

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1269號

原告 湯雅方

訴訟代理人 黃韋齊律師

被告 啟鈺建設有限公司

法定代理人 曾士豪

被告 啟富營造有限公司

法定代理人 曾盟馭

被告 陳榮華

戴銘彤

上列4人共同

訴訟代理人 蔡甫欣律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟參佰壹拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬零伍佰柒拾元及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息，由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：其於民國110年4月12日向被告啟鈺建設有限公司（下稱啟鈺公司）購買啟鈺植覺第二期B8戶預售屋，而土地部分，即桃園市楊梅區四湖段1993之19、1993之21、1993之23、1993之28、1993之36以上5筆地號土地（下分稱各該地號土地）所有人為被告陳榮華、戴銘彤（下逕稱其等姓

名)，因此原告另向陳榮華、戴銘彤簽訂土地預定買賣合約，又房屋及土地預定買賣合約必須共同履行始能達成預售目的，彼此互為依存、結合、聯立，故而本件最終因賣方無法移轉登記1993之21地號土地持分於買方，陳榮華、戴銘彤依買賣契約自有不完全給付及物之瑕疵擔保責任，復基於前述聯立關係，故而啟鈺公司亦同負不完全給付及物之瑕疵擔保責任，再因同業連帶擔保條款，故而被告啟富營造有限公司（下稱啟富公司）應與啟鈺公司構成連帶責任，可知陳榮華與戴銘彤2人、啟鈺公司與啟富公司2人為不真正連帶債務人，而命給付之標準則依應以《買賣總土地價款除以總土地面積》所得出之單價4萬3,386元/ m^2 為準，即土地契約單價必須以土地預定買賣契約書第5條所約定方式（見本判決附錄一），再乘上原告持分比例換算之面積22.14886 m^2 ，而為96萬0,950元等語，爰依買賣契約、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、物之瑕疵擔保、不完全給付等法律關係提起本件訴訟，聲明：啟鈺公司與啟富公司應為連帶或陳榮華或戴銘彤應為給付原告新臺幣（下同）96萬0,950元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如有任一被告為全部或一部給付者，其餘被告於該給付範圍內免給付義務，原告並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告4人則以：啟鈺公司曾於112年5月2日通知原告就1993之21地號土地，以「《土地公告現值》（7,600元/ $\text{m}^2 \times 22.14 \text{m}^2$ ）－房屋登記超出價值（建物價款296萬元 $\div$ 主建物面積155.4 m^2 ） $\times$ 合約房屋面積與實際登記面積差異7.4 m^2 （指原告取得房屋面積有超過）」而為2萬7,312元，進行找補，詳如原證六所列計算式，而原告已於原土地預定買賣書，同意以浮貼方式並用印變更為「無」1993之21該筆地號土地，亦即標的變更結果，土地買賣標的為1993之19、1993之23、1993之28、1993之36以上4筆地號土地，不含1993之21該筆（見本判決附錄二），故而本件原告起訴引用上述云云法律關係，對被告4人請求連帶或不真正連帶給付，俱屬無據。又

01 所稱瑕疵擔保云云，被告亦提出時效抗辯，因為主管機關先
02 前指示啟鈺植覺第一期與第二期必須分設管委會，且1993之
03 21地號土地不能同時登記給第一期與第二期之承購戶，而有
04 無法移轉該筆社區道路用地於第二期承購戶共有之情形，第
05 二期B8訂購戶即原告自111年12月15日起，已知悉其不能取
06 得1993之21地號土地，然其遲至112年9月15日始提起本件訴
07 訟，明顯有超過民法第365條第1項所定6個月時效之情形等
08 語，資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴，如受不利判
09 決願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、本件不爭執事項如下：（見本院卷第194～195頁筆錄）

11 （一）原告是啟鈺植覺第二期B8該戶（含坐落基地）之購買人，
12 其中1993之21地號原先建商規劃為啟鈺植覺第一期及第二
13 期的社區共用道路，但實際登記結果劃於第一期內，因此
14 購買第二期之消費者，並未持有1993之21號產權。

