

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1487號

上訴人 李宜盈

傅綠芳

葉美岑

王宏仁

葉鎡暉

林志穎

林毅豪

許秋蓮

上八人

訴訟代理人 王中騏律師

複代理人 王淑琍律師

上訴人 陳興仁

訴訟代理人 許芳蓮

王中騏律師

複代理人 王淑琍律師

上訴人 帝利建設股份有限公司

法定代理人 闕河生

訴訟代理人 陳建勳律師

林靜怡律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，兩造對於中華民國107年10月19日臺灣士林地方法院106年度重訴字第541號第一審判決各自提起上訴，本院於108年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命帝利建設股份有限公司依序給付乙○○逾新臺幣捌仟參佰壹拾伍元本息，及庚○○等八人部分，暨各該部分假執行之宣告，與訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

01 上開廢棄部分，乙○○及庚○○等八人在第一審之訴及假執行之
02 聲請均駁回。

03 帝利建設股份有限公司其餘上訴駁回。

04 乙○○及庚○○等八人之上訴駁回。

05 第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由帝利建設股份有
06 限公司負擔百分之一，餘由乙○○及庚○○等八人按附表三比例
07 負擔。

08 事實及理由

09 一、上訴人乙○○及庚○○等8人（以下合稱乙○○等9人，分則
10 各稱其姓名）主張：上訴人帝利建設股份有限公司（下稱帝
11 利公司）於民國100年間對外銷售「大直夢公園系列，文湖
12 苑」建案之預售屋，公共設施內容包含「門廳」及「社區迎
13 賓門廳」等。伊等分別向帝利公司購買預售屋，並各自簽訂
14 「土地預定買賣契約書」（下稱「系爭土地買賣契約書」）
15 與「房屋及汽車停車位預定買賣契約書」（下稱「系爭房屋
16 買賣契約書」）。詎帝利公司興建完成後，竟將伊等購買之
17 房地坐落之文湖苑A區單獨成立「文湖苑御北社區」（下稱
18 「御北社區」）公寓大廈管理委員會，且無系爭房屋買賣契
19 約書附件四建材設備表明訂之「門廳」及「社區迎賓門廳」
20 等公共設施，使伊等受有缺少上開公共設施之損害。另系爭
21 房屋買賣契約已明訂買賣建物之每坪單價及總面積，但帝利
22 公司交屋後，伊等取得之建物（含停車位）權狀面積，均少
23 於合約面積，而受有短少坪數之損害。為此，爰依民法第22
24 7條第1項、第179條、第354條第1項、第2項、第359條、第3
25 60條，系爭買賣契約第3條、第5條第2項，及消費者保護法
26 第11條第2項、第12條第1項等規定，擇一求為判命帝利公司
27 給付如附表一請求項目及金額，並均加計自起訴狀繕本送達
28 翌日起算之法定遲延利息（原審就上開請求，判決帝利公司
29 應各給付如附表一原審判決帝利公司應給付金額欄之金額，
30 並加計自106年11月16日起算之法定遲延利息，而駁回乙○
31 ○等9人其餘之請求。兩造就其敗訴部分，各自提起上訴。

其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。(二)帝利公司應再給付各如附表一乙○○等9人上訴範圍欄所示之金額，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。另答辯聲明：帝利公司之上訴駁回。

二、帝利公司則以：帝利公司就御北社區一樓之地坪、牆面、電梯間均鋪設拋光石英磚，平頂設置有藝術造形天花板搭配感應式照明，採取二進式門廳設計，出入口採藝術門框鑲嵌強化安全玻璃大門，已依系爭房屋買賣契約書附件四建材設備表施作「門廳」及「迎賓門廳」，並無不完全給付情事。縱認帝利公司未施作「門廳」及「迎賓門廳」，乙○○等9人提出之估價單與現場面積不相符，自不得以此計算其所受損害價額。另系爭買賣契約書第3條明確將買受人買受建物區分為「房屋」及「停車位」，並於第6條分別約定房屋價款、車位價款，而房屋價款部分包含主建物、附屬建物及共有部分價款，車位價款則另計。系爭房屋買賣契約第5條亦約定找補僅限於房屋面積，房屋面積僅列計主建物、附屬建物、全體共同使用部分（大小公），停車位面積不列入找補範圍。蓋此約定係基於停車位之性質，重視個數及功能性，登記面積大小並不影響通常效用或契約預定效用，因此不就停車位面積找補。況乙○○等9人所取得之建物權狀面積，均大於合約面積，帝利公司毋庸找補。倘認帝利公司應給付乙○○等9人上開「門廳」、「迎賓門廳」之損害，及附屬建物與停車位之找補款，帝利公司亦得以乙○○等9人取得建物權狀面積超逾合約面積之找補款為抵銷等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決不利於帝利公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，乙○○等9人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另答辯聲明：(一)乙○○等9人之上訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

