臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第432號

上　訴　人　葉建村
訴訟代理人　蘇仙宜律師
　　金湘惟律師
被 上訴 人　邱俊中
訴訟代理人　鄭伊純律師
　　林孟毅律師

上列當事人間請求返還交屋不足坪數損失價金等事件，上訴人對於民國110年6月11日臺灣臺中地方法院109年度訴字第3378號第一審判決提起上訴，本院於111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國107年4月27日向甲○建設有限公司（下稱甲○公司）訂購「○○○○」建案0棟0樓00戶之預售屋（含停車位）及基地（下稱系爭房地），雙方並簽訂房屋及土地預定買賣契約書。嗣上訴人於591房屋交易網刊登出售系爭房地之廣告(下稱系爭廣告)，內容登載房屋坪數為37.08坪、總售價為新台幣(下同)638萬元，適逢伊覓屋自住，經磋商後，兩造於108年11月11日簽立讓渡書（下稱系爭讓渡書），約定上訴人將系爭房地讓渡以伊名義為所有權登記名義人。惟上開建案接近完工時，伊與甲○公司進行交屋，始發現系爭房屋面積為27.24坪，車位面積為3.84坪，總面積為31.08坪。此短少之6坪面積當足以影響伊購買意願及就空間利用，進而降低系爭房屋之價值及效用，應已構成物之瑕疵，伊自得依民法第359條規定，請求上訴人退還不足之6坪部分價金計99萬5145元。又上訴人受領該不足之6坪

部分價金構成不當得利，伊亦得依民法第179條規定為請求。另上訴人亦構成不完全給付，依第227條規定類推適用第226條第1項規定，應賠償伊就不足之6坪部分溢付價金而受有之利息損害計1萬1039元。爰依上開規定，聲明求為命上訴人應給付被上訴人100萬6184元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：

㈠系爭讓渡書記載之法律性質應屬契約承擔，而非物之買賣，被上訴人若認權益有損，應向甲○公司主張權利。

㈡縱認系爭讓渡書之法律性質為物之買賣契約，系爭廣告亦僅屬要約引誘，其上所載房屋面積37.08坪，並不構成契約內容之一部分，且兩造僅有就空間格局為討論，並未討論面積，更遑論有就37.08坪達成意思表示合致。縱認兩造就轉讓面積37.08坪有意思表示合致，實際發生物之瑕疵者僅為房屋，減少價金數額亦應以房屋價額計算，則短少之價金應為54萬7104元，而非99萬5145元。又系房屋買賣契約書第5條第2項約明面積之找補應無息結算，故被上訴人不得另外請求賠償利息損失。縱可請求，其數額亦應自被上訴人行使價金減少請求權時起算，而非自價金交付時起算等語，資為抗辯。

三、經原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人於107年4月27日向甲○公司購買系爭房地，並與甲○公司簽訂如原證2所示之房屋預定買賣契約書（見原審卷第21至63 頁），及與乙○○簽訂如被證1所示之土地預定買賣契約書（見原審卷第103至119頁），其中房屋價款（含車位價款）為309萬元，土地價款為253萬元，合計562萬元。上訴人已繳交第1期訂金12萬元、第2期簽約金29萬元、第3期

開工款15萬元、第4、5期各2萬8000元、第6至15期款各2萬4000元，合計85萬6000元。

㈡上訴人於訂購系爭房地後，在591房屋買賣網刊登轉讓系爭房地權利之廣告，轉讓金額為638萬元、坪數為37.08坪、17.21萬元/坪，於108年11月11日以總價615萬元轉讓予被上訴人，雙方並共同至甲○公司簽署系爭讓渡書（見原審卷第19頁）。

㈢系爭房屋預定買賣契約書第3條之房屋出售面積及認定基準之房屋面積記載：本約建物總面積為102.74平方公尺、37.08坪。

㈣102.74平方公尺換算坪數應為31.07885坪（計算式：102.74×0.3025，約31.08坪）。

㈤對於原審卷第65頁「訂購房屋預約單」之形式真正不爭執。

五、本件爭點

㈠系爭讓渡書之法律性質為何？上訴人抗辯係契約承擔，是否可採？

㈡被上訴人請求上訴人退還應減少之價金及賠償利息損害，是否有理由？

六、本院之判斷

㈠系爭讓渡書係以系爭房地預售買賣契約當事人地位為買賣（讓渡）標的，並非以系爭房地為標的之買賣契約，故系爭讓渡書之法律性質應屬契約承擔：

1.按所謂契約承擔，係當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，經他方承認後，承受人成為契約當事人。(最高法院109年度台上字第883號判決參照)。當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，承受人所承擔者非僅限於讓與人享有之債權及負擔之債務，且及於因契約所生法律上地位。舉凡撤銷權、解除權、終止權等與契約關係不可分離之形成權，均由承受人行使之，讓與人則脫離原有契約關係。（最高法院93年度

