

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2616號

原告 陳臺慶
訴訟代理人 曾朝誠律師
被告 中德建設股份有限公司

法定代理人 吳永乾
訴訟代理人 侯傑中律師
林宇文律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國115年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國113年3月17日與被告簽立「【金城舞5】房屋預定買賣契約書」(原證1；下稱系爭房屋買賣契約)及與訴外人張高祥簽立「【金城舞5】土地預定買賣契約書」(原證2)，以總價新臺幣(下同)1,750萬元(每坪約535,650元)購買【金城舞5】建案代號A06-05F之房地【其中房屋總價735萬元〔含坐落地下3層0833號平面汽車停車位1位(下稱系爭停車位)240萬元〕、土地總價1015萬元】。原告所購買之前項房屋，經登記為新北市○○區○○段0000○號(下稱系爭房屋)。系爭房屋室內主建物面積為18.4坪，公設為9.79坪，合計28.19坪。而系爭停車位面積依系爭房屋買賣契約所載為18.4平方公尺，約5.57坪，實際登記面積為5.81坪。

(二)經原告詳細計算後發現，系爭房屋及系爭停車位之登記面積等事項與實際不符。蓋依內政部104年7月31日「研商精進建物測繪登記相關業務」第二次會議紀錄議題三之決議(下稱

01 系爭決議)，以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積1.
02 8倍即27平方公尺為參考基準計算，因停車位之實際面積應
03 包含車道及其他必要設施，是以上開標準作為認定停車格之
04 面積應屬合理。系爭停車位之面積（尚未包含車道及其他必
05 要設施）為4.16坪（計算式： $2.5\text{公尺}\times 5.5\text{公尺}\times 0.3025=4.$
06 16坪），依系爭決議，系爭停車位含車道及其他必要設施之
07 實際面積至少應為7.49坪（計算式： $4.16\text{坪}\times 1.8=7.49$
08 坪），惟登記面積卻僅5.81坪（計算式： 70059.75平方公尺
09 $\times 2741/0000000=19.21\text{平方公尺}$ ； $19.21\text{平方公尺}\times 0.3025=$
10 5.81坪 ），相差1.68坪。換言之，系爭停車位之登記面積與
11 實際面積相較，短少1.68坪，此部分面積顯然遭被告登記入
12 公設面積即共有部分再次銷售，導致原告需額外花費1.68坪
13 共899,892元（ $1.68\text{坪}\times 535,650\text{元}=899,892\text{元}$ ）購買本應計
14 入系爭停車位面積之虛坪。是被告藉此不實虛坪獲利之行
15 為，顯已違反公平交易法第25條規定，原告自得依同法第30
16 條、民法第184條第2項、第354條、第359條規定，請求損害
17 賠償或減少買賣價金。

18 (三)系爭停車位實際面積應為7.49坪，蓋依系爭決議，停車位包
19 含車道及其他必要設施之面積應為停車格面積乘1.8倍即27
20 平方公尺(約8.16坪)為參考基準，惟系爭停車位實際卻僅登
21 記為5.81坪，短少約1.68坪(實際短少之面積須待被告提出
22 各戶持分總表後使得確定)。換言之，被告將本應納入系爭
23 停車位之車道及必要設施之面積計入公設部分後再次銷售，
24 藉此虛增公設之面積而獲利，導致原告需額外給付899,892
25 元之款項購買虛坪而受有損害。

26 (四)次查，被告以此不實虛坪之方式銷售系爭房屋及系爭停車位
27 之行為，顯屬公平交易法第25條所規定「足以影響交易秩序
28 之欺罔或顯失公平之行為。」蓋原告購買系爭房屋及系爭停
29 車位時，認為所購買之面積均為合法且依照相關規定計算而
30 來，惟經原告依系爭決議進行計算後，使驚覺系爭停車位登
31 記面積明顯與實際面積不符，而受有上開損害，因停車格依

01 照一般社會通念，均以「格」為單位進行販售，並不會因實
02 際面積多寡而影響其交易價格，是被告將本應納入系爭停車
03 位面積計算之坪數納入公設計算，以此虛坪之方式增加可銷
04 售之面積而牟利，自屬足以影響交易秩序之欺罔行為無疑。
05 而公平交易法第25條規定係為維護交易秩序與消費者利益，
06 確保公平競爭，以促進經濟之安定，自屬保護他人之法律。
07 被告係利用資訊不對等之優勢地位欺瞞原告，而從事不公平
08 之交易行為影響交易秩序，將本應記入系爭停車位之面積約
09 1.68坪納入公設後再次銷售，違反公平交易法第25條規定，
10 導致原告需額外花費至少899,892元購買虛坪而受有損害，
11 且兩者間亦具有相當因果關係，原告自得依民法第184條第2
12 項規定請求被告賠償899,892元。

