臺灣高等法院民事判決

108年度消上字第15號

上　訴　人　蔣如陵

訴訟代理人　陳憲政律師

複　代理人　陳偉強律師

被　上訴人　華固建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾榮昌

訴訟代理人　王聖舜律師

楊敦元律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國108年4月26日臺灣臺北地方法院106年度消字第63號第一審判決提起一部上訴，本院於109年1月15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

一、上訴人主張：伊於民國103 年間經由被上訴人委託之代銷公司訴外人新聯昌廣告股份有限公司（下稱新聯昌公司）之推銷，與被上訴人簽立使用權預定轉讓契約書（含汽車停車位使用權預定轉讓契約書，下合稱系爭契約），以新臺幣（下同）2146萬元向被上訴人購買其興建之「華固新天地YOHO特區」（下稱YOHO特區）B8戶16樓房屋、停車位暨坐落基地（下稱系爭房地）之使用權，不含停車位之價金為1991萬元，房屋使用權面積（不含停車位）43.66坪，然伊嗣後發覺系爭房地將雨遮坪數1.86坪計入房屋使用權面積計算買賣價格，違反消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項規定為無效，此部分被上訴人溢收84萬8204元，伊得依民法第179條規定請求被上訴人如數返還；又系爭房地僅須負擔ABCD棟房屋坐落基地之地租，該部分僅佔全部基地面積之40％，系爭契約卻以被上訴人持有社區基地之地上權57.19％為計

算，致須額外負擔房屋坐落基地範圍17.19% 之地租（下稱系爭地租），構成物之瑕疵，伊得依民法第359條前段規定請求減少價金，及依同法第227條準用第226條第1項規定請求損害賠償，此部分伊請求賠償金額為75萬8521元（見本院卷第279頁）。爰先位依民法第179條、第359條前段、第227條準用第226條第1項，請求被上訴人給付160萬6725元（84萬8204元＋75萬8521元＝160萬6725元）；又系爭房地應負擔之地租，應按專有部分及公共空間之房屋坐落基地範圍計算，被上訴人將非屬社區公共空間之部分加入計算範圍，乃加重伊之責任，顯失公平，依民法第247條之1第2款規定，該部分約定應屬無效，爰備位聲明請求確認被上訴人對伊之地租債權逾4萬5433元之部分不存在（未繫屬本院者，下不贅述）。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴。上訴聲明：㈠原判決關於駁回伊後開第二項之訴部分廢棄；㈡上開廢棄部分：1.先位聲明：被上訴人應給付伊160萬6725元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.備位聲明：確認被上訴人對伊之地租債權逾4萬5433元不存在；㈢就先位聲明願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第433、434頁）。

二、被上訴人則以：系爭契約均屬合法有效，各項重要資訊於系爭契約第3 條「聲明事項二」、第7 條1 款第2 目、第23條、第25條及附表2 均已載明，銷售及至系爭契約簽約前見證之過程，亦皆向上訴人告知，伊並無違反說明義務；就雨遮部分，伊並無將雨遮坪數計入買賣價金，伊之銷售人員在銷售過程縱有依相關網站之計算方式，提供使用權轉讓總價款除以轉讓之房屋使用權總面積計算「每坪單價」予買受人參考，然僅係供進行比較，不能遽認伊有將雨遮計入買賣價金，且系爭契約第8 條第1 款第2 目已約定「附屬建物」使用權轉讓之價款，若依上訴人主張減少雨遮價金，形同附屬建物完全免費，伊尚需補貼金錢；另系爭契約第5 條第2 項約定已載明YOHO特區之面積，包含財政部國有財產署（下稱

財產署）建築物專用及規劃供公眾使用之開放空間，且本件銷售時之說明及簽約前之見證，及系爭契約附表2 有關「本戶房屋（停車位）使用權所對應之基地地上權權利範圍面積」、「現行之等同土地租金計算方式」之約定，亦均已明白告知地上權持分比例係以「地政機關登記本社區建物樓地板總面積佔坐落基地全部建物樓地板總面積之比例」為計算，而系爭契約附圖3 之示意圖，其區隔ABCD棟係為住戶之安全考量，並非限制住戶使用開放空間，該約定並無不合理及顯失公平之情形等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、上訴人主張伊於103 年間經由新聯昌公司推銷，與被上訴人簽立系爭契約，買受被上訴人投資興建之系爭房地使用權，YOHO特區係坐落臺北市文山區ＯＯＯ1小段000Ｏ000Ｏ000、000Ｏ000Ｏ000Ｏ000Ｏ00000Ｏ00000及356等10筆地號土地，被上訴人所提簽約見證現場錄音譯文為真正；又訴外人吳春燕等人前以與被上訴人訂立之契約，有短少雨遮坪數、額外負擔系爭地租、無法自行向銀行辦理貸款、系爭土地租金有大幅調漲風險等瑕疵為由，主張契約係無效、得解除及得撤銷意思表示，訴請被上訴人返還價金及賠償損害，經原審法院以106年度消字第31號判決吳春燕等人敗訴確定（下稱另案）之事實，為兩造所不爭執，並有系爭契約、見證錄影譯文、另案民事判決為據（見原審卷㈠第64至164頁、原審卷㈡第168至172頁、原審卷㈢523至526頁、第541至571頁），且經本院調取另案卷宗核閱無誤（見本院卷第141頁），堪信為真實。