15 （二）原告於上開房地買賣，先有原證一該份（見本院卷第27～
16 35頁、影本），後有被證一該份（見本院卷第121～129
17 頁、影本），原證一該份的日期確實是110年4月12日，但
18 被證一該份的日期，實際應為111年或112年間所為，其上
19 原告的簽名用印均為真正。且原證一與被證一原先的內容
20 為相同，只是被證一上以黃色螢光筆標示的地方是用浮貼
21 的方式貼在原先的文件上，而該項浮貼內容，原告知情。

22 （三）建商方面為因應上開一、二所示的情形，因此在112年5月
23 2日曾經與B8該戶（原告）及B7（即證人丁欣瑜、經捨
24 棄）以書面通知就1993之21地號找補，兩戶找補的換算面
25 積均為22.14平方公尺（依序見本院卷第77、155頁）。

26 四、本件爭執事項如下：（見本院卷第195～196頁筆錄）

27 （一）原告依照：1. 買賣契約、2. 預售屋買賣定型化契約應記載
28 及不得記載事項、3. 物之瑕疵擔保及權利瑕疵擔保、4. 不
29 完全給付、債務不履行之法律關係，起訴求為被告啟鈺公
30 司、被告啟富公司連帶給付或被告陳榮華應給付或被告戴
31 銘彤應給付原告96萬0,950元及其遲延給付之利息，有無

理由？

(二) 被告提出時效抗辯如最後書狀所示，是否可取？

五、按，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第227條第1項、第359條分別定有明文。因可歸責於出賣人之事由，致買賣標的之不動產有面積短少足使其價值、效用減少之瑕疵時，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時應負不完全給付之債務不履行責任，物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條規定之適用，最高法院87年度台上字第2668號判決意旨參見。查，原告購買啟鈺植覺第二期預售屋，而土地部分原約定為1993之19、1993之21、1993之23、1993之28、1993之36以上5筆地號土地（見本院卷第27～28頁原證1土地預定買賣契約書第2、3條），但因該預售屋取得使用執照之際，前述規劃屬於社區道路用地之1993之21地號該筆土地（見本院卷第36頁土地預定買賣契約附件一：土地位置示意圖），不能劃入啟鈺植覺第二期、實際登記結果僅能劃於啟鈺植覺第一期（見本院卷第117頁被告答辯狀），然仍有1993之19、1993之23、1993之28及另同段1993之20、1993之29、1993之65、1993之66地號多筆土地作為聯外道路（同見上述契約附件一：土地位置示意圖），復未見1993之21地號因封閉而必須另行取得通行權之情形，此後原告於預售屋完工後實際取得1993之19、1993之23、1993之28、1993之36以上4筆地號土地所有權，其中以1993之28地號為中心、左右伸出1993之19與1993之21，所形成直角夾角之1993之36地號其方正單筆土地，則為B8該戶單獨所有，是為門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷000弄00號透天

厝所在（見本院卷第37頁房屋預定買賣契約書第2條房屋標示、編號B8房屋坐落1993之36地號），其餘3筆即1993之19、1993之23、1993之28地號使用分區為特定農業區、編定為非都市甲種建築用地，規劃為於社區用路，由原告與其它承購戶分別共有（見本院卷第75頁實價登錄查詢、第67～73頁112年7月17日所有權狀影本），而B8該戶為4房兩廳5衛透天住家、110年4月12日實價登錄為50.70坪，換算為每坪時價14.39萬元（730萬元÷50.70，見本院卷第75頁原證五實價登錄查詢），又依原告名義112年7月17日土地權狀記載，桃園市○○區○○段0000○0000○號之建築基地為：四湖段1993之19、1993之28、1993之30至1993之66地號（見本院卷第71頁權狀影本），對照110年4月12日簽署之土地預定買賣契約書，B8該戶原先預定規劃取得者，土地部分應為1993之19、1993之21、1993之23、1993之28、1993之36以上5筆地號（見本院卷第27頁原證一：土地預定買賣契約書第2條土地標示），該啟鈺植覺第二期B8透天厝係原告以訂金10萬元、每坪時價14.39萬元、總價為730萬元、可八成銀行貸款預購，並分拆土地價款為410萬元、房屋價款為320萬元，而於110年4月12日預購1戶（見本院卷第28頁原證一：土地預定買賣契約書第4條、第39頁原證二：房屋預定買賣契約書第4條、第53頁房屋付款明細表， $256\text{萬元} \div 320\text{萬元} = 80\%$ ），可知原告最後於112年7月17日取得土地筆數，短少原於110年4月12日所約定之1993之21地號該筆，原有不完全給付之情形。

