄
06 發系爭存證信函予上訴人，並訂相當期間即30日催告上訴人
07 履行，上訴人已於109年5月27日收受，但未於期限內履行，
08 顯無履約之意願，伊自得於催告履行期間屆滿日起解除契
09 約，是系爭買賣契約已於109年6月27日發生解除效力。又依
10 系爭買賣契約第9條約定，如買賣標的物受有法令限制，無
11 法自原有土地分割出售者，該契約視同無效作廢。且建築基
12 地之法定空地併同建築物之分割，應符合建築基地法定空地
13 分割辦法第3條規定。依系爭另案判決認定坐落上訴人所有1
14 304-2地號土地如該判決附圖（本院卷二第403頁）編號A所
15 示地下室（即A地下室）及編號B1所示出入口（即B1出入
16 口），均為伊所有65-9建號建物（即乙地下室）之一部及不
17 可分割之附屬建物，而為伊所有，並與1304-2地號土地具有
18 民法第425條之1第1項規定之法定租賃關係存在。是65-9建
19 號建物為合法建物，系爭鑑定報告亦明確說明必須該建物與
20 其上方之構造物被拆除或滅失，才能辦理法定空地分割。上
21 訴人主張分割系爭土地，分割範圍直接緊鄰65-8建號建物南
22 側牆，或讓65-9建號建物欠缺獨立出入口，已違反建築基地
23 法定空地分割辦法第3條第1、4款之規定。又65-8建號建物
24 並未鄰接深度6公尺以上之道路，該建物與歸仁區中山路間
25 尚有1311-8地號土地為間隔，故伊所有之65-8、65-9、3661
26 -2建號建物均應符合建築技術規則建築設計施工篇第110
27 條、第110條之1規定，預留與隔鄰之間的防火間隔1.5公
28 尺，上訴人請求分割系爭土地亦違反上開規定，且會使65-8
29 建號建物無法申請工廠登記。因上訴人請求分割系爭土地已
30 違反強制禁止規定及系爭買賣契約第9條約定，系爭買賣契
31 約應屬無效。上訴人請求伊履約移轉系爭土地，為無理由等

01 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)系爭2筆土地原為張松所有，其上坐落之系爭9筆建物原為周
04 桂如所有。嗣經賣方即張松2人，與買方即上訴人、嶺峰公
05 司，於100年4月20日簽訂系爭100年契約（原證2，原審卷第
06 39至51頁），約定由張松將系爭2筆土地其中約3,000坪如該
07 契約書附圖（同卷第49頁）所示A、B地，及由周桂如將系
08 爭9筆建物出賣予上訴人及嶺峰公司，買賣總價款為1億5千
09 萬元，特約事項約定：賣方原有土地面積4,323坪，出售面
10 積約3,000坪，每坪以5萬元計價，實際金額依分割後為
11 準；本約簽訂後賣方需先辦理分割，如附圖所示：A地約1,0
12 00坪出售嶺峰公司、B地約2,000坪出售上訴人、剩餘C地由
13 地主保留，分割時以不影響地上建物為原則。並委託地政士
14 即訴外人徐秋月辦理產權移轉之相關手續。

15 (二)張松2人、嶺峰公司、上訴人於100年5月4日日簽訂系爭附款
16 (1)（原證3，原審卷第53至55頁），約定依賣方提供之附表
17 系爭分割圖（同卷第63頁）於賣方辦妥分割後買方支付價金
18 辦理移轉登記，協議內容如下：1.第1期土地分割案依虛線
19 辦理，分割後A1+B1面積合計4,383m²約1,325.85坪出售嶺峰
20 公司、A2+B2面積合計4,892m²約1,479.83坪出售上訴人。2.
21 A1地上建物建號65-1、65-4、65-7、3661-3、3661-4、3661
22 -6移轉嶺峰公司，A2地上建物建號65-3、2638、3661-1移轉
23 上訴。3.出售價格先依第1期土地分割後面積計算，買方需
24 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
25 畢後雙方同意續辦第2期土地分割。A3土地原面積4,902m²，
26 分割後面積4,554m²，減少之面積348m²約105.27坪出售上訴
27 人，買方不得異議。（中略）6.本約作為100.4.20雙方簽立
28 買賣契約書之附件其效力同於原契約書。

