

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1132號

原告 敦晶建設股份有限公司

法定代理人 許清芳

訴訟代理人 吳孟勳律師

林維堯律師

被告 姚秋月

訴訟代理人 羅惠民律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國108年7月29日簽訂「土地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），由原告向被告購買坐落於臺北市○○區○○段○○段0000000000地號兩筆土地（面積：2,004.18平方公尺，權利範圍：全部；以下分稱系爭229地號、系爭1044之3地號土地，合稱系爭土地），買賣總價金為新臺幣（下同）640,577,673元；兩造於系爭買賣契約第3條第2項係約定：「…被告應於原告付第二期款前申請土地鑑界測量，並通知原告到場會同，作為土地點交依據，相關鑑界規費及代書費由被告負擔」等語，因被告於108年11月26日仍未完成系爭土地之鑑界測量事務，導致無法於產權移轉以前，依系爭買賣契約第3條第2項之約定，以土地系爭土地之鑑界測量結果作為點交之依據，兩造遂於108年11月26日簽訂原證2之契據（下稱系爭契據），約定略以：「若將來土地鑑界，遭鄰地侵占等事，被告願意負責排除」等語，故原告信賴被告會依

01 該契據履行，依約給付買賣價金予被告，於取得系爭土地之
02 所有權，另將系爭土地信託予訴外人寶邑建設股份有限公司
03 （下稱寶邑建設公司）。

04 (二)原告後於108年12月6日申請臺北市政府都市發展局派員進行
05 樁位會勘，觀諸該日會勘紀錄略載稱：「同意以埋設鋼標恢
06 復…等8支樁位；埋設鋼標：每樁復樁費3,000元，共計
07 24,000元」等語，可證系爭土地需進行復樁且須支付復樁審
08 查規費24,000元，原告雖此事轉知被告，因未獲被告回應，
09 原告僅能暫先繳納復樁費用24,000元；嗣原告向臺北市政府
10 都市發展局申請指示建築線圖，始知悉系爭土地面臨舊莊街
11 一段199巷8米道路一側，遭臺北市政府無權占用14.3公分至
12 33.6公分不等面積，作為道路及排水設施使用，經向臺北市
13 陳永德議員陳情後，於109年2月11日在陳永德議員研究室與
14 臺北市政府工務局新建工程處、臺北市建築管理工程處召開
15 協調會，觀諸該次協調結論略載稱：「本案因係既有公共排
16 水溝位處私有土地，造成施工困難，起造人（即原告）願自
17 行協助變更，但修改公共排水溝所費之時程，因不可歸責於
18 起造人，得檢具相關佐證資料據以增加工期。…」等語，可
19 證系爭土地確有遭侵占作為公共排水設施使用，致無法順利
20 施工，造成工期延宕。原告通知被告應依約排除上揭侵界狀
21 況，惟被告仍置之不理，原告再以109年3月31日晶字第
22 1090331001號催告被告於10日內負責移除被占用之土地，否
23 則即應負擔移除費用等語，惟被告於109年4月6日收受該函
24 後仍未予排除；原告遂委託盧建霖水利技師事務所出具「南
25 港區大坑街排水新建、廢止及改道排水計畫書」（以稱系爭
26 排水計畫），因而支出服務費用13,000元，又系爭排水計畫
27 經臺北市建築管理工程處以109年3月23日北市都建施字第
28 1093049160號函送臺北市政府工務局水利工程處審查，並由
29 原告向該處繳納審查規費22,300元，臺北市建築管理工程處
30 後以109年5月15日北市都建施字第1093056469號函覆表示同
31 意系爭排水計畫備查在案，原告遂遵照系爭排水計畫分別委

01 託訴外人聖宏工程有限公司（下稱聖宏公司）施作水溝工程，
02 支出路損工程費用787,500元、委託訴外人國產建材實
03 業股份有限公司（下稱國產公司）進行混凝土工程，支出預
04 拌混凝土費用230,318元、委託訴外人嘉志工程有限公司
05 （下稱嘉志公司）進行水溝土方工程，支出「棄土證明」等
06 費用119,780元，又因鄰房雨遮侵界，原告另委託訴外人慶
07 新金屬有限公司（下稱慶新公司）進行修改雨遮之安全圍籬
08 工程，支出修改費用24,000元；待上開工程完工後，原告則
09 於109年7月14日向臺北市建築管理工程處申請竣工查驗，原
10 告始得繼續進行後續放樣勘驗及申報開工等事宜。又因系爭
11 土地需進行復樁、排水設施改道、修改雨遮等工程，導致工
12 期延長，故原告自申請復樁之日（即108年12月10日）起至
13 竣工查驗之日（即109年7月14日）止，額外增加系爭土地之
14 人事管理費用共計739,368元；再者原告係以系爭土地向訴
15 外人元大商業銀行股份有限公司（下稱元大商銀）辦理融
16 資，亦因工期延宕，致使原告自申請復樁之日（即108年12
17 月10日）起至竣工查驗之日（即109年7月14日）止，支付利
18 息費用共計6,054,325元（計算公式詳如附表二所示）。以
19 上費用合計為8,131,591元（詳細計算公式如附表一所
20 示）。

