

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第58號

原告 大嘉義行銷管理股份有限公司

法定代理人 簡玉清

訴訟代理人 湯光民律師

複代理人 劉昆銘律師

林家弘律師

被告 江劉慧鶯

訴訟代理人 黃紹文律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年6月2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)兩造前於民國105年3月17日就被告所有坐落嘉義市○○段○○段○○○○○號土地（面積17平方公尺，地目：建，權利範圍：全部）、同段14地號土地（面積124平方公尺，地目：建，權利範圍：全部）（下合稱系爭土地，分則稱系爭13之2、14地號土地），以及門牌號碼：嘉義市○○路○○○號房屋（下稱系爭建物）等3筆不動產為買賣，買賣總價款為新臺幣（下同）11,515,500元（下稱系爭買賣契約），並簽立不動產建物土地買賣契約書（下稱系爭契約書），於105年3月29日辦理所有權移轉登記完畢，因系爭建物另有第三人承租，被告於105年4月1日始交付系爭土地、建物予原告。關於系爭買賣契約之總價款，兩造約定以系爭土地每坪270,000元作為計算基礎，面積141平方公尺換算約為42.65坪，即11,515,500元（計算式：270,000×42.65），因建物部分仍須填載金額，遂將土地價款之部分即70,000元挪移至建物價款欄位，系爭土地價款欄位則記載為11,445,500元，此部分亦經證人許耀仁到庭證述為真實，益證系爭土地

之面積為系爭買賣契約之重要事項。

(二)因原告有買賣不動產之經驗，訂約時有向被告表示要土地鑑界，被告自應知悉原告曾要求土地鑑界一事。因系爭土地上有系爭建物，經訴外人即房屋仲介許耀仁及代書劉淑惠告知系爭建物拆除前無法單獨對系爭土地申請複丈鑑界，原告遂向嘉義市政府申請拆除系爭建物，經嘉義市政府於107年12月17日核發拆除執照，原告拆除系爭建物後，於108年12月2日向嘉義市地政事務所申請土地複丈鑑界，經該所以108年12月24日嘉地二字第1085400473號函要求原告檢附相關資料辦理更正登記事宜，其說明二記載「案經本所於108年12月23日派員實地測量完竣，西門段四小段13-2地號土地經核算地籍圖面積發現與登記簿面積0.0017公頃不符，超出允許公差範圍，應更正為0.0015公頃，14地號土地核算地籍圖面積發現與登記簿面積0.0124公頃不符，超出允許公差範圍，應更正為0.0114公頃，爰請辦理面積更正。」經原告核算後，系爭13之2地號土地減少面積2平方公尺，系爭14地號土地減少10平方公尺，合計共減少12平方公尺。

(三)系爭土地之買賣價款為11,445,500元，經換算後為每平方公尺約81,174元【計算式： $(17+124) \times 81,174 \div 11,445,534$ 】，因系爭土地複丈結果，面積減少12平方公尺，原告因而多付款974,088元（計算式： $12 \times 81,174 = 974,088$ ）予被告。被告出賣系爭土地、建物予原告，本應擔保本件買賣無瑕疵存在，然系爭土地之實際面積較登記簿所載面積有短少情形，依民法第354條之規定，被告應負物之瑕疵擔保責任，原告依民法第359條之規定，本得請求減少買賣價金，然經原告多次聯繫，被告均置若罔聞，爰依不當得利之法律關係，請求被告返還溢受價金974,088元。

(四)就被告答辯所為之陳述：

關於不動產交易為總價買賣，買賣雙方來回斡旋之金額應係以萬位數為單位，甚難有以百位數為單位之情形出現，被告自應說明兩造就總價買賣之磋商過程。關於土地之實際面積

01 是否與登記簿所載面積相同，非經地政機關複丈、測量，實
02 非一般常人依通常程序檢查可得知悉，原告申請複丈發現系
03 爭土地實際面積短少後立即通知被告，並無怠於通知之情形
04 ；另同段25之4地號土地於103年5月9日為面積更正，乃因該
05 地號土地周圍為空地，且無鄰地地上物遮蔽，得以測量土地
06 面積，與系爭土地之情形不同，被告辯稱原告有怠於行使民
07 法第356條所規定依通常程序從速檢查之通知，並非有據。
08 又物之瑕疵擔保責任為無過失責任，與土地重測後面積減少
09 是否可歸責於被告無關，且土地重測致面積減少之危險負擔
10 可否歸屬於被告，係屬債務不履行之範疇，與物之瑕疵擔保
11 無關，被告援引之實務見解並非可採。

