

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第194號

上訴人即附帶

被上訴人 藝術家建設股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 林世詮

上訴人即附帶

被上訴人 林隆興

林家暉

林家弘

共 同

訴 訟 代理人 蔡琇媛律師

被上訴人即

附帶上訴人 賴金玉

訴訟代理人 林亮宇律師

王雲玉律師

上列當事人間減少價金等事件，上訴人對於中華民國113年2月6日臺灣臺中地方法院112年度訴字第468號第一審判決提起上訴；被上訴人為附帶上訴，並為訴之追加，本院於114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)命林世詮、林隆興、林家暉、林家弘應分別給付及假執行宣告部分；(二)命藝術家建設股份有限公司給付超過新臺幣66萬8250元本息部分，及該部分之假執行宣告；暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄(一)、(二)部分，賴金玉在第一審之訴及假執行之聲請，均駁回。

三、藝術家建設股份有限公司之其餘上訴駁回。

四、賴金玉之附帶上訴及追加之訴均駁回。

五、第一審訴訟費用由藝術家建設股份有限公司負擔百分之20，

01 餘由賴金玉負擔。第二審訴訟費用，關於林世詮、林隆興、
02 林家暉、林家弘上訴部分，由賴金玉負擔；關於藝術家建設
03 股份有限公司上訴部分，由藝術家建設股份有限公司負擔百
04 分之99，餘由賴金玉負擔；關於附帶上訴（含追加之訴）部
05 分，由賴金玉負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序事項：

08 被上訴人即附帶上訴人賴金玉在原審係請求(一)上訴人即附帶
09 被上訴人藝術家建設股份有限公司（下稱藝術家公司）、林
10 世詮、林隆興、林家暉、林家弘（上4人下合稱林世詮等4
11 人，與藝術家公司下合稱林世詮等5人）應各給付新臺幣
12 （下同）340萬8823元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按週年利率百分之5計算之利息（下稱法定遲延利
14 息）；(二)如任一人為給付時，其餘之人於其給付範圍內免除
15 責任。嗣於本院審理時，減縮請求為(一)林世詮等4人應給付1
16 14萬9286元及法定遲延利息；(二)藝術家公司應給付225萬953
17 7元及法定遲延利息（本院卷第249頁第13-23行）。並對藝
18 術家公司擴張請求應再給付9,303元及法定遲延利息（本院
19 卷第249頁第6-9行）。經核分屬減縮、擴張應受判決事項之
20 聲明，合於民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款
21 規定，應予准許。

22 貳、賴金玉主張：

23 一、賴金玉於民國109年9月18日與林世詮等5人簽訂「房地預定
24 買賣契約書」（下稱系爭契約），向林世詮等4人購買坐落臺
25 中市○○區○○段000000地號土地權利範圍1000萬分之4939
26 92、498-27地號土地權利範圍全部(下合稱系爭土地，重劃
27 前地號為498-5、498-24)，向藝術家公司購買坐落系爭土地
28 上之同段821建號建物權利範圍全部、共有部分825建號建物
29 權利範圍22分之1即「藝術家NO.28實藝術」編號B10房屋(下
30 稱系爭房屋)，約定土地價款2370萬元、房屋價款1580萬
31 元，總價3950萬元。賴金玉歷次繳付系爭房地買賣價款金額