29 (三)張松2人、嶺峰公司、上訴人於100年5月31日簽訂系爭附款
30 (2)（原證5，原審卷第67至69頁），就系爭100年契約及系爭
31 附款(1)約定：1.嶺峰公司放棄承買權由上訴人向地主購買，

01 買方登記名義人更改為上訴人，即日起各期價款及銀行貸款
02 全部由上訴人支付，由上訴人繼續履約。2.土地分割案已於
03 100年5月30日完成〈如附表分割後地籍圖〉，1304地號土地
04 分割後面積8,235m²、1311-7地號土地面積1,053m²，面積合
05 計9,288m²，約2,809.62坪出售上訴人總價1億4,048萬元。

06 3.本約作為100年4月20日雙方簽立買賣契約書之附件其效力
07 同於原契約書。

08 (四)1304地號土地已依系爭100年契約經分割為1304、1304-1、1
09 304-2等3筆土地，且1304、1304-2、1311-7地號土地均已於
10 100年7月11日移轉為上訴人所有。系爭9筆建物亦已依約移
11 轉為上訴人所有。

12 (五)張松2人於104年7月28日與另一買方即被上訴人簽訂系爭104
13 年契約（原證6，原審卷第71至75頁），約定由張松將1304-
14 1、1311-8地號土地，由周桂如將65-8、65-9、3661-2建號
15 建物（門牌號碼臺南市○○區○○路○段000000號），出售
16 予被上訴人。且1304-1地號土地已於104年10月29日移轉為
17 被上訴人所有。

18 (六)張松（賣方即甲方）與被上訴人（買方即乙方）、上訴人
19 （丙方）於107年6月1日再簽訂系爭協議書（原證8，原審卷
20 第79頁），約定就甲、乙雙方間系爭104年契約（主約）補
21 充協議內容如「後附地籍圖」所示，分割後面積每坪5萬8千
22 元正計價，分割部分雙方同意以每坪5萬元正出售予丙方即
23 上訴人，並以系爭104年契約及系爭分割圖（本院卷一第217
24 頁）為該協議書附件。兩造於同日另簽訂系爭買賣契約（原
25 證9，原審卷第81至85頁），約定賣方即被上訴人、買方即
26 上訴人，買賣之不動產標示為○○區○○○段0000-0地號土
27 地內「分割以（另附圖）以建築主結構為準，確定面積以地
28 政事務所分割為準」，土地售價為每坪5萬元，並於第4條約
29 定其餘付款日期為「分割後確定面積一次付清」，該契約附
30 圖同系爭協議書附件之系爭分割圖，該契約所指建築主結構
31 為65-8建號建物。

01 (七)1304-1地號於106年9月8日再分割成1304-1、1304-3、1304-
02 4、1304-6地號等4筆土地；1304-4嗣再分割成1304-4、1304
03 -5地號等2筆土地；1304-1、1304-6地號土地復於111年4月1
04 日合併為1304-1地號土地。

05 (八)被上訴人寄發如系爭存證信函（乙證10，原審卷第193至204
06 頁）予上訴人，上訴人於109年5月27日收受。其內容略以：

07 「(六)再依據雙方於107年6月1日的不動產買賣契約書，關於
08 契約標的所謂『○○○段0000-0分割以建築主結構為準，確
09 定面積以地政事務所分割為準』。亦即，雙方基於互換部分
10 土地為準據的上述契約應以地政機關進行界址位置的鑑界。
11 惟，業晟公司並未本著誠信原則，於地政機關尚未鑑界的情
12 況下，即欲強迫本人簽署補充約款，業晟公司的意圖已很明
13 顯，即有意圖強占本人土地的犯罪之意思，本人自當依法保
14 護自身權益，必要時，並向司法機關備案。故限業晟公司於
15 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
16 易，逾期，依法解除該契約，不再另行通知」。

