

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第665號

上訴人 林明仁
訴訟代理人 甘義平律師
被上訴人 福樺建設股份有限公司
法定代理人 丁章權
訴訟代理人 柴健華律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年3月31日臺灣新北地方法院108年度訴字第2141號第一審判決提起上訴，本院於111年3月16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104年10月11日向訴外人陳國鋒購買新北市○○區○○段0000○號建物權利範圍全部（門牌為同區○○○路0段000號17樓，下稱系爭房屋，含共有部分之同段000建號建物之應有部分4677/100000）及所坐落之同段00地號土地權利範圍4307/100000（下合稱系爭房地），系爭房屋係陳國鋒前向被上訴人購買「福樺謙禮」建案（下稱系爭建案）之A棟17樓預售屋，被上訴人係於101年間興建完成後交屋予陳國鋒。惟伊購入系爭房地後，因共有部分即同段0000建號建物（下稱共有建物）約定專用之17樓梯廳權利歸屬問題，遭同社區其他區分所有權人提起訴訟，伊向陳國鋒索取其與被上訴人間之房屋及停車位預定買賣合約書（下稱系爭契約）審閱後，發現依其中第6條第2項約定比例計算，陳國鋒就共有建物僅需購買148.45平方公尺（下以 m^2 表示），被上訴人卻以其中第5條第1項第3款約定灌水25.18 m^2 ，於交屋時登記予陳國鋒173.63 m^2 ，而對陳國鋒詐欺。陳國鋒經伊告知上情後，方知其當初因被上訴人詐欺而多花費

01 新臺幣（下同）260萬元購買共有建物，嗣再轉售予伊，其
02 遂將遭被上訴人詐欺灌水而對被上訴人之相關求償權均讓與
03 伊，並以存證信函對被上訴人撤銷其遭詐欺之意思表示，及
04 為債權讓與之通知，伊因而取得對被上訴人之求償權。爰依
05 民法第114條準用113條、第179條、第184條第1項、第2項
06 （被上訴人違反公平交易法第25條之保護他人之法律）及第
07 227條第1項規定，擇一求為命被上訴人給付伊260萬元，及
08 自101年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息之判決
09 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並
10 於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人
11 260萬元，及自101年10月2日起至清償日止，按年息5%計算
12 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被上訴人則以：系爭房屋原係訴外人張昭婷於99年4月29日
14 以預售方式向伊購買，因系爭契約簽訂時，系爭建案尚未興
15 建，故系爭契約第5條第3款約定之「共有部分面積約51.78
16 坪」，係依建造執照及其設計圖說，按照遵循房屋坪數愈
17 大，共有建物分擔面積愈多之原則估算，伊於簽約時已明確
18 告知張昭婷系爭房屋之共有建物換算面積約51.78坪及其計
19 算基礎，嗣張昭婷於101年7月16日與陳國鋒及伊共同簽訂讓
20 渡書，由陳國鋒承受系爭房屋之買受人權利義務。嗣系爭建
21 案興建完竣後，伊辦理產權登記，就共有建物之應有部分登
22 記為4677/100000（含3個專用停車位之比例及1個共用停車
23 位之分攤比例），換算面積為52.53坪，尚較系爭契約上開
24 約定之面積多0.75坪，伊就此多給付之坪數亦未要求陳國鋒
25 找補，是伊並無惡意欺瞞之詐欺行為，亦無上訴人所稱不完
26 全給付情事。則上訴人主張因陳國鋒撤銷受詐欺之意思表
27 示，且其受陳國鋒讓與求償權，其得依民法第114條準用113
28 條、第179條、第184條第1項、第2項、第227條第1項等規定
29 請求返還價款、不當得利或損害賠償，均無理由等語，資為
30 抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