21 (三)綜上所陳，依系爭買賣契約第3條第2項之約定，相關鑑界規
22 費（包括復樁之費用）應由被告負擔給付；另被告所交付之
23 系爭土地誠與系爭買賣契約第4條第1項約定之無界址糾紛、
24 占有之情況不符，顯然欠缺依約所保證之品質，自應依民法
25 第360條規定負物之瑕疵擔保之損害賠償責任，縱經原告多
26 次催請被告應排除系爭土地之侵界，然均未獲被告置理，原
27 告亦得依民法第227條第1項準用第232條給付遲延之規定請
28 求被告賠償其未履行排除系爭土地遭占用所生之損害；為
29 此，原告爰依系爭買賣契約第3條第1項、第4條、系爭契據
30 等之約定暨民法第360條、第227條第1項準用第232條等規定
31 訴請被告給付8,131,591元。

01 (四)為此聲明：

02 1. 被告應給付原告8,131,591元，及自起訴狀繕本送達之翌
03 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 2. 願供擔保，請准予宣告假執行。

05 二、被告則抗辯略以：

06 (一)系爭買賣契約第3條第2項係約定被告應於原告付第二期款前
07 申請土地鑑界測量，第2條第2項第2款則約定原告應於108年
08 7月30日交付票期108年11月15日之第2期款支票等語，而被
09 告已於108年11月間將用印完成之申請書交付予原告，由是
10 可認被告申請系爭土地鑑界測量，並未逾越前揭第2期款付
11 款日（即第2期款支票之發票日期108年11月15日）。再參以
12 臺北市松山地政事務所110年9月14日北市松地測字第
13 1107015954號函覆內容可知，都市計劃樁位非鑑界所必然使
14 用之樁位，而係因原告要求檢測地籍線與建築線是否相符，
15 始需要檢測都市計劃樁位等節，而被告依約僅有申請土地鑑
16 界測量之義務，並無辦理地籍線與建築線相符檢測之義務；
17 詎因原告逾越雙方約定內容要求測量建築線之所在，始需辦
18 理都市計劃樁位之復樁，如若僅依約辦理鑑界，即無須辦理
19 復樁；是原告所支出「復樁規費24,000元」係屬向臺北市都
20 市發展局申請「恢復都市計劃樁位」，並非土地鑑界測量規
21 費，故原告恣意主張應由被告負擔云云，洵屬無據。再者，
22 依兩造於108年11月26日所簽署系爭契據明確記載：「原告
23 承諾於一週內先行於本基地整理以利測量，完成土地鑑界申
24 請」等語可知，申請土地鑑界之義務已改由原告負擔，而非
25 由被告負擔，是而，依系爭土地之鑑界測量事務所衍生相關
26 費用，應由原告負擔，要與被告無涉，附此敘明。再者，本
27 院原告逕依臺北市都市發展局所設置之樁位，自行測量系爭
28 土地有遭鄰地占用之情形，被告否認原告自行測量之準確
29 性，亦否認系爭土地有遭鄰地占用之情事存在；縱使依原告
30 所提出原證26之臺北市松山地政事務所109年1月30日核發土
31 地複丈成果圖認系爭土地有遭鄰地侵占之情事存在云云（假

設語），則原告至遲應於109年1月30日即已發現上情，詎原告卻仍怠於依民法第356條之規定將上揭瑕疵立即通知被告，遲至109年3月31日始發函通知被告，應視為承認其所受領之物，不得再請求被告負擔瑕疵擔保責任。實則本件係肇因台北市政府核發之103年建字第147號建築執照（下稱系爭建築執照）之完工期限為110年11月27日，而原告取得系爭土地時間點係108年12月9日，斯時仍屬於荒地，乃完全未施工之狀態，原告深恐無法於所剩不到2年之期限內完工，故以排水溝侵界為由申請排水溝改道，並於施作新排水溝之同時亦進行主體工程，並以此為由申請獲展延工期7個月，係原告申請排水溝改道之真正動機。

