

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第41號

原告 力麒建設股份有限公司

法定代理人 郭淑珍

訴訟代理人 許朝昇律師

被告 謝馥禧

訴訟代理人 蘇美玲律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年8月22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、原告主張：

(一)原告向被告購買其所有坐落於新北市○○區○○段000○0○000○000地號等3筆土地（下稱系爭土地），原告購買系爭土地目的係為向新北市政府申請容積移轉之用，依兩造簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第7條可知，雙方就買賣標的之公共設施保留地已明確約定須位於「都市計畫內」、「非法定空地且絕無領取土地徵收款、補償費、協議價購」、「出租」、「限制登記」、「他項權利設定」、「無法排除之占有」等條件，原告向被告購買系爭土地目的確係為申請容積移轉之用。

(二)又一般人購買公共設施保留地，可實物抵繳遺產稅或捐地節稅，原告為建設公司，購入公共設施保留地係為捐贈後合併申請容積移轉，增加接受基地容積建坪，系爭土地現貌為陡峭山坡地，植木濃密並有90度駁嵌及階梯，實無可能建築地上物，足證原告購入系爭土地確係為申請容積移轉之用。再依系爭契約特約事項二之約定，可知被告於簽署系爭契約時，已明知原告係為聲請容積移轉之用。本件確因可歸責於

01 被告事由致系爭契約容積移轉目的無法達成，原告購入系爭
02 土地後，於112年3月10日向新北市政府申請捐贈系爭土地，
03 移入新北市○○區○○段000地號等42筆土地容積移轉審查
04 時，於112年3月23日收受新北市政府書函表示因涉及「變更
05 汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案及「擬定
06 汐止都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫」，
07 依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第8條，不得作為
08 容積移轉送出基地，方知系爭土地已於109年公告列入變更
09 為保護區土地，不得作為容積移轉送出基地，系爭契約買賣
10 目的容積移轉無法達成，違反系爭契約之保證，係可歸責被
11 告之給付不能，原告爰依民法第226條、第256條解除系爭契
12 約，並依民法第259條、系爭契約第7條之約定請求被告賠償
13 買賣價金23,182,559元。並聲明：(一)被告應給付原告
14 23,182,559元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
15 息百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)被告於000年0月間購入系爭土地，於同年3月28日完成登
18 記，斯時並不知有原告所指變更都市計畫案之事，且購入前
19 亦經出賣人提供使用分區證明書，確認係屬公共設施用地，
20 買賣前，被告亦按相同程序取得內容完全相同之證明書提供
21 予原告。被告於網站所能查得關於本件變更計畫案，最後發
22 布日為110年11月24日之公告，係本件變更計畫案110年11月
23 10日於新北市政府召集各局處研議之會議紀錄，惟該會議相
24 關討論，均以新北市政府編訂之代號進行，並未登載土地地
25 號，且研商會議紀錄蓋有計畫尚未發布僅供參考之戳章，被
26 告實無法自會議紀錄取得相關資訊。被告於買賣時，依據不
27 動產交易市場慣行，提供土地使用分區證明書，作為系爭土
28 地屬公共設施用地之證明，原告於交易過程中並無異議。

29 (二)系爭契約開宗明義即載：「立土地買賣契約書人」、「本約
30 土地產權買賣事宜」、「一、土地標示：新北市○○區○○
31 段00000○000○000地號，共計3筆土地」、「二、面積誤

01 差：前條土地面積以土地登記簿之記載為準」，與通常土地
02 買賣之約定並無不同，至原告所稱系爭契約第7條之保證事
03 項，並無提及容積移轉，亦未將容積移轉列為系爭契約之目
04 的，原告稱為辦理容積移轉而購買系爭土地，充其量係其購
05 買動機，並未於系爭契約中列為被告保證事項，亦未約定系
06 爭土地無法辦理容積移轉時，被告應負責任，自不容原告於
07 系爭契約明文外，更為曲解。又系爭契約特約事項第二點明
08 顯係為補充系爭契約第7條之保證事項，當中被告保證系爭
09 土地絕無關於無法排除之佔用或他項權利設定情事，足證第
10 7條之保證事項並未包含容積移轉完成，僅係就被告應負之
11 排除佔用責任明訂為簽約後起算一年，此特約事項與原告所
12 稱被告保證完成容積移轉云云，全無關聯，原告主張並無足
13 採。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准
14 免為假執行。