12 (五)並聲明：

- 13 1.被告應給付原告974,088元，及自起訴狀繕本送達之翌日
14 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
15 2.原告願供擔保，請求准予假執行。
16 3.訴訟費用由被告負擔。

17 二、被告答辯略以：

18 (一)系爭買賣契約係現物買賣，買賣標的包含系爭土地、建物，
19 雖係分開計價，但系爭土地部分係依總價買賣，亦即兩造係
20 以11,445,500元作為系爭土地之交易價格。兩造於締約時並
21 未談及土地鑑界、單價計算等情形，原告雖稱當時係因代書
22 及仲介告知因地上有合法建物無法鑑界，且兩造有以每坪27
23 0,000元計價，並如實際坪數短少要依此價格找補之合意云
24 云，然被告未曾聽聞鑑界一事，亦未與原告間有上開合意，
25 系爭契約書更無相關記載，況證人許耀仁到庭證述原告於訂
26 約時並未向地政機關申請土地鑑界。

27 (二)被告向前手購買取得系爭土地已有10餘年間，均不知土地登
28 記面積有不符之情形，被告買入或賣出所認知者均係依登記
29 簿所載之標示資料移轉，被告並無任何債務不履行之情事。
30 依系爭契約書第11條之特別約定事項，除了載明因系爭建物
31 有第三人承租，於105年4月1日租期屆滿之外，另載明

01 本件依現況點交，則原告於締約時就系爭土地、建物之現狀
02 及位置均可見聞知悉，亦可檢視確認。系爭契約書中系爭土
03 地、建物之地（建）號及面積等資料，係交易標的之資料記
04 載，縱資料有錯誤，並不影響交易之同一性及交易之價格，
05 故系爭契約書第2條記載「（本記載如有不符或未盡事項，
06 概依管轄地政機關登記簿謄本記載及稅捐單位記載為準）」
07 ，且未與原告有約定如系爭土地面積不符短少時，價金重新
08 核算之約定。是以，本件縱有面積資料不符之情形，僅係交
09 易完成後就登記資料錯誤所為之更正，難認有瑕疵。

10 (三)被告於105年3月29日已將系爭土地所有權移轉登記予原告
11 ，並由原告管理使用，如原告認系爭土地有複丈之必要，自
12 可向地政機關申請複丈，即可查明系爭土地面積與登記簿資
13 料是否有所不符。縱認土地上有建物無法複丈之情形（此為
14 原告之片面主張，法規查無此規定），但原告自取得系爭土
15 地、建物之所有權時起，即得拆除系爭建物，並對系爭土地
16 申請複丈，原告卻遲至107年12月間始申請拆除系爭建物，
17 於108年間拆除完畢；又據嘉義市地政事務所108年12月24
18 日函可知，原告係至108年12月間始提出土地複丈之申請，
19 距被告交付系爭土地之日期已逾3年半以上，原告顯有遲誤
20 民法第356條規定依通常程序從速檢查之通知義務，自不得
21 再主張系爭土地有面積短少瑕疵，否則如何保護交易之安定
22 性。再者，被告經由本件訴訟知悉系爭土地旁之同段25之4
23 地號土地，乃原告於103年5月30日買受並登記取得所有權
24 ，且依該地號土地之登記謄本可知，該地號土地於移轉前之
25 103年5月9日方辦理過面積更正，其上原亦有建物（門牌
26 號碼為嘉義市○○路○○○號，與系爭建物為同時申請拆除，
27 並均拆除完畢），顯見土地上縱有建物亦不影響地政機關之
28 複丈。

29 (四)又類此之爭訟，實務上有認為於履約之後，土地因買受人申
30 請複丈重測所生之面積減少非屬履約瑕疵，並認買受人於履
31 約4年後申請複丈測量，致面積與原登載有短少不符之情形

，即不得再主張受領有瑕疵；亦有認為土地買賣雙方依約履行交付土地後，嗣土地因複丈、地籍圖減算、重測，致與原登記面積不符，此之危險負擔應歸屬於出賣人，且非可歸責於買受人。

