

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6746號

原告 游志偉

沈育純

共同

訴訟代理人 許恒輔律師

被告 威力國際開發股份有限公司

法定代理人 涂佩勳

訴訟代理人 胡美慧律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國110年11月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告游志偉新臺幣2萬9,250元。

二、被告應給付原告沈育純新臺幣2萬9,250元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔5%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣2萬9,250元為原告游志偉預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣2萬9,250元為原告沈育純預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告2人為夫妻，於民國108年10月16日與被告簽立土地房屋車位買賣契約書（下稱系爭買賣契約），共同向被告購買被告興建之暖暖十勝社區（下稱系爭建案）土地、房屋及車位，被告於興建完成後，於109年6月17日將門牌號碼基隆市○○街00巷00○0號7樓房屋（下稱系爭房屋）登記為原告共有，並將坐落基地即基隆市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分各20萬分之1977登記予原

告，原告合計取得系爭土地應有部分10萬分之1977、面積39.74平方公尺。惟原告於109年6月間領取系爭土地所有權狀後，始發現與系爭買賣契約所載基地之持分比例應為系爭土地10萬分之2720不符，亦即被告實施出賣之系爭土地短少應有部分10萬分之743（計算式： $2720/10萬 - 1977/10萬$ ），換算後即短少約15平方公尺之面積（計算式：基地總面積2,010平方公尺 $\times 743/10萬$ ，小數點以下四捨五入），以原告原共應取得持分面積約55平方公尺（計算式：基地總面積2,010平方公尺 $\times 2720/10萬 = 54.672$ ）及基地總價金為基準計算，原告各受有新臺幣（下同）70萬8,000元之損害（計算式：基地總價金519萬2,000元 $\div$ 應取得持分面積55平方公尺 $\times$ 短少15平方公尺 $\div 2人 = 70萬8,000元$ ）。被告交付之基地面積短少，屬買賣標的物有瑕疵及不完全給付，依民法第359條規定本應減少價金或負不完全給付之債務不履行責任，或依系爭買賣契約第3條第2項規定，亦應由被告找補不足之登記面積，爰擇一請求被告各給付原告70萬8,000元本息。另被告依系爭買賣契約第9條第2項記載，應於108年12月31日前取得使用執照，然遲延至109年3月31日方取得使用執照，依系爭買賣契約第9條第3項約定，每逾1日應按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息，故被告應給付原告各3萬3,750元（計算式： $150萬元 \times 5/1萬 \times 90天 \div 2人$ ）等語。

(二)並聲明：1.被告應給付原告游志偉70萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。2.被告應給付原告沈育純70萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。3.被告應給付原告游志偉3萬3,750元。4.被告應給付原告沈育純3萬3,750元。5.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：

(一)系爭建案係被告委由代銷公司進行預售屋銷售，依交易常情，銷售時均以主建物坪數多寡並搭配圖面向客戶說明，並未標示坐落土地占基地應有部分或土地面積為何，且系爭買

賣契約第2條載明系爭房屋及車位坐落土地持分面積約39.70平方公尺，並以地政機關登記為準，而原告實際取得持分面積共39.74平方公尺，亦已超過契約約定面積，並無短少情事。同條約定固載「權利範圍10萬分之2720」，惟系爭土地總面積為2,010平方公尺，倘持分面積為39.70平方公尺，權利範圍明顯非10萬分之2720，故權利範圍部分顯係文字誤載，而應以持分面積之記載為準。再本件系爭房屋占基地持分10萬分之1975，加計車位占基地持分10萬分之2，原告總計應取得基地持分10萬分之1977，故計算後系爭買賣契約第2條始記載持分面積為39.70平方公尺（計算式：2,010平方公尺 $\times$ 1977/10萬=39.7377），惟填寫時因將車位大公即車位「占建物共有部分」權利範圍10萬分之745，誤載為車位「占土地持分」權利範圍10萬分之745，加計系爭房屋占基地持分10萬分之1975，始誤載買賣系爭土地之權利範圍為10萬分之2720（計算式：1975/10萬+745/10萬=2720/10萬）。對照系爭買賣契約第4條約定系爭房屋所占土地價款為467萬2,000元，車位所占土地價款為52萬元，倘如原告主張其買受之車位占基地持分10萬分之745而非10萬分之2，價款亦非相當，顯非兩造約定真意。縱認本件面積有短少情事，原告有10天契約審閱期，應已發現權利範圍之記載與坪數顯不相當，而屬與有過失。

