

臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上字第161號

上訴人 翊揚機電工程有限公司

法定代理人 張慶鵬

訴訟代理人 陳麗珍律師

被上訴人 人杰老四川餐飲管理顧問股份有限公司

法定代理人 梁朝辰

訴訟代理人 鄧藤墩律師

雲惠鈴律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國108年4月24日臺灣高雄地方法院106年度訴字第616號第一審判決提起上訴，本院於109年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、政府或法人為股東時，得當選為董事或監察人。但須指定自然人代表行使職務。公司法第27條第1項定有明文。本件上訴人之法定代理人為法人股東即宇辰投資有限公司（下稱宇辰公司），而宇辰公司於本院審理中，已指定自然人梁朝辰（原宇辰公司之法定代理人）為代表行使職務之人，有上訴人提出指派書附卷（見本院卷第247-249頁）可稽，爰將上訴人法定代理人更正為梁朝辰。

二、上訴人主張：被上訴人於民國103年9月16日，以新台幣（下同）441萬元承買訴外人臺灣高雄農田水利會（下稱水利會）所有坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○號土地（面積490平方公尺，下稱系爭土地），並於103年10月24日辦理所有權移轉登記完畢。嗣因被上訴人承購系爭土地前，上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○街○○號廠房（下稱系爭廠房），即已占用系爭土地之部分土地（被上訴人所有廠房亦占用部分土地），故兩造於103年9月16日簽訂協議，約定被上訴人承諾向水利會購買系爭土地後，上訴人已使用該地

01 號上之土地，得以被上訴人向水利會購買之價格轉售於上訴
02 人，但購買及轉售該土地所產生之相關費用由上訴人自行負
03 擔（下稱系爭協議），且經原法院所屬民間公證人伍婉嫻以
04 103 年度雄院民公嫻字第 01050 號公證書（下稱系爭公證）
05 公證。其次，系爭廠房占用系爭土地部分，應以系爭廠房屋
06 簷及鐵皮雨遮為界，並以雨遮凸出部分作為沿伸線之基準，
07 往兩側沿至地籍線部分，作為被上訴人讓售土地範圍，而讓
08 售範圍如原判決附圖二現況測量成果圖（下稱附圖二）所示
09 紅色線下緣即暫編地號 2196-2 地號土地面積 275 平方公尺（
10 下稱系爭圖二土地），且依系爭協議約定，被上訴人應就系
11 爭土地辦理分割，將系爭圖二土地以每平方公尺 9,000 元價
12 格出售及移轉所有權予上訴人等情。爰依系爭協議約定，聲
13 明：（一）被上訴人於上訴人給付 2,475,000 元後，應將系
14 爭土地辦理分割登記；並將分割後之系爭圖二土地所有權移
15 轉登記予上訴人所有。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

16 三、被上訴人則以：被上訴人同意依系爭協議，出售暨辦理所有
17 權移轉登記之土地範圍，係指原判決附圖一現況測量成果圖
18 （下稱附圖一）編號 A 所示「圍牆及廠房之位置」所在土地
19 面積 92 平方公尺部分（下稱系爭買賣土地），並未包含如附
20 圖一編號 B、C、D 所示屋簷、雨遮等建築突出物所在之土
21 地，故上訴人請求被上訴人將系爭圖二土地以每平方公尺 9,
22 000 元之價額讓與暨辦理所有權移轉登記，係屬無據等語置
23 辯。

24 四、原審判決被上訴人應於上訴人給付 828,000 元後，將系爭土
25 地辦理分割，並將分割後之系爭買賣土地所有權移轉登記予
26 上訴人所有。暨駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴
27 人不服，上訴後減縮聲明：（一）被上訴人於上訴人再給付
28 1,107,000 元後，應將系爭土地辦理分割，並將分割後如附
29 圖二所示紅色線下方土地（即暫編地號 2196-2（1）面積 21
30 5 平方公尺），扣除附圖一編號 A 即系爭買賣土地，所生差
31 額土地面積 123 平方公尺（215 平方公尺－92 平方公尺＝12