17 (九)上訴人寄發台南地方法院郵局109年12月18日存證號碼00192
18 6存證信函予被上訴人，催告被上訴人於函到7日內履行系爭
19 買賣契約（原證17，原審卷第453至458頁），被上訴人於10
20 9年12月20日收受。

21 四、本院之判斷如下：

22 (一)兩造所簽訂之系爭買賣契約為本約：

23 1.依兩造不爭執事項(一)至(七)可知，張松前依系爭100年契約、
24 系爭附款(1)、(2)將其所有1304地號土地部分範圍出售予上訴
25 人，並已辦理第1期土地分割及為所有權移轉登記，上訴人
26 因而取得1304-2、1304地號土地所有權，張松則保留1304-1
27 地號土地所有權，系爭附款(1)並約定日後再辦理第2期土地
28 分割及出售；惟之後張松另與被上訴人簽訂系爭104年契
29 約，將1304-1地號土地出售予被上訴人，並已為所有權移轉
30 登記（嗣再經分割、合併如兩造不爭執事項(七)所示），致張
31 松無法履行與上訴人間關於上述第2期土地分割及出售之約

01 定，為解決該爭議，張松及兩造遂於107年6月1日簽訂系爭
02 協議書，兩造亦於同日簽訂系爭買賣契約；系爭協議書約定
03 就張松（甲方）、被上訴人（乙方）間系爭104年契約（主
04 約）補充協議內容如「後附地籍圖」所示，分割後面積每坪
05 5萬8千元正計價，分割部分雙方同意以每坪5萬元正出售予
06 上訴人（丙方），並以系爭104年契約及系爭分割圖（本院
07 卷一第217頁）為該協議書附件；系爭買賣契約則約定被上
08 訴人（賣方）、上訴人（買方）買賣之不動產標示為1304-1
09 地號土地內「分割以（另附圖）以建築主結構為準，確定面
10 積以地政事務所分割為準」，土地售價為每坪5萬元，付款
11 日期為「分割後確定面積一次付清」，該契約附圖同系爭協
12 議書附件之系爭分割圖，該契約所指建築主結構為65-8建號
13 建物。是兩造間契約關係即應以兩造所簽訂之系爭協議書、
14 系爭買賣契約為據。

15 2. 上訴人主張探求張松與兩造訂立系爭協議書，及兩造訂立系
16 爭買賣契約之真意，係約定被上訴人應將扣除65-8建號建物
17 基地以外之1304-1地號土地（嗣分割出1304-6地號土地，再
18 合併為1304-1地號土地），即系爭土地出售予伊；且系爭買
19 賣契約之買賣標的物之面積、價金均可特定，並已約定付款
20 日期及方式，為本約性質，亦無違反強制或禁止規定之情
21 形，被上訴人自應依約履行而將系爭土地所有權移轉登記予
22 上訴人等語。被上訴人則抗辯系爭買賣契約係兩造以不損害
23 65-8建號建物之情形下而為互換找補土地之買賣約定，依約
24 應以上開建物外牆再加2公尺空地為分割線，而為如原判決
25 附圖貳之互相移轉土地，即由被上訴人將編號甲部分土地移
26 轉予上訴人，上訴人則將編號乙、丙部分土地移轉予被上訴
27 人；且因系爭買賣契約僅約定每坪單價，並未約定買賣標的
28 之面積，尚須經由地政機關測量才能確定買賣標的之範圍，
29 故買賣標的物並未確定，該契約為給付無確定期限之預約，
30 上訴人不得請求將系爭土地所有權移轉登記予上訴人等語。