(二)承前所述，系爭土地並無所謂遭鄰地侵占之情事存在云云，則原告恣意請求被告賠償排水計畫書、審查、水溝施作工程、水溝混凝土工程、水溝土方工程、修改雨遮安全圍籬工程等費用，即屬無據。至有關人事管理費用部分，該工地主任吳建志係訴外人新第營造工程股份有限公司（以下簡稱新第公司）僱用之員工，並非原告所屬員工，且原告給付款項之對象係新第公司而非吳建志，況且，新第公司並未正式開立統一發票予原告，僅提供收據為佐，尚無任何金流可資證明原告確實曾付款予新第公司，自難憑信。再者，依原告所提出原證30之新第公司請款單下方所載計算式內容可知，吳建志於108年12月8日即已進駐現場，然原告係主張該公司於109年1月13日始向臺北市松山地政事務所申請鑑界，堪認吳建志於原告所謂知悉遭鄰地占用以前即已進駐現場，吳建志顯然並非因系爭土地遭鄰地占用而進駐現場，吳建志所受領之薪資縱係原告所支出（假設語，被告否認），亦非因鄰地占用情事而增加之支出，兩者不具有相當因果關係，原告不得請求被告給付。末查，就原告請求被告賠償自申請復樁之日起計算至竣工查驗之日止之銀行貸款利息之部分，則因原告就該段期間內主體建築工程並未同時施工、施作系爭排水溝之合理工期為何？等重要事實均未舉證證明，且原告向元

大商銀借貸款項，係另一獨立之金錢借貸契約，要與系爭買賣契約並無直接關連性，原告亦未舉證證明確實將該筆借款用於購買系爭土地或後續之建築工程，則其請求被告給付如附表一編號8所示利息費用，自不能准許。又觀諸系爭買賣契約第6條第4項約定略以：「土地點交後，甲方（即原告）始得變更起造人、承造人及監造人，土地點交前乙方（即被告）負責註銷原建照附表第27項並維持1044-3地號上原道路及排水溝現況點交。」等語，是縱認系爭1044之3地號土地有遭道路、排水溝占用情事（假設語），為兩造於簽約前即已明知，且約定被告無須排除道路及排水溝之占用，以現況點交，原告自不得主張遭臺北市政府以公用道路及排水設施占用系爭土地而受有損害，並據此請求被告賠償，況依原證6之臺北市議會市民服務中心協調鄭耀民君等陳情案會議紀錄，充其量僅能認定原告係為排除系爭1044-3地號上原道路及排水溝等情而商請陳永德議員召開協調會，依系爭買賣契約第6條第4項之約定，系爭1044之3地號土地係依現況進行點交，原告即不得據此主張被告有違反系爭買賣契約應履行義務。再以原證26之土地複丈成果圖左下方說明欄位記載「噴漆1-18支」與原告109年3月31日晶字第1090331001號函內附件二現場照片第4張所示該員測量之點位恰於臺北市松山地政事務所噴漆之第11支位置，此觀諸該照片右下方皮尺盡頭右方約一公分處，有一紅點即為第11支噴漆處即明（見本院卷第477頁附圖），足證該排水溝並未占用系爭土地，益可證原告之測量非自地界線為起點，且該測量方法有誤，自不得依此主張有遭排水溝占用情事存在云云。

(三)末查，縱使系爭229地號土地亦有遭占用情事存在云云（假設語，被告否認），然原告所列工程、人事支出、利息損失等費用，亦非全因系爭229地號遭占用所受損害云云，蓋系爭買賣契約之買賣標的物包含系爭229地號土地、系爭1044之3地號土地，而系爭1044之3地號土地因遭臺北市政府施設之排水溝及道路無權占用，被告為此曾向臺灣士林地方法院

