臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹簡字第389號
115年度竹簡字第390號
115年度竹簡字第391號

原　　告　嘉定建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　許鈺苑
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　黃敬唐律師
　　黃絲榆律師
　　張浩倫律師
被　　告　黃思齊
000000000000000000
訴訟代理人　黃珉璟
被　　告　李旻彥
　　陳鈺境

上列當事人間給付找補價金事件，本院於民國115年9月4日辯論終結，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

壹、程序部分

按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205條第1、2項分別定有明文。查本院受理115年度竹簡字第389號、390號、391號事件，原告均為嘉定建設股份有限公司，且兩造間所涉爭議均係本於同一事由，其基礎事實、爭點及提出證據資料均可通用，依同法第53條規定，本得以一訴合併主張，合於同法第205條所定得

合併辯論情形，復經兩造表示同意合併辯論，爰命上開事件合併辯論。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告與被告黃思齊、李旻彥、陳鈺境間成立有效之「房屋、土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），依系爭契約第5條第2項約定：「依第三條計算之土地面積、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」等語（下稱系爭約定）。而目前房地均已經辦理所有權移轉登記予被告所有，且建物登記謄本之登記面積與系爭契約計算之面積均存有誤差，依據系爭約定，被告就誤差部分均尚有找補價款之義務。又房地於辦理點交完成後，各該房屋於當年度應繳納之地價稅、房屋稅，於完成點交前由原告負擔，點交後則由被告負擔，因上開稅費已由各被告全部繳納完畢，據此計算應由原告分擔之地價稅、房屋稅，並相互扣抵後，被告黃思齊、李旻彥、陳鈺境各應支付之找補價金為新臺幣（下同）130,455元、149,977元、174,401元。爰依系爭約定提起本件訴訟，並聲明：㈠黃思齊應給付原告130,455元、李旻彥應給付原告149,977元、陳鈺境應給付原告174,401元，及均自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡請依職權宣告假執行。

二、被告則以：原告之代表陳榮堂分別與被告李旻彥於114年1月25日、與黃思齊於114年2月5日、與陳鈺境於114年2月13日簽訂交屋切結書時，明確告知被告，因原告要求被告負擔本應由原告繳納之交屋前房屋稅、地價稅，故被告應補繳原告之坪數差額價金即不用繳納，且於114年5月間，被告再一次與原告代表人陳榮堂確認互不找補之明確性，陳榮堂在LINE

上明確表示：原應由原告負擔之113年、114年房屋稅及地價稅部分，改由被告負擔，並以此作為前述面積差額價金之替代對價，原告並明確表示不再向被告請求找補價金，雙方已達成互不找補之合意。被告基於信賴上開表示，也已經繳納原應由原告負擔之房屋稅及地價稅，完成替代對價之履行，原債務關係已歸於消滅等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張與被告黃思齊、李旻彥、陳鈺境分別成立有效之系爭契約，現各該買賣標的之房地均已辦理所有權移轉登記完畢，而依系爭約定，被告購買之房地在建物登記謄本之登記面積與系爭契約計算之面積各存有誤差，而存有被告應予找補之問題，依系爭約定計算後，黃思齊、李旻彥、陳鈺境原應給付原告之面積找補價金各為133,353元、149,977元、177,795元，另各該房地於當年度應繳納之地價稅、房屋稅，於完成點交前本應由原告負擔之部分，已由各被告全部繳納完畢之事實，業據提出找補金額及稅款分算明細表、點交清單及相關文件等為證，且為被告所不爭，此部分事實，首堪認定。

㈡而被告本件抗辯原告嗣後已表示不再向被告收取面積找補價金，並以被告負擔原應由原告負擔之房屋稅、地價稅作為相對之處理方式，故原告已不得再依系爭約定為本件請求等語。是本件應審究者，即為兩造嗣後有無就上開找補價金及稅捐負擔另為約定，及原告公司專員陳榮堂所為相關表示是否對原告發生效力。