如附表一所示，系爭房地買賣總價款已於112年12月6日給付完畢。依系爭契約約定系爭土地總面積為126.44m²（含土地私有面積95.96m²，共有持分面積30.48m²）；系爭房屋總面積為357.96m²（含主建物面積312.05m²、陽台面積14.06m²、共有部分面積31.85m²）。林世詮等4人移轉498-27地號土地所有權予賴金玉個人私有之面積僅89.67m²，較系爭契約約定面積短少6.29m²，移轉498-44地號土地予賴金玉共有持分面積38.77m²，較系爭契約約定面積增加8.29m²，而發生瑕疵，依民法第354條第1項、第359條規定及系爭契約第6條第2項約定，林世詮等4人移轉予賴金玉個人私有土地面積短少不足部分，應全部找補，以土地面積共38.25坪買賣價金2370萬元為計算（相當於每坪61萬9,607.84元），林世詮等4人應補償金額為118萬0353元；賴金玉受移轉共有持分面積增加部分，則以找補2%為上限，賴金玉應找補林世詮等4人金額為3萬1067元；經結算賴金玉與林世詮等4人互為找補土地面積差額補償費後，林世詮等4人尚應給付114萬9286元。藝術家公司於110年8月11日取得系爭房屋之使用執照，依系爭契約第15條約定，藝術家公司應於6個月內即111年2月11日前對賴金玉為「通知交屋」，然藝術家公司遲至111年12月28日前均未通知交屋，依同條第1項第4款約定，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，而賴金玉在111年10月13日前合計已繳550萬元、111年10月14日後合計已繳3900萬元，按每日萬分之5分別計算，自111年2月12日起至同年12月28日之遲延交屋期間，應給付遲延交屋違約金213萬250元。另依系爭契約第18條第3項約定，就金融機構核撥系爭房地貸款之利息，於藝術家公司通知交屋日前，藝術家公司應返還予賴金玉，而賴金玉購買系爭房地經元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）於111年10月14日核貸撥款3000萬元，自111年10月14日起至111年12月28日止之利息金額，依貸款年息2%計算為12萬3287元，藝術家公司應返還交屋前貸款利息12萬3287元。藝術家公司應給付賴金玉遲延

01 交屋違約金213萬6250元及交屋前貸款利息12萬3287元，合
02 計225萬9537元。爰依民法第354條第1項、第359條、系爭契
03 約第6條第2項、第15條、第18條第3項，提起本件訴訟，並
04 聲明：(一)林世詮等4人應給付114萬9286元及法定遲延利息；
05 (二)藝術家公司應給付225萬9537元及法定遲延利息；(三)願供
06 擔保，請准宣告假執行。

07 二、嗣原審判決林世詮等4人應各給付土地面積差額補償費26萬6
08 524元本息、藝術家公司應給付遲延交屋違約金67萬1000
09 元，並駁回賴金玉其餘之請求。賴金玉不服，提起附帶上
10 訴，在本院補稱原判決僅命林世詮等4人應各給付土地面積
11 差額補償費為26萬6524元，合計為106萬6096元，尚不足8萬
12 3190元，林世詮等4人應再各給付2萬797元；另原判決僅命
13 藝術家公司給付遲延交屋違約金67萬1000元，並駁回交屋前
14 貸款利息12萬3287元部分，惟經核算藝術家公司應給付111
15 年2月12日起至同年12月28日期間之遲延交屋違約金為215萬
16 3000元，另賴金玉在111年10月14日起至111年12月28日之期
17 間，所繳付之交屋前貸款利息為11萬5840元，合計藝術家公司
18 應給付遲延交屋違約金及交屋前貸款利息為226萬8840
19 元，較原審請求225萬9537元部分增加9,303元，乃提起附帶
20 上訴，並附帶上訴聲明：(一)原判決駁回賴金玉後開第(二)項之
21 訴部分廢棄；(二)上開廢棄部分：1.林世詮等4人應分別再給
22 付賴金玉2萬797元及法定遲延利息；2.藝術家公司應再給付
23 賴金玉158萬8537元及法定遲延利息；(三)願供擔保，請准宣
24 告假執行。暨對藝術家公司為訴之追加，並追加訴之聲明：
25 藝術家公司應再給付賴金玉9,303元及法定遲延利息。另就
26 林世詮等5人之上訴部分，為答辯聲明：上訴駁回。

27 參、林世詮等5人抗辯：

28 一、林世詮等4人移轉土地所有權予賴金玉之面積，其中498-27
29 地號(權利範圍1分之1)土地為89.67m²、498-44地號(權利範
30 圍1000萬分之493992)土地換算面積為38.77m²，合計達128.
31 44m²，而系爭契約第6條第2項就土地部分並未區分個人所有

與共有持分，則林世詮等4人已移轉之土地面積超過系爭契約約定之土地面積126.44m²，林世詮等4人並無短少給付，自無找補土地面積差額補償費之義務。又藝術家公司依約通知交屋之始日，應以系爭契約第12條第1項所定取得使用執照最後期限110年12月30日為起始日，且藝術家公司已於111年8月20日以交屋修繕單通知賴金玉進行交屋，並於111年10月9日完成賴金玉指定修繕部分，另約定於111年10月12日辦理交屋及給付交屋款50萬元，故藝術家公司並無交屋遲延之情事，自無給付遲延交屋違約金之義務，倘認藝術家公司有遲延交屋情事，因108年底起新冠病毒疫情肆虐全球，且於110年5月19日提升至第三級防疫警戒，系爭房屋施工期間因此延誤，屬不可抗力之因素，應依民法第252條規定予以酌減。又藝術家公司於111年10月14日元大銀行核撥貸款予賴金玉前，已依約通知交屋，藝術家公司並無支付交屋前貸款利息之理。

