

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第630號

原告 李成隆

訴訟代理人 傅文民律師

被告 鼎壠環保科技股份有限公司

法定代理人 吳餘東

訴訟代理人 沈朝標律師

複代理人 楊仲強律師

上列當事人間請求履行契約事件，於民國114年3月24日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應同意原告向合作金庫商業銀行股份有限公司領取信託財產專戶（戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶－中壠分行不動產買賣價金專戶，帳號：000000-0000000）內之新臺幣119,601,304元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔98%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告前於民國111年10月17日與原告簽立土地買賣契約（下稱系爭契約），向原告購買如附表所示之土地（下以系爭土地合稱，或以各地號土地分稱）之應有部分10分之7，而被告於111年10月18日將第一次價金新臺幣（下同）36,613,658元匯入合作金庫商業銀行受託信託財產專戶－中壠分行不動產買賣價金專戶（帳號000000-0000000，下稱系爭信託財產專戶），於111年11月8日將第二次價金48,818,210元匯入系爭信託財產專戶，而原告則於111年11月14日將系爭土地之應有部分10分之7移轉登記予被告，嗣被告於111年12月27日將尾款36,613,658元匯入系爭信託財產專戶，是依兩造與訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）簽

立之不動產買賣價金信託契約第6條第1項及系爭契約第8條之約定，因系爭土地於簽約前既為被告承租使用中，而原告已於111年11月14日將系爭土地應有部分10分之7移轉登記予被告，顯見系爭土地點交完畢，則被告自應協同原告以指示書共同指示合庫銀行，將保管於系爭信託財產專戶之買賣總價金122,045,526元支付予原告。

(二)豈料，被告以652、652-8、652-9地號土地（下稱652等三筆地號土地）遭東勢溪占用，面積分別為237.38、10.43、14.53平方公尺為由，拒不協同原告以指示書共同指示合庫銀行將保管於系爭信託財產專戶之總價金122,045,526元支付予原告，然652等三筆地號土地均坐落於系爭土地之邊緣，顯不影響被告對系爭土地所享有之整體使用收益權利，且僅占系爭土地之2%，況被告早於兩造簽約前即已利用系爭土地，更於取得系爭土地應有部分10分之7後，以所有權人自居，於系爭土地上進行全面整地，並於鄰接東勢溪堤岸處興建工作物，而原告卻分毫未得，顯有失公平。652等三筆地號土地是否存有遭東勢溪占用情事，均不可歸責於原告，且原告於111年12月19日鑑界前均不知情，況本件交易純屬土地持分買賣，被告既長期承租系爭土地作為資源回收事業之場地使用，顯已知悉652等三筆地號土地有遭東勢溪占用情形，否則不會於鑑界時特別要求只針對652至652-9等土地鑑界，是依民法第355條之規定，被告既於兩造簽立系爭契約前，已知悉652等三筆地號土地遭東勢溪占用情形，原告自不必就此部分負物之瑕疵擔保責任。

(三)另原告於111年12月23日建議雙方擱置爭議，先將652等三筆地號土地遭東勢溪占用之已知部分223.976平方公尺予以分割成652-30、652-31、652-30地號土地，以利雙方解除此部分土地買賣契約，並將原定總價金扣減2,086,784元，而被告原有同意原告向系爭信託財產專戶領取扣減後之金額，是原告於同日委請地政士以土地分割為原因申請土地複丈，並於112年2月4日申請分割登記，然被告事後卻無故拒不依桃

園市楊梅地政事務所所命為補正，致該分割登記申請遭駁回，顯見原告為使本件土地買賣能順利進行，已善盡出賣人義務。又被告既依約取得系爭土地應有部分10分之7後，仍恣意辯稱原告應負不完全給付責任，致原告迄今仍未取得買賣價金，被告所為，顯有違誠信原則。再者，被告公司稱僅願將652等三筆地號土地自系爭契約中解除，然此舉將造成日後原告與其他共有人之土地，與被告與其他共有人共有之土地糾纏不清，導致652等三筆地號土地利用價值明顯受損，顯失公平。並聲明：被告應協同原告以指示書共同指示合庫銀行，將保管於系爭信託財產專戶之122,045,526元支付予原告。