(一)帝利公司分別與乙○○於100年7月10日簽訂系爭土地買賣契

約書、系爭房屋買賣契約書；與庚○○於100年12月15日簽訂系爭土地買賣契約書、系爭房屋買賣契約書；與己○○於100年12月7日簽訂系爭土地買賣契約書、系爭房屋買賣契約書；與辛○○於100年9月30日簽訂系爭土地買賣契約書、系爭房屋買賣契約書；與甲○○、壬○○於100年7月18日簽訂系爭土地買賣契約書、系爭房屋買賣契約書；與丙○○於100年8月4日簽訂系爭土地買賣契約書、系爭房屋買賣契約書；與丁○○於100年7月16日簽訂系爭土地買賣契約書、系爭房屋買賣契約書；與戊○○於100年8月16日簽訂系爭土地買賣契約書、系爭房屋買賣契約書，且目前均已交屋。

(二)乙○○等9人與帝利公司買賣房屋之主建物、附屬建物（含陽台、雨遮）、共有部分及停車位之「合約坪數」與「權狀坪數」，均如附表二所示。

(三)乙○○等9人向帝利公司購買之房地與文湖苑A區其他房地共23戶，嗣單獨成立御北社區管委會。

四、乙○○等9人主張帝利公司未依系爭房屋買賣契約書附件四建材設備表約定，給付「社區迎賓門廳」、「門廳」，請求帝利公司各給付如附表一乙○○等9人請求項目及金額欄中「A門廳欠缺」及「B社區迎賓門廳欠缺」所示之金額等語，為帝利公司所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)依帝利公司銷售文湖苑之廣告所示，乙○○等9人購買房地所在之文湖苑A區入口為二進式，即自「迎賓門廳」進入後，尚有「門廳」可供接待來賓，再經由「梯廳」進入各房屋，有帝利公司銷售廣告存卷可稽（見原審卷二第50頁、第51頁、第53頁）。系爭房屋買賣契約書附件四建材設備表並約定：「社區迎賓門廳：社區迎賓門廳特聘名設計師精心設計，地坪鋪設天然石材或進口高級拋光石英磚，牆面搭配木作裝潢，氣派典雅。平頂設計採藝術天花板搭配造形照明燈飾。出入口採藝術門框鑲嵌強化安全玻璃大門」、「門廳：各棟一樓入口門廳採二進式門廳設計，全區採落地門窗將庭院景觀納入眼簾，並經名設計師精心規劃，包括門廳電梯間

之牆面、地坪均鋪設天然石材或高級拋光石英磚搭配天然石材，並採用造形天花板，搭配藝術燈具及感應式照明燈作整體規劃設計」、「梯廳：二層以上梯廳聘請名設計師精心設計，採造形天花板、藝術燈具、感應式照明燈。牆面鋪設天然石材或頂級拋光石英磚，地坪鋪設高級拋光石英磚搭配天然石材，並採精心挑選之防火安全門」（見原審卷一第80-81頁）。堪認帝利公司依據銷售廣告及系爭買賣契約附件四建材設備表之約定，應給付乙○○等9人「社區迎賓門廳」、「門廳」及「梯廳」等公共設施。

(二)惟本件經原審到場履勘之結果，認：「一、電梯間註記樓層為B1之電梯梯廳：磁磚地面、磁磚牆面（無法辨識材質，帝利公司訴代表示為石英磚），簡約造型天花板，兩個嵌燈為感應式燈具（詳見編號1到5）。二、一樓地面平行之出入口為與車道共用之小空間，由該空間可駛入停車場...進入停車場鐵捲門前右側首先有鐵門（進入後可由樓梯往上），再來為咖啡色鋼門，帝利公司訴代表示原為機房，現為管理室，為住戶自行改變（詳見編號6到9）。三、帝利公司訴代表示右側第一個鐵門就是二進式門廳的第一進，乙○○等訴代否認，表示此處應為B1，不可能為門廳的一進，且一進之後應有管理室，但也沒有。四、樓梯上來後為一長廊，帝利公司訴代表示為一樓花園，乙○○等否認，認為定義不符。走道到底，正前方為健身房，右側有一落地鐵門，中間鑲有玻璃，進去正前方約3.3公尺深度為電梯，左右寬度約4.2公尺，地面為磁磚，牆面也為磁磚（均與B1的梯廳材質相同），簡約造型天花板、四個嵌燈為感應性，此空間內沒有其他物品，左側有門通往健身房，右側通往0號0樓住家，左後方有門通往0號0樓住戶，帝利公司訴代表示此空間（由剛剛樓梯下鐵門，走上樓梯，走過走道，進入右方鐵門一直到電梯）即為社區迎賓門廳以及門廳，是合在一起給付，乙○○等訴代表示與契約定義皆不符，因契約都是分別定義」，有原審勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見原審卷二第253-258頁）。足