(五) 綜上，系爭契約書並未載明單坪計價、土地需複丈鑑界，且特別載明係依現況點交，可見兩造訂約之真意係以現狀為總價買賣（類似為營造之一式計價）。況原告自承從事不動產買賣，相較於一般人本即有較佳之土地專業能力，於土地買賣時就土地實際面積如有與登記面積不同應如何找補自會為具體之約定；縱不為約定，亦可於磋商買賣過程中要求鑑界複丈以資檢查確定，然原告於交付系爭土地歷經3年半以上始申請複丈，難認本件買賣有何瑕疵，亦已逾得主張瑕疵擔保之期間。而原告所引之地政機關之回函，亦無法認定本件土地面積應予修正減少係何原因造成，係移轉前或移轉後自亦屬不明，則原告主張均無理由。

(六) 並聲明：

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
2. 訴訟費用由原告負擔。
3. 如受不利判決，被告願供擔保請准於免為假執行。

三、本院之判斷：

(一) 兩造前於105年3月17日就被告所有系爭土地及系爭建物為買賣，買賣總價款為11,515,500元，於105年3月29日辦理所有權移轉登記完畢，因系爭建物另有第三人承租，被告於105年4月1日始交付系爭土地、建物予原告。原告於107年12月12日向嘉義市政府申請拆除系爭建物，經嘉義市政府於107年12月17日核發拆除執照，於108年1月18日辦理工地環境及出土檢查。原告拆除系爭建物後，於108年12月2日向嘉義市地政事務所申請土地複丈鑑界，經該所以108年12月24日嘉地二字第1085400473號函要求原告檢附相關資料辦理更正登記事宜，其說明二記載「案經本所於108年12月23日派員實地測量完竣，西門段四小段13-2地號土地經核算

地籍圖面積發現與登記簿面積0.0017公頃不符，超出允許公差範圍，應更正為0.0015公頃，14地號土地核算地籍圖面積發現與登記簿面積0.0124公頃不符，超出允許公差範圍，應更正為0.0114公頃，爰請辦理面積更正。」，系爭土地經地政機關派員實地測量結果，系爭13之2地號土地減少面積2平方公尺，系爭14地號土地減少10平方公尺之事實，有系爭契約書、系爭土地登記謄本、嘉義市地政事務所108年12月24日嘉地二字第1085400473號函、嘉義市政府拆除執照、拆除執照申請書、嘉義市政府108年1月10日府都建字第1085000546號函、照片附卷可稽（見本院卷第17至41頁，第117至129頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文。原告主張：系爭土地經地政機關派員實地測量結果，與土地登記謄本記載之面積比較，系爭13之2地號土地減少面積2平方公尺，系爭14地號土地減少10平方公尺，有物之瑕疵，伊得依民法第179條、第354條、第359條但書等規定，請求返還土地短少部分之買賣價金等語。然為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本件應審究之重要爭點厥為：被告應否負擔物之瑕疵擔保責任。經查：

1.依系爭契約書第2條買賣標的物記載「……（本記載如有不符或未盡事項，概依管轄地政機關登記簿謄本記載及稅捐單位記載為準）」、第11條之特別約定事項，除了載明因系爭建物有第三人承租，於105年4月1日租期屆滿之外，另載明本件依現況點交，有系爭契約書附卷可稽。則原告於締約時就系爭土地、建物之現狀及位置均可見聞知悉，亦可檢視確認。系爭契約書中關於系爭土地、建物之地（建）號及面積等資料，係交易標的之資料記載，縱資料有錯誤，並不影響交易之同一性及交易之價格，故系爭契約書第2條買賣標的物記載「……（本記載如

有不符或未盡事項，概依管轄地政機關登記簿謄本記載及稅捐單位記載為準）」。

2. 原告自承係從事不動產買賣有此經驗之公司，相較於一般人本即有較佳之土地專業能力，如於土地買賣時對買賣標的之面積會影響買賣價格之變動，自應於買賣契約就土地實際面積如有與登記面積不同應如何找補為具體之約定，縱不為約定，亦可於土地買賣之過程中要求鑑界複丈以資檢查確定，尤其原告於103年4月10日購買緊臨系爭土地東側之同段9-2、12、13-1 25-4之土地及地上303建號房屋（門牌號碼：嘉義市○○路○○○號）時，即已發生複丈面積減少之情事，則同一區段且地籍資料數十年均未變動更正之系爭土地，依原告之專業及經驗，應可認知可能有資料與實際不符之情形，如因此就土地之面積應予找補，則原告應於買賣之期間即循前例請求地政機關實測複丈以資確認，或於契約內訂明依實測面積訂定找補標準，並於取得所有權之後即於合理期間內為必要之檢查。但本件交易，依系爭契約書第10條第5項約定，原告均未為上開之要求或於契約內為如是之約定，亦未於取得所有權及占有後從速為必要之檢查。原告雖主張因系爭建物尚未拆除，無法申請鑑界云云，然為被告所否認，且證人許耀仁證稱：原告沒有正式向地政事務所辦理鑑界等語（見本院卷第279頁），則原告上開主張是否可信，已堪置疑。依原告於103年4月10日購買緊臨系爭土地東側之同段9-2、12、13-1 25-4之土地及地上303建號房屋（門牌號碼：嘉義市○○路○○○號）時，有聲請地政機關鑑界測量，於103年5月5日鑑界測量結果即已發生複丈面積減少之情事，即更正買賣價金，於103年5月29日聲請移轉登記，於103年5月30日登記完畢，有買賣契約書、移轉契約書、土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第208至234頁），從訂立契約、鑑界至移轉登記完畢之時程僅約1個多月，且被告購買同段9-2、12、13-1 25-4之土地及地上30