13 (五)末查，被告將本應記入系爭停車位之車道及必要設施等面積
14 計入公設後銷售，以虛增坪數之方式牟利，顯屬民法第354
15 條價值減損之瑕疵。因系爭停車位所短少之面積，原先應包
16 含在系爭停車位之內，而以「格」為單位計價，並不會因為
17 停車位所包含之車道及其他必要設施面積之多寡，而異其價
18 格，上開事實被告身為建商定然知之甚詳。然被告卻將約1.
19 68坪之面積計入公設，導致系爭停車位之登記面積與實際不
20 符，如原告日後將系爭房屋出售予他人時，依通常交易觀
21 念，勢必因上開事實而影響其交易價值，故被告將應屬系爭
22 停車格之車道及其他必要設施納入公設計算，顯屬價值減損
23 之瑕疵無疑，此有最高法院103年度台上字第366號判決可參
24 照。因此，被告自得依民法第359條之規定，請求減少價金
25 共899,892元。

26 (六)綜上所述，依系爭決議，系爭停車位之登記面積至少應為7.
27 49坪，惟實際登記之面積卻僅有5.81坪，短少約1.68坪，被
28 告將停車位短少之坪數計入系爭房屋之公設面積後再次銷
29 售，導致原告須額外花費899,892元之款項購買虛坪而受有
30 損害，爰依民法第184條第2項、同法第354條、359條及公平
31 交易法第30條之規定為本件請求，請法院擇一為原告有利之

01 判決。

02 (七)請求權基礎：（見本院卷第251至252頁）

03 1. 主張被告違反公平交易法第25條，依公平交易法第30條請求
04 損害賠償。

05 2. 主張被告違反公平交易法第25條，依民法第184條第2項請求
06 損害賠償。

07 3. 依民法第359條請求減少價金後，依民法第179條請求返還。

08 4. 請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

09 (八)訴之聲明：（見本院卷第445頁）

10 1. 被告應給付原告899,892元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
11 清償日止，按年息5%計算之利息。

12 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則抗辯：

14 (一)原告主張應以停車位總面積1.8倍計算停車位之面積之系爭
15 決議並非強制規定，亦未經內政部公告為預售屋買賣契約書
16 範本或者預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之內
17 容，自不得拘束被告。

18 (二)依照系爭房屋買賣契約第24頁附件(一)之記載，原告所購買之
19 系爭停車位之規格為「5.5m(長)、2.5m(寬)、高度不小於2.
20 1m」，停車位連同車道及其他必要空間之面積合計約為18.4
21 平方公尺(5.57坪)，停車空間占共用部分總面積約為0.2
22 7%【 $18.4/68880.68$ (共用部分總面積)=0.27%】。停車位面
23 積登記面積之計算方式，依照該契約第5條第4項之約定，是
24 以地下5層之總面積，扣除第4條第3項之共有部分及依法令
25 得為區分所有之標的之面積，剩餘約26168.35平方公尺，分
26 配給所有之停車位。而原先預估約26168.35平方公尺之面
27 積，最後實際之登記面積為27317.79平方公尺，其分配給每
28 個停車位之計算方式詳如附表所示。

29 (三)上開面積之計算方式，均記載於契約中，被告並無任何隱瞞
30 上開面積之計算方式，自無公平交易法第25條規定所謂之
31 「其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為」，原告

01 主張被告應負損害賠償責任並無理由。且原告取得之系爭房
02 屋登記面積，依契約之約定亦無短少，原告日後出售時，亦
03 是以登記面積出售，並無構成任何瑕疵。若謂原告得以請求
04 減少1.68坪的價金，日後原告出售時又可取得該1.68坪之價
05 金，反造成原告獲利之不當現象，足見原告之主張並不可
06 採。

