

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5463號

原告 張忠蕙

被告 張立錚

被告 天競有限公司

法定代理人 劉俊賢

訴訟代理人 張佐煊

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「請求因不動產買賣總面積不足部分之價金返回之事，被告應給付原告新台幣(下同)708,820元及減少價金之仲介費10,632元，共719,452元，並自民國111年7月27日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。」(卷第11頁)，復於111年2月23日以民事準備書狀變更為「修正被告張立錚應返還金額為709,828元，及修正被告天競有限公司應返還減少價金之仲介費10,754元(709,828/16,500,000*250,000=10,754)，共計720,582元，並自111年7月27日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。」(卷第137頁)，核其聲明之請求數額雖有變更，惟請求之基礎事實並未改變，揆諸前開說明，核無不合，應予准許。

乙、實體部分：

01 一、原告起訴主張：

02 (一)原告於民國111年7月27日向被告張立錚購買新北市○○區○
03 ○街00號3樓房屋(下稱系爭不動產)，並由原告配偶戴維斯
04 代為簽定不動產買賣契約書，約定建物總面積93.91平方公
05 尺(坪數28.04坪)，成交價金為新台幣(下同)1650萬元，原
06 告並支付被告天競有限公司(即台灣房屋大坪林店，下稱天
07 競公司)仲介費25萬元。依不動產市場交易習慣，房地部分
08 多依單位面積計價，車位則以個數計價，陽台則屬附屬建
09 物，不在主建物(室內)面積，然而事後原告以被告張立錚給
10 予之大樓竣工平面圖正本向新北市新店地政事務所申請陽台
11 補登，承辦人告知本棟七層樓皆未做陽台補登，早期總面積
12 登載錯誤，申辦陽台補登必須依原竣工平面圖計算之總面積
13 登載，於111年9月28日取得補登後之房屋所有權狀，建物總
14 面積為89.87平方公尺(27.18坪)，與不動產買賣契約書約定
15 總面積減少4.04平方公尺(1.22坪)，原告方得知建物總面積
16 與契約約定有短少情事。

17 (二)而被告張立錚既持有竣工圖卻未做陽台補登，被告天競公司
18 具有仲介專業能力，並有竣工圖可計算建物面積，不難發現
19 建物總面積不足，原告相信被告天競公司之仲介專業，對於
20 建物總面積不疑有他，以致原告以每坪高於周邊行情購入並
21 支付高於行情之仲介費(1.5%)，又以每坪單價175,700元計
22 算，原告多付價金709,828元(〔93.91-89.87〕*175,700=70
23 9,828)，經原告於111年10月30日至被告天競公司請求聯繫
24 張立錚出面協商總面積不足之價金返還乙事，遽遭張立錚拒
25 絕，為此請求被告給付坪數短少之返還價金709,828元、減
26 少仲介費10,754元，及均自111年7月27日起至清償日止，按
27 法定利率計算之遲延利息。

28 (三)並聲明：被告張立錚應返還價金709,828元，被告天競公司
29 應返還仲介費10,754元，及均自111年7月27日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。

31 二、被告答辯意旨：

01 (一)被告張立錚則以：

02 (1)被告張立錚並無售屋經驗，為免遭受損失，故於111年6月15
03 日委託被告天競公司(即台灣房屋大坪林店)仲介出售系爭不
04 動產，並由訴外人戴維斯與被告張立錚簽訂不動產買賣契
05 約，契約內係以新北市新店地政事務所核發之所有權狀(088
06 新資建字第005162號)記載總面積93.91平方公尺為據，以總
07 價1650萬元之價格出售，並非以單價乘以面積為買賣計算方
08 式。

09 (2)雙方買賣契約第12條特約事項第2項亦載明「買賣雙方合
10 意，本不動產房屋賣況賣方已詳盡告知，買方充分明瞭，雙
11 方同意依房屋現況點交，賣方不負擔瑕疵擔保責任」，後續
12 於完成點交後，於111年7月26日至新店地政事務所辦理所有
13 權狀移轉時，地政機關亦以原登記面積93.91平方公尺辦
14 理，並登錄於新核發(權狀字號：111新資建字第009550號)
15 之建物所有權狀上，可見面積並無不法或短少情事，再參考
16 內政部不動產交易時價查詢服務網，與系爭不動產同棟之2
17 樓鄰居於110年1月17日之買賣紀錄，當時登記面積亦為28.4
18 1坪(93.91平方公尺)，且自被告張立錚取得系爭不動產後並
19 未作任何修建，該棟建物2至7樓亦均保持原貌並無改建，若
20 無不當，為何不見地政機關查處。