㈢按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條定有明文。所謂表見代理，係代理人雖無代理權，而有可使第三人信其有代理權之情形，本人並有使第三人信為以代理權授與他人之行為，而使本人對於第三人負授

權人責任而言。

㈣查李旻彥於114年5月1日，在與陳榮堂之LINE對話中詢問「我有收到房屋稅的繳款單，計算的時間是7個月，但我們是1月底才交屋，請問1月底前的房屋稅是不是應該是由您們來支出呢？」後，陳榮堂表示：「因為合約裡面第五條有寫面積要互相找補，意思是面積多了可以跟買方要費用，公司沒跟客戶要費用所以房屋稅就沒用交屋日去分算了謝謝」等語，復又表示：「李先生如果公司先跟你收幾十萬的找補的費用，再給你房屋稅幾千元的分算費用，你能接受嗎」等語。觀諸前開對話之客觀文義及前後脈絡，陳榮堂並非僅單純說明原告當時尚未向被告等購屋戶催收找補價金之事實，而係明確援引系爭約定所定面積找補約款，並將「原告未向客戶收取面積找補價金」與「房屋稅不再依交屋日期分算」二事相互連結，且以前者作為後者之理由。其復將「幾十萬之找補費用」與「房屋稅幾千元之分算費用」相互比較，詢問李旻彥能否接受，依一般交易觀念，當足使相對人理解為：原告既不再向購屋戶收取面積找補價金，購屋戶即負擔原應依交屋日期分算由原告負擔之稅捐；反之，原告如依約收取面積找補價金，則應再就交屋前之稅捐予以分算。

㈤而原告於本件不爭執陳榮堂係其公司所屬專員，負責與承購戶聯繫驗屋、交屋及安排原告所屬承包廠商、工班人員進場修繕等相關事宜（見389號卷第140頁）；被告陳鈺境於本院審理時亦陳稱，自代銷公司進行買賣契約、各期購屋款之聯繫至交屋，均係由陳榮堂與購屋戶接洽等語（見390號卷第161業）。足見陳榮堂並非與系爭契約履行毫無關聯之一般員工，而係原告實際安排於交易第一線，長期與購屋戶聯繫契約履行及交屋等事項之人員。

㈥復購屋戶係經由原告所提供之聯絡管道與陳榮堂接洽，而上開LINE對話中並標示此官方帳號由負責人員回覆訊息，陳榮堂在前開對話中又直接援引系爭約定，並以「公司」立場向李旻彥說明面積找補價金與房屋稅分算之處理方式。衡諸一

般交易經驗，購屋人透過建商提供之聯絡管道，向建商長期安排之負責專員，詢問因交屋所生之面積找補及稅捐結算問題後，客觀上自有相當理由相信該專員具有代表建商處理或說明此類事項之權限。原告既使陳榮堂以公司專員身分長期處於上開對外聯繫位置，並由其向購屋戶處理、說明與契約履行及交屋結算密切相關之事項，即已形成足使交易相對人信賴其具有相應代理權之客觀外觀。

㈦縱依原告主張，陳榮堂並無實際代理權，然民法第169條所規範者，本即係行為人欠缺實際代理權，而因本人之行為造成足使第三人信賴其具有代理權之外觀時，使本人對善意第三人負授權人責任之情形，自不得僅以陳榮堂並未經原告實際授與其免除找補價金債務之權限，即當然排除表見代理規定之適用。且陳榮堂前開LINE對話中之表示，與其受原告安排長期處理之事務具有密切關聯，並非其就與職務全然無涉之事項，擅自以原告名義對外為之；卷內復無證據足認被告於知悉前開表示時，明知或可得而知陳榮堂欠缺相應權限，則原告依民法第169條規定，仍應就陳榮堂於前揭代理權外觀範圍內所為之意思表示負授權人之責任。

