

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第134號

上訴人 賀元麒

被上訴人 台灣紙業股份有限公司

法定代理人 戴頌雯

訴訟代理人 陳宜昌

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國 112 年 3 月 17 日臺灣嘉義地方法院第一審判決（112 年度訴字第 15 號）提起上訴，本院於 112 年 7 月 26 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：本件於第二審上訴程序中，被上訴人之法定代理人於民國（下同）112 年 4 月 6 日已變更為戴頌雯，有股份有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第 43 至 49 頁），戴頌雯聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：伊於 86 年間向被上訴人購買「嘉義市○○路大高巢」預售屋及其坐落之持分土地，約定房地總價新臺幣（下同）260 萬 5,700 元（土地 158 萬 2,700 元、房屋 102 萬 3,000 元），兩造並簽訂有房屋、土地預定買賣合約書，被上訴人已於 89 年 2 月 15 日將門牌號碼嘉義市○○路 000 ○ 0 號 0 樓之 2 房屋及其坐落之持分土地（下稱系爭房地）交付伊。嗣經伊發現被上訴人竟將公共設施、管理室等空間充當系爭房屋坪數，致系爭房屋實際坪數減少，以一坪 10 萬元計算，被上訴人應賠償伊 60 萬元。爰依債務不履行及侵權行為法律關係，求為判命被上訴人給付 60 萬元，及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。

01 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件請
02 求：伊已依約交付並移轉登記系爭房地予上訴人，且無坪數
03 不足或詐欺情事，上訴人本件請求自屬無據等語，資為抗辯
04 。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明
05 ：原判決廢棄，被上訴人應給付上訴人 60 萬元，及自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。被
07 上訴人則求為判決駁回上訴】。

08 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第 463 條準
09 用同法第 270 條之 1 第 1 項第 3 款規定整理並協議簡化
10 兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷第 64 至 66 頁、第
11 82 至 83 頁）：

12 （一）兩造不爭執事項：

- 13 1. 上訴人於 86 年間向被上訴人購買「嘉義市○○路大高
14 巢」之預售屋及其坐落之土地，約定房地總價 260 萬
15 5,700 元（土地 158 萬 2,700 元、房屋 102 萬 3,000
16 元），兩造並簽訂有房屋、土地預定買賣合約書。
- 17 2. 被上訴人已於 89 年 2 月 15 日將上訴人所購買之門
18 牌號碼嘉義市○○路 000 ○ 0 號 0 樓之 2 房屋及其
19 坐落之土地（下稱系爭房地）交付上訴人。
- 20 3. 上訴人於 96 年間將系爭房地出售予第三人，售得 110
21 萬元。

22 （二）兩造爭點：

- 23 1. 上訴人依債務不履行法律關係，向被上訴人請求賠償
24 60 萬元本息，有無理由？
- 25 2. 上訴人依侵權行為法律關係，向被上訴人請求賠償 60
26 萬元本息，有無理由？

27 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

- 28 （一）依據兩造不爭執事項 1、2，上訴人主張：其於 86 年
29 間向被上訴人購買系爭房地預售屋，約定房地總價 260
30 萬 5,700 元（土地 158 萬 2,700 元、房屋 102 萬
31 3,000 元），被上訴人已於 89 年 2 月 15 日將其所