31 3. 按解釋意思表示、認定事實，固屬事實審法院之職權，惟不

01 得違背論理法則及經驗法則。而解釋當事人之意思表示，應
02 於文義上及論理上詳為推求，依當時之情形及其他一切證據
03 資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，以探求當
04 事人之真意。又買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及
05 標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未
06 能一致，其契約即難謂已成立。當事人如就價金未具體約
07 定，須依其情形可得而定者，始可視為定有價金，此觀民法
08 第346條第1項自明。所謂依情形可得而定，應綜觀買賣種
09 類、締約目的、條款內容、磋商經過、交易習慣及其他相關
10 因素為判斷；所謂預約，乃指當事人約定將來訂立一定契約
11 之約定而言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一
12 致，不論冠以何名稱，均係契約本身（即本約），而非預約
13 （最高法院109年度台上字第355號、82年度台上字第2號判
14 決意旨參照）。

15 4. 依系爭協議書係就張松與被上訴人間簽訂之系爭104年契約
16 補充協議內容如「後附地籍圖」亦即該協議書附件之系爭分
17 割圖（本院卷一第217頁）所示，就被上訴人已依系爭104年
18 契約取得之1304-1地號土地，同意分割部分以每坪5萬元出
19 售予上訴人，觀之該圖係以被上訴人所有之65-8建號建物西
20 南側外牆標示紅線，而該紅線以西、以南之1304-1地號土地
21 範圍即為系爭土地，此業經歸仁地政於原審至現場測量並製
22 作原判決附圖壹之成果圖，及依土地登記現況檢送本院更改
23 後之成果圖（本院卷二第25頁）。再依系爭買賣契約約定兩
24 造買賣之不動產標示為1304-1地號土地內「分割以（另附
25 圖）以建築主結構為準，確定面積以地政事務所分割為
26 準」，該契約附圖同系爭協議書附件之系爭分割圖，該契約
27 所指建築主結構為65-8建號建物，且既已約定「分割以建築
28 主結構為準」等文字內容，依其文義已與被上訴人所稱兩造
29 係約定以建物外牆再加2公尺空地為分割線有間，縱兩造於
30 締約過程曾協商分割及買賣範圍，最終仍應以兩造明確達成
31 合意並立於系爭買賣契約之文字內容及於該契約附件之系爭

01 分割圖所標示之分割線為據，足認依兩造達成合意之締約真
02 意，確實係以如系爭協議書及系爭買賣契約所附系爭分割圖
03 （本院卷一第217頁）所標示之紅線即被上訴人所有65-8建
04 號建物西南側外牆為兩造約定買賣土地之分割線，僅當時尚
05 未請地政機關測量實際面積，致未記載買賣標的物之面積，
06 但依該明確之分割線，買賣標的物之面積已可特定，亦即嗣
07 後測量之系爭土地面積共計173平方公尺。況依系爭協議書
08 及系爭買賣契約之文義，僅有約定被上訴人出售土地予上訴
09 人，均無兩造互換土地之約定，被上訴人抗辯兩造係約定互
10 換土地乙節，尚屬無據。再依系爭協議書及系爭買賣契約均
11 約定上訴人向被上訴人購買土地之價金為每坪5萬元，則依
12 上述可特定之買賣標的物面積，兩造間就買賣土地之買賣價
13 金亦屬可特定，系爭買賣契約並約定付款日期為「分割後確
14 定面積一次付清」，亦已就付款期限及方式為明確約定，應
15 認兩造就買賣標的物、買賣價金、付款期限及方式等買賣契
16 約必要之點均已達成合意，應認已成立買賣契約之本約，而
17 非預約甚明。

18 (二)系爭買賣契約因違反該契約第9條約定而為無效：

19 1.按本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應
20 留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合
21 併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左
22 右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中
23 定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不
24 得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由
25 中央主管建築機關定之。建築法第11條定有明文。又依上開
26 條文第3項規定所訂定之建築基地之法定空地分割辦法，其
27 第3條規定：建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於
28 分割後合於左列各款規定者不得為之。一每一建築基地之法
29 定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於
30 2公尺。二每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發
31 布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得