二、嗣原審判決林世詮等4人應各給付土地面積差額補償費26萬6524元本息、藝術家公司應給付遲延交屋違約金67萬1000元，林世詮等5人不服原判決命其等給付部分，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利於林世詮等5人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；(三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。另就賴金玉附帶上訴及追加之訴部分，提出答辯聲明：(一)附帶上訴及追加之訴均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

肆、本院之判斷：

一、賴金玉主張林世詮等4人應給付土地面積差額補償費114萬9286元部分，為無理由：

(一)系爭契約第3、4、5、6、7條之全文如附表二所示，其中第6條第2項約定依第3條及第4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2%為限，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，無息於交屋時結算等語。所稱「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，無息於交屋時結算」部分，賴金玉主張該「共有部分」係指系爭土地之私有部分及共有部分一節（原審卷第15-16頁），為林世詮等4人所否認，並抗辯該「共有部分」係指系爭房屋共有部分，不包含土地共有持分等語（本院卷第19-23頁）。經查：

1. 契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院112年度台上字第1057號民事判決意旨參照。
2. 系爭契約第4條係約定房地出售面積及認定標準，其中第1項土地面積部分載為「買方購買『實藝術』1戶，其土地持分面積30.48平方公尺（9.22坪），應有權利範圍為1/22，計算方式係以總戶數平均分攤計算面積，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。」，而房屋面積部分載為「房屋面積：本房屋面積共計357.96平方公尺（108.28坪），包含：(一)主建物面積計312.05平方公尺（94.40坪）。(二)附屬建物面積：A、陽臺面積：14.06平方公尺（4.25坪）。(三)共有部分面積計31.85平方公尺（9.63坪）」等語；第2項則約定前項所列土地面積、房屋面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第6條約定互為找補等語；參照系爭契約第5條關於「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」之約定，其中第1項載明共有部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目；而第2項則約

01 定共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物面積之
02 比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）等語。
03 則依前揭系爭契約第4、5條約定，足認系爭契約關於「共有
04 部分」之項目，係指法定停車位另計外之門廳、走道、樓梯
05 間、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、
06 水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、
07 管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目，均
08 屬於系爭房屋所屬社區之公共設施等建物部分，並非指系爭
09 土地之共有部分；再參以系爭契約第7條關於契約總價部
10 分，土地價款部分，並無「私有部分」、「共有部分」之區
11 別，而房屋價款部分，則有分列「主建物部分」、「附屬建
12 物陽臺部分」、「共有部分」等項目，足證系爭契約約定
13 「共有部分」部分，係指系爭房屋所屬社區之公共設施等建
14 物部分，並非指系爭土地之共有部分。

15 3.從而，系爭契約第6條約定所稱「雙方同意面積誤差之找
16 補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以
17 各該面積所得之單價，無息於交屋時結算」部分，該「共有
18 部分」係承接主建物、附屬建物而言，係指系爭房屋所屬社
19 區之公共設施等建物部分，而非指系爭土地之共有部分。故
20 系爭契約第6條第2項後段約定面積誤差之找補部分，其中土
21 地面積部分並未區分私有部分、共有部分；而房屋面積部分
22 則區分為主建物、附屬建物、共有部分。賴金玉主張應分別
23 計算林世詮等4人移轉私有部分及共有部分土地面積之誤差
24 一節，即屬無據。

25 4.賴金玉與林世詮等4人係約定買賣土地總面積為126.44m²，
26 內含私有面積95.96m²，及共有持分面積30.48m²；而林世詮
27 等4人移轉登記予賴金玉所有之土地總面積為128.44m²，內
28 含498-27地號土地私有面積89.67m²，及498-44地號土地共
29 有持分面積38.77m²。雖林世詮等4人移轉登記予賴金玉所有
30 之土地總面積128.44m²，其中私有部分與共有持分部分與前
31 揭系爭契約約定私有部分與共有持分部分固不相符合，惟該