01 購買系爭房地交付伊等情，應堪信為真實。

02 (二) 上訴人復主張被上訴人出售系爭房地予伊，有坪數不足
03 債務不履行或詐欺情事，則為被上訴人所否認，並以前
04 揭情詞置辯。查兩造簽訂之房屋預定買賣契約書第 1
05 條係約定：「預定買賣房屋標示：座落於嘉義市○○○
06 段 000 之 1、000 之 107、000 之 108、000 之 109
07 、000 之 111 地號等五筆土地內之『大高巢』編號 G5
08 2F 房屋一戶。房屋總面積坪數約為 25.04 坪（總面積
09 包括主建築物及竣工平面圖之陽台、平台、露台、花台
10 、走道、樓梯間、電梯間、受電室、屋頂突出物、水箱
11 、地下室、車道……等公共設施分擔在內，其產權登記
12 以地政機關之測量面積及公共設施持分登記面積為準）
13 ……」等語（見一審卷第 115 頁）。再觀諸上訴人所
14 購買上開預售屋，於興建完成後，編為嘉義市○○○段
15 0000 ○號（建物門牌：○○路 000 之 0 號 0 樓之 2
16 ），為 12 層樓鋼筋混凝土造住宅之第二層，其登記面
17 積為第二層面積 38.84 m²、夾層 13.24 m²、陽台
18 7.65 m²，又此建號之共同使用部分為同段 2333 建號
19 面積 617.50 m²，上訴人之應有部分為 177/10000，同
20 段 0000 建號面積 7352.59 m²，上訴人之應有部分為
21 23/10000，此有上訴人提出之建物登記謄本在卷可稽（
22 見一審卷第 233 頁）。依此計算，上訴人向被上訴人
23 所購買 0000 建號房屋含共同使用部分之面積計為
24 87.57 m²【38.84 + 13.24 + 7.65 + (617.50 ×
25 177/10000) + (7352.59 × 23/10000) ÷ 87.57
26 】，換算為 26.49 坪，已超逾房屋預定買賣契約書所
27 約定之面積「約 25.04 坪」，自難認被上訴人有未交
28 付足夠房屋坪數予上訴人之情。

29 (三) 上開預售屋於建築完成後，被上訴人又將同段 0000 建
30 號建物（門牌號碼嘉義市○○路 000 號，主要用途警
31 衛室）之應有部分 23/10000 亦登記在上訴人名下，有

01 土地建物登記申請書及附件可參（見一審卷第 308、
02 315 頁），然此部分僅係額外增加上訴人所取得之建物
03 面積，並未使上訴人取得之建物面積減少。是上訴人依
04 債務不履行之法律關係，請求被上訴人賠償損害，自非
05 有據。

06 （四）上訴人雖又主張被上訴人係以虛偽坪數欺騙上訴人，依
07 侵權行為之法律關係，請求被上訴人賠償損害云云。惟
08 查，被上訴人已交付 26.49 坪之房屋坪數予上訴人，
09 並無以虛偽坪數欺騙上訴人之情，已如前述。至上訴人
10 所有 0000 建號，須分擔共同使用部分 0000、0000 建
11 號之應有部分（此共同使用部分為電梯樓梯間、機械房
12 、地下一、二層等，見一審卷第 323、326 頁），乃集
13 合式住宅大樓之特性，且既經明文約定在兩造所簽訂之
14 系爭房屋預定買賣契約書中，亦難認被上訴人有何欺騙
15 上訴人之侵權行為。上訴人依侵權行為之法律關係，請
16 求被上訴人賠償損害，亦屬無理由。

17 （五）再上訴人縱於 96 年間以總價 110 萬元（低於上訴人
18 購買系爭房地時支出之價款）將系爭房地出售予第三人
19 ，然此係受當時該地區發展條件、周遭環境、房屋折舊
20 、上訴人欲求售系爭房地等因素之影響，或契約自由原
21 則之結果，亦難認係可歸責於被上訴人。上訴人據此主
22 張被上訴人有債務不履行或詐欺侵權行為，仍非可採。

23 五、綜上，上訴人依據債務不履行及侵權行為法律關係，求為判
24 命被上訴人給付 60 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按年息 5% 計算之利息，為無理由，不應准許。原
26 審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴論旨指摘原判
27 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
29 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷
30 ，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 449 條第

01 1 項、第 78 條，判決如主文。
02 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日
03 民事第一庭 審判長法官 王金龍

04 法 官 孫玉文

05 法 官 曾鴻文
06 上為正本係照原本作成。
07 不得上訴。
08 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日

09 書記官 汪姿秀