21 (3)而原告於111年9月28日至地政機關辦理陽台補登後(40年前
22 之建物所有權狀並無規定須將陽台面積登錄)，被告先前售
23 出之系爭不動產建物所有權狀(111新資建字第011740號)已
24 改登錄為主建物27.19坪(89.87平方公尺)、附屬建物3.92坪
25 (12.95平方公尺)，面積合計31.1坪(102.82平方公尺)，而
26 被告張立錚當時售出之系爭不動產權狀總面積93.91平方公
27 尺，多出8.91平方公尺(2.69坪)，若依原告主張以原售出契
28 約總價除以售出面積換算每坪單價，以陽台補登後之系爭不
29 動產總面積102.82平方公尺計算，原告尚且得利，復經被告
30 張立錚於111年11月24日至591售屋網查詢，原告現以31.1坪
31 (102.82平方公尺)、總價1808萬元之價格出售中，顯建系爭

01 不動產在原告心中價值已超出原購買價金158萬元，自無其
02 所稱影響起居功能、效用欠缺等瑕疵，倘原告主張有理由，
03 反而應依不當得利規定返還被告張立錚未賣出之2.69坪(8.9
04 1平方公尺)之價金156萬元。

05 (4)且我國目前並無任何法律規定房屋買賣前必須先由賣方辦理
06 陽台補登後始能出售，而被告張立錚係委由仲介公司買賣，
07 如確有必要，仲介公司亦應會主動提醒補辦手續，因此被告
08 張立錚未辦理陽台補登並無違法。

09 (5)再者，被告張立錚當時之所以拒絕出面協商，係因雙方買賣
10 契約已履行完畢，若有爭議應在法院解決，故無私下協商之
11 意，至竣工平面圖亦係被告張立錚本於交易誠信併同其餘文
12 件將之交付被告天競公司，足見被告張立錚並無隱匿或欺詐
13 之情事；況且若如原告所述新店地政事務所承辦人告知早期
14 總面積登載錯誤，亦是地政機關登載作業問題，或早期法令
15 不備所致，均與被告張立錚無涉。

16 (6)為此聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，
17 願供擔保請准宣告免為假執行。

18 (二)被告天競公司則以：

19 (1)被告天競公司始終按照建物登記第一類謄本所載之公示資訊
20 居間仲介，經原告審慎評估後與被告張立錚就標的物及價金
21 達成合意，雙方簽訂系爭不動產買賣契約後，買賣關係即成
22 立生效。且本件亦無民法第572條得請求酌減或返還報酬之
23 情形，因此被告天競公司自得依民法第568條第1項、內政部
24 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條等規定，合法收
25 取合理之報酬。

26 (2)而被告天競公司於簽約日前從未收受張立錚提供之竣工圖正
27 本，居間期間亦均以建物登記謄本計算建物面積，何來依照
28 竣工平面圖即可計算真實建物面積之情，況且被告天競公司
29 張永生店長當時提供予原告參考之圖面資料，乃為系爭大樓
30 之竣工圖影本，並非系爭不動產之竣工平面圖，其上並無記
31 載實際尺寸，無從據以計算房屋實際坪數，且系爭不動產之

01 竣工平面圖僅有屋主本人可申請，仲介公司無權為之，原告
02 嗣後向新店地政事務所申辦陽台補登後所取得之竣工圖正
03 本，被告天競公司實毫無所悉。實係雙方於簽約過程中，當
04 場討論系爭不動產之裝修事宜，被告張立錚始主動提供竣工
05 平面圖予原告，以便原告日後進行裝修，此部分有簽約過程
06 影片可稽。