訴請返還土地，經臺灣士林地方法院以105年度訴字第1472號民事判決認定系爭1044之3地號土地遭臺北市政府以下水道占用7平方公尺、道路占用16平方公尺一節屬實，雖臺北市政府不服提起上訴，然於兩造於上揭民事判決確定前達成系爭買賣契約之合意，被告並於簽約前即已據實告知原告上開占用情事，故於系爭買賣契約第6條第4項特別約定略以：「維持1044-3地號上原道路及排水溝現況點交。」等語，意即被告就系爭1044之3地號土地上實際存在占用情狀不負排除之責，從而原告於取得系爭土地後，為排除系爭1044之3地號土地上下水道之占用狀態，乃委請民意代表召開協調會，自屬當然之理。況參照臺灣士林地方法院105年度訴字第1472號民事判決所附「臺北市○○地○○○○○○地○○○○○○○○○○○○○○○○道○○○○000地號土地，此由該土地複丈成果圖編號A部分之水溝（占有面積7平方公尺）並未往下方之系爭229地號延伸，即可明瞭該下水道僅於轉彎處占用鄰地，而於轉彎後即回歸都市○○○○○○○○道設○○○○段000○0地號、239之6地號、229之3地號土地（下稱系爭208之7地號、239之6地號、229之3地號土地）等語，資為抗辯。

(四)為此聲明：

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
2. 如受不利之判決，願提供擔保請准予宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第215至218頁）

(一)原告於108年7月29日向被告購買坐落臺北市○○區○○段○○段0000000000地號兩筆土地（即系爭土地），面積：2004.18平方公尺，權利範圍：全部，買賣價金合計為640,577,673元，有雙方簽訂之土地買賣契約書（即系爭買賣契約）為憑。

(二)兩造有簽署原證2之契據（即系爭契據）。

(三)原告已將全部買賣價金給付予被告，被告已將系爭土地所有權移轉予原告，原告嗣後將系爭土地信託登記予寶邑建設公

司。

(四)原告申請臺北市政府都市發展局派員於108年12月6日進行樁位會勘，會勘紀錄載稱：「同意以埋設鋼標恢復…等8支樁位，埋設鋼標：每樁復樁費3,000元，共計新台幣24,000元」等語。

(五)原告於108年12月10日向臺北市政府繳納測量規費24,000元，有108年12月10日臺北市政府規費收據為憑（見本院卷第41頁之原證5）。

(六)原證6之109年2月11日陳永德議員研究室與臺北市政府工務局新建工程處、臺北市建築管理工程處召開協調會，協調會議結論記載：「本案因係既有公共排水溝位處私有土地，造成施工困難，起造人願自行協助變更，但修改公共排水溝所費之時程，因不可歸責於起造人，得檢具相關佐證資料據以增加工期。並請起造人提具排水改道計劃送水利處審查同意」等語。

(七)原告曾於109年3月31日寄發晶字第1090331001號函予被告（見本院卷第49至51頁），上揭函文業經被告收受。

(八)原告曾委託盧建霖水利技師事務所出具「南港區大坑街排水新建、廢止及改道排水計畫書」（即系爭排水計畫書），據此支出服務費用為13,000元（見本院卷第79頁之原證8）。

(九)系爭排水計畫經臺北市建築管理工程處於109年3月23日以北市都建施字第1093049160號函送臺北市政府工務局水利工程處審查（見原證9），並由原告繳納審查規費22,300元（見原證10），再經臺北市建築管理工程處於109年5月15日以北市都建施字第1093056469號函覆原告系爭排水計畫已同意備查在案（見原證11）。

(十)原告依系爭排水計畫，於客觀上確有支出下列費用：

1.委託聖宏公司施作水溝工程，支出費用787,500元（見本院卷第89頁原證12）。

2.委託國產公司進行混凝土工程，支出費用230,318元（見

01 本院卷第91頁原證13)。

02 3.委託嘉志公司進行水溝土方工程，支出費用119,780元
03 (見本院卷第93頁原證14)

04 4.委託慶新公司進行修改雨遮之安全圍籬工程，支出費用
05 24,000元(見本院卷第95頁之原證15)。

06 四、本件經本院協助兩造整理並簡化本件爭點為「原告爰依系爭
07 買賣契約第3條第2項、第4條第1項等約定暨民法第360條之
08 物之瑕疵擔保責任、第227條第1項準用第232條之不完全給
09 付損害賠償法律關係，請求被告給付8,131,591元(各該給
10 付項目及金額詳如本院卷第121頁附表一所示)及其法定遲
11 延利息，是否有據？」，茲論述本院得心證之理由如下：

12 (一)原告不得依系爭買賣契約第3條第1項之約定，請求被告給付
13 如附表一編號1所示復樁審查規費24,000元。

14 1.按「買賣契約當事人就價金給付之方法及期限以書面為約
15 定後，本於契約自由之原則，非不得於事後口頭約定予以
16 變更。兩造之口頭合意，即生契約關係，不因原買賣契約
17 無此記載而否定其效力」、「解釋契約，固須探求當事人
18 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字。但契約文字業已
19 表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字
20 而更為曲解」，有最高法院82年度台上字第538號民事裁
21 判、83年度台上字第1533號民事裁判可資參照。