(二)另本件取得使用執照進度延後，係因台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）部分路段遲未刨鋪，致被告申請水、電、瓦斯、電信等管線挖埋完成之審核文件受阻，復因基隆市政府遲延通知無障礙環境衛生設施完工勘驗完成、會勘確認無損害周邊公共設施等事項，甚或無端要求補正原建築執照未加註事項，始致使用執照申請進度遲延，依系爭買賣契約第9條第2項第5款規定，應順延取得使用執照之期間，被告並不負給付遲延利息之責等語。

(三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、不爭執事項（見訴字卷(二)第85至86頁，並依判決格式調整文
02 字及順序）：

03 (一)兩造於108年10月16日簽立系爭買賣契約。

04 (二)原告2人於109年6月17日各取得系爭土地應有部分20萬分之1
05 977，合計應有部分10萬分之1977、面積39.74平方公尺。

06 (三)被告依系爭買賣契約第9條第2項記載，預計於108年12月31
07 日前取得使用執照，然遲延至109年3月31日方取得使用執
08 照。

09 四、得心證之理由：

10 原告主張被告登記予原告之土地面積有短少情事，屬物之瑕
11 疵、不完全給付或應為找補，應依民法第359條、系爭買賣
12 契約第3條第2項或不完全給付規定各給付原告70萬8,000元
13 本息，另遲延至109年3月31日方取得使用執照，應依系爭買
14 賣契約第9條第3項各給付原告遲延利息3萬3,750元等節，為
15 被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者厥為：(一)被告
16 應登記予原告之土地範圍為何？原告主張被告交付之土地面
17 積短少，依民法第359條、系爭買賣契約第3條第2項或不完
18 全給付規定，擇一請求被告各給付原告70萬8,000元本息，
19 有無理由？被告抗辦原告與有過失，是否可採？(二)被告遲延
20 至109年3月31日方取得使用執照，是否符合系爭買賣契約第
21 9條第2項第5款順延期間事由？原告依系爭買賣契約第9條第
22 3項請求被告各給付原告3萬3,750元，有無理由？

23 茲分述如下：

24 (一)被告應登記予原告之土地範圍為何？原告主張被告交付之土
25 地面積短少，依民法第359條、系爭買賣契約第3條第2項或
26 不完全給付規定，擇一請求被告各給付原告70萬8,000元本
27 息，有無理由？被告抗辦原告與有過失，是否可採？

28 1.按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
29 句，民法第98條規定甚明。解釋當事人之契約，應以當事人
30 立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他
31 一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高

01 法院39年台上字第1053號判決意旨參照)。

02 2.查系爭買賣契約第2條「買賣標的物標示及權利範圍」約
03 定：「土地座落：乙方（即被告）就所有之基隆市○○區○
04 ○段○○○段000地號，面積約2,010平方公尺，（以下簡稱
05 本基地）。使用分區屬第三種住宅區，權利範圍10萬分之27
06 20，即持分面積約39.70平方公尺，並以地政機關登記為
07 準，雙方均無異議」（本院卷(一)第25頁），惟系爭土地權利
08 範圍10萬分之2720換算持分面積為54.672平方公尺（計算
09 式：2,010平方公尺×10萬分之2720=54.672平方公尺），而
10 非39.70平方公尺。本件原告主張被告依約應登記予原告系
11 爭土地權利範圍10萬分之2720即約55平方公尺，被告則認應
12 為持分面積39.70平方公尺即系爭土地權利範圍10萬分之197
13 7，本院基於下列事證，認兩造締約時之原意，應係被告所
14 稱之持分面積39.70平方公尺：

