

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1779號

原告 福淥股份有限公司

法定代理人 歐方展（原名歐茂鎮）

訴訟代理人 林彥荳律師

被告 濟緯實業股份有限公司

法定代理人 李宗亮

訴訟代理人 許明桐律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國111年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊將桃園市○○區○○街00巷00號、11-1號房屋（下稱系爭房屋）及其所座落土地桃園市○○區○○○段○○○○段000地號、388-24地號、388-25地號土地（重編號分別為桃園市○○區○○段0000地號、1078地號、1079地號，下稱系爭土地，合稱系爭房地）出售予被告（下稱系爭買賣契約），兩造約定之買賣價金為新臺幣（下同）2億3,800萬元，伊已將系爭房地移轉登記予被告，惟因被告認系爭房地上有河川占用331.02平方公尺（100.13坪）、道路占用85.43平方公尺（25.84坪）等狀況，兩造遂於107年4月19日另簽署協議書（下稱系爭協議書），約定被告得先保留暫免支付系爭房地之買賣價金1,642萬3,967元，於伊排除或請求

損害賠償後，被告再交付保留之價金。嗣伊就系爭土地提起排除侵害訴訟，經本院以107年度訴字第2549號、109年度訴字第397號等案審理（下合稱系爭另案），經測量河川面積僅328.52平方公尺、道路面積僅51.95平方公尺，相較於系爭協議書約定之面積共減少36.48平方公尺即11.0352坪，惟因系爭協議書亦約定，買賣總價金扣除廠房1,600萬元後，2億2,200萬元為土地價金，系爭土地總面積為5,629平方公尺即1,702.7坪，是折算後土地每坪之單價為13萬380元，故系爭土地上之道路、河川既未達當初約定時之占用面積，被告自應就減少之36.48平方公尺面積，以每坪13萬380元之價格再給付伊買賣價金143萬8,769元（計算式：36.48平方公尺X0.3025X13萬380元=143萬8,769元）。縱認伊提出之108年4月18日桃園市蘆竹地政事務所複丈成果圖不可採，然照本案110年11月23日時測量結果顯示，系爭土地上非道路面積仍有14.21平方公尺，河川部分則同為328.52平方公尺，二者合計面積共計減少16.04平方公尺（即4.8521坪），是被告仍應再給付伊63萬2,617元。另系爭協議書內約定伊於3年內依法排除佔有或請求賠償，伊既已完成此部分義務，被告亦自應依實際點交面積給付價金，爰依系爭買賣契約書第4條及系爭協議書第1條，請求被告給付買賣價金，並聲明：(一)被告應給付原告143萬8,769元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭協議書所載意旨，系爭土地上河川及道路占用部分，係經兩造同意由台地測量工程有限公司測量後，確認面積為125.97坪，又因系爭買賣契約未約明廠房價格、土地每坪單價及應扣除之價金，故兩造乃係依上開測量結果而約定上開3筆項目之金額，並找補結案，故自亦應認兩造係以爭協議書所載之測量結果作為系爭買賣契約附件第6條之找補依據。雖原告於系爭另案測量時所測得之面積雖與系爭協議書所載不同，惟原告並無另行排除占有並點交額外面

積之情事，是除依系爭協議書第1條所保留之條件成就外，原告自不得僅以測量有差異即請求伊支付價金。兩造既已於系爭協議書約明測量面積並結算、找補價金完畢，本件就系爭土地之道路占用面積測量結果雖與系爭另案測量之結果顯有差異，然兩造關於系爭買賣契約附件第6條之找補約定，究應以何種測量結果為準，仍須探究兩造間之真意，且縱認地政測量結果方屬正確，至多屬該協議書有無錯誤之問題，於依法撤銷前尚難認為應以地政測量為準。再者，系爭協議書第1條係約定兩造同意由原告於3年內依法排除占有或請求賠償，若原告僅能請求賠償，其賠償金概歸原告所有，原告於系爭另案均遭駁回確定，可見原告未能依系爭協議書第1條約定於3年內依法排除占有或請求賠償，依約原告自不得再行請求伊重新找補結算等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)若受不利益之判決，被告願供擔保請准宣告免於假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其將系爭房地以總價2億3,800萬元出售予被告，並已將系爭房地移轉登記予被告，因被告認系爭房地上有河川占用331.02平方公尺（100.13坪）、道路占用85.43平方公尺（25.84坪），兩造遂於107年4月19日簽署系爭協議書，約定被告得先保留暫免支付系爭房地之買賣價金1,642萬3,967元，於原告排除或請求損害賠償後，被告再交付保留之價金，嗣原告就系爭土地提起排除侵害訴訟，經本院以系爭另案審理時，經測量河川面積僅328.52平方公尺、道路面積僅51.95平方公尺，相較於系爭協議書約定之面積共減少36.48平方公尺即11.0352坪，另依110年11月23日時測量結果顯示，系爭土地上非道路面積仍有14.21平方公尺，河川部分則同為328.52平方公尺，二者合計面積共計減少16.04平方公尺（即4.8521坪）等情，業據原告提出系爭協議書、桃園市蘆竹地政事務所108年4月18日土地複丈成果圖、109年8月10日土地複丈成果圖等為憑（見本院卷第7至11頁），並有