01 建造執照者，不在此限。三每一建築基地均應連接建築線並
02 得以單獨申請建築。四每一建築基地之建築物應具獨立之出
03 入口。再依系爭買賣契約第9條約定：乙方保證該出售標的
04 物，絕無合併計算面積作法定空地或禁建管制，否則本買賣
05 契約無效。乙方應於10日內返還所收受之全部價金，並按郵
06 政儲金1年期定期存款利率，按日加計利息，本約同時作廢
07 （原審卷第83頁）。

08 2. 查65-8、65-9、3661-2建號建物均為被上訴人依系爭104年
09 契約而買受取得（兩造不爭執事項(五)），65-8建號含一層及
10 地下層，65-9建號為地下層，有建物登記謄本在卷可查（原
11 審卷第167、168頁）。又依臺南市政府工務局112年4月17日
12 南市工管一字第1120479019號函覆本院稱：本局核發（77）
13 南建局使字第03596號使用執照，原核發（77）南建局造字
14 第02407號建造執照，建物坐落地號為1304-1地號，地上建
15 物建號為65-8、65-9、3661-2建號，其留設1.5公尺防火間
16 隔情形如圖（附件1），該執照於100年5月20日辦理法定空
17 地分割在案（附件2），依據內政部94年1月3日營署建管字
18 第0932921865號函意旨，有關建築基地之法定空地併同建築
19 物之分割，其應符合之要件，查建築基地法定空地分割辦法
20 第3條已有明文，其中並無檢討建築技術規則建築設計施工
21 編第110條之規定等語，有上開函文及附件在卷可稽（本院
22 卷一第343至382頁）。依上可知，65-8、65-9、3661-2建號
23 建物之建築基地已於100年5月20日辦理法定空地分割，而系
24 爭協議書及系爭買賣契約所附系爭分割圖（本院卷一第217
25 頁）所標示之紅線即65-8建號建物西南側外牆為兩造約定買
26 賣土地之分割線，已如前述，且65-9建號建物係緊鄰65-8建
27 號建物西側，則系爭買賣契約之買賣標的物之系爭土地自亦
28 包含65-9建號建物坐落於1304-1地號土地範圍，因此，系爭
29 土地可否依法辦理分割，即涉及65-8、65-9、3661-2建號建
30 物建築基地之法定空地分割問題。嗣經本院囑託孫永吉建築
31 師事務所鑑定：倘將系爭土地分割並移轉所有權登記予上訴

01 人，是否會導致65-8、65-9建號建物之法定空地不足；系爭
02 土地可否與1304-1地號土地為法定空地分割；若可，分割後
03 之系爭土地是否已無法定空地存在（即已解除套繪管制）等
04 事項，據該事務所出具系爭鑑定報告稱：依100年5月2日法
05 定空地分割申請書（本院卷一第365至369頁）所載，原基地
06 面積13,137m²(1304地號)，分割後A1、A2基地面積分別為8,
07 225m²、4,902m²。65-8建號應為F棟及⑥棟建築物，65-9建
08 號建物應為G棟建築物。鑑定結論：(1)系爭A地上坐落G棟建
09 築物（即65-9建號建築物；面積145.51m²，為地下層建築
10 物；現有G棟建築物之地面層加蓋鋼架及石棉瓦屋頂，應屬
11 違建），於100年分割後屬A2基地部分，為被上訴人所有。
12 (2)G棟建築物目前尚無拆除及滅失，倘G棟建築物無完成法定
13 拆除及滅失之程序，則建管機關應無法辦理法定空地分割。
14 (3)G棟建築物完成拆除滅失後，系爭土地辦理分割並移轉上
15 訴人不會導致被上訴人所有建築基地之法定空地不足。有系
16 爭鑑定報告在卷可查。則依上開鑑定結論可知，系爭土地中
17 系爭A地因屬65-9建號建物於100年辦理法定空地分割之建築
18 基地，倘65-9建號建物無完成法定拆除及滅失之程序，建管
19 機關即無法辦理被上訴人所有之A2基地亦即1304-1地號土地
20 之法定空地分割，而自1304-1地號土地分割出系爭土地。