15 (1)關於被告就系爭房屋及車位配賦基地範圍之原始規劃：

16 為被告規劃系爭建案基地及共用部分所配賦持分數額之代書
17 林懇伶、周庭安經傳喚到院，證人林懇伶證稱：我作為代書
18 的工作，是在建商取得建照後幫忙算公設及土地持分依主建
19 物比例分攤之面積，本件算出系爭房屋分配的土地持分為10
20 萬分之1975，加上車位分配的土地持分為10萬分之2，所以
21 正確的權利範圍是10萬分之1977而非10萬分之2720。後來辦
22 理實價登錄及貸款時，發現私契上有2個錯誤，一是系爭土
23 地權利範圍「10萬分之2720」，正確者應為「10萬分之197
24 7」，另一個是車位「土地持分應有權利範圍為10萬分之74
25 5」，正確者應為「全區大公權利範圍為10萬分之745」等語
26 （見本院卷(一)第376至379頁）；證人周庭安證稱：本件原告
27 這戶土地持分原為10萬分之1975，加上車位的土地持分為10
28 萬分之2，總共10萬分之1977，但是誤把車位建物的大公10
29 萬分之745加計10萬分之1975，才會誤載成10萬分之2720。
30 我們在辦貸款跟實價登錄時發現計算出來的面積不符，才知
31 道有誤載，事實上市場不可能有這種車位持分為10萬分之74

5這麼大的狀況等語（見本院卷(二)第42至43頁），而對照證人林懇伶提供之「建案銷售面積表（公設及土地持分依主建物比例分攤）」表格，記載系爭房屋對應之主建物土地持分為10萬分之1975、持分面積39.70平方公尺、每（車）位持分10萬分之2（見本院卷(一)第385頁），堪認被告就原告所購買之系爭房屋及車位規劃分配之系爭土地持分確各為10萬分之1975、10萬分之2。

(2)關於預售屋買賣之交易慣例：

①又一般預售屋之買賣，在交易時建商業已取得建照執照（參見公寓大廈管理條例第58條第1項規定），該建案之坐落基地、各戶專有部分之面積及格局、停車位數量及位置等事項均有相關設計圖說為憑，非可任由建商與購屋者在議約時自由磋商。至於各專有部分所配賦之基地及共用部分持分，亦多由建商自行依據建築圖說，按各戶專有部分面積與專有部分總面積之比例計算得出（參見民法第799條第4項規定），鮮有由建商與購屋者自由約定者。故依預售屋之交易慣例，購屋者與建商議約時所能磋商之範圍，大抵僅有不同戶別、車位編號之選擇，及買賣價金之數額而已。

②以本件而論，雖購買系爭建案之車位者，亦得就車位配賦基地持分，然由證人林懇伶、周庭安前引證言可知，系爭建案所銷售之各戶專有部分及車位所配賦基地持分，仍係由被告委任土地代書計算得出，非聽任購屋者與被告委任之代銷公司銷售人員自行磋商。此情參酌證人即本件承辦代銷人員李威儀證稱：一般銷售不會討論土地面積持分，是討論房屋幾坪、單價多少，1個車位多少錢，加總出來有1個總價，根據拆算出來的發票金額開發票標示在合約書上等語（見本院卷(二)第47頁），證人即被告委任之大倉行銷有限公司負責人羅傑證稱：我們都是依照建物權狀坪數跟總價做銷售，車位計價方式就是用單價計算，價格可能要看車位位置決定。通常只有在跟客戶簽約時才會出現土地權利範圍。一般銷售時是強調房屋面積，不是都更案的話不會有客戶特地問土地面積