31 三、查，(一)系爭房屋原係張昭婷於99年4月29日向被上訴人購買

01 系爭建案A棟17樓預售屋；嗣張昭婷、陳國鋒及被上訴人於
02 101年7月16日共同簽訂讓渡書，由張昭婷將上開買賣契約讓
03 渡予陳國鋒；(二)系爭建案興建完成後，被上訴人於101年10
04 月間交屋予陳國鋒，被上訴人未要求陳國鋒給付超過系爭契
05 約約定面積之找補金額。陳國鋒於104年10月11日透過仲介
06 將系爭房地轉售予上訴人；(三)系爭房屋係1層1戶，17樓梯廳
07 性質上雖屬共有建物一部分，然於系爭契約已約定為系爭房
08 屋承購人之約定專用部分，該梯廳自上訴人買受系爭房地後
09 即由其占有使用迄今；(四)系爭房屋主建物面積為 260.83m^2 ，
10 占全部主建物總面積 5906.53m^2 之比例為 4.4159% ；(五)共有建
11 物：1.被上訴人預售時之計算：大公總面積約 2170m^2 ＋小公
12 總面積約 1142m^2 ＋車公總面積約 1851.20m^2 ＋被上訴人保留
13 $50\text{m}^2=5213.56\text{m}^2$ ；2.被上訴人登記時之計算：大公總面積為
14 2219.6m^2 ＋小公總面積為 1142.36m^2 （3至17樓之小公面積總
15 和）＋車公總面積 $1852\text{m}^2=5213.96\text{m}^2$ ；(六)系爭房屋登記之
16 共有建物應有部分為 $4677/100000$ ，係含編號第72、73、74
17 號上訴人專用停車位比例、編號第62號共用停車位之分攤比
18 例，合計為 $1347/100000$ ，其餘部分則為 $3330/100000$ ：1.被
19 上訴人預售時之計算：17樓小公面積 75.35m^2 ＋大公總面積
20 $2170\text{m}^2\times 4.4159\%=95.83\text{m}^2$ ）＝ 171.18m^2 。2.被上訴人登記
21 時之計算：17樓小公面積 75.35m^2 ＋大公總面積 2219.6m^2
22 $\times 4.4159\%=173.37\text{m}^2$ （回推為共有建物之應有部分約為
23 $3325/100000$ ，與登記比例 $3330/100000$ 僅有些微誤差）（經比
24 較10樓及11樓各2戶之房屋買賣契約及登記謄本，計算方式
25 亦相同）。(七)陳國鋒將其因買受系爭房屋有關共有建物面積
26 爭議而可能對被上訴人發生之求償權全部讓與原告，並以存
27 證信函通知被上訴人等情，有系爭契約、讓渡書、不動產買
28 賣契約書等相關文件、系爭房屋建物所有權、被上訴人交屋
29 明細表、新北市新莊地政事務所之測量成果圖、被上訴人銷
30 售面積計算說明表、陳國鋒之權利讓與協議書及存證信函等
31 在卷可參（見原審卷二第39至49頁、卷一第33至65頁、卷二

第51至69頁、卷一第103至118頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第109至112頁），堪信為真。

四、本件應審究者為(一)上訴人主張系爭房屋之共有建物應有部分應分攤比例（不含停車位）為2847/100000，有無理由？(二)上訴人主張陳國鋒就系爭契約第5條第3款約定之共有部分面積係遭被上訴人詐欺，其受陳國鋒讓與求償權，因而依民法第114條準用民法第113條、第179條、第184條第1項、第2項（違反公平交易法第25條之保護他人之法律）、第227條第1項規定，擇一請求被上訴人給付260萬元，有無理由？茲分述如下：

(一)、上訴人主張系爭房屋之共有建物應有部分應分攤比例（不含停車位）應為2847/100000，有無理由？

1.查最初預購系爭房地之張昭婷，於99年4月29日與被上訴人簽訂之系爭契約，其第5條第1、3款約定：「房屋出售面積及認定標準：1.主建物面積約79.90坪。3.共有部分面積計約51.78坪。」第4條第1項約定：「甲方購買之停車位為地下第1層編號第72、73、74號平面式汽車停車位3個，面積共計21.0坪。」，張昭婷嗣於101年7月16日與陳國鋒及被上訴人簽訂讓渡書，由陳國鋒承受系爭契約之買受人地位，系爭建案興建完成並辦理所有權登記暨交屋後，陳國鋒於104年10月11日將系爭房地出售予被上訴人，嗣並辦畢所有權移轉登記，系爭房屋主建物面積為260.83 m^2 ，面積5213.96 m^2 之共有建物應有部分則為4677/100000，此係包含前述編號第72、73、74號專用停車位應有部分各444/100000，及編號62號共用停車位應有部分分攤比例15/100000（合計1347/100000）等情，有兩造所不爭執之系爭契約、讓渡書、不動產買賣契約書等文件及系爭房屋建物所有權在卷可參（見原審卷二第39至49頁、卷一第33至65頁、上開不爭執事項(一)(二)），足認屬實。

2.上開共有建物應有部分4677/100000，除含1347/100000之停車位外，尚包括17樓共有部分75.35 m^2 換算為應有部分

約 $1445/100000$ ($\div 75.35\text{m}^2 \div 5213.96\text{m}^2$)，及就大公總面積【被上訴人預售時，係按共有建物總面積約 5213.56m^2 —小公《即3至17樓共有部分》總面積約 1142m^2 —車公《即80個停車位》總面積約 1851.20m^2 —被上訴人保留 50m^2 ＝大公總面積約 2170m^2 估算；被上訴人登記時，係按共有建物總面積 5213.96m^2 —小公總面積 1142.36m^2 —車公總面積 1852m^2 ＝大公總面積 2219.6m^2 計算】，按系爭房屋主建物占全部主建物之比例 4.4159% 換算為 98.02m^2 ($\div 2219.6\text{m}^2 \times 4.4159\%$)，再換算為應有部分約 $1880/100000$ ($\div 98.02\text{m}^2 \div 5213.96\text{m}^2$)【此 $(1347+1445+1880)/10000=4672/100000$ ，與登記比例 $4677/100000$ 僅有些微誤差】等情，則有上開建物所有權、新北市新莊地政事務所之測量成果圖及被上訴人銷售面積計算說明表在卷可憑（見原審卷二第53、61至63頁、本院卷一第159頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項(一)(二)(四)(五)(六)(七)），亦堪認無誤。