01 128.44m²已逾約定買賣土地總面積126.44m²，林世詮等4人
02 交付賴金玉之土地面積，並無不足之情事，依系爭契約第6
03 條第2項前段約定，林世詮等4人自無因移轉土地面積不足而
04 應負找補之責任。

05 5.此外，民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事
06 人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事
07 人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約
08 （最高法院104年度台上字第550號民事裁判意旨參照），賴
09 金玉與林世詮等4人既已於系爭契約約定買賣房地面積誤差
10 及其價款找補之計算方式，基於契約自由原則，應從系爭契
11 約第6條約定，賴金玉即不得再依民法第354條第1項、第359
12 條，主張林世詮等4人應就買賣土地面積其中私有面積短少
13 部分為找補。

14 (二)綜上，賴金玉主張應分別計算林世詮等4人移轉私有部分及
15 共有部分土地面積之誤差，並依民法第354條第1項、第359
16 條、系爭契約第6條第2項約定，請求林世詮等4人給付買賣
17 土地面積其中私有面積短少之差額補償費114萬9286元部
18 分，並無理由。

19 二、賴金玉請求藝術家公司應給付遲延交屋違約金66萬8250元，
20 為有理由；逾此部分之請求，則無理由：

21 (一)系爭契約第15條第1項前段約定，賣方應於領得使用執照6個
22 月內，通知買方進行交屋。同項第4款約定，賣方如未於領
23 得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房
24 地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。

25 (二)賴金玉主張藝術家公司於110年8月11日取得系爭房屋之使用
26 執照，加計6個月為111年2月11日，為藝術家公司所不爭執
27 （原審卷第332頁第26-28行），堪予採信。

28 (三)賴金玉主張藝術家公司應於110年8月11日取得系爭房屋之使
29 用執照之6個月內，即111年2月11日前通知交屋一節，為藝
30 術家公司所否認，並抗辯應以110年12月30日為通知交屋之
31 始日云云。查系爭契約第12條第1項約定本預售屋建築工程

01 應在110年12月30日之前完成，並取得使用執照；同條第2項
02 約定，如逾該約定期限而未取得使用執照，每逾1日應按已
03 繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，足認藝術
04 家公司係與賴金玉就系爭房屋取得使用執照之期限，係約定
05 以110年12月30日為最後期限，倘逾該約定期限而未取得使
06 用執照，則每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲
07 延利息。而關於遲延交屋違約金責任部分，則係依系爭契約
08 第15條約定，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進
09 行交屋，倘逾該約定期限而未通知交屋，每逾1日應按已繳
10 房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，足認藝術家
11 公司係與賴金玉就通知交屋之期限，係約定以領得使用執照
12 之6個月內為最後期限。系爭契約第12條、第15條規範內容
13 及違約事由並不相同。賴金玉係依系爭契約第15條第1項第4
14 款約定而請求遲延交屋違約金，藝術家公司既已於110年8月
15 11日取得使用執照，自應以實際取得使用執照日期起算6個
16 月即111年2月11日為最後通知交屋之期限。藝術家公司辯稱
17 應以110年12月30日為通知交屋之始日云云，實不足採。

18 (四)賴金玉主張藝術家公司自111年2月11日至111年12月28日前
19 均未通知交屋一節，為藝術家公司所否認。經查：

20 1. 依賴金玉與藝術家公司人員傅珮華在111年10月13日之LINE
21 對話紀錄，傅珮華已於該日向賴金玉表示：「午安：公司同
22 意包交屋禮8萬元」、「……今天希望公司能圓滿交
23 屋……」等語，有賴金玉提出之LINE對話紀錄為證（原審卷
24 第248、249頁），足認藝術家公司已於111年10月13日通知
25 賴金玉辦理交屋一事，合於系爭契約第15條第1項約定之交
26 屋通知。

27 2. 至於藝術家公司雖抗辯其以111年8月20日交屋修繕單對賴金
28 玉為通知交屋云云，並舉出交屋修繕單為證（原審卷第151
29 頁），惟依系爭契約第13條第1項約定，藝術家公司應「通
30 知買方進行驗收」手續，第2項約定驗收時藝術家公司應提
31 供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上等語，而