等語（見本院卷(二)第49頁），益徵於預售屋買賣中購屋者與建商議約係著重於選擇之戶別、建物坪數、車位大小及位置，而非所占基地之比例及面積。

(3)關於本件締約經過及契約解釋：

①證人李威儀證稱：區分所有建物一般很少看土地持分的坪數，也不會強調原告購買的房地其中土地權利範圍多少，本件預售屋從磋商到簽約的過程，都是針對取得建物還有車位的建物坪數及價金做討論，沒有特別提到所占的土地應有部分範圍及面積，銷售的過程原告也未曾詢問土地的應有部分範圍及面積多少，我沒有特別計算土地面積給原告看，就是依照代書提供的分坪表上數字等語（見本院卷(二)第47頁），並參酌本件銷售時所提供之參考圖面，亦係記載建物坪數、公設比例而非土地坪數（見本院卷(二)第27頁），可知本件買賣之經過亦與前開被告原始規劃及交易慣例相符，即兩造係針對原告有意願之建物坪數、車位大小及價金進行磋商，關於所占基地部分則未另有特別協議，而逕由證人李威儀依代書前開提供之「建案銷售面積表（公設及土地持分依主建物比例分攤）」表格進行填載。又系爭買賣契約第2條就原告買受之土地固有「基地面積約2,010平方公尺…，權利範圍10萬分之2720，即持分面積約39.70平方公尺」之記載，然如兩造之真意係以權利範圍10萬分之2720為準，依該約定記載相乘所得之持分面積係54.672平方公尺，顯遠高於39.70平方公尺，衡情當無未發現記載不符之可能，則本件應係兩造未就土地持分特別磋商，原告依交易常情同意按建商所算出之面積計算，而證人李威儀就權利範圍固誤載為10萬分之2720，惟同時記載持分面積為39.70平方公尺，既兩造並未特別就該權利範圍相乘土地總面積後所得大小進行彙算，則約定之真意仍應以明確記載之面積39.70平方公尺為準。

②原告固另稱系爭買賣契約第2條之用語為持分面積「約」39.70平方公尺，顯非確定數字，而應以記載明確之權利範圍10萬分之2720為準云云，惟同條約定就系爭土地總面積之用語

亦為面積「約」2,010平方公尺，固有使用「約」字，然所載總面積亦與實際狀況完全相符（見本院卷(一)第51頁土地所有權狀），則尚難僅以上開文字及用語，逕認原告主張可採。原告又稱土地多寡影響不動產整體價值及購買意願，原告主觀上認知所購買標的為系爭土地應有部分10萬分之2720云云。然對照證人林懇伶前述系爭買賣契約第2條誤載車位「土地持分應有權利範圍為10萬分之745」之處（見本院卷(一)第27頁），倘兩造真意係車位對應之土地持分高達10萬分之745，加計房屋對應之土地持分10萬分之1975，致買賣總土地持分高達10萬分之2720，再佐以原告所述土地多寡影響整體價值，則兩者拆分之土地價款當應與上開土地持分比例相當，即車位之土地價款應約為房屋之土地價款之38%（計算式： $745 \div 1975 = 0.38$ ，小數點後四捨五入至第二位數），然本件車位部分之土地價款為52萬元，房屋部分之土地價款為467萬2,000元（見本院卷(一)第29頁），即車位之土地價款僅為房屋之土地價款之11%（計算式： $52 \text{萬} \div 467 \text{萬}2,000 = 0.11$ ，小數點後四捨五入至第二位數），亦與上開土地持分比例顯不相當，實難認原告前開主張確為兩造締約之真意。

3.是本件兩造締約時之原意，應係被告所稱之持分面積39.70平方公尺，而被告實際登記予原告之面積達39.74平方公尺（見不爭執事項(二)），並無何短少情事，則原告主張被告應交付之基地面積短少，而該當物之瑕疵、不完全給付，應負瑕疵擔保、債務不履行責任或應依系爭買賣契約第3條第2項約定進行找補，均無理由。又原告此部分主張既無理由，被告抗辯原告與有過失部分，即無審酌必要。

(二)被告遲延至109年3月31日方取得使用執照，是否符合系爭買賣契約第9條第2項第5款順延期間事由？原告依系爭買賣契約第9條第3項請求被告各給付原告3萬3,750元，有無理由？

1.查系爭買賣契約第9條第2項本文及第5款約定：「本社區建築工程由乙方（即被告）負責，預計於108年12月31日前取得使用執照，但若有下列情事之一者，得順延其期間。…」

五、屋外排水溝、巷道之鋪設工程及水、電、瓦斯、電信等接通供應時間悉依各該公用事業機構作業規定及程序辦理，其施工期間」、第9條第3項約定：「乙方逾第2項期間取得使用執照時，每逾1日應按該部分甲方（即原告）已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息給付予甲方」（見本院卷(一)第33頁）。是被告遲延之事由須與屋外排水溝、巷道之鋪設工程及水、電、瓦斯、電信接通供應等事項相關，始得順延其施工期間，如不符上開順延期間之事由，即應按前揭約定給付遲延利息予原告。