二、被告則以：

(一)被告發現652等三筆地號土地有面積短少之情形，遂於111年12月9日發函限期原告理清前開問題，然逾期未獲解決，且652等三筆地號土地於兩造締約後，原告辦理土地實測時發現面積確實有減少而生界址糾紛，原告就出售652等三筆地號土地之約定，顯已無法履行點交予被告，而陷於給付不能之情形，被告依系爭契約第4條第5項、第9條第2項、第11條第4項約定及民法物之瑕疵、債務不履行之相關規定，於111年12月29日以111鼎律字第1229號函，就652等三筆地號土地主張解除契約，請原告返還該部分已付之價金46,869,261元及辦理652等三筆地號土地之不動產登記移轉返還予原告，自屬有據。退步言，縱被告不能就652等三筆地號土地部分解除契約，然依民法第360條之規定，被告亦得主張減少價金而為抵銷抗辯。

(二)又系爭契約內容係原告所擬定，內容亦不違反公序良俗，而被告對系爭土地之界址甚為重視，方於系爭契約第4條第5項、第8條、第11條第4項處有就界址之相關約定，更於系爭契約第9條第2項約明解除契約之約定，且兩造於簽約時，原告亦特別要求需使用其所備之買賣契約，如今卻否認兩造間有關界址糾紛之約定，顯屬無理。另原告主張被告於簽立系

01 爭契約前，已知悉652等三筆地號土地遭東勢溪占用之情
02 形，然此非事實，應由原告就此部分負舉證責任。

03 (三)原告雖於事後主張可將652等三筆地號土地遭東勢溪占用部
04 分單獨分割出來，然因被告不配合辦理致無法分割等情，然
05 該分割之申請案遭駁回係因原告申請程序未蓋章、內容錯誤
06 或未簽註等瑕疵，均與被告無涉。再者，系爭土地雖由被告
07 使用，然係第三人金祥公司向原告承租並有支付租金，並非
08 無權占用，原告仍依系爭契約負點交系爭土地之義務，不能
09 混為一談。況被告確有購買系爭土地應有部分10分之7之意
10 願，否則不會早將全部價金匯至系爭信託財產專戶內，然因
11 發生652等三筆地號土地有面積短少，被告始於催告原告履
12 行未果後就652等三筆地號土地解除契約，故就此652等三筆
13 地號土地自無給付價金之必要，至其餘17筆土地，被告同意
14 支付價金等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷

16 (一)原告主張兩造於111年10月17日簽立系爭契約，由原告出賣
17 系爭土地應有部分10分之7予被告，約定之總價金為122,04
18 5,526元，並約定價金應匯至系爭信託財產專戶，原告業於1
19 11年11月14日將系爭土地應有部分10分之7移轉登記予被
20 告，被告業於111年10月18日、11月8日、12月27日，將價金
21 36,613,658元、48,818,210元、36,613,658元匯入系爭信託
22 財產專戶內，原告迄未自系爭信託財產專戶領得任何價金等
23 事實，有系爭契約、系爭信託財產專戶之活期存款收支明細
24 表、合庫銀行不動產買賣價金信託契約、系爭土地登記第一
25 類謄本等件為憑（本院卷一第15至107頁）。又652、652-
26 8、652-9地號土地之登記面積依序為3280.38、761.44、98
27 8.69平方公尺，此三筆土地均有遭東勢溪占用，經測量後占
28 用面積各為237.38、10.43、14.53平方公尺之情，有本院現
29 場履勘後囑託園市楊梅地政事務所測繪之土地複丈成果圖在
30 卷可稽（本院卷一第333頁），且以上事實為兩造所不爭
31 執，堪信屬實。原告主張其已依約將系爭土地所有權應有部

01 分10分之7移轉登記予被告，被告自應同意原告自系爭信託
02 財產專戶內領取買賣價金共122,045,526元等語，被告否認
03 之，並以652等三筆地號土地既遭河川占用，原告即有給付
04 不能之債務不履行或應負物之瑕疵擔保責任之情形，而應解
05 除契約或是減少價金等語置辯。是本件所應審究者為：系爭
06 土地中有遭河川占用之瑕疵，被告得否依不完全給付之規定
07 解除652等3筆地號土地之買賣契約？得否依物之瑕疵擔保之
08 規定解除652等三筆地號土地之買賣契約？或是減少價金？
09 原告得請求之買賣價金並被告應同意原告向系爭信託財產專
10 戶領取之款項若干？