3 建號房屋（門牌號碼：嘉義市○○路○○○號）時，303
建號房屋尚未拆除，可以鑑界，則被告購買相鄰之系爭土地、建物時，亦可鑑界。準此，系爭土地之買賣，於105
年3月29日即已移轉登記所有權與原告，並於105年4月
1日交由原告管理使用，原告要檢查土地登記面積與實地面積是否相符，於取得系爭土地占有後，依通常程序即可
委託民間測量業者或向地政機關聲請複丈，即可查明土地面積與登記資料是否有所不符，甚至可在土地移轉交易時
即辦理複丈。但原告於履約前或履約時並未聲請複丈，遲至108年12月2日始提出土地複丈申請，距本件買賣土地
移轉交付之日期已逾三年半以上。況依原告所述，系爭建物無甚價值，於105年4月1日租賃契約到期後，未再出租他人，則系爭建物於105年4月1日後本可拆除申請鑑界，然原告亦未拆除申請鑑界，迄於107年12月12日始向
嘉義市000000000000鄰○○○號房屋（門
牌號碼：嘉義市○○路○○○號），經嘉義市政府於107年
12月17日核發拆除執照，於108年1月18日辦理工地環境
及出土檢查，原告已拆除系爭建物，已如上述，然依原告
提出建物已拆除完畢為空地之google照片顯示，該google
照片圖片拍攝日期為108年4月，有照片附卷可稽（見本院卷第129頁），則系爭建物最慢於108年4月即已拆除
完畢，然原告亦未於拆除系爭建物後從速申請鑑界，乃遲
至108年12月2日始向嘉義市地政事務所申請土地複丈鑑
界，有嘉義市地政事務所108年12月24日嘉地二字第1085
400473號函說明欄一記載可證（見本院卷第39頁），相距
約8月。而原告係從事不動產買賣有此經驗之公司，對照
上述原告購買同段9-2、12、13-1 25-4之土地及地上30
3建號房屋（門牌號碼：嘉義市○○路○○○號），從訂立
契約、鑑界至移轉登記完畢之時程僅約1個多月，兩相比
較，本件已逾期多時，原告亦未從速為必要之檢查，顯見
原告對申請鑑界漠不關心，處理方式與其專業、先前買賣

01 案例不同。再參酌系爭土地、建物買賣均係現物買賣，系
02 爭土地、建物之現狀及位置原告於訂約均可見聞知悉，均
03 可檢視確認，買賣並約定依現狀點交，雖系爭契約有記載
04 系爭土地、建物之地號、建號及面積等資料，但係交易之
05 標的資料記載，縱資料有錯誤，並不影響交易之同一性及
06 交易之價格，故系爭契約書第2條亦記載依登記簿資料為
07 準移轉，而未有約定如資料有不符面積短少時，價金重新
08 核算之約定。在在顯示，兩造係依現狀買賣，並無依面積
09 增減找補之意思，否則以原告對土地之專業知識，何以不
10 即時申請複丈並將結果通知被告。準此，本件被告已依契
11 約內容依登記事項移轉，原告自不得主張有何瑕疵。

12 (三)綜上所述，本件被告已依契約內容依登記事項移轉，原告自
13 不得主張有面積短少瑕疵，其請求減少價金亦屬無據。從而
14 ，原告依據民法第179條、第354條、第359條但書等規定
15 ，請求被告給付974,088元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
16 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予
17 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
18 應併予駁回。

19 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及原告聲請訊問
20 劉淑惠，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論
21 述及訊問，附此敘明。

22 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法78條，判
23 決如主文。

24 中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
25 民三庭法官 黃茂宏

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
30 書記官 官佳慧