見帝利公司所交付之「門廳」及「社區迎賓門廳」，僅為走道右側進入落地玻璃鐵門之「梯廳」空間（見原審卷二第257-258頁照片）。

(三)帝利公司雖辯稱其預售時即提供建築規劃公設景觀平面圖，標明建物全區出入口共3個；所謂二進乃需經過兩道出入口，第一進為最右邊連接B1與一樓之出入口，開啟後登上迴旋樓梯；第二進為位於一樓花園廊道終點處，乃落地門窗設計，其已依約給付「門廳」等語，並提出景觀公設平面圖廣告、系爭房屋買賣契約壹層平面圖（分管圖）、一樓花園廊道起點照片等為證（見本院卷第77-83頁）。然系爭買賣契約附件四建材設備表約定之「門廳」，係「各棟一樓入口門廳採二進式門廳設計，全區採落地門窗將庭院景觀納入眼簾，並經名設計師精心規劃，包括門廳電梯間之牆面、地坪均鋪設天然石材或高級拋光石英磚搭配天然石材，並採用造形天花板，搭配藝術燈具及感應式照明燈作整體規劃設計」，且與「梯廳」分別定義，顯見帝利公司應於一樓設計二進式門廳之二個進入口，且應係於一樓梯廳以外之室內處所，並以落地窗區隔，帝利公司將與B1梯廳平行之停車場入口處鐵門稱作門廳之一進，將樓梯上來後之露天長廊及落地窗視為門廳之二進，而僅給付「梯廳」，未給付「門廳」，顯與系爭房屋買賣契約書附件四建材設備表所約定之給付內容不符。故帝利公司辯稱已依約給付「門廳」云云，尚非可採。

(四)帝利公司再辯稱：「社區迎賓門廳」與「門廳」並非兩種公共設施，健身房及交誼廳即屬社區迎賓門廳，因為一般迎賓、會客、接待、交誼均為同一概念，均係一樓室內機車停車位於領取使用執照後所規劃；系爭房地腹地狹小，係乙○○等誤解迎賓門廳、迎賓大廳、接待區、交誼廳、會客室分屬不同公共設施等語，並提出一樓大廳照片、一樓面積計算圖及系爭房屋買賣契約為證（見本院卷第85-89頁）。惟系爭房屋買賣契約附件四建材設備表既將「門廳」、「迎賓門

廳」、「梯廳」各自定義（見原審卷一第80-81頁），顯為不同之給付內容。而系爭房屋買賣契約附件四建材設備表約定之「社區迎賓門廳」，乃「地坪鋪設天然石材或進口高級拋光石英磚，牆面搭配木作裝潢，氣派典雅。平頂設計採藝術天花板搭配造形照明燈飾。出入口採藝術門框鑲嵌強化安全玻璃大門」，足見應為室內空間而非露天，牆面並應搭配木作裝潢，氣派典雅，平頂設計採藝術天花板搭配造形照明燈飾。但依原審勘驗結果，帝利公司所稱已給付之「迎賓門廳」與「門廳」，實乃位於同一「梯廳」之空間，且僅有簡約造型天花板及四個感應性嵌燈（見原審卷二第257-258頁），核與系爭房屋買賣契約附件四建材設備表需採用藝術天花板搭配造形照明燈飾，氣派典雅之約定不符。又系爭房屋買賣契約附件四建材設備表既已將健身房、交誼廳係另約定於「公共設施」項下（見原審卷一第80頁），顯見健身房、接待區應屬「公共設施」範圍內，並非「社區迎賓門廳」之一部分，實難認帝利公司給付健身房、接待區，即屬已給付「社區迎賓門廳」或「門廳」。故帝利公司辯稱「社區迎賓門廳」與「門廳」為同一公共設施，健身房及交誼廳即屬「社區迎賓門廳」云云，洵非可採。