07 (3)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)經查，原告主張之事實，業據原告提出不動產買賣合約書、
10 價金信託履約保證申請書、不動產說明書、仲介服務費收
11 據、內政部不動產交易實價查詢服務網頁資料、建物竣工平
12 面圖、建物登記謄本、成屋買賣定型化契約應記載及不得記
13 載事項、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法
14 修正總說明、內政部109年11月26日新聞、內政部函、新北
15 市政府陽台補登流程及應備文件等文件為證(卷第15-63、14
16 5-200頁)；被告張立錚則否認原告之主張，而以前詞資為抗
17 辯，並提出088新資建字第005162號建物所有權狀、不動產
18 買賣契約書、111新資建字第009550號建物所有權狀、內政
19 部不動產交易實價查詢服務網截圖、系爭不動產現貌照片、
20 111新資建字第011740號建物所有權狀、111年11月24日591
21 售屋網截圖等文件為證(卷第115-130頁)；被告天競公司則
22 否認原告之主張，而以前詞資為抗辯，並提出簽約過程錄影
23 暨錄音光碟、不動產買賣契約書、建物登記第一類謄本、不
24 動產說明書等文件為證(卷第79-100頁)；是本件所應審究者
25 為：系爭不動產坪數短少是否足以影響系爭不動產買賣契約
26 書關於交易價金計算？原告依照系爭不動產買賣契約書請求
27 損害賠償，有無理由？原告主張系爭不動產坪數短少而請求
28 被告張立錚返還價金709,828元、被告天競公司返還仲介費1
29 0,754元及法定遲延利息，有無理由？

30 (二)就原告主張系爭不動產坪數短少，是否足以影響系爭不動產
31 買賣契約書關於交易價金計算之部分：

01 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
02 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，
04 而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
05 其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求
06 減少價金。民法第354條第1項前段、第359條定有明文。

07 (2)查兩造間不動產買賣契約書第1條、第12條第2項之約定記載
08 略以「不動產買賣標的物(下列標示事項如有未詳盡或未記
09 載者，悉依地政機關之登記簿謄本記載為準)…」、「建物
10 面積(m²): 93.91…」、「買方雙方合意，本不動產房屋現況賣
11 方已詳盡告知，買方充分明瞭，雙方同意依房屋現況點交，
12 賣方不負擔瑕疵擔保責任」等情，有系爭不動產買賣契約書
13 在卷可憑(卷第17-19、25、83-85、117-118頁)，而原告雖
14 主張陽台補登後總面積短少4.04平方公尺(1.22坪)等語，然
15 而，不動產買賣契約書中關於不動產買賣標的物之記載，係
16 在特定買賣交易之標的物，亦即以地政機關之登記簿謄本記
17 載為準，而非以特定面積作為交易內容，換言之，本件不動
18 產買賣契約關於買賣標的物，係以新北市○○區○○街00號
19 3樓房屋及土地作為交易，至於該房屋土地之標示部分，則
20 以地政機關之登記簿謄本記載為準，並以房屋現況為交易標
21 的點交，均非以特定面積作為交易內容，應可確定，則被告
22 主張：雙方契約內係以新北市新店地政事務所核發之所有權
23 狀(088新資建字第005162號)登載之面積為據，應可確認。

24 (3)次查，就系爭不動產買賣契約之交易價金計算部分，原告雖
25 稱：依不動產市場交易習慣多以單位面積計算房地單價，而
26 因坪數短少致其受有損害，因此請求返還短少坪數之價金70
27 9,828元等語，以為主張；然而，本件不動產買賣契約書第3
28 條第1項記載略以：「本買賣標的物總價款：雙方議定總價
29 款計壹仟陸佰伍拾萬元整…」等語，足見雙方係以系爭不動
30 產標的之總價款為交易價金之計算，並非以約定房地單位面
31 積之單價後再乘以總面積作為計算，應可確定，因此，本件

01 系爭不動產買賣契約乃以1650萬元作為本件買賣標的物總價
02 款之約定，即無從因為地政事務所登記面積前後變更而有所
03 影響，是原告此部分主張，尚非可採。

04 (4)因此，本件買賣契約內亦無記載約定以補登後之總面積計算
05 買賣總價款，或以單位面積計算單價之情形，則原告主張因
06 系爭不動產有坪數短少之情事，並據而請求被告張立錚返還
07 價金709,828元、被告天競公司返還仲介費10,754元，即非
08 可採，亦可確認。