22 2.經查，兩造就原告申請臺北市政府都市發展局派員於108
23 年12月6日進行樁位會勘，會勘紀錄載稱：「同意以埋設
24 鋼標恢復…等8支樁位，埋設鋼標：每樁復樁費3,000元，
25 共計新台幣24,000元」等語，且原告於108年12月10日向
26 臺北市政府繳納測量規費24,000元一節，並無爭執，應堪
27 採信為真實。又查，「乙方(即被告)應於甲方(即買
28 方)付第二期款前申請土地鑑界測量，並通知甲方到場會
29 同，作為土地點交依據，相關鑑界規費及代書費由乙方負
30 擔」，固經兩造於系爭買賣契約第3條第2項約定明確，有
31 兩造不爭執其真正之系爭買賣契約附卷足憑(見本院卷第

19頁)；然查，兩造嗣後於108年11月26日在系爭契據特別以手寫方式加註：「買方承諾於一週內先行於本基地整理，以利測量，完成土地鑑界申請」等字樣，並經原告於立據人欄蓋用原告公司大小章確認無誤，有兩造不爭執其真正之系爭契據在卷可憑（見本院卷第33頁），且原告自承系爭土地係於兩造簽署系爭契據即由被告將所有權移轉登記予被告，被告另將系爭土地信託登記予寶邑建設公司等情屬實（見本院卷第10頁），另依卷附原證24之「臺北市各地政事務所測量工作手冊」第二章土地鑑界「貳、適用範圍：土地所有權人、管理人、土地承租人為了解土地界址所在，或因建造行為需要等，得申請土地鑑界」之規定，土地鑑界之申請權人僅限於「土地所有權人、管理人、土地承租人」，足認被告將系爭土地所有權移轉登記予原告後，其已非土地鑑界之適格申請權人，綜合上情可徵，兩造於簽署系爭契據後，已將系爭買賣契約第3條第2項所約定之申請系爭土地鑑界測量事務合意變更改由原告承擔，從而，原告縱有支出如附表一編號1所示復樁審查規費24,000元，其依系爭買賣契約第3條第2項之約定，請求被告給付上揭費用，亦難准許。

(二)原告依系爭買賣契約第4條第1項之約定、民法第360條之物之瑕疵擔保責任、第227條第1項準用第232條之不完全給付損害賠償法律關係，請求被告給付如附表一編號2至8所示排水計劃書費用130,000元、審查規費22,300元、水溝施作工程費用787,500元、水溝混凝土工程費用230,318元、水溝土方工程費用119,780元、修改雨遮安全圍籬工程費用24,000元、人事管理費用739,368元、利息費用6,054,325元，並無所據，不能准許。

1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就

其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」、「債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判、77年度台上字第1989號民事裁判可資參照。本件原告主張系爭土地面臨舊莊街一段199巷8米道路一側，有遭臺北市政府無權占用14.3公分至33.6公分不等面積（見本院卷第11頁），爰依系爭買賣契約第4條第1項之約定、民法第360條之物之瑕疵擔保責任、第227條第1項準用第232條之不完全給付損害賠償法律關係，請求被告給付如附表一編號2至8所示各項費用等情，然遭被告否認，是依前揭說明，本件首應由原告就系爭土地面臨舊莊街一段199巷8米道路一側，有遭臺北市政府無權占用14.3公分至33.6公分不等面積之利己事實負舉證責任，合先敘明。

- 2.原告於109年3月31日寄發予被告之晶字第1090331001號函文內雖主張「…二、茲本公司申請土地鑑界後，發現台端出賣本公司之上開229、1044-3兩筆地號土地，面臨舊莊街一段199巷8米道路之一側，被台北市政府無權占用14.3公分至33.6公分不等之面積，做為道路及水溝使用（附件一建築線指示申請書圖及見附件二相片11紙）。…」等語，並檢附現場照片11紙為憑（見本院卷第49至74頁）；然查，上揭照片係原告於臺北市政府都市發展局辦理復樁後，在109年1月間自行前往系爭土地測量拍攝，並未會同地政人員辦理，且依卷附兩造不爭執之原證26之土地複丈成果圖顯示（見本院卷第303至305頁），臺北市松山地政