(五)帝利公司雖抗辯乙○○等9人已至現場檢視屋況並辦理交屋手續，簽有交屋憑單，應視為承認所受領之房屋合於契約約定云云。然觀諸交屋憑單上記載：「文湖苑__區__棟__樓及地下__層__號車位，原依與貴公司簽訂之不動產買賣契約書內容，於現場逐一核對房屋之結構、裝修、設備及附屬零件等驗收結果，尚無不合」等文字（見原審卷二71頁、第72頁），顯係針對個人房屋專有部分進行點交，並未針對社區公共設施，包括「門廳」及「迎賓門廳」等設施為點交。佐以系爭房屋買賣契約第16條第7項約定：「賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共

01 用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資
02 料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管
03 線圖說等資料，移交之」（見原審卷一第68頁），可見公共
04 設施之點交係管理委員會或推選管理負責人始能進行，斯時
05 管理委員會既尚未成立且未推選管理負責人（見原審卷二第
06 138頁），自無法進行公共設施之驗收。故帝利公司以交屋
07 憑單辯稱乙○○等9人已承認所受領之房屋合於兩造約定無
08 任何異議云云，洵非可採。

09 (六)帝利公司又辯稱乙○○等9人有怠於檢查及通知瑕疵之情
10 事，依民法第356條第2項規定，視為承認受領云云。惟按物
11 之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性
12 質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應
13 負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，並
14 無民法第356條規定之適用。乙○○等9人既依民法第227條
15 第1項規定請求賠償，自無民法第356條視為承認受領之問
16 題。故帝利公司此部分所辯，即非可採。

17 (七)職故，兩造間成立系爭房屋買賣契約，但帝利公司未依系爭
18 房屋買賣契約附件四建材設備表給付「門廳」及「社區迎賓
19 門廳」，顯未依債務本旨為給付，且係可歸責於帝利公司之
20 事由所致，帝利公司自應負不完全給付之責任。故乙○○等
21 9人依民法第227條第1項規定請求帝利公司賠償，自屬有
22 據。又乙○○等9人依據民法第227條第1項請求帝利公司賠
23 償不完全給付所受之損害，既屬有理，則乙○○等9人其餘
24 依據民法第179條、第354條第1項、第2項、第359條、第360
25 條，系爭買賣契約第3條、第5條第2項，及消費者保護法第1
26 1條第2項、第12條第1項等規定請求，是否有理，已毋庸審
27 酌，併此敘明。

28 (八)關於損害賠償金額部分，乙○○等9人各請求帝利公司給付
29 如附表一請求項目及金額欄「A門廳欠缺」及「B社區迎賓門
30 廳欠缺」所示之金額，業據提出聯樺室內裝修工程公司（下
31 稱「聯樺公司」）106年6月3日之估價單為證（見原審卷二

第279-280頁）。帝利公司雖辯稱：聯樺公司估價單估算「門廳」及「社區迎賓門廳」之施作面積、批土面積均與現場面積不符，不得作為估算依據，並提出一樓面積計算圖1件存卷供參（見本院卷第87頁）。然該一樓面積計算圖並無核章，且係以帝利公司已施作交誼廳、門廳之現場面積計算，難以作為帝利公司應施作「門廳」或「社區迎賓門廳」面積之參考。且帝利公司於原審提出其稱依當時在極峰社區所花費建材設備之金額，再依照御北社區的面積自行估價之估價單（見原審卷二第302頁、第328頁），作為損害賠償計算之依據，其上亦記載「門廳」之造型天花板面積43平方公尺，「社區迎賓門廳」之造型天花板面積28平方公尺（見原審卷二第302-303頁），核與乙○○等9人提出之聯樺公司估價單記載「門廳」及「社區迎賓門廳」之面積相符，應可作為損害賠償計算之參考。衡以聯樺公司為訴外人，出具之估價單應較帝利公司自行估算者為中立客觀，帝利公司復未提出其他證據證明聯樺公司估價單有何不可採信之情事，兩造亦均不聲請鑑價（見原審卷二第328頁），自得以聯樺公司估價單之內容，作為損害賠償計算之依據。故乙○○等9人以聯樺公司估價單估算製作「門廳」及「社區迎賓門廳」之費用，並依御北社區共32戶之戶數比例計算相當於該費用之損害賠償，請求帝利公司給付如附表一乙○○等9人請求項目及金額欄中「A門廳欠缺」及「B社區迎賓門廳欠缺」所示之金額，應屬可採。