2.被告固稱因台電公司部分路段遲未刨鋪，致被告申請水、電、瓦斯、電信等管線挖掘完成之審核文件受阻云云，並提出基隆市政府108年11月27日基府工土參字第1080082909號、108年12月6日基府工土參字第1080085597號函為證。查前開函文之內容，係基隆市政府於108年11月27日函知被告委任之大元營造股份有限公司（下稱大元公司），因經現場勘查尚有台電公司部分路段尚未刨鋪，應確認現場道路全部完整再行申報使用執照，復於108年12月6日函知大元公司，經現場勘查各管線已挖掘完成並重新刨鋪完成，暨檢送審查通過或免審查之審查紀錄表（見本院卷(一)第163至177頁），而該狀況雖與系爭買賣契約第9條第2項第5款所定「巷道之鋪設工程及水、電、瓦斯、電信接通供應」等事項相符，惟被告並未具體說明應順延之施工時間為何，本無從計算順延時間，況兩造係約定應於108年12月31日前取得使用執照，而基隆市政府於該期限數週前之108年12月6日業已通知被告委任之大元公司本件審核同意，故亦難認上開事項與被告終未能如期取得使用執照乙節有所關連。

3.被告又辯稱：因基隆市政府遲延通知無障礙環境衛生設施完工勘驗完成、會勘確認無損害周邊公共設施等事項，甚或無端要求補正被告原建築執照未加註事項，逕命被告提出鼓勵增設停車空間營業管理規範證明，始致使用執照申請進度遲延云云，並提出基隆市政府109年1月9日基府都建參字第109

0201255號、109年2月6日基府都建參字第1090202633號、109年3月12日基府都建參字第1090211299號、基隆市政府第4次變更設計附表為證（見本院卷(一)第179至193頁），惟查被告所指基隆市政府有遲延通知之情事，及所涉無障礙環境衛生設施、周邊公共設施會勘或停車空間相關補正事項，均與系爭買賣契約第9條第2項第5款所定「巷道之鋪設工程及水、電、瓦斯、電信接通供應」等事項無涉，復亦無該條款所指之「施工期間」可資順延，且與同條項第1至4款所列「甲方未依約給付各期價款及遲延利息或其他應由甲方負擔之稅規費時，其遲延期間」、「因人力不可抗拒或法令限制或變更或鄰損及其他不可歸責於乙方之事由，致乙方不能施工之停工期間，其遲延期間」、「甲方違反本約其他各條約時，其遲延期間」、「甲方要求變更設計或增加室內裝修工程，致影響工程進度時，其變更期間」之事由及期間有別，是被告並未符合系爭買賣契約第9條第2項之順延期間事由，而應依同條第3項，每逾1日按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息。

4. 本件原告於被告取得使用執照前，業依系爭買賣契約附件一「房屋土地車位買賣分期付款表」約定，給付訂金款29萬、簽約款101萬元（見本院卷(一)第45頁），合計共已繳130萬元（計算式：29萬+101萬=130萬），而被告原應於108年12月31日前取得使用執照，遲至109年3月31日始取得，則原告請求被告各給付2萬9,250元（計算式：130萬×90天×0.0005÷2人=2萬9,250元），為有理由，應予准許。至原告固另主張其經被告要求而先行支付之代收款20萬元，亦應計入上開計算之房地價款云云，惟該部分係屬稅賦、規費、預收管理費等代收項目，有代收費用明細表可佐（見本院卷(二)第33頁），而與系爭契約第9條第3項所定「已繳房地價款」無涉，是原告此部分主張，尚無可採，其各請求逾2萬9,250元部分，為無理由，不應准許。

五、綜上所述，被告交付之基地面積並無短少情事，則原告依民

01 法第359條、系爭買賣契約第3條第2項或不完全給付規定，
02 擇一請求被告各給付原告70萬8,000元本息，為無理由，不
03 應准許；又被告遲延取得使用執照不符順延期間事由，則原
04 告依系爭買賣契約第9條第3項請求被告各給付原告2萬9,250
05 元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，不應准
06 許。本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
07 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴
08 部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依
09 據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請
10 宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣
11 告之。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌
13 後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
14 明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
16 段。

17 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
18 民事第九庭 法 官 梁夢迪

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
23 書記官 石勝尹