07 (四)系爭【金城舞5】社區設計共1716個停車位，其停車格總面
08 積為23593.1平方公尺，鈞院在網路上查得之資料正確，被
09 告沒有意見。然而，1716個停車位中有公益設施車位65個、
10 回饋20%公共停車位220輛，剩餘1431才是被告銷售之停車位
11 (被證1)，1413個車位的停車格總面積為19549.7平方公尺。

12 (五)系爭【金城舞5】建案在109年開始銷售，而平均地權條例第
13 47條之3關於預售屋買賣定型化契約應以書面報請主管機關
14 備查之規定是在110年7月1日施行，故本件當時並無報請備
15 查之機制，無從向主管機關報備。但被告在銷售案場仍有備
16 置不動產書明書(被證2)，詳載各戶之主建物、附屬建物與
17 共有部份之面積及共有部份之分攤比例。以原告所購買之系
18 爭房屋(A6棟5樓)為例，其中記載主建物52.77平方公尺、
19 附屬建物8.07、共有部份面積32.36平方公尺、共有部份之
20 分攤比例為34.72%。被告確實有充分揭露，並無所謂之欺罔
21 或為任何顯失公平之行為。

22 (六)系爭【金城舞5】建案出售之停車位總面積27317.79平方公
23 尺，小於停車位總面積之1.8倍($19549.7 \times 1.8 = 35189.46$)，
24 被告並不爭執，但1.8倍並非強制規定，亦未經主管機關將
25 之列為應記載或不得記載之事項，原告認為被告有義務將停
26 車位面積用停車格總面積之1.8倍計算，並無理由。

27 (七)再退萬步言，縱認原告之主張可採，惟依照系爭房屋買賣契
28 約第24頁附件(一)之約定，共用持份面積9.79坪之總價為171
29 萬元，換算每坪為17萬4668元，原告需額外花費購買1.68坪
30 之金額也僅為29萬3442元($1.68 \text{坪} \times 17 \text{萬} 4668 \text{元} = 29 \text{萬} 3442$
31 元)，原告請求之金額亦屬過高。

01 (八)答辯聲明：

02 1. 原告之訴駁回。

03 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第446至448頁）

05 (一)被告為坐落新北市○○區○○段000地號等土地上之【金城
06 舞5】建案（建造執照：109土建00307號、使用執照：114土
07 使字第00076號）之起造人，並有上開使用執照影本附卷可
08 證（見本院卷第339至409頁）。

09 (二)原告於111年3月17日與被告簽立「【金城舞5】房屋預定買
10 賣契約書」（原證1；即系爭房屋買賣契約）及與訴外人張
11 高祥簽立「【金城舞5】土地預定買賣契約書」（原證2），
12 以總價1,750萬元購買【金城舞5】建案代號A06-05F之房地
13 【其中房屋總價735萬元〔含坐落地下3層0833號平面汽車停
14 車位1位（即系爭停車位）240萬元〕、土地總價1015萬
15 元】。並有系爭房屋買賣契約影本（原證1）、系爭土地預
16 定買賣契約書影本（原證2）附卷可稽（見本院卷第29至116
17 頁）。

18 (三)原告所購買之系爭房屋，嗣經登記為新北市○○區○○段00
19 00○號，並已於114年7月23日以買賣為原因移轉所有權登記
20 至原告名下。有原告所提系爭房屋之建物登記第二類謄本影
21 本在卷可證（原證3；見本院卷第117頁）。

22 (四)原告所購買之系爭停車位，面積為250公分×550公分，即約
23 4.16坪。登記面積約5.81坪（計算式：共有部分建號7512號
24 面積70059.75m²×權利範圍2742/0000000=19.21m²；19.21
25 m²×0.3025=5.81坪）。

26 (五)【金城舞5】建案大樓，依其建照執照及其平面圖說記載之
27 汽車停車位總面積為23593.1平方公尺（285+19360+3213.
28 1+735=23593.1）。有114土使字第00076號使用執照存根影
29 本附卷可稽（見本院卷第225、404頁）。

30 (六)【金城舞5】建案大樓有1431個法定汽車停車位、65個公益
31 法定汽車停車位、220個回饋20%公共停車位。並有新北市政

01 府工務局114年12月2日新北工地施字第1142432612號函檢送
02 之該建案地下一至五層之竣工平面圖影本附卷可稽（見本院
03 卷第327至333頁）。

