

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第15號

原告 賀元麒
被告 台灣紙業股份有限公司

法定代理人 余美玲

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年2月17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

壹、程序方面：

一、按因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄；民事訴訟法第15條第1項定有明文。本件原告主張被告在嘉義市出賣預售屋，因以虛偽坪數欺騙原告，致原告受有損害，爰依債務不履行及侵權行為之法律關係，請求被告賠償損害。則原告所指之侵權行為地既在嘉義市，本院自有管轄權。被告具狀抗辯本件應由被告營業所在地之法院即臺灣臺南地方法院管轄（見本院卷第81頁），尚屬誤會。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）30萬元（見本院卷第5頁）。嗣變更訴之聲明為：被告應給付原告60萬元（見本院卷第203頁），核屬擴張應受判決事項之聲明。揆諸上開規定，應予准許。

三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：其於民國（下同）86年間向被告台灣紙業股
02 份有限公司購買「嘉義市友愛路大高巢」之預售屋及其坐落
03 之土地，約定房地總價260萬5700元（土地158萬2700元+房
04 屋102萬3000元），兩造並簽訂有房屋、土地預定買賣合約
05 書。被告已於89年2月15日將門牌號碼嘉義市○○路000○○
06 號2樓之2房屋及其坐落之土地（下稱系爭房地）交付原告。
07 詎被告竟將公共設施、管理室等空間充當系爭房屋之坪數，
08 致系爭房屋實際坪數減少。嗣原告於96年間將系爭房地出售
09 予第三人，然僅售得110萬元，虧損140萬元，致原告生計困
10 難。因被告未交付足夠房屋坪數，而以虛偽坪數欺騙原告，
11 致原告受有損害，爰依債務不履行及侵權行為之法律關係，
12 向被告追討系爭房屋減少之坪數，以一坪10萬元計算，請求
13 被告應賠償原告60萬元。並聲明：被告應給付原告60萬元。

14 二、被告未於言詞辯論期日到場，惟據其提出答辯狀則以：依原
15 告書狀內容，不僅未說明訴訟標的及請求權基礎，亦未提出
16 任何證據證明其損失，不符合起訴合法要件。且其主張之事
17 實，顯然欠缺合理依據及法律上理由，應駁回其訴。又被告
18 登記於臺南市新營區營業，依法應由臺灣臺南地方法院管
19 轄，請移送該法院管轄等語置辯。

20 三、得心證之理由：

21 (一)依兩造簽訂之房屋預定買賣契約書第1條約定：「預定買賣
22 房屋標示：座落於嘉義市○○○段000○○地號等五筆土地內
23 之『大高巢』編號G5、2F房屋一戶。房屋總面積坪數約為2
24 5.04坪（總面積包括主建築物及竣工平面圖之陽台、平台、
25 露台、花台、走道、樓梯間、電梯間、受電室、屋頂突出
26 物、水箱、地下室、車道…等公共設施分擔在內，其產權登
27 記以地政機關之測量面積及公共設施持分登記面積為準）」
28 （見本院卷第115頁）。而觀諸原告所購買之預售屋，於興
29 建完成後，編為嘉義市○○○段0000○號（坐落基地北社尾
30 段712之1地號），為12層樓集合式住宅之第二層，其登記面
31 積為第二層面積38.84平方公尺，夾層13.24平方公尺，陽台

01 7.65平方公尺，又此建號之共同使用部分為同段2333建號，
02 面積617.50平方公尺，原告應有部分10000分之177，同段23
03 37建號，面積7352.59平方公尺，原告應有部分10000分之2
04 3，有原告提出之建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第233
05 頁）。依此計算，原告所有2210建號房屋含共同使用部分之
06 面積為87.57平方公尺【計算式： $38.84+13.24+7.65+(617.50 \times 177/10000)+(7352.59 \times 23/10000)=87.57$ 】，換算為
07 26.49坪，與房屋預定買賣契約書約定之「約25.04坪」相
08 當，自難認被告有未交付足夠房屋坪數予原告之情形。又上
09 開預售屋於建築完成後，雖將2326建號建物（門牌號碼嘉義
10 市○○路000號，主要用途警衛室）應有部分10000分之23登
11 記於原告名下，有土地建物登記申請書及附件在卷可參（見
12 本院卷第308、315頁），然此部分顯係額外增加原告之建物
13 面積，並未使原告應取得之建物面積減少。是原告依債務不
14 履行之法律關係，請求被告賠償損害，洵非有據。

16 (二)原告又主張被告係以虛偽坪數欺騙原告，依侵權行為之法律
17 關係，請求被告賠償損害云云。惟查，如前所述，被告已交
18 付26.49坪之房屋坪數予原告，並無以虛偽坪數欺騙原告之
19 情。至原告所有2210建號，須分擔共同使用部分2333、2337
20 建號之應有部分（此共同使用部分為電梯樓梯間、機械房、
21 地下一、二層等，見本院卷第323、326頁），此乃集合式住
22 宅大樓之特性，並已明定於房屋預定買賣契約書中。是本件
23 實難認被告有何欺騙原告之侵權行為。原告依侵權行為之法
24 律關係，請求被告賠償損害，亦屬無由。

25 (三)再者，原告縱於96年間以總價110萬元將系爭房地出售予第
26 三人，而低於原告購買系爭房地時支出之價款，然此應係受
27 地區發展條件、周遭環境、房屋折舊等因素影響，或契約自
28 由原則之結果，尚難因此歸責於被告，併此說明。

29 四、綜上所述，原告依債務不履行及侵權行為之法律關係，請求
30 被告賠償60萬元，為無理由，應予駁回。

31 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 17 日

03 民事第三庭 法 官 黃佩韻

04 以上正本證明與原本無異。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
06 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
07 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 3 月 17 日

10 書記官 蘇春榕