01 桃園市蘆竹地政事務所110年11月23日土地複丈成果圖、系
02 爭買賣契約書、本院108年度訴字第2527號判決書、109年度
03 訴字第397號判決書等為佐（見本院卷第103頁、第123至161
04 頁），且為兩造所不爭執，此部分事實，應堪可採。惟原告
05 主張被告應依系爭買賣契約書第4條及系爭協議書第1條給付
06 原告143萬8,769元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。
07 經查：

08 (一)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
09 致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
10 要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本
11 於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探
12 究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一
13 節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據
14 資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應
15 先本於文義為真意之探究（最高法院108 年度台上字第370
16 號判決意旨參照）。

17 (二)原告主張被告應給付143萬8,769元之依據為系爭協議書第1
18 條之約定，然觀諸系爭協議書全文【緣甲（即被告）乙（即
19 原告）雙方於106年11月10日所簽訂不動產買賣契約書之附
20 件第6條約定「因地政機關鑑界後發現測量面積與登記簿所
21 載面積不符，雙方同意實際測量面積計算土地單價雙方互補
22 之。若於鑑界後發現部分面積為河川或既成道路或私人占用
23 等等因素無法排除以點交甲方，乙方同意該部分不計價。」
24 嗣經鑑界測量結果土地為河川占用331.02平方公尺（100.13
25 坪），道路占用85.43平方公尺（25.84坪），合計125.97
26 坪。茲甲乙雙方就上開河川及道路占用部分，訂立協議條款
27 如下：第1條：甲乙雙方同意就上開土地被占用部分，由乙
28 方於3年內依法排除占有或請求賠償，於被占用部分點交予
29 甲方前，該部分價金依第2條計算方式扣除（保留暫免支
30 付），其餘價金甲方應依買賣契約支付予乙方，但不論乙方
31 處理結果如何，乙方仍應依約將全部土地移轉登記為甲方所

有。若乙方於上揭期間屆滿前排除占有並點交甲方時，甲方應依實際點交面積照付買賣價金予乙方，不得推諉拒絕；若逾越上揭時間，乙方日後不得再就保留之價金為請求。若乙方僅能請求賠償，其賠償金概歸乙方所有。第2條：前條有關被占用土地部分應扣除之價金計算如下：(一)買賣總價金2億3,800萬元，扣除廠房1,600萬元後2億2,200萬元為土地價格，以土地總面積5,629平方公尺（1,702.7坪）折算土地每坪單價13萬380元。(二)應扣除（保留暫免支付）之價金為1,642萬3,967元】（見本院卷第7頁），足見兩造於簽定系爭契約書後，合意約定委由鑑定機關鑑界找補，並依測量結果即河川占用331.02平方公尺（100.13坪），道路占用85.43平方公尺（25.84坪），合計125.97坪，而保留暫免支付價金1,642萬3,967元，此部分遭占用之土地及保留暫免支付價金，則待依法排除占有，於被占用土地面積部分點交予被告時，被告再依實際點交土地面積照付買賣價金予原告。又原告借用被告名義就上開遭占用土地提起排除侵害訴訟，經本院以系爭另案審理而駁回原告之訴確定（見本院卷第153至161頁），是系爭另案訴訟經駁回原告之訴而確定，原告則無須再點交上開遭占用土地予被告，被告亦無依實際點交遭占用土地面積而照付買賣價金予原告之義務，從而原告依系爭協議書第1條及系爭買賣契約書第4條等約定，請求被告給付買賣價金，自屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭協議書第1條及系爭買賣契約書第4條等約定，請求被告給付買賣價金，難認有據。從而，原告請求被告應給付原告143萬8,769元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，均應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
02 民事第一庭 法 官 紀榮泰
03 正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 111 年 3 月 4 日
07 書記官 郭力瑜