21 3.65-9建號建物有合法占用所坐落基地之權源，無法完成法定
22 拆除及滅失程序，1304-1地號土地無法辦理法定空地分割而
23 分割出系爭土地：

24 (1)查上訴人另案起訴請求被上訴人應將上訴人所有1304-2地號
25 土地上如系爭另案判決附圖所示A地下室用土填平回復原狀
26 及將B1出入口拆除，並將上開土地返還上訴人，及給付上開
27 占用部分相當於租金之不當得利之事件，前經原法院109年
28 度訴字第1820號判決上訴人一部勝訴後，被上訴人不服提起
29 上訴，嗣再經本院系爭另案判決於113年6月12日判決廢棄上
30 開第一審判決命被上訴人回復原狀、拆除地上物、返還土地
31 及給付不當得利部分，並駁回上訴人該部分之訴，該案已於

01 113年7月19日確定，業經本院調取該案卷宗查明屬實，並有
02 系爭另案判決及附圖在卷可佐（本院卷二第343至356、403
03 頁）。

04 (2)按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，
05 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造
06 辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人
07 提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人
08 間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，
09 法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則
10 及當事人公平之訴訟法理而來（最高法院109年度台上字第6
11 32號判決意旨參照）。

12 (3)依系爭另案判決之兩造不爭執事項記載：訴外人萬藝企業股
13 份有限公司（下稱萬藝公司）在其所有1304地號土地上，興
14 建65-8、65-9建號建物（即甲工廠及乙地下室）並登記為所
15 有人，之後1304地號土地及上開2建物先後移轉登記予訴外
16 人龍星昇第七資產管理股份有限公司，再移轉登記予周桂
17 如，嗣經周桂如將1304地號土地移轉登記予張松，之後分割
18 增加1304-1地號土地；甲工廠與乙地下室相鄰，中有柱體，
19 兩空間可互通；A地下室與65-9建號建物相通，並共用B1出
20 入口進出；依該判決附圖所示，A地下室與B1出入口占用130
21 4-2地號土地面積合計205平方公尺；甲工廠西南側如該判決
22 附圖所示B部分廠房（即B工廠）占用1304地號土地面積16.5
23 平方公尺等情，並所列出下列爭點由兩造進行攻防：A地下
24 室與B1出入口，是否為被上訴人所有？如是，A地下室與B1
25 出入口使用1304-2地號土地，及B工廠使用1304地號土地，
26 是否有民法第425條之1第1項之效力而有占有權利？上訴人
27 依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被上訴人將A地
28 下室用土填平回復原狀，及將B1出入口拆除，並將占用之土
29 地返還上訴人，有無理由？嗣經兩造於該案各為充分舉證及
30 適當完全之辯論後，系爭另案判決已為實質上之審理判斷，
31 認定：A地下室與乙地下室相通，須通過乙地下室，始可達