11 (二)按物之出賣人，負交付其物於買受人並使其取得該物所有權
12 之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物
13 之義務，民法第348條第1項前段、第367條定有明文。再按
14 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
15 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
16 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項本
17 文亦有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責
18 任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於
19 出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，
20 同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年度第
21 7次民事庭會議決議(一)參照）。經查：

22 1.兩造於111年10月17日簽訂系爭買賣契約，買賣價金之計算
23 基礎係按土地登記謄本之面積中原告之應有部分10分之7、
24 每坪單價44,000元計算，並已於同年11月14日辦妥所有權移
25 轉登記，有系爭買賣契約及土地登記謄本可稽（本院卷一第
26 15至31頁、第69至107頁）。又有關兩造簽約時是否已知悉
27 土地遭河川占用並於契約中約定處理乙節，證人即賣方委託
28 之地政士周月桂於本院審理時證稱：系爭契約為伊所撰擬，
29 原本是30筆地號土地，後來分成2個合約，分別與鼎立公
30 司、鼎壠公司簽約，其中系爭土地20筆應有部分之買賣為原
31 告與被告簽立。契約第8條「現況由買方使用」等字是在制

式合約上另外打上之字樣，「於尾款交付前由地政機關鑑界點交買方管業」則是制式合約之記載。第一次鑑界是楊梅地政事務所測量課人員來鑑界，買方現場人員堅持土地有被旁邊水溝占用，但測量人員沒有明確講，所以再請泰平測量公司測量面積。簽約時不知道652等地號土地部分遭河川占用，且土地現況是買方使用中，買方應該比賣方更了解土地現況。是過戶後於12月測量才發現。因土地現況是買方使用中，所以是以產權過戶完成日期作為點交日期等語（本院卷二第178至182頁）。再參以被告提出之111年11月29日新屋郵局存證號碼000206號存證信函、111年12月9日新屋郵局存證號碼000219號存證信函均載經桃園市楊梅地政事務所111年11月29日及12月8日鑑界結果，發現652等3筆土地有河流占用情事，而委請民間之泰平土地開發有限公司測量，所製作之面積量圖測繪日期為111年12月10日，亦有該圖附卷可參（本院卷一第133至136頁、第175頁），與證人周月桂所述過戶後才發現等情相符。至於被告雖引系爭契約抗辯稱本件有債務不履行之情形，但查系爭契約第4條第5項、第9條第2項均為制式合約，河川占用之異常事實應非制式內容所預設處理範疇，而第11條特約事項第4點僅概括約定有他人主張或有租賃、借貸、界址糾葛或占有關係，除本約另有訂定外，應由賣方負責於點交日前理清等語，以其契約前後文義及交易常態係處理人為占用，從而倘兩造果於締約前已知悉有河川占用之異常而重要之交易事實，攸關買賣價金及標的，理應於契約中特別註明，但系爭契約就652等三筆地號土地是否遭河道占用及如何處理等節隻字未提，未於契約中明白約定，可見於兩造締約時，有關土地是否遭河川占用之情並無特別約定，且瑕疵也非於締約後才發生，則原告既已將其應有部分辦理移轉登記與被告名下而履行其契約義務，被告主張原告應負債務不履行之責並依契約第11條第4項、第4條第5項、第9條第2項解除契約，難認可採。又本件並非界址糾紛，而是交付供使用之土地坪數有無短少，且交易標

01 的為應有部分之買賣，又為被告占有使用中，被告對土地現
02 況之瞭解更勝於原告，則原告稱並無故意或過失不告知河道
03 占用之瑕疵存在之事實，應堪採信，但河道占用既為事實，
04 仍應審究身為出賣人之原告應否負物之瑕疵擔保責任。