四、先位請求部分：

㈠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句，民法第98條定有明文，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。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給

付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條固有明文。然所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。

㈡上訴人雖主張系爭房地將雨遮坪數1.86坪計入買賣使用權計算，違反消保法第17條第4項規定為無效，此部分被上訴人溢收84萬8204元，伊得依民法第179條規定請求被上訴人如數返還云云。惟查：

1.查系爭契約附表一「房屋面積計算表：一、本戶房屋使用權面積合計（不含汽車停車位面積）43.66坪。二、前款房屋使用權面積(不含汽車停車位面積)包括：⑴主建物面積24.81坪。⑵附屬建物（陽台）面積2.14坪。⑶附屬建物(雨遮)面積1.86坪。⑷共有部分面積14.85坪」（見原審卷㈡第171頁反面），依此固可認本件房屋使用權面積43.66坪係包含雨遮部分之面積1.86坪。惟參諸系爭契約第8條載明：「本約使用權轉讓價款合計貳仟壹佰肆拾陸萬元整（受讓停車位使用權者含車位價款）。雙方同意轉讓價款分別為：一、房屋（含對應之基地）之使用權轉讓價款計壹仟玖佰玖拾壹萬元整（含5%營業稅）。其中：㈠主建物部分：壹仟貳佰叁拾貳萬元整。㈡附屬建物陽台部分：玖拾陸萬元整。（除陽台外，其餘項目不得計入價格）。㈢共有部分：陸佰陸拾叁萬元整。」（見原審卷㈡第169頁正面），可知兩造業已約明系爭房地使用權（不含停車位）轉讓價格1991萬元，乃包含主建物1232萬元、附屬建物陽台96萬元及共有部分663萬元（1232萬元＋96萬元＋663萬元＝1991萬元），且註明附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入價格。上訴人主張前開使用權轉讓價款1991萬元，係將雨遮面積1.86坪列入計價云云，已與系爭契約之約定內容不符。再者，證人即新聯昌公司現場銷售人員劉晴、黃貴亭、陳盈如、潘月倩、梁陵玉、郭睦妍、李玉婷、林曉沁於另案證述略以：伊等係告知客戶總價，若客戶詢問單價，會以總價除以購買坪數，坪數計算包括室

內、陽台、雨遮及公設，如有車位，亦有車位之坪數，雨遮有坪數，有計坪但不計價等情（見原審卷㈢第208、214、219、222至225、227、29、233至234、239、241、244、247頁），亦核與系爭契約前開約定內容相符，堪以採信，則雨遮部分雖列為附屬建物計入房屋使用權面積，然並未計價，上訴人就被上訴人將雨遮坪數計入本件使用權轉讓價格乙情，既未能舉證證明，是被上訴人抗辯雨遮坪數依約並未計入買賣價格，應值採信，被上訴人無受有任何不當得利，上訴人依民法第179條不當得利法律關係為請求，自無理由。又按違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；該定型化契約之效力，依前條規定定之，消保法第17條第4項定有明文。而內政部公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第7條第2款就契約總價有關附屬建物之部分，係規定「附屬建物陽台部分：新臺幣_仟_佰_拾_萬_仟元整（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）」等語（見本院卷第213頁），與系爭契約附表1「房屋面積計算表」記載之意旨（見原審卷㈡第169頁正面），互核並無不同，上述契約約定顯未違反消保法第17條第4項之規定，上訴人主張系爭契約上述約定有違反消保法前開規定為無效云云，未能具體說明及舉證證明，難謂有據。