01 事務所於辦理系爭土地鑑界測量時曾在現場噴漆18支（見
02 本院卷第303頁），然觀諸原告前揭函文所附第四張照片
03 可知（見本院卷第55、477頁），原告公司人員並未緊接
04 該紅色噴漆點進行測量，手持測量尺與紅色噴漆點間存有
05 相當明顯之距離偏移，而依臺北市松山地政事務辦理系爭
06 土地鑑界測量結果，系爭土地之地籍線經檢測與建築線相
07 符，有兩造不爭執其真正之原證26之土地複丈成果圖附卷
08 足憑（見本院卷第303頁），並經臺北市松山地政事務所
09 於110年9月14日以北市松地測字第110701594號函確認無
10 誤（見本院卷第281頁），由是可認原告公司人員測量系
11 爭土地時，並未依地籍線進行測量，則其測量結果是否真
12 實可採，尙有重大之疑義？況原告主張系爭土地面臨舊莊
13 街一段199巷8米道路一側，遭臺北市政府無權占用14.3公
14 分至33.6公分不等面積一節，終始未經臺北市政府地政機
15 關人員依法進行測量確認，自不能僅憑原告自行測量之結
16 果，即認定其單方主張系爭土地面臨舊莊街一段199巷8米
17 道路一側，遭臺北市政府無權占用14.3公分至33.6公分不
18 等面積一節，為可採信。

19 3.再查，兩造就原證6之109年2月11日陳永德議員研究室與
20 臺北市政府工務局新建工程處、臺北市建築管理工程處召
21 開協調會，協調會議結論記載：「本案因係既有公共排水
22 溝位處私有土地，造成施工困難，起造人願自行協助變
23 更，但修改公共排水溝所費之時程，因不可歸責於起造
24 人，得檢具相關佐證資料據以增加工期。並請起造人提具
25 排水改道計劃送水利處審查同意」等語一節，固無爭執，
26 已如前述；然查觀諸前開會議紀錄記載：「協調事項：為
27 本市南港區舊莊街1段145巷（北市103建字第0147號建
28 照）地界線疑義案，召開協調會」等字樣可徵（見本院卷
29 第45頁），上揭協調會係為釐清「本市南港區舊莊街1段
30 145巷（北市103建字第0147號建照）地界線」之疑義所召
31 開，而臺北市103建字第0147號建築執照之建築地點包含

01 系爭229地號土地、系爭1044之3地號土地暨其餘同小段
02 229之5地號、231地號、231之6地號、232之1地號、232之
03 4地號、232之5地號等共計八筆土地在內，有兩造不爭執
04 其真正之原證31之臺北市103建字第0147號建築執照附卷
05 可憑（見本院卷第486頁），自不能僅憑原證6之會議紀錄
06 即據以推認，該會議紀錄所記載「本案因係既有公共排水
07 溝位處私有土地」之結論係發生於系爭買賣契約之購買標
08 的物即系爭229地號土地及系爭1044之3地號土地上；況上
09 揭協調會係為釐清「本市南港區舊莊街1段145巷（北市
10 103建字第0147號建照）地界線」之疑義所召開，已如前
11 述，然查，原告於109年3月31日寄發予被告之晶字第
12 1090331001號函文卻主張「面臨舊莊街一段199巷8米道路
13 之一側，被台北市政府無權占用14.3公分至33.6公分不等
14 之面積，做為道路及水溝使用」（見本院卷第49頁），二
15 者所指地點位置明顯不同，自不能僅憑原證6之協調會議
16 紀錄（見本院卷第43至48頁），而為有利原告之認定。

17 4.又查，系爭1044之3地號土地遭臺北市政府以水溝占用如
18 土地複丈成果圖編號A部分所示面積7平方公尺、以道路占
19 用如土地複丈成果圖編號B部分所示面積16平方公尺，曾
20 經臺北市松山地政事務所於現場測量並繪圖確認無誤，業
21 經臺灣士林地方法院、臺灣高等法院於被告與臺北市政府
22 間請求返還土地等事件中，以105年度訴字第1472號民事
23 判決、107年度上字第633號民事判決確認屬實，有上揭民
24 事判決（見本院卷第505至526頁）及歷審裁判查詢資料
25 （見本院卷第527頁）附卷足憑，是被告抗辯系爭1044之3
26 地號土地如土地複丈成果圖編號A、B部分所示面積7、16
27 平方公尺遭臺北市政府以水溝、道路占用一節，應堪採
28 信。系爭1044之3地號土地固係系爭買賣契約之買賣標的
29 物，然查，兩造已於系爭買賣契約第6條第4項明確約定：
30 「土地點交後，甲方（即原告）始得變更起造人、承造人
31 及監造人，土地點交前乙方（即被告）負責註銷原建照附

