

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1469號

原告 黃信銘

訴訟代理人 洪明立律師

被告 昱誠圓建設有限公司

法定代理人 尤昱誠

訴訟代理人 施廷勳律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國110年2月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國108年12月2日向原告購買坐落苗栗縣○○鄉○○
段○○○○○號土地（下稱系爭土地），總價金為新台幣（下同）
2110萬元，系爭土地已於109年4月9日移轉登記予被告，
然被告迄今仍有551,350元之尾款尚未給付。

(二)系爭土地雖部分遭苗栗縣造橋鄉公所無權占用設置公用排水
溝，然兩造所簽立之土地買賣契約特約約定：「本約土地經
鑑界後，若發現有部分土地供道路使用，則雙方同意每平方
公尺以當期公告現值計價，於交付尾款時再找補買賣價金。
」，換言之，既遭占用部分之土地並非作為道路使用，因此
被告不得以此項特約約定拒絕給付剩餘之買賣價金。況且，
原告為履行買賣契約，多次要求造橋鄉公所遷移排水溝，返
還占用之土地，造橋鄉公所已於109年9月施作遷移排水溝完
成，原告並無違約情事，被告自無由短付價金。

(三)另依苗栗縣建築管理自治條例第6條第1項第1款規定，面臨
現有巷道之基地，其建築線之指定：巷道為單向出入口長度
在四十公尺以下，雙向出入口長度在八十公尺以下，寬度不
足四公尺者，以該巷道中心線為準，二旁均等退讓，以合計
達到四公尺寬度之邊線作為建築線；巷道單向出入口長度超

01 過四十公尺，雙向出入口長度超過八十公尺者，其二旁應均
02 等退讓，以合計達到六公尺之邊界線作為建築線。本件系爭
03 土地建築線之指定係依上開規定為之，系爭土地依法得建築
04 之面積與系爭土地遭占用無涉。系爭土地已無遭占用之瑕疵
05 ，被告應依約給付價金，為此依買賣法律關係提起本訴，並
06 聲明：被告應給付原告551,350元，及自準備一狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭土地經地政事務所測量鑑界後，確有部分面積○○○鄉
10 ○○○○道路使用並埋設公用側溝之情形。遭占用面積依當
11 期土地公告現值計算，減計後之買賣價金應較原約定總價金
12 額減少551,350元，被告並無短付價金情事。

13 (二)市區道路條例第3條第2款規定：「市區道路附屬工程，指下
14 列規定而言：二、道路之排水溝渠、護欄、涵洞…設備等」
15 ；苗栗縣市區道路管理規則第3條規定：「本規則所稱市區
16 道路○○道路主體結構及附屬設施」、第4條規定：「六、
17 附屬設施：指路燈、行道樹與植栽、道路綠帶、排水溝渠…
18 」。依上開規定可知市區道路包含主體結構及附屬設施，排
19 水溝渠既為附屬設施，即屬市區道路之一部分，系爭土地遭
20 排水溝渠占用，應依買賣契約特約第二條約定，遭占用面積
21 以當期公告現值計算價金。

22 (三)原告雖已請造橋鄉公所遷移排水溝，惟被告申請指定建築線
23 結果，苗栗縣政府仍是提定以道路原本所在位置之邊緣為建
24 築線，系爭土地遭占用範圍之土地，並未回復為可供建築之
25 用地。無論系爭土地遭占用範圍必須退縮建築之原因為何，
26 該部分土地確實不能作為建築基地，對被告而言均屬瑕疵或
27 損失，被告依約扣減551,350元價金，並無違約遲延或未給
28 付價金情事等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

29 三、法院之判斷：

30 (一)原告主張兩造買賣系爭土地，約定總價為2110萬元，系爭土
31 地部分遭造橋鄉公所占用設置公用排水溝，惟排水溝遷移後

01 ，被告就曾遭占用面積仍依當期公告現值計價，而扣減價金
02 551,350元之事實，業據原告提出土地買賣契約書為證，且
03 為被告所不爭執，堪信為真實。

04 (二)被告則辯稱系爭土地上之排水溝嗣後雖已遷移，但該部分土
05 地仍未能供建築之用，並據提出建築線指示（定）申請書圖
06 為證，且為原告所不爭執，亦堪信實。

07 (三)本件兩造之爭點厥為被告主張依買賣契約特約第二條約定，
08 就系爭土地遭公用排水溝渠占用部分之面積，依當期公告現
09 值計算價金，是否有理？本院查，兩造買賣契約之特約第二
10 條約定：「本約土地經鑑界後，若發現有部分土地供道路使
11 用，則雙方同意每平方公尺以當期公告現值計價，於交付尾
12 款時再找補買賣價金。」另第五條約定：「賣方應於簽訂本
13 買賣契約後協助買方申請本約土地確為現有道路及確有臨接
14 建築線之指示，並得依建築法規定申請建築使用；倘若本約
15 建築土地未臨接建築線，賣方同意不經催告即解除契約，並
16 …無息退還買方所支付之定金、價款。」而按解釋契約，須
17 探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字。本件被
18 告為建商，依上開特約條款之約定，可知被告購買系爭土地
19 係為建築房屋，而就系爭土地「供道路使用」部分為區別計
20 價，依當事人之真意應係指系爭土地無法供建築用之面積，
21 僅以當期公告現值計價，不能拘泥契約文字，而謂特約第二
22 條約定僅限於法規所定義之「道路」占用部分。況且，占用
23 系爭土地之排水溝，係水泥造之道路側溝，上有加蓋可供通
24 行、停車之用，有照片在卷可稽，依社會通念可認係道路之
25 一部分，是系爭土地確有符合特約條款第二定所定「經鑑界
26 後，發現有部分土地供道路使用」之情形，是被告抗辯系爭
27 土地遭占用部分之面積，應依當期公告現值計價，符合雙方
28 之真意，應為可採。原告雖主張該遭占用之情形已排除，惟
29 該部分面積仍未能作為建築之用，且特約條款亦未約定此情
30 形應回復原計價方式，原告主張此部分面積應依原價給付，
31 即無可採。

01 (四)綜上所述，被告抗辯本件買賣依特約條款第二條之約定，應
02 扣減價金551,350元，應屬有據。從而，原告依買賣關係，
03 請求被告給付551,350元及法定遲延利息，為無理由，應予
04 駁回。

05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
06 不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 110 年 3 月 5 日
09 民事第一庭 法 官 施錫揮

10 以上正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
12 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 3 月 5 日
14 書記官 顏麗芸