3 平方公尺，下稱系爭差額土地）所有權移轉登記予上訴人所有。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項

（一）被上訴人於103年9月16日，以441萬元承買水利會所有系爭土地，並於103年10月24日辦理所有權移轉登記完畢。

（二）被上訴人承購系爭土地前，兩造所有廠房均有占用系爭土地之情事。

（三）兩造前於103年9月16日簽訂系爭協議，約定下列事項，並系爭公證予以公證：

1、甲方（即被上訴人）承諾向水利會購買系爭土地後，乙方（即上訴人）已使用該地號上之土地，甲方以向水利會購買之價格轉售於乙方，但購買及轉售該土地所產生之相關費用由乙方自行負擔。

2、若因稅賦上之考量，甲方同意乙方於稅賦期滿後，再行購買。

3、甲方承諾於購買該地後，乙方購買前，不會強制拆除乙方現有已建築之地上物。

（四）原審於106年8月1日前往系爭土地現場履勘，上訴人所有系爭廠房以外圍牆為界線，占用系爭土地如附圖一所示A部分面積92平方公尺；若以系爭廠房屋簷為界，則占用系爭土地包括如附圖一所示A部分面積92平方公尺、B部分面積22平方公尺；系爭廠房位於系爭土地上方如附圖一所示C部分鐵皮雨遮占用系爭土地4平方公尺；另如附圖一所示D部分鐵皮雨遮占用系爭土地8平方公尺。

（五）依系爭協議及被上訴人向水利會購買系爭土地之價額計算，上訴人主張再行購買123平方公尺，如有理由，其價額為1,107,000元。

六、兩造協商爭點：（一）依系爭協議所示，被上訴人承諾出售系爭土地之範圍、面積為何？（二）上訴人應給付價金多少？上訴人得請求再移轉登記系爭土地面積、範圍為何？茲分

述如下：

(一) 依系爭協議所示，被上訴人承諾出售系爭土地之範圍、面積為何？

1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。次按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準（最高法院39年台上字第1053號判決要旨參照）。上訴人主張：兩造簽訂系爭協議，被上訴人同意以其向水利會購買系爭土地之價格，轉售上訴人所有系爭廠房已使用系爭土地之部分土地。而系爭廠房之雨遮屋簷及鐵架外緣均附屬於廠房，且廠房地基亦上訴人使用土地之範圍，原審認系爭廠房占用土地之範圍及面積，僅及於廠房之牆面，自屬有誤云云，惟被上訴人予以否認，並抗辯兩造簽訂系爭協議，約定買賣系爭土地之範圍及面積，僅為計算至系爭廠房牆面占用土地之範圍，並不及於上訴人主張之廠房雨遮、鐵架外緣或地基等語。

2、本件被上訴人於103年9月16日，以441萬元承買水利會所有系爭土地，並於103年10月24日辦理該土地所有權移轉登記完畢，而於被上訴人承購系爭土地前，兩造所有廠房均有占用系爭土地之事實。另兩造簽訂系爭協議，約定被上訴人承諾向水利會購買系爭土地後，就上訴人已使用該地號上之土地，被上訴人願以向水利會購買之價格轉售予上訴人，且經系爭公證之公證等節，為兩造不爭執，並有公證書、協議書、土地登記公務用謄本及地籍圖謄本等附卷（見原審卷一第13-15、45-53頁）可稽，堪可認定。其次，原審於106年8月1日前往系爭土地現場履勘，上訴人所有系爭廠房以外圍牆為界線，占用系爭土地如附圖一所示A部分面積92平方公尺；若以系爭廠房屋簷為界，則占用系爭土地包括如附圖一所示A部分面積92平方公尺、B部分面積22平方公尺；系爭廠房位於系爭土地上方