2.上訴人雖提出學者論文、新聞報導及手寫價格表為憑（見本院卷第121至123頁、283至307頁），主張依學者研究、新聞報導，可知實務上有將雨遮坪數計入買賣價格之情，可為被上訴人有將雨遮列入總價之證明云云；然系爭契約係將雨遮列為附屬建物，而就附屬建物部分，除陽台外其餘項目均不計入價格，已如前述，是無論依學者研究、新聞報導實務上有何將雨遮坪數計入買賣價格計算之情形，均與系爭契約明文約定之內容無涉，尚難執此比附援引，捨契約文字而為曲解，亦難謂系爭契約違反消保法第17條第4項規定為無效。另觀諸前開手寫價格表（見本院卷第3

07頁），僅載有訂金、簽約金、開工款、工程款、驗收款、信託登記完成款、交屋款、總價及記載上開款項所占比例，並無任何有關雨遮坪數計入買賣價格之記載，遑論其上亦無相關人員之簽認，是前開手寫價格表仍難採為有利於上訴人之認定。

㈢上訴人雖再主張系爭房地應負擔之地租，應按專有部分及公共空間之房屋坐落基地範圍計算，該部分僅佔全部基地面積之40%，系爭契約卻以被上訴人持有社區基地之地上權57.19%為計算，致須額外負擔系爭地租（17.19%），構成物之瑕疵，伊得依民法第359條前段規定請求減少價金及依同法第227條準用第226條第1項規定請求損害賠償75萬8521元云云。然查：

1.依系爭契約第28條第3項：「本戶房屋使用權自交屋完成日起至使用權期限屆滿日止，依本房屋（停車位）相對應之地上權權利範圍計算每年等同於土地租金之金額、本戶房屋（停車位）每年等同於房屋稅之金額、火險及地震險保險費，均由甲方（即上訴人，下同）負擔，且於契約終止、解除或使用權期限屆滿時均不予退還…」、第4項：「前款地上權權利範圍、現行土地租金及現行房屋稅之計算方式，詳如附表二」（見原審卷㈠第74頁），及該附表二第1條：「本戶房屋（停車位）使用權所對應之基地地上權權利範圍面積：乙方（即被上訴人，下同）持有本社區基地（即YOHO社區）之地上權持分，目前為57.19%，但應於乙方完成本社區興建並辦妥本社區坐落基地全部建物之所有權第一次登記後，依地政機關登記本社區建物樓地板總面積佔坐落基地全部建物（包含本社區建物、乙方為財產署興建之建物及財產署現有建物）樓地板總面積之比例重新計算地上權持分比例，並以重新計算後之基地地上權持分比例為準。其分配方式為：㈠依目前乙方持有本社區基地之地上權持分57.19%作為計算基礎，本約甲方受讓使用權之房屋（停車位），其對應之基地地上權權利範圍

為130000分之191（計算分配方式如下述）；其停車位所對應之基地地上權權利範圍130000分之20。…㈡基地地上權權利範圍分配方式：…2.扣除全體停車位對應之基地地上權權利範圍後，剩餘基地地上權權利範圍為130000分之120731，以地政機關核發建物測量成果圖之該戶主建物加陽台面積與華固新天地YOHO特區社區全部主建物加陽台總面積比例分攤(以整數微調)，且以計算調整後所對應之基地地上權權利範圍及面積為準…」、第2條：「現行之等同土地租金計算方式：甲方每年應負擔之等同土地租金計算方式按『本戶房屋及車位所對應之基地地上權權利範圍面積』乘以『當期土地申報地價之百分之三點五』計收。惟因法令變更，出租國有土地之土地租金計算方式不再以申報地價作為土地租金計算時，甲乙雙方同意依當時法令及出租國有土地之土地租金計算方式計算土地租金」之內容以觀（見原審卷㈡第177頁），足見上訴人依約負擔「等同於土地租金」之計算方式，因YOHO社區內尚有被上訴人為財產署興建之建物及財產署現有建物（下合稱財產署建物），乃先行計算系爭土地之地上權持分，再以系爭契約標的物即各買受人承購房屋所對應之基地地上權權利範圍（即該戶房屋主建物加陽台面積與YOHO社區全部主建物加陽台面積之比例分攤），計算出對應地上權基地比例後，乘以當期土地申報地價3.5％，就買受人應負擔等同於土地租金金額，均已明定於系爭契約第28條第3、4項及附表二，且就承購房屋相對應之地上權基地範圍扣除財產署建物，依YOHO社區建物所占比例為計算，並未分攤財產署建物坐落基地之地租。又YOHO社區建物坐落基地面積為40％，而附圖三之文字載為：「財產署專用部分及規劃供公眾使用之開放空間範圍示意圖」，係標示財產署專用部分及規劃供公眾使用開放空間之範圍，無任何地租之記載，顯非意指住戶負擔之地租範圍，系爭契約對於系爭地租之約定既有明文，已如前述，自不因附圖三之記載而有