表第27項並維持1044-3地號上原道路及排水溝現況點交」等語（見本院卷第23頁），堪認兩造同意依系爭1044之3地號土地原道路及排水溝現況進行點交，亦即兩造已於系爭買賣契約內明示免除被告就系爭1044之3地號土地上前揭道路暨排水溝之瑕疵擔保責任，原告自不得再就上揭道路暨排水溝之瑕疵，主張被告應依系爭買賣契約第4條第1項之約定負排除責任，依民法第360條之規定負物之瑕疵擔保責任，依民法第227條第1項準用第232條之規定負不完全給付損害賠償責任。

5.原告雖又主張其所稱「系爭土地面臨舊莊街一段199巷8米道路一側，遭臺北市政府無權占用14.3公分至33.6公分不等面積」係指「系爭229地號土地遭臺北市政府排水溝占用部分，即原證26之土地複丈成果圖第11樁位至12樁位（噴漆）處」（見本院卷第482頁）云云。然查，觀諸卷附原證26之土地複丈成果圖（見本院卷第305頁），系爭229地號土地及系爭1044之3地號土地之地籍線與建築線相符，系爭229地號土地上第11樁位至12樁位（噴漆）處與系爭229之3地號、231之3地號土地相鄰，三筆土地之地籍線間並無顯示有排水溝占用之情形；再者，另經仔細比對原證26之土地複丈成果圖（見本院卷第305頁）及原告所提出原證32之臺北市103建字第0147號建築執照圖（見本院卷第489、491頁）可知，原證26之土地複丈成果圖第11樁位至12樁位（噴漆）處（見本院卷第305頁）應係面臨臺北市南港區舊庄路145巷8弄巷道（見本院卷第489、491頁），經核與原告於109年3月31日寄發予被告之晶字第1090331001號函文所主張「…二、茲本公司申請土地鑑界後，發現台端出賣本公司之上開229、1044-3兩筆地號土地，『面臨舊莊街一段199巷』8米道路之一側，被台北市政府無權占用14.3公分至33.6公分不等之面積，做為道路及水溝使用…」一節（見本院卷第49頁）相互矛盾，顯有重大疑義；況依卷附兩造不爭執之被證2之臺灣士林地方

01 法院105年度訴字第1472號民事判決所附「臺北市松山地
02 政事務所土地複丈成果圖」顯示（見本院卷第517頁），
03 系爭1044之3地號土地上如土地複丈成果圖編號A部分之水
04 溝（占有面積7平方公尺），並未通往下方之系爭229地號
05 土地延伸，上揭排水溝於轉彎處通過系爭1044之3地號土
06 地後即回歸都市○○○○○○○○道設○○○○○○000○○地
07 號、239之6地號、229之3地號土地，從而原告主張系爭
08 229地號土地遭臺北市政府以排水溝占用原證26之土地複
09 丈成果圖第11樁位至12樁位（噴漆）處云云，顯與事實不
10 符，未足採信。

11 6.承上，兩造於系爭買賣契約第6條第4項已約定，被告維持
12 系爭1044之3地號土地原道路及排水溝現況點交，被告已
13 無庸就該部分負擔瑕疵擔保或排除侵害責任，原告另無法
14 舉證證明系爭土地有遭臺北市政府以排水溝無權占用之情
15 形，從而原告依系爭買賣契約第4條第1項之約定、民法第
16 360條、第227條第1項準用第232條之規定，請求被告給付
17 如附表一編號2至8所示各項費用，即難准許。

18 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第3條第2項、第4條第1項等
19 約定暨民法第360條之物之瑕疵擔保責任、第227條第1項準
20 用第232條之不完全給付損害賠償法律關係，請求被告給付
21 如附表一編號1至8所示合計費用8,131,591元暨法定遲延利
22 息，為無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假
23 執行之聲請即失所附麗，不應准許。

24 七、本件事證已臻明確，原告固聲請傳訊證人吳銘龍、黃綉真欲
25 證明被告是否經原告多次催告仍未申請辦理系爭土地之鑑界
26 測量事務（見本院卷第289、290頁），另聲請傳訊證人許美
27 鸞欲以釐清發現道路中心樁滅失時，是否需先向主管機關申
28 請復樁，始能辦理建築線與地籍線是否相符之檢測等疑義
29 （見本院卷第318、319頁），然查，兩造於簽署系爭契據
30 後，已將系爭買賣契約第3條第2項所約定之申請系爭土地鑑
31 界測量事務合意變更改由原告承擔，已如前述，是而，證人

