

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3238號

原告 景茶實業股份有限公司

法定代理人 廖奎景

訴訟代理人 蔡政峯律師

江昇峰律師

被告 柏德建設股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 林國義

共 同

訴訟代理人 陳達德律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國113年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告柏德建設股份有限公司應給付原告新臺幣100萬元，及自民國107年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
訴訟費用由被告柏德建設股份有限公司負擔。

本判決於原告以新臺幣33萬元為被告柏德建設股份有限公司供擔保後，得假執行，但被告柏德建設股份有限公司以新臺幣100萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

按在複數被告之主觀預備訴之合併，倘其先、備位之訴在訴訟上所據之基礎事實具有同一性，攻擊防禦方法得相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行，該備位之訴之被告復未拒卻而於第一審應訴者，既與民事訴訟法所採辯論主義之立法精神無悖，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，自非法所不許（最高法院108年台上字第2004號判決意旨參照）。

01 本件原告提起主觀預備訴之合併，先位被告柏德建設股份有
02 限公司（下稱柏德公司），備位被告林國義即柏德公司之法
03 定代理人，而其證據資料及攻擊防禦方法均得相互為用，備
04 位之訴被告亦已應訴，依上開判決意旨，應屬適法。

05 二、原告起訴主張：

06 (一)被告柏德公司前於民國90年間取得新北市○○區○○路000
07 號大樓（下稱系爭大樓）建物所有權。嗣柏德公司與原告景
08 茶實業股份有限公司（下稱景茶公司，原名祈緣實業股份有
09 限公司）於99年9月24日簽立買賣契約書（下稱系爭契
10 約），由柏德公司出售「柏德建設永安MRT建案」之新北市
11 ○○區○○路000號3樓之7房屋（下稱系爭房屋）及基地予
12 原告。柏德公司於締約時所提供之系爭契約中之附件四、房
13 屋平面配置圖（下稱系爭平面配置圖，本院卷(一)43頁），與
14 現場狀況一致，而與原告購屋時之系爭房屋現況相符。詎料
15 原告於000年0月間調閱竣工圖後，發現柏德公司為使公共廊
16 廳區域更為方正及寬廣，因此刻意縮減系爭房屋之坪數，致
17 使本應歸屬於原告所有之房屋面積，現遭納入系爭大樓之公
18 設區域中，使系爭房屋短缺3.89坪，又依銀行鑑價結果，系
19 爭房屋每坪價金為50萬元。是故原告得依民法第179條之不
20 當得利規定，向柏德公司請求返還所溢收之3.89坪價金、共
21 計194萬5,000元（3.89坪×50萬元＝194萬5,000元）。且系
22 爭房屋有坪數短少之情形，顯見被告柏德公司違約，柏德公
23 司依系爭合約第12條第2款，除應將所收受價款之1,780萬元
24 退還予原告外，尚應給付與已繳納價款同額之違約金1,780
25 萬元，以上共計3,560萬元（1,780萬元＋1,780萬元＝3,560
26 萬元）；另原告於107年4月20日以存證信函催告柏德公司於
27 收受存證信函15日內補正圖說不符之瑕疵，但柏德公司至今
28 未依法補正，而亦顯已陷入給付遲延之情事。是故依系爭契
29 約第12條第4款，原告得向柏德公司請求自107年5月5日至10
30 9年8月31日止，按已付價款每日千分之二計算之遲延違約
31 金、共計3,022萬4,400元。

01 (二)再原告發現系爭平面配置圖所載，例如大門開設、信箱機房
02 及樑柱位置等，皆與竣工圖所載顯不相符，且涉及違反相關
03 建築法令及消防法規。又若依照竣工圖修補至符合消防法規
04 之狀態後，將導致原告所短少之房屋面積坪數，從3.89坪增
05 加至7.73坪（相差3.84坪），而該短缺之3.84坪應算入系爭
06 大樓之公設區域中。是柏德公司就此3.84坪之面積短缺，亦
07 陷入給付不能之情事，且係可歸責於該公司之事由所致。故
08 原告得依民法第360條之規定，以及民法第227條第1項、第2
09 26條第1項之規定，而向柏德公司請求3.84坪價金、共計192
10 萬元之損害賠償（3.84坪×50萬元＝192萬元）。從而，原告
11 得向柏德公司請求194萬5,000元之不當得利、192萬元之損
12 害賠償、6,582萬4,400元之違約金，是原告先向柏德公司一
13 部請求100萬元。

