

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2888號

原告 陳思萍

訴訟代理人 沈曉玫律師

被告 詠聯建設股份有限公司（原名墩璞建設股份有限公司）

法定代理人 董景翔

訴訟代理人 林長聰

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112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：伊於民國106年6月25日向被告購買新北市○○區○○路000號13樓房屋及其基地（下合稱系爭房地，分則稱系爭房屋、系爭土地），並分別簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契約書。依房屋買賣契約書之約定，系爭房屋包含主建物、附屬建物及共有部分，總面積107.40平方公尺，其中室內面積61.07平方公尺加計陽台面積7平方公尺共計68.07平方公尺。惟原告於111年9月間委託訴外人佳興測量工程有限公司（下稱佳興公司）測量系爭房屋面積，發現室內面積與陽台面積合計僅62.6437平方公尺，短少5.4263平方公尺，且系爭房屋之外露樑柱不應計入建物測繪範圍。被告明知系爭房屋登記面積與實際面積不符，卻故意未於出售時告知，顯屬可歸責於被告之不完全給付，致伊受有損害。伊購買系爭房地扣除停車位之價格為新臺幣（下同）1,920萬元，扣除雨遮之系爭房屋面積為104.97平方公尺，平均售價為18萬2,909元，以短少面積5.4263平方公尺計算，伊所受損害金額為99萬2,519元。爰依民法第227條第1項準用第226條第1

01 項規定，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被告應給付原告99
02 萬2,519元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告之測量方式僅針對室內面積部分，然依公寓
05 大廈管理條例及地籍測量實施規則之規定，測量面積時應測
06 量至外牆，且繪製面積應包括主建物面積、附屬建物面積及
07 共有部分在內，原告顯未依照建物測量規定計算面積。系爭
08 房屋之興建竣工均係依法申請使用執照許可，並向新北市板
09 橋地政事務所申辦建物所有權第一次登記，被告並無損害賠
10 償之責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
11 聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
12 執行。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告於106年5月25日向被告購買系爭房地（含停車位），系
15 爭房屋總價630萬元（含停車位之54萬元），系爭土地總價
16 1,470萬元（含停車位之126萬元），並簽訂房屋買賣契約書
17 與土地買賣契約書，業於106年8月22日辦畢所有權登記等事
18 實，為兩造所不爭執（見本院卷第96頁），並有房屋買賣契
19 約書、土地買賣契約書、建物登記第二類謄本、土地登記第
20 二類謄本、建物所有權狀為憑（見本院卷第25至55頁），堪
21 信屬實。

22 (二)原告請求被告賠償，為被告以前詞所拒。茲析述如下：

23 1.原告主張：系爭房屋面積不應計入外露樑柱，且以牆心為界
24 測量室內面積與陽台面積合計僅62.6437平方公尺，與登記
25 謄本所載室內面積與陽台面積合計68.07平方公尺相較，短
26 少5.4263平方公尺等情，無非係以佳興公司測繪之建物成果
27 圖為據（見本院卷第57頁）。然查：

28 (1)系爭房屋所在建物係由新北市政府於102年10月25日核發
29 建造執照（見本院卷第123頁）。依當時有效之地籍測量
30 實施規則第273條第1款至第3款規定：建物平面圖測繪邊
31 界依下列規定辦理：一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外

01 緣為界。二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為
02 界。三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其
03 竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外
04 緣為界，並以附屬建物辦理測量；公寓大廈管理條例第56
05 條第3項則規定：公寓大廈之起造人或區分所有權人應依
06 使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權
07 第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣
08 為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、
09 附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆
10 壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平
11 面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。

12 (2)又內政部103年6月20日台內地字第1030176158號令略以：

13 「有關依公寓大廈管理條例第56條第3項第1款及地籍測量
14 實施規則第273條第1款規定辦理建物測量登記作業，補充
15 規定如下：一、獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即
16 以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外緣延伸
17 線以外部分應不予計入。二、各直轄市、縣（市）政府所
18 定規定與本補充規定不符者，應依本補充規定辦理。但於
19 本補充規定生效前已申請建造執照，嗣後建築完成領得使
20 用執照者，或都市更新事業計畫於本補充規定生效前已報
21 核，並依都市更新條例第61條之1第1項及第2項規定於期
22 限內申請建造執照者，得依本補充規定生效前之各直轄
23 市、縣（市）政府所定規定辦理。三、本補充規定自中華
24 民國000年0月0日生效。」等詞（見本院卷第243頁）及臺
25 北縣政府（現改制為新北市政府）94年5月31日北府地測
26 字第0940382949號函略以：「…本案樑柱如係房屋主要結
27 構體，並經繪明於使用執照竣工平面圖，應係合法建物，
28 自應依上開規定予以轉繪計算面積。」等詞（見本院卷第
29 239頁）。