01 吳銘龍、黃綉真、許美鸞均無再行傳訊之必要，又兩造其餘
02 攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影
03 響，爰不逐一論述，附此敘明。

04 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
05 判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
07 民事第四庭 法 官 李家慧

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
12 書記官 王怡茹

13 附表一：原告請求金額一覽表
14

編號	項 目	金額（新臺幣）	備註
1	復樁審查規費	24,000元	見原證4
2	排水計劃書費用	130,000元	見原證8
3	審查規費	22,300元	見原證10
4	水溝施作工程費用	787,500元	見原證12
5	水溝混凝土工程費用	230,318元	見原證13
6	水溝土方工程費用	119,780元	見原證14
7	修改雨遮安全圍籬工程費用	24,000元	見原證15
8	人事管理費用	739,368元	見原證17
9	利息費用	6,054,325元	見原證18
	合計	8,131,591元	

15 附表二：利息費用損失計算表
16

編號	時間	期間每日利息費用	期間每日利息費用計算式	期間天數	金額（每日利息費用*天數）	備註
			見原證18-第1頁、原			

1	108.12.10-108.12.29	\$28,641	證20，計息期間為108.11.29-108.12.29（共計30天），繳息費用為\$859,216，故期間每日利息費用計算式為： $\$859,216/30 = \$28,641$ （元以下，小數點四捨五入）	19	\$544,170	見原證18-第1頁、原證20
2	108.12.29-109.01.29	\$28,641	見原證18-第2頁、原證20，計息期間為108.12.29-109.01.29（共計31天），繳息費用為\$887,857，故期間每日利息費用計算式為： $\$887,857/31 = \$28,641$ （元以下，小數點四捨五入）	31	\$887,857	見原證18-第2頁、原證20
3	109.01.29-109.02.29	\$28,641	見原證18-第3頁、原證20，計息期間為109.01.29-109.02.29（共計31天），繳息費用為\$887,857，故期間每日利息費用計算式為： $\$887,857/31 = \$28,641$ （元以下，小數點四捨五入）	31	\$887,857	見原證18-第3頁、原證20
4	109.02.29-109.03.29	\$28,641	見原證18-第4頁、原證20，計息期間為109.02.29-109.03.29（共計29天），繳息費用為\$830,856，故期間每日利息費用計算式為：	29	\$830,856	見原證18-第4頁、

			\$830,856/29= \$28,641 (元以下， 小數點四捨五入)			原證 20
5	109.03. 29- 109.04. 29	\$28,641	見原證18-第5頁、原 證20，計息期間為 109.03.29-109.04. 29 (共計31天)，繳 息費用為\$887,857， 故期間每日利息費用 計算式為： \$887,857/31= \$28,641 (元以下， 小數點四捨五入)	31	\$887,857	見原 證 18- 第5 頁、 原證 20
6	109.4. 29- 109.5.2 9	\$28,150	見原證18-第6頁、原 證20，計息期間為 109.04.29-109.05. 29 (共計30天)，繳 息費用為\$884,487， 故期間每日利息費用 計算式為： \$884,487/30= \$28,150 (元以下， 小數點四捨五入)	30	\$844,487	見原 證 18- 第6 頁、 原證 20
7	109.5. 29- 109.6.2 9	\$24,958	見原證18-第7頁、原 證20，計息期間為 109.05.29-109.06. 29 (共計31天)，繳 息費用為\$773,704， 故期間每日利息費用 計算式為： \$773,704/31= \$24,958 (元以下， 小數點四捨五入)	31	\$773,704	見原 證 18- 第7 頁、 原證 20
			見原證18-第8頁、原 證20，計息期間為			

(續上頁)

01

8	109. 6. 30- 109. 7. 1 4	\$1, 655	109. 06. 30-109. 07. 30 (共計30天) , 繳 息費用為\$49, 638 , 故期間每日利息費用 計算式為： $\$49, 638 / 30 =$ $\$1, 655$ (元以下，小 數點四捨五入)	14	\$23, 164	見原 證 18- 第8 頁、 原證 20
9	109. 6. 29- 109. 7. 1 4	\$24, 958	見原證18-第8頁、原 證20，計息期間為 109. 06. 29-109. 07. 29 (共計30天) , 繳 息費用為\$748, 746 , 故期間每日利息費用 計算式為： $\$748, 746 / 30 =$ $\$24, 958$ (元以下， 小數點四捨五入)	15	\$374, 373	見原 證 18- 第8 頁、 原證 20
				合計	\$6, 054, 325	