15 三、本院得心證之理由：

16 原告向被告購買系爭土地，並支付買賣價金完成過戶，兩造
17 簽訂系爭契約，及原告以系爭土地向新北市政府申請捐贈，
18 請求移入其他土地容積移轉審查時，經新北市政府函覆表示
19 因涉及變更汐止都市計畫案及擬定汐止都市計畫細部計畫，
20 系爭土地已公告列入變更為保護區土地，不得作為容積移轉
21 送出基地等情，有系爭契約書、新北市政府書函、土地登記
22 謄本等件在卷可憑，並為兩造所不爭，堪以認定。本件爭點
23 在於原告以系爭土地做為容積移轉之用，是否為系爭契約之
24 約定內容或目的？原告因系爭土地無法作為容積移轉之用而
25 主張解除系爭契約，是否有理由？茲敘述如下：

- 26 (一)按解釋契約，固應探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
27 約之文字，但契約文字業已明白表示，無須別事探求者，即
28 不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭契約抬頭標示為「不
29 動產買賣契約書」，開頭記載：立土地買賣契約書人、本約
30 土地產權買賣事宜，繼而記載系爭土地地號及面積誤差以土
31 地登記簿為準，與通常土地買賣並無不同，遍觀系爭契約內

01 容，兩造並未就系爭土地應或能夠作為容積移轉予以約定，
02 自難認系爭土地做為容積移轉之用為系爭契約之約定內容。

03 (二)至原告以系爭契約第7條為據，主張系爭土地做為容積移轉
04 之用為系爭契約之目的云云，已經被告否認，查系爭契約第
05 7條係記載：「乙方(即被告)保證本約土地係都市計畫法第
06 四十二條規定之公共設施保留地，位於新北市汐止都市計畫
07 內，非法定空地且絕無領取土地徵收款、補償費、協議價
08 購、出租、限制登記、無法排除之佔用或他項權利設定等情
09 事，如有上開情事由乙方排除，若無法排除雙方同意解除該
10 筆土地之買賣契約，由乙方退還該筆土地之買賣價金」(見
11 本院卷第16頁)，上開約定並未提及容積移轉，原告稱系爭
12 契約之目的為系爭土地容積移轉云云，並不能舉證以實其
13 說，自不可採。

14 (三)原告又主張依系爭契約特約事項二之約定，系爭土地容積移
15 轉為系爭契約之目的云云，已經被告否認，經查，系爭契約
16 特約事項二內容固有容積移轉之文字，但全文為：「本約於
17 簽約後起算一年內土地於會勘時發生佔用情事，甲方判斷無
18 法辦理容積移轉時，甲方可要求乙方負責排除佔用部分，乙
19 方或乙方代理人應於14日內排除完成。若無法排除雙方同意
20 解除該筆土地之買賣契約，由乙方退還該筆土地之買賣價
21 金，甲方返還土地予乙方，產生相關費用由乙方負擔」，可
22 見被告所保證者，為系爭土地並無發生佔用情事，及若有占
23 用情形，被告負責排除之義務，與本件系爭土地無法申請做
24 為容積移轉之原因，乃汐止都市計畫案及細部計畫已將系爭
25 土地公告列入保護區土地，並無相關，自不能執此要求被告
26 負保證責任。

27 (四)原告另主張簽署系爭契約時，被告明知原告係為聲請容積移
28 轉之用，但系爭土地已經公告列為保護區土地云云，已經被
29 告否認，原告並無法證明被告明知上情而故意簽署系爭契
30 約，被告所辯已提供土地使用分區證明書，所能查得關於本
31 件變更計畫案之資訊有限等情，並非無據，況原告亦為專業

01 建築公司，對此變更汐止都市計畫案及擬定汐止都市計畫細
02 部計畫等專業資訊，亦待申請容積移轉時方知，兩造專業能
03 力大致相當，要難認被告有能力先確知詳情而故意簽訂系爭
04 契約，原告主張自非可採。

05 四、綜上所述，原告依民法第226條、第256條，系爭契約第7條
06 之約定，請求被告給付如聲明所示，為無理由，應予駁回。
07 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁
08 回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
10 果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
13 民事第四庭法 官 陳正昇

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
18 書記官 翁挺育