五、乙○○等9人主張帝利公司給付之房地，短少附屬建物（含陽台、雨遮）及停車位之面積，各請求帝利公司給付如附表一乙○○等9人請求項目及金額欄之「C附屬建物（陽台、雨遮）面積短少」及「D停車位面積短少」所示之金額等語，為帝利公司所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）關於附屬建物（陽台、雨遮）部分：

1.系爭房屋買賣契約第3條約定：「房屋及汽車停車位出售面積及認定標準。本戶房屋面積共計00平方公尺（約00

坪) 包括如下 (但不含汽車停車位之應有部分面積) : 一主建物面積計 0 0 , 佔本房屋登記總面積之比例為百分之 0 。二附屬建物面積, 陽台面積計 0 0 、雨遮面積計 0 0 。三全體共同使用部分 (大小公) 持分面積計 0 0 。四另購汽車位者, 其持分面積為包含車道及其他必要空間持分面積約 0 0 」, 第5條約定: 「房屋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, 乙方 (指帝利公司) 出售之房屋面積計算方式係依照本合約建照核准圖說及當時登記法令之規定計算。二主建物或本房屋登記面積如有誤差, 其不足部分賣方均應全部找補; 其超過部分, 買方只找補百分之一為限 (至多補不超過百分之一), 且雙方同意面積誤差之找補, 分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價 (應扣除汽車位價款及面積), 無息於交屋時一次結清」 (見原審卷一第62頁-第64頁)。足見系爭房屋買賣契約約定應找補之範圍為主建物、附屬建物、共同使用部分之面積, 並不包含停車位; 且面積不足部分, 賣方均應全部找補, 找補時應分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價計算之。

2. 乙○○等9人與帝利公司買賣房屋之主建物、附屬建物 (含陽台、雨遮)、共有部分及停車位之「合約坪數」與「權狀坪數」, 均如附表二所示, 為兩造所不爭執 (見兩造不爭執事實(二))。則就附屬建物 (陽台、雨遮) 部分:

(1) 乙○○取得之權狀坪數少於預售坪數0.54坪 ($0.18 + 0.36 = 0.54$, 詳附表二), 以兩造不爭執附屬建物合約總價37萬4000元計算坪數單價 (見本院卷第259頁), 帝利公司應找補5萬3429元【 $37萬4000元 \div (2.4坪 + 1.38坪) \times 0.54坪 = 5萬3429元$, 元以下四捨五入】。

(2) 庚○○取得附屬建物之權狀坪數大於預售坪數 (詳附表二), 無找補問題。

(3) 己○○取得附屬建物之權狀坪數少於預售坪數0.25坪 ($0.17 + 0.08 = 0.25$, 詳附表二), 以兩造不爭執附屬建物合約總

價36萬5000元計算坪數單價（見本院卷第263頁），帝利公司應找補2萬5632元【 $36萬5000元 \div (2.76坪 + 0.8坪) \times 0.25坪 = 2萬5632元$ ，元以下四捨五入】。惟原判決認帝利公司毋庸找補，己○○就此部分並未上訴。故就己○○部分，帝利公司毋庸找補。

(4)辛○○取得附屬建物之權狀坪數少於合約坪數0.25坪（ $0.17 + 0.08 = 0.25$ ，詳附表二），以兩造不爭執附屬建物合約總價34萬3000元計算坪數單價（見本院卷第265頁），帝利公司應找補2萬4087元【 $34萬3000元 \div (2.76坪 + 0.80坪) \times 0.25坪 = 2萬4087元$ ，元以下四捨五入】。

(5)甲○○、壬○○取得附屬建物之權狀坪數少於合約坪數0.25坪（ $0.16 + 0.09 = 0.25$ ，詳附表二），以兩造不爭執附屬建物合約總價35萬元計算坪數單價（見本院卷第267頁），帝利公司應找補2萬4579元【 $計35萬元 \div (2.75坪 + 0.81坪) \times 0.25坪 = 2萬4579元$ ，元以下四捨五入】。

(6)丙○○取得附屬建物之權狀坪數少於合約坪數0.2坪（ $0.15 + 0.05 = 0.2$ ，詳附表二），以兩造不爭執附屬建物合約總價28萬6000元計算坪數單價（見本院卷第269頁），帝利公司應找補2萬1107元【 $28萬6000元 \div (2.29坪 + 0.42坪) \times 0.2坪 = 2萬1107元$ ，元以下四捨五入】。