14 (三)另因林國義代表柏德公司簽署系爭契約時，其故意不告知系
15 爭平面配置圖與竣工圖不符，亦未告知現況有違反建築法令
16 與消防法令等，更以自身私章用印於系爭平面配置圖上，致
17 使原告誤以為系爭房屋為無瑕疵、且為符合法令規範，而同
18 意買受而簽訂系爭契約，顯係其於執行職務時，基於故意侵
19 害原告之財產權及表意自由，從而柏德公司應與林國義共同
20 負起侵權行為損害賠償責任。是故原告得依民法第28條、第
21 184條第1項前段規定，備位向林國義以及柏德公司請求連帶
22 給付100萬元之損害賠償。

23 (四)為此，爰依法提起本件訴訟，先位聲明：1.柏德公司應給付
24 原告100萬元，及自107年5月5日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。備位聲
26 明：1.柏德公司、林國義應連帶給付原告100萬元，及自起
27 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

29 三、被告則以：

30 (一)原告請求不當得利194萬5,000元，但並未提出以每坪50萬元
31 價金計算之佐證。又被告雖不爭執短少之坪數3.89坪，但依

01 系爭契約第4條第2項約定，就房屋面積誤差及價款找補，應
02 以土地與房屋價款之總數、而除以房屋面積之平均單價為基
03 準。則依系爭契約第3條、第5條，買賣價金為1,780萬元，
04 而房屋面積為62.49坪，故每坪單價應以28萬4,845元計算
05 （1,780萬元÷62.49坪＝28萬4,845元）。是故據此計算，則
06 柏德公司應給付原告110萬8,047元（28萬4,845元×3.89坪＝
07 110萬8,047元），被告願意就此面積短少部分，賠償110萬
08 元。

09 (二)原告主張若修補至符合消防法規、將導致面積坪數短缺3.84
10 坪云云，但原告迄未舉證何以修補將導致另外短缺3.84坪。
11 又柏德公司輾轉取得系爭大樓前，因原規劃為商場、KTV之
12 設計變更為住宅模式、歷經數次變更，且因不同部門聯繫上
13 疏忽、致使銷售人員疏失，故未發現系爭房屋之面積有坪數
14 短少，以及大門開設、信箱機房、及樑柱位置等與竣工圖所
15 載不符。然當初柏德公司於銷售房屋時，並不知悉有此瑕疵
16 存在，亦非故意不告知瑕疵，不應負起民法第360條物之瑕
17 疵擔保責任。況原告就柏德公司已知悉瑕疵之存在、且故意
18 不告知，亦均未舉證以實其說。再原告所主張之系爭房屋坪
19 數短少之瑕疵，既屬契約成立前即存在之瑕疵，則依最高法
20 院99年度台上字第2033號，亦無適用民法第227條之不完全
21 給付規定之餘地。

22 (3)又違約金部分，因原告並未解除契約，而不得依系爭契約第
23 12條第2款主張違約金。又縱令得請求上開違約金，因柏德
24 公司銷售人員疏失，誤將系爭平面配置圖置於系爭契約，非
25 故意為之，且面積短少坪數不及2%。是故審酌本件事實經
26 過，就系爭契約第12條第2款之違約金，亦應依民法第252條
27 規定而予酌減。再依系爭契約第12條第4款，則係指如柏德
28 公司違約，但經買方催告後於催告期間內已履約，所應負之
29 遲延違約金責任，此與本件之事實經過並非相同，亦屬無
30 據。

31 (三)原告雖依民法第28條、第184條第1項前段，而主張林國義應

負損害賠償責任云云。惟原告不得僅憑系爭契約上，蓋有柏德公司負責人即林國義之小章，即主張林國義為執行職務之人。另原告前對於林國義提出詐欺取財罪告訴，亦經臺灣新北地方檢察署（下稱新北檢）檢察官以109年度調偵字第1453號而做出不起訴處分書，亦證林國義並無故意不告知瑕疵，或侵害原告財產權或表意自由之情形等語資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

