臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹簡字第478號

原　　告　嘉定建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許鈺苑

訴訟代理人　黃敬唐律師

被　　告　蔡尚丞

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付找補價金事件，本院於民國115年9月29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。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，分別引用歷次書狀及本院民國115年9月29日言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

㈠原告主張前與訴外人曾淑能於110年12月10日簽訂房屋、土地預定買賣契約書(下稱系爭契約)，由曾淑能向原告購買原告興建之房地及平面車位(下稱系爭買賣標的)，嗣於113年9月16日曾淑能將系爭買賣標的產權登記給被告，並約定由被告承擔系爭契約之權利義務。又依系爭契約第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。」(下稱系爭找補約定)，而系爭買賣標的在建物登記謄本之登記面積與系爭契

約計算之面積存有誤差等事實，為被告所不爭執，原告此部分主張，堪認屬實。然原告主張系爭買賣標的之主建物、附屬建物、共有部分之登記面積大於契約約定面積，故依系爭找補約定，以誤差之面積及價額計算，並扣除房屋稅、地價稅等後，被告應給付原告找補價金新臺幣(下同)14萬1512元等節，則為被告所否認，辯稱：兩造嗣後有針對系爭找補約定之找補金額及房屋稅、地價稅之負擔另外達成約定，即若被告負擔房屋稅等稅金，即無須給付找補金額等語，並提出系爭買賣標的所在社區(下稱系爭社區)之LINE群組對話紀錄、訴外人即原告專員陳榮堂之名片、訴外人李旻彥與陳榮堂、原告工務群組之對話紀錄、被告房屋稅繳納之收據等件為證(見本院卷第83-93頁)。

㈡經核上開李旻彥與陳榮堂之對話紀錄，可見原告專員陳榮堂確有與系爭社區住戶李旻彥提及系爭找補約定之找補金與稅金分擔問題，雙方對話如下(見本院卷第87頁)：

發話人	發話內容(要領)
李旻彥	我收到房屋稅繳款單，計算時間為7月，但我們是1月底才交屋，請問交屋前的房屋稅是否應由你們支出？
陳榮堂	因為合約第5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。
李旻彥	請問每戶面積都比原本多嗎？
陳榮堂	對，每戶都有多。
李旻彥	不太合理。合約沒寫多的坪數可以抵房屋稅。
陳榮堂	李先生如果公司先跟你收幾十萬的找補金，再給你房屋稅幾千元的分算費用，你能接受嗎？

依據上開對話，可見陳榮堂明確援引系爭找補約定，表明原本原告可依該約定要求買方支付找補價金，但因未依該約定請求，故交屋前之房屋稅即應由買方負擔等情，如此已足使

對造理解為：原告既未請求依系爭找補約定給付找補價金，則買方即應負擔交屋前之相關稅金；反之，若原告請求給付找補價金，則交屋前之稅金則應由原告負擔。

㈢雖上開陳述係陳榮堂與李旻彥之對話，但李旻彥為系爭社區之財務委員，且李旻彥於系爭社區LINE群組中，業已將房屋稅分擔問題於群組中提出，並表示：我來問問看建商等語；嗣詢問陳榮堂，並經其他住戶詢問原告對此之回應後，李旻彥即將其與陳榮堂間之對話截圖轉知其他住戶，此有系爭社區LINE群組存卷可考(見本院卷第83、91頁)。且依陳榮堂上開陳述，明確提及系爭社區每戶都有相同登記面積較約定面積多之狀況，並均係以「公司及客戶」間之關係陳述上開費用負擔問題，顯然陳榮堂並非係針對李旻彥一人提出個案費用分擔之方案，而係針對同建案購屋者均為一致之處理方式，該表示並經李旻彥透過上開群組之轉述而到達被告，兩造自均應受拘束。

㈣原告雖抗辯陳榮堂僅為原告專員，並無契約決策權及對外代表權限等語。然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。查陳榮堂為原告專員，且原告提及陳榮堂負責事務係與承購戶聯繫有關房屋驗屋、交屋及聯絡承包商、工班人員配合進場修繕等相關工作等語(見本院卷第140頁)，可認陳榮堂為原告與包含被告在內之購屋者間之聯繫窗口，負責契約履行、交屋等事項之聯絡事宜，並非與契約內容無關之第三人。且依上開陳榮堂與李旻彥之對話紀錄，可見聯繫時陳榮堂使用之LINE亦為原告之官方帳號，且談話中陳榮堂也都以「公司」身分表達自身立場及回覆問題。據此，購屋者既係透過原告提供之正式聯繫管道，向原

告專員聯繫並詢問前述找補金額與稅金分擔問題，且已接受明確回應，購屋者自有相當理由相信陳榮堂具備代表原告處理上開事務之權限。縱使陳榮堂實際上無代理權，但以陳榮堂之職位、依原告安排擔任正式聯繫窗口說明契約履行事宜等節，此外觀顯然足以使相對人相信陳榮堂具有代理權，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有何欠缺相應權限之情事，依上開規定，原告仍應就陳榮堂所為之意思表示負授權人之責任。

㈤原告雖又辯稱：被告依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，二者相差極大，陳榮堂不可能代表原告達成此合意等語，但該等金額之取捨僅涉及個人交易判斷，與是否達成協議之認定無涉，且將上開找補價金與稅金分算費用相互比較者，依前述陳榮堂之對話，即係由原告專員陳榮堂所提出，並已將二者金額相互比較，足見陳榮堂於為上開說明時，已明知二者金額並不相當，卻仍提出該方案，此等取捨自屬於原告斟酌交易成本等因素後所為考量，原告此部分辯解，尚難採認。

㈥原告另以系爭社區共29戶，原告對全部住戶均有以書面請求依約給付找補價金，且已有部分住戶依約繳納，足見原告並無與被告等住戶達成互不找補之合意等語。惟原告與其他住戶間之法律關係，及其他住戶是否繳納找補價金等節，均為原告與第三人間之法律關係，與兩造無涉，故縱使有部分住戶繳納找補價金，亦無礙本件之認定。

㈦原告又稱：免除找補義務屬變更契約內容，因會計需求必然會需要書面單據，不會僅以口頭為據，且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，且被告並未提出兩造合意互不找補之書面證據等語。然上開協議並非要式行為，有無書面資料僅涉及原告內部作業流程，故此亦與兩造有無達成協議之認定無關，尚難僅以無正式書面文件為由，即認兩造間並未另行就找補價金及稅金之負擔另外達成合意。

三、綜上所述，原告依系爭找補約定，請求被告給付原告14萬1512元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、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　　27　　日

新竹簡易庭　法　官　黃世誠

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　　27　　日

書記官　楊霽