(7)丁○○取得附屬建物之權狀坪數少於合約坪數0.19坪（ $0.14 + 0.05 = 0.19$ ，詳附表二），以兩造不爭執附屬建物合約總價27萬8000元計算坪數單價（見本院卷第271頁），帝利公司應找補1萬9563元【 $27萬8000元 \div (2.28坪 + 0.42坪) \times 0.19坪 = 1萬9563元$ ，元以下四捨五入】。

(8)戊○○取得附屬建物之權狀坪數少於合約坪數0.2坪（ $0.15 + 0.05 = 0.2$ ，詳附表二），以兩造不爭執附屬建物合約總價26萬3000元計算坪數單價（見本院卷第273頁），帝利公司應找補1萬9410元【 $26萬3000元 \div (2.29坪 + 0.42坪) \times 0.2坪 = 1萬9410元$ ，元以下四捨五入】。

(二)關於停車位部分：

01 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
02 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
03 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院89年度台上
04 字第79號判決意旨參照）。本件依據系爭房屋買賣契約第3
05 條、第5條約定，系爭房屋買賣契約已明文約定應找補之範
06 圍為房屋面積，且僅列計主建物、附屬建物、共同使用部分
07 應予找補，並不包含停車位。乙○○等9人雖主張系爭買賣
08 契約第5條第2款文義，應作有利於消費者之解釋，而認主建
09 物、附屬建物、共有部分之面積誤差，可直接適用該條款計
10 算面積單價找補，但汽車位面積短少之找補，應回歸適用民
11 法之規定云云。然系爭房屋買賣契約第3條、第5條既已明文
12 約定找補範圍不包含停車位，自不應反捨契約文字而另為解
13 釋。故乙○○等9人主張汽車位面積短少之找補，應回歸適
14 用民法之規定云云，尚非可採。

15 2.乙○○等9人再主張帝利公司給付之停車位（即3619建
16 號），僅有單獨之停車格面積坪數，卻將車道及必要停車空
17 間之坪數登記至共同使用建物部分（即3618建號），並重複
18 計算價金，違反系爭買賣契約第3條第4項規定云云，並以臺
19 北市中山地政事務所108年4月8日北市中地籍字第108700598
20 0號函所附系爭房地第一次登記地籍資料之共有部分分配
21 表，及訴外人即同為文湖苑A區房地買受人徐華岳之房屋及
22 汽車停車位預定買賣契約書與建物登記謄本為憑（見本院卷
23 第227頁、第283頁、第205-215頁）。惟徐華岳購買之○○
24 街00巷000弄0號0樓房地，其坪數僅與乙○○、傅芳綠購買
25 之房地坪數相同，與其餘買受人不同，此有乙○○等購買系
26 爭房地之建物登記謄本在卷可稽（見原審卷一第523-533
27 頁）。且徐華岳係購買下層機械式汽車停車位（長550公
28 分，寬221公分，高165公分含以上，見本院卷第207頁），
29 但乙○○係購買中層機械式汽車停車位（長550公分，寬221
30 公分，高190公分含以上），而傅芳綠係購買平面式汽車停
31 車位（長600公分，寬250公分），亦有乙○○及傅芳綠之系

01 爭房屋買賣契約書存卷可稽（見原審卷一第62頁、第123
02 頁）。則徐華岳與乙○○及庚○○購買之停車位規格不同，
03 實難逕以徐華岳購買房地與停車位之約定坪數與實際給付坪
04 數與乙○○等人相比對。又系爭房屋買賣契約第3條第4項雖
05 約定，另購汽車為者，其持分面積包含車道及其他必要空間
06 （見原審卷一第62-64頁），但並未約定應如何登記。而系
07 爭房屋買賣契約附件之地下室平面圖所含公共設施，包括機
08 車升降梯兼行動不便者電梯、行動不便者電梯、甲梯、乙
09 梯、樓梯間、機械房、水箱、電信機房、台電配電場所、油
10 壓機房、消防設備室、發電機房、電錶室及防空避難室兼停
11 車空間與停車位應有部分，均已登記於3618建號，並依據比
12 例登記予乙○○等9人所有，帝利公司並非未給付停車空間
13 與停車位之面積。況帝利公司銷售時，係按停車位規格及個
14 數計算價金，而非依據停車位面積銷售，始約定停車位部分
15 不互相找補。則帝利公司既將車道劃設於「防空避難室兼停
16 車空間」範圍內，且車道與其餘公共設施之範圍難以劃分，
17 乙○○等9人復未指明其所謂車道及必要停車空間之明確範
18 圍與面積，難認帝利公司需將車道及必要停車空間登記於36
19 19建號內，且有重複計價之情形。是帝利公司既已依約給付
20 停車位並登記予乙○○等所有，自無債務不履行、不當得
21 利，或違反消費者保護法第11條第2項、第12條第1項規定之
22 情事。故乙○○等9人此部分之主張，亦非可採。