01 藝術家公司不爭執「交屋修繕單」即為系爭契約第13條第2
02 項所約定之「驗收單」（原審卷第277頁）；且藝術家公司
03 提出111年8月20日、111年8月21日、111年10月1日之交屋修
04 繕單（分見原審卷第151-157頁），僅記載「受理單位、工
05 務部」「以上項目經公司改善完成，即視同房屋驗收無誤」
06 等語（原審卷第151頁），並無通知賴金玉辦理點交系爭房
07 屋之事項，則前揭「交屋修繕單」至多僅能證明藝術家公司
08 有依系爭契約第13條第1項約定而為驗屋之通知，並供作賴
09 金玉填載驗收時所發現待修瑕疵項目之驗收單，不能證明是
10 藝術家公司依系爭契約第15條第1項約定，對賴金玉所為交
11 屋之通知。又藝術家公司另舉出證人傅珮華，欲證明其有於
12 111年10月12日前通知交屋一事，惟證人傅珮華在原審證
13 稱：111年10月12日下午2時是約賴金玉談土地短少的事，不
14 是要談交屋等語（原審卷第281頁），故依傅珮華前揭證詞
15 亦不能認定藝術家公司有在111年10月12日前通知交屋之事
16 實。

17 3.藝術家公司本應於111年2月11日前通知賴金玉交屋，然藝術
18 家公司遲至111年10月13日始通知交屋，則藝術家公司自111
19 年2月12日起至111年10月12日之遲延通知交屋期間共243日
20 （各該月份天數詳如附表三），而賴金玉及藝術家公司均不
21 爭執賴金玉在當時已繳房地價款550萬元之事實（原審卷第3
22 32頁第20-23行；即附表一編號1-5部分），依每日萬分之5
23 計算遲延利息為66萬8250元（550萬元×萬分之5×243日＝66
24 萬8250元）。

25 (五)藝術家公司抗辯因108年底起新冠病毒疫情肆虐全球，且於1
26 10年5月19日提升至第三級防疫警戒，系爭房屋施工期間因
27 此延誤，屬不可抗力之因素，依民法第252條規定，應酌減
28 違約金云云。查：

29 1.遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給付
30 遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之履
31 行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給付

（最高法院97年度台上字第579號裁判要旨參照）。系爭契約第15條第1項第4款約定之用語固載為「遲延利息」，該約定所稱之「遲延利息」，係指藝術家公司未依約定於取得使用執照6個月內通知交屋而發生遲延交屋之債務不履行時，應支付之金錢，應認該「遲延利息」之性質為違約金。

2.基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。而當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，分別為民法第250條第1項、第2項前段所明定。違約金額是否相當，依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定（最高法院109年度台上字第3213號裁判意旨參照）。

3.藝術家公司雖辯稱自108年底起因新冠肺炎疫情造成營造業缺工缺料，應依民法第252條之規定，酌減違約金云云，然系爭契約在109年9月18日簽訂時，已有新冠肺炎疫情，而藝術家公司既為專業之建設公司，自應預為規劃履約量能；況系爭契約第12條第1項係約定於110年12月30日取得使用執照，而藝術家公司於110年8月11日即取得系爭房屋之使用執照，可見新冠肺炎疫情對藝術家公司之施工時序，並未造成重大阻礙，藝術家公司復未舉證證明因新冠肺炎疫情致系爭房屋何部分施工受有如何之阻礙，以致影響延誤其辦理通知交屋時程，故其主張應酌減違約金云云，尚不足採。

(六)從而，賴金玉依系爭契約第15條第1項第4款約定，請求藝術家公司給付遲延交屋違約金66萬8250元，即有理由；逾此部分之請求，並無理由。

三、賴金玉請求藝術家公司應給付交屋前貸款利息11萬5840元，為無理由：

(一)系爭契約第18條第3項約定金融機構核撥貸款後之利息，由

買方負擔，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

(二)賴金玉主張其向元大銀行貸款3000萬元，並經該銀行於111年10月14日核撥在案，其自111年10月14日至111年12月28日之期間，已繳納貸款利息11萬5840元等語（本院卷第94頁），有貸款查詢資料為佐（原審卷第353頁）。則賴金玉向元大銀行貸款3000萬元之核貸日既為111年10月14日，係在藝術家公司111年10月13日對賴金玉為交屋之通知後，依前揭約定，賴金玉主張其繳納111年10月14日至111年12月28日期間之貸款利息11萬5840元部分，即應由其自行負擔。賴金玉主張藝術家公司應負擔此部分交屋前貸款利息，核屬無據。