04 四、本件爭點與本院之判斷：

05 原告主張被告將系爭【金城舞5】建案之部分車道空間虛灌
06 至公設，並作為房屋之公設坪數計價出售，而依系爭決議，
07 原告所購買之系爭停車位，登記面積應包含車道及其他必要
08 設施，且應以停車位總面積1.8為參考基準，故系爭停車位
09 之登記面積應約7.49坪，惟系爭停車位實際登記面積僅5.81
10 坪，短少1.68坪，而有瑕疵，且違反公平交易法第25條規
11 定，致原告受有系爭停車位面積減少1.68坪之損失，則以每
12 坪535,650元計算，原告損失金額為899,892元，故依民法第
13 359條、第179條、第184條第2項、公平交易法第30條，請求
14 被告給付899,892元本息等語。被告則以前揭情詞置辯。經
15 查：

16 (一)原告主張依民法第359條減少價金，依民法第179條請求被告
17 返還899,892元本息部分：

- 18 1. 按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條
19 之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
20 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之
21 程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」民法第354條第1項定
22 有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通
23 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
24 用或品質而不具備者，始為物有瑕疵。若出賣之特定物所含
25 數量之缺少，必其缺少促使物之價值、效用或品質有欠缺，
26 方足構成物之瑕疵（最高法院院82年度台上字第1158號、11
27 2年度台上字第2444號判決意旨參照）。
- 28 2. 查系爭房屋買賣契約第2條第1項約定：「甲方（即原告）購
29 買之汽車停車位坐落於地下參層0833號平面汽車停車位，本
30 停車位屬法定停車位，上述車位無獨立權狀，……。另含部
31 分車道及其他必要空間，面積約18.40平方公尺（約5.57

01 坪)……」(見本院卷第29頁)、第4條第3項約定：「……
02 □共有部分面積(扣除第二條第二項汽車停車位所持分之面
03 積)：指梯廳梯間……、部分車道、部分停車空間、……
04 等，並包含依法令可列入共有部分之項目皆屬之。」(見本
05 院卷第30頁)，故兩造已明確約明原告購買之系爭停車位含
06 部分車道及其他必要空間，面積約18.40平方公尺(即約5.5
07 7坪)，以及系爭房屋共有部分扣除汽車停車位所持分之面
08 積外之公設部分，有包含部分車道、部分停車空間等。而系
09 爭房屋嗣經登記為新北市○○區○○段0000○號，並已於11
10 4年7月23日以買賣為原因移轉所有權登記至原告名下，業如
11 前述，其共有部分建號為7512號，原告登記權利範圍為736
12 1/00000000(含停車位編號0833，權利範圍：2742/0000000
13 0)，有系爭房屋登記第二類謄本在卷可證(見本院卷第117
14 頁)，換算系爭停車位登記面積為19.21平方公尺，即約5.8
15 1坪(計算式：共有部分建號7512號面積70059.75m²×權利範
16 圍2742/0000000=19.21m²；19.21m²×0.3025=5.81坪)，
17 反多於系爭房屋買賣契約第二條第二項所約定之面積，自無
18 原告所謂面積短少之瑕疵可言。又系爭停車位寬2.5公尺、
19 長5.5公尺，此為原告所是認，合於系爭房屋買賣契約附件
20 (一)第參條「汽車停車空間標示」：「□停車位標示為地下參
21 層，編號0833號停車位，車位規格如下列：本汽車位為法定
22 停車位，車位尺寸為250cm(寬)*550cm(長)，高度不小於2
23 10CM。」(見本院卷第52頁)之約定，且符合建築技術規則
24 建築設計施工編第60條第1項第1款前段：「停車空間及其應
25 留設供汽車進出用之車道，規定如下：□每輛停車位為寬二
26 點五公尺，長五點五公尺。……」之規定。是自無從認被告
27 交付與原告之系爭停車位有何滅失或減少其價值、通常效用
28 或契約預定效用之瑕疵。

- 29 3. 至於內政部於104年7月31日召開「研商精進建物測繪登記
30 相關業務第2次會議」作成之系爭決議，其議題為「研擬位
31 於共有部分且無獨立權狀之停車位分攤共有部分面積查核參