01 如附圖一所示C部分鐵皮雨遮占用系爭土地4平方公尺；
02 另如附圖一所示D部分鐵皮雨遮占用系爭土地8平方公尺
03 乙節，為兩造不爭執，並有勘驗筆錄、現場照片、高雄市
04 政府地政局大寮地政事務所（下稱大寮地政）107年1月
05 4日高市地寮測字第10770013900號函檢附複丈成果圖、
06 107年7月3日高市地寮測字第10770545100號函檢附複
07 丈成果圖、第二次勘驗筆錄、現場照片、大寮地政107年
08 11月7日高市地寮測字第10770925500號函檢附複丈成果
09 圖附卷（見原審卷一第132-148、153-155頁、卷二第35
10 -36、51-64、71-72頁）可稽，同堪認定。

11 3、茲兩造就系爭協議約定買賣系爭廠房占用系爭土地範圍及
12 面積，仍生如前述之爭執，爰判斷如下：

13 （1）經查，依系爭協議第1條約定「…甲方承諾向臺灣高雄農
14 田水利會購買高雄市○○區○○○段○○○○○○○號之土地後
15 ，乙方已使用該地號上之土地，甲方以向臺灣高雄農田水
16 利會購買之價格轉售於乙方…」（見原審卷一第15頁）等
17 語觀之，僅得知悉被上訴人於買得系爭土地後，願以其先
18 前買受之相同價格，出售上訴人已使用系爭土地之部分土
19 地，至於何謂「乙方已使用該地號上之土地」即買賣標的
20 之範圍或面積，如單從系爭協議字裡行間之記載意旨，尚
21 難遽予確定。則揆諸前揭說明，即有以兩造立約當時之真
22 意為據，而所謂真意何在？自應以過去事實及其他一切證
23 據資料以為判斷。

24 （2）其次，系爭協議簽訂過程，係由上訴人法定代理人張慶鵬
25 與代理被上訴人之總經理吳明翰協商及簽訂乙節，業據張
26 慶鵬及吳明翰於原審到庭證述無訛（見原審卷一第172、
27 179頁，張慶鵬證述性質係屬當事人證言），堪可認定。
28 而參酌張慶鵬於原審證稱：「（協議版本有無經過修改？
29 ）沒有修改過…，他們（指被上訴人）要買隔壁的土地，
30 希望我不要出面，將來他們買到後，會將我占用部分賣給
31 我」、「（系爭協議第1條記載，被上訴人承諾向水利會

01 購買系爭土地後，上訴人已使用該地號上之土地，被上訴
02 人以向水利會購買之價格轉售於上訴人，所謂上訴人已使
03 用該地號上之土地，包括範圍為何？）我當時有表達我的
04 意見，我說我侵占的部分，包括屋簷、遮雨棚及地基，因
05 為地基如果被拆了，我的廠房會倒塌，但是被告公司表示
06 應該是以外牆面為範圍，所以當場沒有講好，就開始談其
07 他的部分，後來就不了了之」、「（系爭協議第1條約定
08 ，上訴人已使用該地號之土地，所指範圍為何？）我當初
09 就是向吳明翰主張是到排水溝，一人一半，不然我的屋簷
10 滴下來的水要怎麼辦…」、「（兩造合意買賣土地的範圍
11 ，如果是到水溝的一半，何以系爭協議不載明以水溝中心
12 線為範圍？）依我的觀念，大家講好就好，被告公司雖然
13 沒有答應以水溝的中心線為範圍，但是我可以退讓到3.的
14 部分，我的理解就是被告要賣給我的範圍就是我占用的範
15 圍」、「（原審於106年8月1日前往現場履勘時，證人
16 是否曾提及當初兩造講好的範圍，是到系爭廠房外牆？但
17 證人是希望到地基？當時為何如此陳述？）對，我有這樣
18 講，因為柱子的前後2米都是地基的範圍，如果我要求以
19 地基來計算，則那個範圍一定可以超過遮雨棚」、「（被
20 上訴人有無答應以柱子前後2米都是地基的範圍，作為兩
21 造買賣土地的範圍？）他們有沒有答應我不清楚，他們沒
22 有任何表示」、「（吳明翰去找證人，談會將上訴人占用
23 系爭土地部分，轉售予上訴人，是否指轉售土地的範圍，
24 係到系爭廠房的外牆面？）他（指吳明翰）有說要到外牆
25 沒有錯，當場我有反應，我說底下還有地基，上面還有屋
26 簷、遮雨棚，所以他表達他的意見，我也有反應我的意見
27 」、「（吳明翰有跟證人表示系爭廠房的地基，被上訴人
28 不會要求拆除？）他有說廠房地基部分不會拆除」、「（
29 吳明翰當時有無提到屋簷及遮雨棚？）…屋簷和遮雨棚也
30 是我提的…」、「（簽訂系爭協議這次的會面，證人有跟
31 吳明翰說轉售的土地，有包括含雨遮及鐵架？）我沒有跟