01 甲工廠地下室，且僅可經由乙地下室北側開口，或經乙地下
02 室自B1出入口之樓梯上下1樓，在使用上並無其獨立性，A地
03 下室之樑柱牆面、地板及天花板均與乙地下室之建材相同，
04 並共用相同之橫樑，應係興建乙地下室時所增建，與乙地下
05 室並無可區別之標示，可作為一體使用，於構造上亦無獨立
06 性，而為乙地下室之一部，屬乙地下室之所有權人即被上訴
07 人所有。B1出入口為上下乙地下室之通道，雖有構造上之獨
08 立性，惟使用上僅供乙地下室進出，為輔助乙地下室之用，
09 無使用上獨立性，為乙地下室之附屬建物，亦屬乙地下室之
10 所有權人即上訴人所有。A地下室、B1出入口及B工廠，與13
11 04、1304-2地號土地，原均為萬藝公司所有，後輾轉由周桂
12 如取得，周桂如再將上開土地移轉登記予張松，並與張松將
13 上開建物及土地分別移轉予被上訴人及上訴人，則依民法第
14 425條之1第1項規定，被上訴人所有上開建物，對所占用之
15 上訴人土地，推定在上開建物得使用期限內，有法定租賃關
16 係存在，而上開建物現尚在使用期限內，上訴人依民法第76
17 7條第1項前段及中段之規定，請求被上訴人應將A地下室填
18 平回復原狀，並將B1出入口拆除，且將占用之土地返還上訴
19 人，為無理由。則依前揭說明，兩造自應受系爭另案判決之
20 爭點效拘束，就65-9建號建物依民法第425條之1第1項規
21 定，有合法占用所坐落之基地即被上訴人所有之1304-2地號
22 土地之權源，上訴人不得請求被上訴人填平地下室、拆除出
23 入口及返還土地等事項，即不得於本案再做爭執並為相反之
24 主張。依上所述，65-9建號建物即無法完成法定拆除及滅失
25 程序，1304-1地號土地亦無法辦理法定空地分割而分割出系
26 爭土地。

- 27 4. 依系爭買賣契約第9條約定，被上訴人保證該出售標的物，
28 絕無合併計算面積作法定空地或禁建管制，否則該買賣契約
29 無效，本約同時作廢。解釋兩造訂立系爭買賣契約之目的，
30 即欲辦理買賣標的物即系爭土地之分割及所有權移轉登記，
31 倘系爭土地因與1304-1地號土地之其他部分有合併計算法定

01 空地之情事，致無法符合建築基地法定空地分割辦法第3條
02 所規定之建築基地之法定空地併同建築物之分割要件，而無
03 法辦理分割及所有權移轉登記，即無法達成該契約之目的，
04 應認已屬該契約第9條所約定之「標的物有合併計算面積作
05 法定空地」之情形，則兩造於締約時同意於此情形下買賣契
06 約無效並作廢，亦符契約自由原則，自應予尊重。因此，系
07 爭買賣契約因買賣標的物之系爭土地，其中系爭A地上之65-
08 9建號建物依民法第425條之1第1項規定，有合法占用1304-2
09 地號土地之權源，而無法完成法定拆除及滅失程序，致1304-
10 -1地號土地無法辦理法定空地分割而分割出系爭土地，及系
11 爭買賣標的物之系爭土地有與1304-1地號土地之其他部分合
12 併計算法定空地之情事（詳如前述100年5月20日法定空地分
13 割情形），則依系爭買賣契約第9條約定，該契約應為無
14 效。

15 (三)系爭買賣契約因違反該契約第9條約定而為無效，兩造即無
16 履行契約之義務，被上訴人亦無以系爭存證信函解除該契約
17 之餘地。而系爭協議書所約定之兩造間土地買賣即系爭買賣
18 契約，系爭協議書自不能脫離系爭買賣契約而單獨存在，因
19 此，上訴人依系爭協議書及系爭買賣契約請求被上訴人將系
20 爭土地所有權移轉登記予上訴人，自屬無據，不應准許。

21 五、綜上所述，上訴人依民法第348條第1項規定、系爭協議書、
22 系爭買賣契約，請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記
23 予上訴人，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗
24 訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應
25 予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
26 由，應駁回其上訴。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
31 項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
02 民事第五庭 審判長法官 張季芬

03 法官 謝濰仲

04 法官 王雅苑

05 上為正本係照原本作成。

06 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
07 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
08 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
09 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
10 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
11 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
12 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 被上訴人不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

15 書記官 翁心欣

16 【附註】

17 民事訴訟法第466條之1：

18 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
19 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

20 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
21 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
22 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

23 民事訴訟法第466條之2第1項：

24 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
25 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。