四、綜上，賴金玉依系爭契約第15條第1項，請求藝術家公司給付遲延交屋違約金66萬8250元本息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。原審判命林世詮等4人應各給付26萬6524元本息及藝術家公司給付超過66萬8250元本息部分，並就該二部分宣告供擔保准、免假執行之宣告，尚有違誤，林世詮等4人及藝術家公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有理由，爰由本院廢棄改判駁回賴金玉此部分之訴。原審關於判命藝術家公司給付66萬8250元本息部分，則無不當，藝術家公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應駁回此部分之上訴。原審駁回賴金玉其餘請求，則無不合，賴金玉附帶上訴請求林世詮等4人應各再給付2萬797元本息部分及藝術家公司應再給付158萬8533元部分，均無理由，應駁回其附帶上訴。另賴金玉在本院追加請求藝術家公司應再給付9,303元本息部分，並無理由，亦應駁回。

伍、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，均認不足以影響本判決之結果，不另論述。

陸、據上論結，林世詮等4人之上訴，為有理由；藝術家公司之

上訴，一部有理由、一部無理由；賴金玉之附帶上訴及追加之訴，均無理由。爰判決如主文。

中華民國 114 年 4 月 29 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 鄭舜元
法官 林孟和

正本係照原本作成。

賴金玉得上訴。

上訴利益須逾新臺幣150萬元以上。

如對本判決上訴，應於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 何佳鈺

中華民國 114 年 4 月 30 日
附表一

編號	時間	金額	給付用途
1	109年8月18日	50萬元	支付訂金
2	109年9月18日	50萬元	支付簽約金
3	110年1月13日	100萬元	支付結構完成工程款
4	110年7月28日	100萬元	支付申請使用執照工程款
5	110年12月8日	250萬元	支付領取使用執照工程款
6	111年10月14日	3000萬元	以銀行貸款撥款
7		350萬元	匯款

01

8	112年12月6日	50萬元	支付尾款
備註	編號1至5金額合計550萬元。 編號1至8金額合計3950萬元。		

02

附表二

03

買方：賴金玉 賣方：藝術家公司 土地所有權人：林世詮、林隆興、林家暉、林家弘		
編號	條文	條文內容
1	第三條	房地標示及停車位規格： 一、土地坐落： 臺中市○○區○○段00000○000000地號等2筆土地，面積共計126.44平方公尺（38.25坪），內含土地私有面積95.96平方公尺（29.03坪），共有持分面積30.48平方公尺（9.22坪），使用分區為都市計劃第1-B種住宅區。 二、房屋坐落： 同前述基地內「藝術家NO.28實藝術」編號B10房屋1戶，為主管建築關核准108年10月9日第02066號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。
2	第四條	房地出售面積及認定標準： 一、土地面積： 買方購買「實藝術」1戶，其土地持分面積30.48平方公尺（9.22坪），應有權利範圍為1/22，計算方式係以總戶數平均分攤計算面積，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 二、房屋面積： 本房屋面積共計357.96平方公尺（108.28坪），包含： (一)主建物面積計312.05平方公尺（94.40坪）。 (二)附屬建物面積： A、陽臺面積：14.06平方公尺（4.25坪）。

		B、雨遮面積：__平方公尺（__坪）。 C、合計面積：__平方公尺（__坪）。 (三)共有部分面積計31.85平方公尺（9.63坪）。 (四)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。
3	第五條	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算： 一、共有部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）。 二、前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。本「__」主建物總面積計__平方公尺（__坪）。
4	第六條	房地面積誤差及其價款找補： 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。 二、依第三條及第四條計算之土地面積、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2為限（至多找補不超過百分之2），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。 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之3者，買方得解除契約。
5	第七條	契約總價： 本契約總價款合計新臺幣3950萬元整。 一、土地價款：新臺幣2370萬元整。 二、房屋價款：新臺幣1580萬元整。

01

		(一)主建物部分：新臺幣__元整。 (二)附屬建物陽臺部分：新臺幣__元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。 (三)共有部分：新臺幣__元整。 三、以上房屋總價不含外水、外電、瓦斯內外管裝置費、契稅及代書費。
--	--	--

02

附表三

03

111年2月12日至111年10月12日之遲延日數	
年月份	遲延日數
111年2月份	17日
111年3月份	31日
111年4月份	30日
111年5月份	31日
111年6月份	30日
111年7月份	31日
111年8月份	31日
111年9月份	30日
111年10月份	12日
合計日數	243日