六、惟內政部函令公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項固有：「依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算」「前款之土地面

01 積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，
02 買方得解除契約」（見本院卷第92頁原證十第六條第
03 （二）、（三）項），然兩造於111或112年間既已浮貼方
04 式，經原告同意用印配合辦理，於土地預定買賣同意書上變
05 更標的為1993之19、1993之23、1993之28、1993之36地號以
06 上特定4筆，有意剔除1993之21地號該筆（見本判決附錄
07 二），此後即無所謂不完全給付之情形，更無原告指摘：1.
08 買賣契約、2. 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
09 項、3. 物之瑕疵擔保及權利瑕疵擔保、4. 債務不履行等等法
10 律關係可適用之餘地。

11 七、又，民法第88條所稱錯誤，係指意思表示內容或表示行為有
12 錯誤者而言，前者係指存在於表意人內心的效果意思，與客
13 觀的表示行為內容不一致，或當事人之資格或物之性質有
14 誤，交易上認為重要者，視為意思表示內容錯誤；後者係指
15 行為人表意時誤用內心所不欲使用的表示行為。茲據原告提
16 出112年5月9日週二植覺Line對話群組：「（請問公司對於2
17 1的找補問題有新進展或時間表出來了嗎？）代銷Amber安
18 柏：公司的方案，一樣的找補計算方式」（見本院卷第161
19 頁原證16），則原告於111年或112年某日同意剔除1993之21
20 該筆即土地預定買賣契約書附件一土地位置示意圖最下方橫
21 向之社區道路，即同意桃園市○○區○○段0000○0000○號
22 之建築基地，包含四湖段1993之19、1993之28、1993之30至
23 1993之66地號，不含1993之21地號，乃有意為之，既已剔
24 除，則不再是土地預定買賣契約書第5條之適用範疇。對此
25 非屬標的範圍之1993之21地號、使用分區為特定農業區、編
26 定為非都市甲種建築用地，規劃為於社區用路之該筆土地找
27 補事宜，經原告具狀稱：是建商法代曾士豪說會想辦法把土
28 地給原告、會談賠償指找補、原告先浮貼，等建商取得使照
29 後，會再討論後續賠償等語在卷（見本院卷第141頁原告書
30 狀），可知建商從未應允按照原告主張之方式而為找補，只
31 是推說會再後續討論賠償，即令假設原告因出於錯誤而為形

式上、表面上同意變更標的，那麼原告也應該依照民法第88條規定：「（第1項）意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。（第2項）當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」，將其錯誤之意思表示予以撤銷，惟迄至本件言詞辯論終結為止，原告既未有任何撤銷之意思表示到達於他方，則本院自無從審究其撤銷之效力如何？土地部分是否因此回復成為標的為5筆之狀態？並進而探討給付不能之損害賠償範圍，暨依原告訴訟代理人於最後辯論之意見而為辦理囑託鑑定。

八、本件因土地標的筆數業於111年或112年某日經合意變更（見本判決附錄二），復未有合法撤銷之情事，故而原告所訴俱屬無據，原皆不應准許，但法諺云：法律的生命從來就不在於邏輯，而是向來的經驗（The life of the law has not been logic; it has been experience.），消費者即原告於110年4月12日前往啟鈺植覺新推建案銷售展示中心之前，依一般購屋消費者經驗，衡情應已瞭解附近同一時期、同一區段之時價，是俗稱之每坪1字頭或2字頭。且於後疫情時代，房市趨於熱絡，一般預售屋於付10萬元首刷時（參本院卷第53頁本件原告首刷付訖日期戳章），代銷人員通常也會以類似硬紙卡製作之橫式購屋單，以原子筆手寫填入該名消費者看中之戶別及其建坪，而該建坪乘上俗稱之1字頭、2字頭之單價，得出即此戶房地總價款，又該預購戶別與該戶總價額會分列於代銷表卡之兩側，中間欄位由左至右則為依序為車位款（有車位時會併加入最後總價）、首刷及預訂款、截至頂樓封版之各期款、最後驗屋保留款、八成甚至高達八成五之金融貸款，一目瞭然，不會有建商將分拆而成之土地款與房屋款，請代銷人員分列說明，更無由將房屋坐落基地與道路共有持分地，各個不同作用之土地售價，由消費者與代銷人員於銷售中心內，逐一各別筆記、議價之作法，甚至銷售現場若遇殺價成