01 考原則」，決議內容為：「……(二)本原則以建造執照及其平
02 面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準（詳如附件範例），
03 僅係作為各縣市政府同仁進行預售屋買賣定型化契約停車位
04 資訊揭露事項之查核參考，查核時如有未符合參考原則之案
05 件，應進一步查明，……。」，可知系爭決議就位於共有部
06 分且無獨立權狀之停車位分攤共有部分面積，以建造執照及
07 其平面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準，並研提查核預
08 售屋買賣定型化契約有關停車位總面積分配之參考原則及分
09 析表範例，僅係作為各縣市政府人員進行預售屋買賣定型化
10 契約停車位資訊揭露事項之查核參考之用，並非強制規定，
11 亦無對外效力。是原告以系爭停車位登記面積少於建造執照
12 及其平面圖說記載停車位總面積1.8倍，而認其買受之系爭
13 停車位有登記面積短少之瑕疵云云，洵屬無據。

14 4. 職是，原告以其買受之系爭停車位有登記面積短少1.68坪之
15 瑕疵，而依民法第359條請求減少價金899,892元，及依民法
16 第179條請求被告返還899,892元本息，並無理由，應予駁
17 回。

18 (二)原告主張被告違反公平交易法第25條，而依民法第184條第2
19 項、公平交易法第30條，請求被告賠償899,892元本息部
20 分：

21 1. 按公平交易法第30條規定：「事業違反本法之規定，致侵害
22 他人權益者，應負損害賠償責任。」、民法第184條第2項規
23 定：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
24 任，但能證明其行為無過失者，不在此限。」。本件原告主
25 張被告違反公平交易法第25條，而依上開規定請求被告負損
26 害賠償責任，則自應由原告就上開規定之成立要件，包括被
27 告有違反公平交易法第25條之情事，及其權益被侵害、其實
28 際受有損害，並其損害與被告違反公平交易法第25條之行為
29 間有因果關係等要件，負舉證之責。次按公平交易法第25條
30 規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響
31 交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」、「公平交易委員會

01 對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」第6點規定：

02 「本條所稱欺罔，係對於交易相對人，以欺瞞、誤導或隱匿
03 重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。前項所
04 稱之重要交易資訊，係指足以影響交易決定之交易資訊；所
05 稱引人錯誤，則以客觀上是否會引起一般大眾所誤認或交易
06 相對人受騙之合理可能性（而非僅為任何想像上可能）為判
07 斷標準。衡量交易相對人判斷能力之標準，以一般大眾所能
08 從事之『合理判斷』為基準（不以極低或特別高之注意程度
09 為判斷標準）。……」、第7點規定：「本條所稱顯失公
10 平，係指以顯然有失公平之方法從事競爭或營業交易者。
11 ……」。換言之，倘事業並未以欺瞞、誤導或隱匿重要交易
12 資訊致引人錯誤之方式或顯失公平之方法，而從事交易行
13 為，即無違反公平交易法第25條規定之可言。

- 14 2. 原告主張被告以將車道及停車空間灌入公設之不實虛坪之方
15 式銷售系爭房屋及系爭停車位，屬公平交易法第25條所規定
16 足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為一節，為被告所
17 否認。而查，原告於簽立系爭房屋買賣契約前，已於111年3
18 月12日將該契約書攜回審閱5日以上（見本院卷第29、50
19 頁），堪認已詳閱系爭房屋買賣契約內容，始與被告簽約。
20 而關於系爭停車位僅包含部分車道及其他必要空間，其餘系
21 爭房屋共有部分即公共設施係包含部分車道及其他空間等
22 節，業於系爭房屋買賣契約第2條第2項、第4條載明，已如
23 前述，故被告並無隱瞞系爭房屋除系爭停車位外之共有部分
24 即公共設施有包含部分車道及其他空間之情事。且系爭房屋
25 買賣契約附件(一)第參條「汽車停車空間標示」約定：「□停
26 車位標示為地下參層，編號0833號停車位，車位規格如下
27 列：本汽車位為法定停車位，車位尺寸為250cm（寬）*550c
28 m（長），高度不小於210CM。□面積計算：(一)停車空間計算，
29 依本約第五條第四項約定計算之。(二)停車空間占有共有部份
30 總面積之比例：……大車（250cm*550cm）面積比例計算：
31 約18.40平方公尺/約68880.68平方公尺/約0.27%……(三)上列