01 他講，因為已經有寫『占用』這2個字…」、「（被上訴
02 人找證人談轉售的土地，僅到系爭廠房的外牆面，現在證
03 人主張有包雨遮及鐵架，是否符合常理？）吳明翰一開始
04 來找我時是說外牆面，但是我有向他表達要包含地基、雨
05 遮及屋簷…我看上面是記載已占用部分，認為他們已經同
06 意我的意見…」（見原審卷一第179-184頁）等語，可徵
07 兩造協商買賣系爭廠房占系爭土地部分土地，係被上訴人
08 的總經理吳明翰代理被上訴人主動前去找上訴人洽談，而
09 吳明翰與張慶鵬協商買賣時，即向上訴人表明轉售土地部
10 分，僅至系爭廠房外牆面占用系爭土地之範圍，至於張慶
11 鵬固曾向吳明翰提及購買土地範圍，應計算至系爭廠房遮
12 雨棚、屋簷或地基所占系爭土地之範圍，惟並未為吳明翰
13 所接受，故並未將上訴人想要購買土地範圍即計算至系爭
14 廠房遮雨棚、屋簷或地基所占用系爭土地之範圍，明白記
15 載於系爭協議，已徵上訴人抗辯伊向被上訴人購買系爭土
16 地之範圍及面積，應計算至系爭廠房雨遮、屋簷或地基所
17 占用之土地部分云云，不能採信。又參以吳明翰於原審證
18 述：「（系爭協議第1條約定，上訴人已使用該地號之土
19 地，所指範圍為何？）當初是口頭上講，沒有雨遮、鐵架
20 ，當初是說到建築主體結構的牆面，也沒有提及地基」、「
21 （系爭協議第3條所稱『甲方（即被上訴人）承諾於購
22 買該地後乙方（指上訴人）購買前，不會強制拆除乙方現
23 有已建築之地上物。』如何解釋？何謂上訴人現有已建築
24 之地上物指？）我們強調使用中的是指主體建築物的牆面
25 ，我們雖然買下來也不會拆，不包含地基、雨遮、鐵架，
26 我們從來沒有談到地基，所以所謂『乙方現有已建築之地
27 上物』就是指建築物的牆面，並不包含地基…去向水利會
28 承買，秉持雙方敦親睦鄰態度，有先跟張慶鵬講好，不會
29 拆到他們的主體建築物，所以寫了這份協議書，但後來張
30 慶鵬就將已建築之地上物部分無限擴大，先是地基，後來
31 又提及雨遮、鐵架，但這根本不在我們當初協議之範圍內