30 (3)綜觀上開法條規定及函令見解，足見系爭房屋係於103年7
31 月1日前申請建造執照，嗣後建築完成並取得使用執照，

01 故系爭房屋主要結構體之樑柱應納入繪測範圍，且面積範
02 圍就共用之牆壁係以牆壁之中心為界、未共用之牆壁應以
03 外緣為界、附屬建物以其外緣為界。準此，原告前揭所述
04 關於系爭房屋面積之測量及計算方式，顯然有誤，其所提
05 出宜興公司測繪之面積結果，自不足採信。

06 2.原告雖主張：被告明知系爭房屋面積短少，卻故意未告知，
07 屬可歸責於被告之不完全給付，應負損害賠償責任云云，並
08 聲請本院囑託新北市板橋地政事務所測量系爭房屋面積後提
09 出複丈成果圖（下稱附圖）為憑（見本院卷第245頁）。然
10 查：

11 (1)依前述之面積測量及計算方式，系爭房屋面積應包含陽台
12 （附圖編號279(1)、279(4)）、柱子（附圖編號279(2)、279
13 (3)）及計算至外牆外緣之室內面積（附圖編號279(5)、279
14 (6)、279(7)，共用牆壁以牆心為界為兩造所不爭執），共
15 計68.06平方公尺【計算式： $3.28+0.51+1.91+3.72+5$
16 $8.64=68.06$ 】（見本院卷第245頁），此與系爭房屋建物
17 登記謄本所載主建物與陽台面積總和68.07平方公尺【計
18 算式： $61.07+7.00=68.07$ 】（見本院卷第85頁），僅短
19 少0.01平方公尺【計算式： $68.07-68.06=0.01$ 】，誤差
20 比例僅為15/100000【計算式： $0.01\div 68.07=0.000015$ ，
21 小數點以下第六位四捨五入】。

22 (2)又以系爭房屋之建物測量成果圖所列計算式予以加總，其
23 未四捨五入前之主建物面積為61.065075平方公尺【計算
24 式： $1.35\times 2.45+5.325\times 2.525+0.20\times 1.05+0.80\times 1.20+$
25 $0.90\times (1.20+0.446)\div 2+6.675\times 2.50+6.725\times 1.35+7.$
26 $50\times 2.15+0.60\times 0.85=61.065075$ ，小數點以下第三位四
27 捨五入後即為謄本所載之61.07】（見本院卷第83頁），
28 加計陽台面積7.00平方公尺後，總面積為68.065075平方
29 公尺【計算式： $61.065075+7.00=68.065075$ 】，相較之
30 下實際測量結果僅短少0.005075平方公尺【計算式： 68.0
31 $00000-00.06=0.005075$ 】，誤差比例僅為8/100000【計

算式： $0.005075 \div 61.07 = 0.00008$ ，小數點以下第六位四捨五入】。

(3) 況細繹房屋買賣契約書第1條約定略以：「房屋標示：…本房屋面積合計為107.40平方公尺…，上開面積包括主建物面積及附屬建物面積（如陽台、雨遮等，惟雨遮面積不計價。）及共有部分如：門廳、垃圾儲存空間、梯廳、電梯間…及依法令應列入共同部分之項目皆屬之。本買賣因屬成屋買賣，買賣登記面積（含主建物、附屬建物及共同使用部分）依照地政單位登記面積為，面積如有誤差不另找補金額。」等詞（見本院卷第25頁）以觀，益證兩造於締約時均知悉系爭房地屬成屋買賣，就系爭房屋面積之認定悉以地政事務所之登記結果為準，倘面積有所誤差，亦不另找補金額，而非不符契約本旨之不完全給付。

(4) 準此，系爭房屋實際測量結果與登記謄本或建物測量成果圖所載面積差距甚微，實不能排除係因測量之合理公差及計算採用小數點位數取捨所造成之些微差異，依一般社會通念及事理常情觀之，實不能認為屬被告之不完全給付。被告出售系爭房地時亦無從明知此些微差異之面積短少，進而故意未告知原告，而有可歸責之事由可言。遑論依房屋買賣契約書第1條約定，兩造均同意以登記結果為準，縱有0.01平方公尺之面積短少，亦無不完全給付存在。原告主張被告應負不完全給付之損害賠償責任，自無可取。

四、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求原告給付99萬2,519元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

民事第六庭 法官 賴彥魁

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日之不變期間內，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 112 年 7 月 3 日

書記官 余佳蓉