01 所共有部分總面積，其產權登記依本約第五條約定分配之。
02 (四)為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題應以乙方（即被
03 告）計算之持分總表所列為準。」（見本院卷第52頁）；系
04 爭房屋買賣契約第五條「共有部分面積比例計算」約定：
05 「□前條第三項本案全區之共有部分面積計約42712.13平方
06 公尺（約12920.42坪）。本房屋共有部分面積之分攤計算方
07 式，係將前開共有部分，依買受本戶專有部分面積（包括主
08 建物、附屬建物等）與全區各戶專有部分面積總和之比例而
09 為計算。□本案主建物總面積計約71920.96平方公尺（約21
10 756.09坪）。□為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，
11 應以乙方計算之持分總表所列為準。□地下層停車位：本契
12 約地下層共五層，總面積約50189.98平方公尺（約15182.47
13 坪），扣除第四條第三點所列地下層共有部分及依法令得為
14 區分所有權之標的者外，其餘面積約26168.35平方公尺（約
15 7915.93坪），由乙方依法令以汽車停車位應有部分（持
16 分）約定專用使用權予本預售屋承購戶。□本案內獨立管
17 理、獨立出口之公益設施單位（K棟地下一層部分實質區隔
18 空間至地上十七層）及公共停車空間單位（地下二層至地上
19 一層部分區隔空間），其共有部分之分擔，除了本條特別約
20 定外，不列入本條第一項共有部分面積分攤計算之範圍。」
21 （見本院卷第30至31頁）。故被告已將系爭房屋共有部分面
22 積分配比例計算、汽車停車位面積分配比例計算，詳載於系
23 爭房屋買賣契約，並無隱瞞。而系爭房屋嗣經登記為新北市
24 ○○區○○段0000○號，其共有部分為同段7512建號（登記
25 面積70059.75平方公尺），原告登記權利範圍7361/0000000
26 0（含停車位編號0833，權利範圍2742/00000000），有建物
27 登記謄本在卷可證（見本院卷第117頁），已如前述。是被
28 告按共有部分實際登記面積70059.75平方公尺，依系爭房屋
29 買賣契約之上開約定，據以計算原告就系爭停車位之權利範
30 圍為2742/00000000（計算式詳如原告所提附表），核與系
31 爭房屋買賣契約上開約定無違，難認被告有何足以影響交易

01 秩序之欺罔或顯失公平之行為，致原告因此受有損害可言。

02 3. 職是，原告主張被告有違反公平交易法第25條之保護他人之

03 法律，而依民法第184條第2項、公平交易法第30條請求被告

04 賠償899,892元本息，自亦無據。

05 五、從而，原告依民法第359條、第179條、第184條第2項、公平

06 交易法第30條，請求被告給付899,892元，及自起訴狀繕本

07 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，

08 應予駁回。原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻

10 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅

11 列，附此敘明。

12 結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主

13 文。

14 中華民國 115 年 2 月 9 日

15 民事第五庭 法官 黃信樺

16 以上正本係照原本作成

17 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

18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中華民國 115 年 2 月 9 日

20 書記官 楊振宗

21 附表：

社區共有部分面積原約為 68880.68 平方公尺，實際登記面積為 70,059.75 平方公尺。

依照契約第 5 條第 4 項之約定，地下層停車位之總面積原約為 26168.35 平方公尺，實際登記面積為 27,317.79 平方公尺，分配予大、小、無障礙等合計 1,431 個車位，分坪表算法是以大車位 (250*550) 為基準算出各車位間的面積相對比例：

社區車位	實際尺寸	數量	面積比	車位比例面積	車位持分 (四捨五入至整數)	最終車位持分
大	2.50*5.50=13.75	1175	1	27317.79+ (1175*1+16*1.09091+213*0.92+24*1.2+ 3*1.52727)=19.2135	19.2135÷70,059.75 =0.0002742	2742/1000000
大大	2.50*6.00=15.00	16	15.00÷13.75 =1.09091	19.2135*1.09091 =20.9602	20.9602÷70,059.75 =0.0002992	2994/1000000
小	2.30*5.50=12.65	213	12.65÷13.75 =0.92000	19.2135*0.92000 =17.6764	17.6764÷70,059.75 =0.0002523	2524/1000000
無障礙	2.75*6.00=16.50	24	16.50÷13.75 =1.20000	19.2135*1.20000 =23.0562	23.0562÷70,059.75 =0.0003291	3293/1000000
大無障礙	3.50*6.00=21.00	3	21.00÷13.75 =1.52727	19.2135*1.52727 =29.3442	29.3442÷70,059.75 =0.0004188	4186/1000000
合計		1431				

(面積單位：平方公尺)