01 …」、「（依證人的認知，系爭協議第1條所載『乙方已
02 使用該地號之土地』，包括範圍為何？）我認為雙方的認
03 知是1.廠房內暨外牆坐落之土地」、「（系爭協議第1條
04 所載『乙方已使用該地號之土地』，所指為何？有無經過
05 討論？）有，是指建築物主體結構的牆面」、「（系爭協
06 議第3條所謂不會拆除『乙方現有已建築之地上物』是指
07 什麼？有無經過討論？）有，就是指原告公司的鐵架及遮
08 雨棚我們不會拆除，這是延伸第一項而來」、「（證人的
09 意思，是要移轉占用土地的範圍，是指建築物外牆面？但
10 購買前不會去拆雨遮、鐵架？）是購買後不會去拆雨遮、
11 鐵架，如果當初第一項的範圍包含雨遮、鐵架，那這部分
12 被告公司買了土地之後，就要將該部份轉售給原告公司，
13 就不用審第3條了」（見原審卷一第173-174、185-186
14 頁）等詞相互以觀，益徵吳明翰與張慶鵬協商買賣系爭廠
15 房占用系爭土地之部分土地時，雙方合意買賣土地的範圍
16 及面積，僅計算至系爭廠房外牆面占用系爭土地之土地部
17 分，並不包含系爭廠房之雨遮、屋簷，亦未曾提及地基。
18 至於系爭協議第3條約定，「甲方承諾於購買該地後乙方
19 購買前，不會強制拆除乙方現有已建築之地上物」等語，
20 則係指上訴人購買土地後，被上訴人不會去拆雨遮、鐵架
21 ，並非指被上訴人同意上訴人購買土地之範圍，係包括計
22 算至系爭廠房雨遮及鐵架所占用之土地部分。此外，上訴
23 人另主張：依民法第773條規定、地籍測量實施規則第27
24 3條規定，系爭廠房占用土地之範圍應包含雨遮、鐵架等
25 ，且以其外緣為界之下方土地範圍亦包含在內云云，依
26 前揭說明，均難採信。從而，上訴人抗辯伊向被上訴人購
27 買系爭土地之範圍及面積，應計算至系爭廠房雨遮、屋簷
28 或地基所占用之土地部分云云，洵屬無據。末者，上訴人
29 聲請本院會同兩造開挖系爭廠房地基占用系爭土地之位置
30 、面積，並於土地開挖後，囑大寮地政派員前往測量系爭
31 廠房地基占用土地之範圍及面積（見本院卷第164頁）云

云，揆諸前開說明，並無勘驗及測量之必要，併此敘明。

4、又系爭廠房以外圍牆為界線，占用系爭土地如附圖一所示A部分面積92平方公尺乙節，為兩造不爭執，如前所述。據此，堪認依系爭協議所示，被上訴人承諾出售系爭土地之範圍、面積，僅為系爭買賣土地（即附圖一所示A部分面積92平方公尺）。

（二）上訴人應給付價金多少？上訴人得請求再移轉登記系爭土地面積、範圍為何？

1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條定有明文。

2、經查，兩造依系爭協議，所成立之買賣標的為系爭買賣土地部分乙節，如前所述。其次，被上訴人向水利會購買系爭土地之價金，為每平方公尺9,000元乙節，亦為兩造不爭執（見原審卷第107-108頁），堪可認定。又依系爭買賣土地面積92平方公尺，按每平方公尺9,000元計算，其總價金應為828,000元（計算式：92×9,000元=828,000元）。從而，上訴人依系爭協議，請求被上訴人於上訴人給付828,000元後，應將系爭土地予以分割，並將分割後之系爭買賣土地（即如附圖一編號A部分、面積92平方公尺）所有權移轉登記予上訴人，即屬有據；至逾此範圍之請求，仍屬無據。

七、綜上所述，上訴人依系爭協議，請求被上訴人於上訴人再給付1,107,000元後，應將系爭土地辦理分割，並將分割後如附圖二所示紅色線下方土地（即暫編地號2196-2（1）面積215平方公尺），扣除附圖一編號A所示部分土地，所生差額土地面積123平方公尺所有權移轉登記予上訴人，為無理由，應予駁回。原審判決駁回上訴人此部分之訴，核無違誤。上訴意旨，指摘原判決此部分判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

項、第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 3 月 31 日

民事第三庭

審判長法官 李昭彥

法官 郭慧珊

法官 王 琰

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 3 月 31 日

書記官 呂姿儀

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。