09 (三)就原告主張系爭不動產坪數短少，是否為被告行為所導致或
10 可歸責被告之事由之部分：

11 (1)經查，本件於111年7月26日辦理所有權移轉登記時，新北市
12 地政事務所於111年8月26日核發予原告之建物登記第一類謄
13 本記載系爭不動產總面積乃為93.91平方公尺，亦有建物登
14 記第一類謄本在卷可按(卷第53頁)，此與系爭不動產買賣契
15 約中就交易之約定不無不相符合，合先敘明。

16 (2)其次，本件係嗣後經原告於111年9月8日向新北市新店地政
17 事務所申請辦理陽台補登時，經新北市新店地政事務所於11
18 1年9月28日為第一次登記，並於111年9月29日核發建物登記
19 第一類謄本(卷第59頁)，其上記載總面積為89.87平方公
20 尺、附屬建物陽台之面積為12.95平方公尺等情，業據原告
21 陳述綦詳，並有地政機關之登記簿謄本在卷可按，應可確
22 定，由此足見，本件於簽訂買賣契約時，地政機關之登記簿
23 謄本就系爭不動產總面積乃記載為93.91平方公尺，之後因
24 原告於111年9月8日向地政機關申請辦理陽台補登記時，方
25 經地政機關發覺並更正，因此，就被告於本件交易之時，尚
26 未發生地政機關發覺更正之過程，即無從認為被告2人已經
27 知悉有錯誤之情形，而此項錯誤，亦非因為被告2人之行為
28 所導致，堪予確定，即無從以此認為被告應負擔此項錯誤之
29 差額，可以確定。

30 (3)再者，原告雖以：被告天競公司主張五樓的竣工圖沒有標示
31 尺寸無法計算坪數，但減少的有4.04平方公尺大約一坪，有

01 兩個榻榻米的大小，被告天競公司從業20多年應該可以發現
02 等語，以為主張；但是，被告天競公司於簽約日前未並未取
03 得竣工圖，並無從依照竣工平面圖即可以計算真實建物面積
04 之情，而被告天競公司雖因另案仲介而持有系爭大樓其他樓
05 層之竣工圖影本，也將之提供原告參考並無隱瞞，而該影本
06 並非系爭不動產之竣工平面圖，且該影本上並無記載實際尺
07 寸，無從據以計算房屋實際坪數，而於居間期間，係均以建
08 物登記謄本計算建物面積等情，亦據被告天競公司陳述明
09 確，並有竣工圖影本可參，堪予採信，是原告主張被告天競
10 公司事前知情、可以計算、可以發現面積記載錯誤等語，即
11 與事實不相符合，不足採信。

12 (四)再者，買賣契約所載債務債權之主體，應以締結契約之當事
13 人為準，故凡以自己名義與人結約為債務之負擔者，即對於
14 債權人當然負契約上當事人應有之責任，至其實際享用債權
15 金額之為何人，原非所問(最高法院18年上字第1609號)。而
16 本件系爭不動產買賣契約書上記載之買方為戴維斯，有不動
17 產買賣契約書在卷可憑(卷第17、27、83-84、88、117頁)，
18 然依建物登記第一類謄本記載所有權人則為原告(卷第53、5
19 9頁)，而原告既非不動產買賣契約當事人，縱其實際上受買
20 賣標的物所有權之移轉，亦不因之承當契約而成為債權債務
21 主體，自無從以前揭不動產買賣契約買受人之地位而為本件
22 請求，應可確定，是原告請求，即無從予以准許。

23 (五)從而，本件原告以系爭不動產買賣契約書而主張出賣人即被
24 告張立錚負擔瑕疵擔保之契約責任、以及被告天競公司返還
25 仲介費，而請求被告張立錚返還價金709,828元、被告天競
26 公司返還仲介費10,754元，即無從准許。

27 四、綜上所述，原告主張被告出售系爭不動產有坪數短少，而請
28 求被告張立錚返還價金709,828元、被告天競公司返還仲介
29 費10,754元，均屬無據，為無理由，應予駁回。又原告之訴
30 既經駁回，其假執行聲請亦乏所據，爰併予駁回之。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院

01 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
02 附此敘明。

03 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
04 決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
06 民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
11 書記官 陳靜