23 (三)準此，兩造間既成立系爭房屋買賣契約，則乙○○、辛○
24 ○、壬○○、甲○○、丙○○、丁○○及戊○○依據系爭房
25 屋買賣契約第3條、第5條第2項約定，請求帝利公司給付如
26 附表一請求項目及金額欄之「C附屬建物（陽台、雨遮）面
27 積短少」所示之金額，應屬有據；逾此部分，則非有理。又
28 乙○○等9人依據系爭房屋買賣契約第3條、第5條第2項請求
29 帝利公司給付建物短少面積之價額，既屬有理，則乙○○等
30 9人其餘依據民法第179條、第227條第1項、第354條第1項、
31 第2項、第359條、第360條，及消費者保護法第11條第2項、

01 第12條第1項等規定請求，是否有理，已毋庸審酌，併此陳
02 明。

03 六、帝利公司以其給付權狀面積逾合約坪數之找補款為抵銷，為
04 乙○○等9人所否認，並以前詞置辯。經查：

05 (一)按當事人於第二審不得提出新攻擊方法，但對於在第一審已
06 提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第
07 447條第1項第3款定有明文。本件帝利公司於本院以乙○○
08 等9人取得建物權狀面積超過合約面積之找補金額為抵銷抗
09 辯（見本院卷第74-76頁），屬於新防禦方法之提出。乙○
10 ○等9人雖表示不同意，惟此為帝利公司關於兩造買賣契約
11 並無不完全給付情事等防禦方法之補充，依照上開規定，應
12 予准許。

13 (二)系爭房屋買賣契約第5條第2項約定：「主建物或本房屋登記
14 面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部
15 分，買方只找補百分之一為限（至多補不超過百分之一），
16 且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共
17 有部分價款除以各面積所計算之單價（應扣除汽車位價款及
18 面積），無息於交屋時一次結清」（見原審卷一第62頁-第6
19 4頁）。足見系爭房屋買賣契約約定帝利公司就給付面積超
20 過部分，只找補買方百分之一為限，且找補時應分別以主建
21 物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價計算
22 之。

23 (三)乙○○等9人與帝利公司買賣房屋之主建物、附屬建物（含
24 陽台、雨遮）、共有部分及停車位之「合約坪數」與「權狀
25 坪數」，均如附表二所示，為兩造所不爭執（見兩造不爭執
26 事實(二)）。則：

27 1.乙○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.52坪，共
28 有部分權狀坪數大於合約坪數0.14坪，均逾合約坪數之百分
29 之1（詳附表二），則以兩造不爭執主建物部分合約總價447
30 萬1000元，及共有部分合約總價224萬2000元計算（見本院
31 卷第259頁），乙○○應給付帝利公司之找補款為6萬7130元

(447萬1000元×1% + 224萬2000元×1% = 6萬7130元)。

2.庚○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.52坪，附屬建物（雨遮、陽台）部分權狀坪數大於合約坪數0.84坪，共有部分權狀坪數大於合約坪數0.73坪，均逾合約坪數之百分之1（詳附表二），則以兩造不爭執房地合約總價655萬2000元計算（見本院卷第261頁），庚○○應給付帝利公司之找補款為6萬5520元（655萬2000元×1% = 6萬5520元）。

3.己○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.27坪，共有部分權狀坪數大於合約坪數0.39坪，均逾合約坪數之百分之1（詳附表二），則以兩造不爭執主建物部分合約總價490萬4000元，及共有部分合約總價236萬3000元計算（見本院卷第263頁），己○○應給付帝利公司之找補款為7萬2670元（490萬4000元×1% + 236萬3000元×1% = 7萬2670元）。惟帝利公司僅抗辯己○○應給付之找補款為4萬7038元（見本院卷第263頁），自應認己○○應給付帝利公司之找補款為4萬7038元。