㈧另原告主張前開LINE對話之相對人係李旻彥，而非本件其他被告，故該對話不得作為兩造間已有上開合意之證明。惟黃思齊於本院言詞辯論時陳稱，其為社區之主任委員，於收到稅捐通知後，因認其中包含交屋前原應由原告負擔之稅捐不合理，乃委由擔任社區財務委員之李旻彥代表向陳榮堂詢問，始有前開LINE對話等語（見390號卷第160頁至第161頁），李旻彥並當庭提出LINE對話紀錄，顯示於其向陳榮堂詢問找補、稅捐問題前，李旻彥確實已於社區群組中提出此一問題，並詢問可否跟建商要求依照比例繳納等語後，黃思齊主委即表示可以之事實（見390號卷第162頁），顯知李旻彥向陳榮堂詢問房屋稅及找補價金之事，並非單純以其個人所有C4戶之購屋人身分，而係受主委黃思齊委託，就住戶所面臨之稅捐分算問題向原告公司人員詢問。何況依被告所提

出之社區群組對話紀錄，亦另有住戶向李旻彥詢問：「請問一下關於房屋稅建商怎麼回覆呢？因為我的狀況跟您一樣」等語，李旻彥旋即轉述陳榮堂之前揭表示，且陳榮堂所稱者既係「公司沒跟客戶要費用」，並非表示僅對李旻彥個人所為之特殊處理，益徵陳榮堂所說明者係原告對於具有相同情形購屋戶之處理方式，李旻彥則係以身為財委之身分，受託詢問原告上開事宜，再在社區群組中轉達。

㈨原告雖表示，各被告依契約應給付之找補價金高達十幾萬元，而得分算之房屋稅及地價稅卻僅數千元，二者相差懸殊故被告所辯不合理等語。惟將上開找補價金與稅金分算費用相互比較者，正係原告公司專員陳榮堂本人，足見陳榮堂於為上開說明時，對於二者金額並不相當之情形並非不知，仍以原告未收取前者作為後者不予「買方客戶」分算之理由。況契約當事人對既存權利如何處理，本得斟酌交易成本、交屋結算便利或其他因素為不同安排，其相互讓步之經濟價值亦非必須完全相當。原告此部分所辯，尚難採認。

㈩原告又以於與被告辦理點交時所簽署之文件上，均未記載原告免除或不再請求面積找補價金，且前開LINE對話係於同年5月間始發生，無從據此證明兩造於點交交屋時即有「互不找補」之合意等語。然依上開說明，縱於交屋點交時陳榮堂未承諾不再請求面積找補之價金，惟本件係於房屋交付點交後，因住戶就交屋前稅捐應如何分算發生疑義時，而由李旻彥向原告詢問，並因陳榮堂前開表示而就原有找補價金及稅捐負擔另為處理。則縱使交屋當日所製作之文件未記載嗣後始發生之處理方式，亦不能以此反推兩造嗣後絕無另為約定之可能。

□原告另以系爭社區共有29戶，依其統計，各戶面積找補價金合計400餘萬元，而全部住戶得分算之房屋稅及地價稅僅8萬餘元，且已有部分住戶依約繳納找補價金，足見原告並無免除全部住戶找補價金之意思等語。惟本件應審究者乃原告與本件被告間之法律關係，且其他住戶基於何種原因繳納找補

價金，並不能據此反推原告從未向本件被告為前揭表示，故原告此部分主張亦不足為其有利之認定。

□是綜合前開一切情狀，堪認原告嗣後已向被告表示，以不再請求依系爭約定所生之面積找補價金，作為由被告負擔本應由原告負擔之稅捐之處理方式，應認兩造已就原契約所生找補價金及稅捐負擔方式另為合意。縱陳榮堂欠缺實際代理權，原告亦應依民法第169條規定負授權人責任，而受其前開意思表示之拘束。從而，原告再依系爭約定，請求被告給付面積找補價金，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告本件之訴均無理由，應予駁回，併駁回原告假執行之聲請。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法核與本件判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加論述，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　　115　　年　　10　　月　　2　　日

新竹簡易庭　法　官　楊祐庭

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　　115　　年　　10　　月　　2　　日

書記官　范欣蘋