功者，例如砍價20萬元，銷售人員也不會將此20萬元當場分拆，土地降價多少、房屋降價多少，更不會因為總價降了20萬元，就會少了哪一筆共有土地。依此一般交易情狀，本件原告於111年或112年同意剔除1993之21該筆原編列為啟鈺植覺第二期之社區道路持分為交易標的時，此時以總價730萬元成家之原告，完全沒有誤認建商有答應所謂以《土地契約單價》方式補償近乎百萬元之96萬0,950元之任何可能性存在，因為房地總價本就不是連同共有持分土地進行各別議價後加總而得。甚至依原證六建商通知以2萬7,312元補償之書面文件，業已明白指出B8該戶實際取得之建坪，有超出7.4m²即2.2385坪之情形（見本院卷第77頁112年5月2日通知書表格3.及說明文字），苟若原告認為位於啟鈺植覺第二期B8、時價14.39萬元/坪該戶，正前方之1993之21地號該筆土地（其土地總面積換算應為6.70坪÷0.3025×14=310m²，見本院卷第75頁最後1行，或960m²－651m²=309m²，即浮貼前後差異），其土地持分應併同主建物取得，是為第二期戶別之交易要素，則原證六通知書業於表格及文字說明最後「2萬7,312元」續以黑底粗字標示「請於112年05月20日前回覆，若不接受公司找補計算式公司也接受辦理解約，並另約時間攜帶合約書及印章至公司辦理」。啟鈺建設有限公司。中華民國112年05月02日」（見本院卷第77頁），復不妨礙原告依民法第260條規定「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」之求償權利，原告固未辦理解約，惟被告共同訴訟代理人於最後期日在庭既稱：那我們可以同意2萬7,312元的範圍給法院判決等語在卷（見本院卷第196頁筆錄第30行），本院爰予尊重並以此作為損害賠償之範圍。

九、從而，原告對被告4人於2萬7,312元範圍內求為賠償，並無不妥，爰為准許，逾此範圍之請求，欠缺根據，不應准許。原告上開勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促法院注意，無庸為准、駁之諭知，至原告敗訴部分，其假執行

之聲請已失所依附，應併駁回。

十、兩造其餘主張及所提證據與本院上開論斷無涉或無違，不予贅述。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第389條第1項第5款、民事訴訟法第79條、第91條第3項規定，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日
民事庭 法 官 周美玲

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，應按他造人數添具繕本。如委任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，請具律師資格代理人特別注意。如原告對於敗訴部分全部不服而提起上訴，上訴利益為新臺幣96萬0,950元，應繳納第二審上訴費用新臺幣1萬5,855元。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日
書記官 徐佩鈴

本判決附錄一：110年4月12日土地預定買賣契約書第五條全文。
（卷證出處：原證一，見本院卷第29頁）

第五條：土地面積誤差及其價款找補

- 一、依本契約第三條計算之土地面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，
甲方只找補百分之二為限，以土地價款除以土地面積所得之單價，無息於交屋時結算。
- 二、前款之土地面積如有誤差超過百分之三者，甲方得解除契約。

本判決附錄二：111年或112年土地標示變更。

01 (卷證出處：被證一，見本院卷第122頁)

02 第二條 土地標示

03 土地坐落：

(一)桃園市楊梅區四湖段 1993-19, -23, -28, -36 地



號等 肆 筆土地。



面積共計 陸伍壹 點 零零 平方公尺



(約 壹玖陸 點 玖零 坪)，其正確地號依地政

機關實際移轉登記為準。使用分區為甲種建築用地。(土地

位置示意圖詳如【附件一】)