台上字第2103號判決意旨參照）。

2.查系爭讓渡書之內容明確記載：「…原合約所載之買方所有權利義務關係由受讓人全部概括承受…」等語（見原審卷第19頁）。是以文義解釋，已可認定系爭讓渡書之目的在使被上訴人概括承受「系爭房地預定買賣契約所示之所有權利義務關係」，亦即係以承受契約當事人地位為標的，則依上開最高法院見解，核屬典型之契約承擔，其一切權利義務關係係存於被上訴人與甲○公司間。且系爭讓渡書涉及受讓人之給付信用及能力問題，應得第三方甲○公司之同意，而該系爭讓渡書係由甲○公司提供，且甲○公司亦於兩造簽立系爭讓渡書後，對被上訴人逕為履行交屋等契約義務，可見甲○公司亦同意兩造間之契約承擔，故兩造間之契約承擔對第三方甲○公司自生效力。

3.又探求當事人之真意，仍應認定系爭讓渡書之法律性質屬契約承擔。查被上訴人於原審業自陳：「事實是：我方在完成銀行對保後，由銀行發現合約總坪數和實際權狀不符，並通知甲○公司，再由甲○公司通知我方，並通知被告。」等語（見原審卷第165頁），可知自兩造簽立系爭讓渡書以後，被上訴人猶依照系爭房屋預定買賣契約第十八條約定（見原審卷第47頁），委請甲○公司為其向金融機構洽定貸款，而非委請上訴人處理，於驗屋時，上訴人亦無需到場，且於對保時發現疑似房屋面積差異時，仍係由被上訴人直接與甲○公司聯絡，上訴人則係在接獲甲○公司之通知後始知情。由上可知，於系爭讓渡書簽立後，被上訴人均係與甲○公司直接聯絡、接洽相關權利義務事宜，而與上訴人再無關連。亦即系爭讓渡書之簽立，已使系爭房地預定買賣契約所示之一切權利義務關係，全數移存於上訴人與甲○公司間，與上訴人再無關涉，此應為契約承擔之態樣。

4.復參酌證人即甲○公司員工丙○○於本院證稱：「（問：讓渡書所轉讓的是預售屋買賣契約的權利，還是房屋本

身？）他們簽了讓渡書之後，以後房屋會過戶給受讓人。將來登記時，出賣人是建商。應該是將買賣權利讓渡給受讓人。」等語（見本院卷第148、149頁），可知系爭讓渡書簽立後，系爭房地之出賣人仍係建商，而非上訴人，系爭讓渡書僅係將系爭房地預售買賣契約之權利(即契約當事人地位)轉讓予被上訴人而已。且依此轉讓約定，被上訴人乃將其後一切工程款，直接交付予甲○公司，復為被上訴人所自陳（見被上訴人110年10月26日民事答辯狀第4頁第5行，本院卷第130頁），亦證系爭讓渡書之法律性質為契約承擔。

5.至被上訴人雖主張其給付上訴人之138萬6000元屬買賣價金云云。然查，系爭讓渡書係以讓渡系爭房地預售買賣契約當事人地位為標的，性質上為契約承擔，已如前述，則上開金錢之給付應認係兩造於契約承擔前所為之結算，目的在釐清上訴人已繳付予甲○公司之金額，由被上訴人補貼(給付)予上訴人，並不影響契約承擔之性質。

6.綜上，系爭讓渡書係以系爭房地預售買賣契約當事人地位為買賣（讓渡）標的，法律性質屬契約承擔，並非物（系爭房地）之買賣，應可認定。

㈡被上訴人請求上訴人退還應減少之價金及賠償利息損害，是否有理由？

1.系爭讓渡書既係以讓渡系爭房地預售買賣契約當事人地位為標的，性質上屬契約承擔，而非物之買賣，則系爭讓渡書簽訂後，被上訴人已承擔上訴人基於系爭房地預售買賣契約而享有之債權及負擔之債務，且及於因契約所生法律上地位，上訴人則已脫離原有之契約關係。且兩造間之契約承擔，並經甲○公司同意，則系爭房地預售買賣關係，已存在於被上訴人（買受人）與甲○公司（出賣人）之間，與上訴人無涉。

2.被上訴人係以系爭房屋坪數不足，請求減少價金，惟減少價金請求權性質上係買受人對於出賣人所主張之物之瑕疵

擔保權利，系爭房屋預售買賣關係既存在於被上訴人與甲○公司之間，上訴人並非出賣人，被上訴人自無對上訴人主張物之瑕疵擔保權利之餘地。況上訴人已脫離原有契約關係，而減少價金請求權係與原有契約不可分離形成權，被上訴人亦無從對上訴人為主張。

3.因此，上訴人依民法第359條規定請求減少價金，為無理由，則其依同法第179條規定，請求退還應減少之價金，亦無理由。

4.另被上訴人依第227條規定類推適用第226條第1項規定，主張上訴人應賠償伊就不足之6坪部分溢付價金而受有之利息損害計1萬1039元云云。惟上訴人既非系爭房地之出賣人，被上訴人請求上訴人減少價金，為無理由，則被上訴人對上訴人主張因溢付價金而受有利息損害，亦非有理由。至被上訴人是否應向甲○公司主張權利，則係另一個問題。

㈢綜上所述，被上訴人依系爭讓渡書主張物之瑕疵擔保權利，請求減少價金，並退還應減少之價金及溢付價金之利息損失等，均無理由，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

㈣本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　22　　日

民事第七庭　　審判長法　官　王　銘

法　官　高英賓

法　官　張國華

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　柯孟伶

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　22　　日