誤解。且上開社區於系爭房地外，另有規劃供公眾使用之開放空間範圍，該範圍既係供社區住戶使用，則社區住戶負擔此部分之地租，自難謂係額外負擔而有瑕疵可言；故上訴人依民法第359條前段規定請求減少價金及依同法第227條準用第226條第1項規定請求損害賠償，即屬無據。

2.上訴人雖舉其他住戶之銷售人員劉晴、陳盈如、潘月倩、梁陵玉、郭睦妍之證言為據，主張被上訴人於締約時，並未詳細說明上情，伊無從知悉，被上訴人之業務員於銷售時亦不知社區基地地上權57.19%如何計算，上開計算方式顯非伊所得預見云云；然系爭契約住戶負擔之地租範圍，已明定於系爭契約第28條第3、4項及附表二，締約時並委由律師逐條向客戶確認，就地租之計算，亦由銷售人員明確告知等情，有律師見證譯文可據（見原審卷㈢第523至526頁），並經證人李玉婷（即與上訴人接洽之銷售人員，見本院卷第434頁）於另案到庭證述印象中有向客戶說明如何計算等語明確(見原審卷㈢第240頁），足見於締約時，被上訴人已詳細說明上情，系爭契約對於系爭地租之約定亦有具體明文約定；且依上訴人摘錄證人劉晴、陳盈如、潘月倩、梁陵玉、郭睦妍於另案之證言略以：銷售過程中如何計算不清楚，都是律師在解釋等語以觀（見本院卷第399頁），前開證人於銷售過程縱未能就社區基地地上權57.19%如何計算為說明，然兩造締約時既另有律師就契約條文逐一進行解釋並確認，若上訴人仍認有疑，自得加以詢問，尚難僅因其不知社區基地地上權57.19%如何計算，即謂上開計算方式非其所得預見；故上開銷售人員之證言，亦難採為有利於上訴人之認定。

㈣綜上，上訴人就被上訴人有將雨遮坪數計入買賣價格乙情，未能舉證證明，被上訴人無受有任何不當得利；又系爭契約對於系爭地租之約定已有明文，兩造締約時亦有律師就契約條文逐一進行解釋並確認，難謂係額外負擔地租而有瑕疵可言；故上訴人先位依民法第179條、第359條前段、第227條

準用第226條第1項，請求被上訴人給付160萬6725元（溢收兩遮價金84萬8204元＋額外負擔系爭地租75萬8521元＝160萬6725元），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即非正當。

五、備位請求部分：

㈠按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，固為民法第247條之1第2款所明定。惟所謂加重他方當事人之責任，係指一方預定之契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地者而言，所稱按其情形顯失公平者，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言。

㈡上訴人雖主張系爭房地應負擔之地租，應按專有部分及公共空間之房屋坐落基地範圍計算，被上訴人將非屬社區公共空間之部分加入計算範圍，乃加重伊之責任，顯失公平，依民法第247條之1第2款規定，該部分約定應屬無效，備位聲明請求確認被上訴人對伊之地租債權逾4萬5433元之部分不存在云云。惟查，系爭契約第28條第3、4項及附表二之內容，已具體明確約定上訴人依約負擔「等同於土地租金」之計算方式，締約時並委由律師逐條向客戶確認，就地租之計算，亦由銷售人員明確告知，上訴人於締約時應已知悉前開計算方式，俱如前述，另上訴人於103年8月10日曾將系爭契約攜回審閱（審閱期間至少5日），有系爭契約在卷可憑（見原審卷㈡第168頁正面），上訴人就契約內容自難諉為不知，自不得僅因其須負擔系爭地租，即謂被上訴人係無正當理由加重伊之負擔及按其情形顯失公平。此外，上訴人就被上訴人有何無正當理由加重伊之負擔，按其情形顯失公平之情，未再為舉證證明；故上訴人備位依民法第247條之1第2款之規定，請求確認被上訴人對伊之地租債權逾4萬5433元之部分不存在，仍非正當。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第359條前段、第227條

準用第226條第1項規定，先位請求被上訴人給付160萬6725元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，備位依民法第247條之1規定，請求確認被上訴人對伊之地租債權逾4萬5433元之部分不存在，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚無不合。上訴論旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、至上訴人雖聲請被上訴人提出價金之計算方式，欲用以證明雨遮有計入買賣價金云云，惟系爭契約第8條已載有買賣價金之計算方式，並明定雨遮僅計入坪數而不計入價金，業如前述，本院因認上訴人前開聲請核無必要；又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　12　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　蕭清清

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

如不服本判決，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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　12　　日

書記官　張淨卿

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。