- (一)原告於99年9月24日與柏德公司簽立系爭契約，買賣標的物為系爭房屋及坐落基地。
- (二)系爭契約內附件四之系爭平面配置圖，與原告購屋時之系爭房屋之現況相同。
- (三)系爭契約內附件四之系爭平面配置圖，以及系爭房屋之大門開設、信箱機房及樑柱位置等皆與竣工圖所載不符。
- (四)系爭契約第3條約定系爭房屋之坪數為62.49坪，但系爭房屋實際面積坪數有短少3.89坪之情形。

五、本院之判斷：

- (一)原告請求194萬5,000元之不當得利，是否有理由？

系爭契約第3條約定系爭房屋之坪數為62.49坪，惟系爭房屋實際面積坪數有短少3.89坪之情形，既為兩造所不爭執，又依系爭契約第4條第2項約定，兩造同意就房屋面積誤差之價款找補，係以土地與房屋價款之總數除以房屋面積所計算之之平均單價為準（見本院卷(一)第33頁），參以系爭契約第3條、第5條約定可知，系爭契約之買賣價金為1,780萬元，系爭房屋之面積為62.49坪，以此計算每坪平均單價應為28萬4,845元（計算式：1,780萬元÷62.49坪＝28萬4,845元）。是系爭房屋之短少坪數既為3.89坪，原告自得請求被告柏德公司給付110萬8,047元（計算式：28萬4,845元×3.89坪＝110萬8,047元），逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

- (二)原告請求192萬0,000元之損害賠償，是否有理由？

01 原告雖另主張若系爭房屋依照竣工圖修補至符合消防法規之
02 狀態後，將導致原告所短少之房屋面積坪數再額外短少3.84
03 坪（即從原短少之3.89坪，增加至7.73坪），並據此請求被
04 告給付192萬0,000元云云，然原告始終未能提出具體證據證
05 明系爭房屋坪數再額外短少3.84坪之依據及計算方式，無從
06 認定原告上開主張為真實，是原告此部分請求，難認有據。

07 (三)原告請求6,582萬4,400元之違約金，是否有理由？

08 原告另主張因系爭房屋之坪數短少3.89坪，顯見柏德公司有
09 違約之情事，依系爭契約第12條第2、4款請求被告柏德公司
10 退還所收受價款之1,780萬元，並給付與已繳納價款同額之
11 違約金1,780萬元，及按已付價款每日千分之二計算之遲延
12 違約金、共計3,022萬4,400元云云，惟觀諸系爭契約第12條
13 第2款明文約定：「二、乙方（即被告）如不履行契約所定
14 各項義務者，即為違約，甲方（即原告）得限期催告履行，
15 逾期仍不履行得解除契約，乙方應將所收價款退還外，並應
16 同時給付與已繳價款同額之違約賠償。」（見本院卷(一)第37
17 頁），可見依系爭契約該條款約定，僅於原告約定解除契約
18 後，始得請求被告退還價款及給付與已繳價款同額之違約賠
19 償，然本件原告既未解除契約，自無從依據系爭契約第12條
20 第2款請求被告退還價款及給付違約賠償。又系爭契約第12
21 條第4款明文約定：「四、如有第二款之情形，經甲方催告
22 於催告期間履行者，應按已付價款每日千分之二計算支付遲
23 延違約金。」（見本院卷(一)第37頁），足認原告得依系爭契
24 約第12條第4款請求被告按已付價款每日千分之二計算支付
25 遲延違約金之前提，為「被告於催告期間履行系爭契約所定
26 之義務」，然原告既然主張被告並未依約補正上開瑕疵，則
27 顯然不符合系爭契約第12第4款之情形，是原告自不得依系
28 爭契約第12條第4款請求被告按已付價款每日千分之二計算
29 支付遲延違約金。

30 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。準此，本件原告請求之不當得利，係以支付金錢為標的，為給付無確定期限者。故原告請求被告柏德公司自催告補正期限翌日即107年5月5日（見本院卷(一)19頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

七、綜上所述，原告依不當得利法律關係，一部請求先位被告柏德公司應給付原告100萬元，及自催告補正期限翌日即107年5月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，其備位之訴即無庸審究，併予指明。

八、原告、先位被告柏德公司分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 3 日
民事第七庭 法 官 劉明潔

以上正本係照原本作成。

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。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 113 年 5 月 3 日
書記官 楊鵬逸