4.辛○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.27坪，共有部分權狀坪數大於合約坪數0.39坪，均逾合約坪數之百分之1（詳附表二），則以兩造不爭執主建物部分合約總價461萬4000元，及共有部分合約總價222萬3000元計算（見本院卷第265頁），辛○○應給付帝利公司之找補款為6萬8370元（461萬4000元×1% + 222萬3000元×1% = 6萬8370元）。

5.甲○○、壬○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.27坪，共有部分權狀坪數大於合約坪數0.2坪，均逾合約坪數之百分之1（詳附表二），則以兩造不爭執主建物部分合約總價468萬4000元，及共有部分合約總價229萬4000元計算（見本院卷第267頁），甲○○、葉美嘒應給付帝利公司之找補款為6萬9780元（468萬4000元×1% + 229萬4000元×1% = 6萬9780元）。

6.丙○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.19坪，共有部分權狀坪數大於合約坪數0.28坪，均逾合約坪數之百分

之1（詳附表二），則以兩造不爭執主建物部分合約總價387萬1000元，及共有部分合約總價186萬3000元計算（見本院卷第269頁），丙○○應給付帝利公司之找補款為5萬7340元（387萬1000元×1% + 186萬3000元×1% = 5萬7340元）。

7. 丁○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.19坪，共有部分權狀坪數大於合約坪數0.13坪，均逾合約坪數之百分之1（詳附表二），則以兩造不爭執主建物部分合約總價378萬8000元，及共有部分合約總價185萬4000元計算（見本院卷第271頁），丁○○應給付帝利公司之找補款為5萬6420元（378萬8000元×1% + 185萬4000元×1% = 5萬6420元）。

8. 戊○○取得之主建物部分權狀坪數大於合約坪數0.19坪，共有部分權狀坪數大於合約坪數0.28坪，均逾合約坪數之百分之1（詳附表二），則以兩造不爭執主建物部分合約總價354萬4000元，及共有部分合約總價170萬5000元，按找補上限百分之1計算（見本院卷第273頁），戊○○應給付帝利公司之找補款為5萬2490元（354萬4000元×1% + 170萬5000元×1% = 5萬2490元）。

(四)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。本件乙○○等9人依民法第227條第1項，及系爭房屋買賣契約第3條、第5條第2項約定，請求帝利公司給付乙○○7萬5445元，應屬有理，已如前述。帝利公司抗辯其對乙○○有給付權狀面積超逾合約面積之找補款債權6萬7130元存在，並以之為抵銷，則經抵銷後，帝利公司尚應給付乙○○8315元（7萬5445－6萬7130＝8315元）。至其餘庚○○等8人依民法第227條第1項，及系爭房屋買賣契約第3條、第5條第2項約定，請求帝利公司依序給付庚○○2萬2016元、己○○2萬2016元、辛○○4萬6103元、甲○○與壬○○4萬6595元、丙○○4萬3123元，丁○○4萬2609元部分，雖屬有理，亦如前述。惟帝利公司抗辯其對庚○○等8人附表一帝利公司抵銷抗辯金額欄所示之找補款債權存在，並得

01 以之為抵銷，則經抵銷後，庚○○等8人已無款項可資請
02 求。

03 七、綜上所述，乙○○依民法第227條第1項及系爭買賣契約第3
04 條、第5條第2項規定，請求帝利公司給付8315元，及自起訴
05 狀繕本送達翌日即106年11月16日（見原審卷一第551頁送達
06 證書）起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，為有理由，
07 應予准許；乙○○及庚○○等8人逾此範圍之請求，為
08 無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為帝利公司
09 敗訴之判決，並為假執行之宣告，均有未洽。帝利公司上訴
10 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
11 由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，
12 及原審駁回乙○○等9人其餘請求部分，原審為帝利公司及
13 乙○○等9人敗訴之判決，均核無不合。帝利公司及乙○○
14 等9人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，均
15 為無理由，皆應駁回其等之上訴。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論
18 列，附此敘明。

19 九、據上論結，本件帝利公司之上訴一部有理由，一部無理由；
20 乙○○等9人之上訴均無理由。爰判決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 1 月 15 日
22 民事第九庭

23 審判長法 官 楊絮雲

24 法 官 蔡和憲

25 法 官 郭顏毓

26 正本係照原本作成。

27 帝利公司不得上訴。

28 乙○○等9人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，
29 應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由
30 者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當
31 事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人

01 之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委
02 任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附
03 註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併
04 繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 109 年 1 月 15 日
06 書記官 馬佳瑩

07 附註：

08 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

09 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
10 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
12 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
13 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。