05 2.承上述，兩造系爭買賣契約係按土地登記謄本之面積中原告
06 之應有部分10分之7、每坪單價44,000元計算，則土地倘遭
07 河道占用而無法使用（面積如前述），形同計入價金計算而
08 為被告購買但可實際使用之面積減損，即屬物之瑕疵，且被
09 告於鑑界及測量後即以前述存證信函並出具律師函通知原告
10 物有瑕疵之事實，有該等存證信函及律師函附卷可憑（本院
11 卷一第133至136頁、第141至142頁），已盡買受人通知義
12 務。原告雖辯稱被告於契約成立時已知悉652等地號土地遭
13 東勢溪占用情形，依民法第355條第1項原告自不必就此部分
14 負物之瑕疵擔保責任云云。但由前述系爭契約內容及證人周
15 月桂所述締約過程，縱買方有所懷疑，但仍係於經地政機關
16 人員鑑界及委民間測量公司測量面積後始得確信，自難認於
17 締約時所合意購買者即為該帶有瑕疵之土地，況倘被告早已
18 知悉遭占用面積，契約即不會仍按土地登記謄本之面積計算
19 總價，是原告此節抗辯並無可採，原告應負物之瑕疵擔保責
20 任。

21 (三)買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358條之規定，應
22 負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但
23 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，
24 民法第359條定有明文。被告雖主張就遭東勢溪占用之652、
25 652之8、652之9等3筆地號土地已解除契約云云，但系爭買
26 賣契約係就20筆土地之應有部分合併計價出售，原告亦陳明
27 當時是連同652之20至29共30筆土地出售，倘一部解除，將
28 使土地喪失完整性，零星之652、652之8、652之9等3筆地號
29 之持分難以利用及交易，且參之如附件之土地複丈成果圖，
30 倘僅就652、652之8、652之9等3筆地號解約將應有部分返還
31 給原告，確實將造成有原告所述土地零散而不便利用之情

01 事，況比較各筆土地原始登記面積及遭河道占用面積，依序
02 佔比為7.24%、1.37%、1.47%（小數點第二位以下四捨五
03 入），比例不高，故被告主張僅就652、652之8、652之9等3
04 筆地號土地一部解除契約，對原告而言有失公平，認無理
05 由。惟該三筆土地面積不足，按其短少之面積及持分比例計
06 算，減少之價值為2,444,222元（計算式：短少面積237.38
07 +10.43+14.53=262.34平方公尺，原告出售持分面積262.
08 34×7/10=183.638平方公尺，183.638平方公尺×0.3025=5
09 5.5505坪，小數點四位以下四捨五入，55.5505坪×44,000
10 元/坪=2,444,222元）。而買受人依民法第359條規定所得
11 主張之價金減少請求權，一經以意思表示行使，出賣人所得
12 請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人
13 於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。而本件被告
14 於備位之抗辯事由係請求減少價金（本院卷一第363頁，卷
15 二第10頁），準此，被告請求減少價金後，原告依民法第36
16 7條規定、系爭買賣契約第3條約定，得請求被告給付系爭土
17 地之價金為119,601,304元（122,045,526元－2,444,222元
18 =119,601,304元），逾此範圍則無價金請求權存在。

19 (四)從而原告依上開買賣契約第3條約定請求被告應同意原告向
20 訴外人合庫銀行領取系爭信託財產專戶之119,601,304元為
21 有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。又原
22 告聲明請求被告共同出具指示書，本已包含請求被告應為一
23 定之同意取款之意思表示，而部分本院認有理由並判決如主
24 文第1項所示，倘勝訴確定，即擬制為意思表示，持該確定
25 判決即可辦理，至於原告尚請求被告應共同出具指示書，乃
26 請求被告為一定之作為，並無依據，亦無必要，予以駁回，
27 併此敘明。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
29 本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。併此敘
30 明。

31 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
02 民事第一庭 法 官 許曉微

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 114 年 4 月 30 日
07 書記官 董士熙

08 附表：
09

編號	市	區	段	地號	面 積 (平方公尺)	應有部分
1	桃園	新屋	長祥	652	3280.38	10分之7
2				652-1	769.72	
3				652-2	840.86	
4				652-3	816.99	
5				652-4	736.9	
6				652-5	658.59	
7				652-6	619.35	
8				652-7	637.57	
9				652-8	761.44	
10				652-9	988.69	
11				652-10	332.6	
12				652-11	225.48	
13				652-12	225.49	
14				652-13	225.49	
15				652-14	225.47	
16				652-15	225.48	
17				652-16	225.49	

(續上頁)

01

18				652-17	225.48	
19				652-18	225.48	
20				652-19	852.28	