3.是上訴人登記之共有建物應有部分 $4677/100000$ ，除約定在系爭契約第4條第1項之專用停車位計 $1332/100000$ （換算面積，則為 $5213.96\text{m}^2 \times 1332/100000 \div 69.45\text{m}^2 \div 21$ 坪）外，系爭契約第5條第3款約定之「共有部分面積計約 51.78 坪 ($\times 3.30579 \div 171.17\text{m}^2$)」，即包括編號62號共用停車位分攤部分、17樓小公、大公分攤比例或換算之面積，則經被上訴人移轉計 $3345/100000$ ($= 4677/100000 - 1332/100000$)，換算面積則為 52.76 坪 ($\div 5213.96\text{m}^2 \times 3345/100000 \div 174.40\text{m}^2$)，已逾上開約定面積 51.78 坪及所換算之應有部分 $3282/100000$ ($51.78\text{坪} \times 3.30579 \div 5213.96\text{m}^2 \div 3283/100000$)。易言之，若以面積計算，被上訴人依約應給付之面積應僅 240.62m^2 ($= 69.45\text{m}^2 + 171.17\text{m}^2$)，惟被上訴人計給付 243.85m^2 ($= 69.45\text{m}^2 + 174.40\text{m}^2$)，若以應有部分計算，被上訴人依約應給付之比例僅 $4615/100000$ ($1332/100000 + 3283/100000$)，惟被上訴

人給付之比例則為4677/100000。可知，被上訴人依系爭契約所給付之共有建物應有部分，並無短少。

4.上訴人雖稱依系爭契約第6條第2項約定，陳國鋒就共有建物僅需購買148.45m²【上訴人之計算式為：（共有建物總面積5213.96m²－車公1852m²）×系爭房屋主建物占全部主建物之比例4.4159%÷148.46m²】云云。惟查：

(1)、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，而不能拘泥於契約之文字，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（最高法院17年上字第1118號民事判例意旨參照）。次按區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之；但另有約定者，從其約定，為民法第799條第4項所明定。可知，關於區分所有建物之共有部分及基地，於區分所有人間就應有部分比例未有約定時，則依上開規定本文所設原則性規定，按其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，然若區分所有人間就應有部分比例已有約定，尤其該約定與按專有部分面積與專有部分總面積之比例不同時，自應從其約定，無再適用上開原則性規定之餘地。

(2)、查系爭契約第6條第2項固有：「共有部分面積之權利範圍係依買受主建物面積與本社區所有建物全部主建物總面積之比例而為計算。」之約定（見原審卷二第41頁），惟就此約定與前述系爭契約第4條第1項及第5條第3款等約定合併觀察，即可見其結構實與上開民法第799條第4項之規定一致，亦即，系爭契約已就買受標的物之其中共有建物，劃分為專用停車位部分及不含停車位部分，並均以具體面積列載，而不包括專用停車位之共有建物係約定為51.78坪（×3.30579÷171.17m²），此面積復與單純按專有部分面積與專有部分總面積比例所計算之結論（即上開上訴人主張之

計算方式)不同,堪認此明定面積之約款,係取代原則性約定之系爭契約第6條第2項之「另有約定」,自無捨此而適用系爭契約第6條第2項之餘地。

5.上訴人雖稱依系爭契約第6條第2項約定,陳國鋒就共有建物僅需購買 148.45m^2 ,然被上訴人卻以其中第5條第1項第3款約定灌水 25.18m^2 ,而對陳國鋒詐欺,並於交屋時登記予陳國鋒 173.63m^2 云云。然查:

(1)、按民法上所謂詐欺係欲相對人陷於錯誤,故意示以不實之事,令其因錯誤而為意思之表示而言(最高法院70年度台上字第3682號、56年度台上字第3380號民事判決意旨參照)。次按被詐欺而為意思表示者,依民法第92條第1項之規定,表意人固得撤銷其意思表示,惟主張被詐欺而為表示之當事人,應就此項事實,負舉證之責任(最高法院75年度台上字第3526號、44年度台上字第75號民事判決意旨參照)。

(2)、參之兩造所不爭執之同棟10樓及11樓各兩戶(即均1層2戶)之房屋停車位預定買賣合約書及建物登記謄本,按兩造主張之計算式,比對預售時之面積:

①、以A-10為例(見本院卷一第357至379、419頁),被上訴人主張之計算方式,係就預售時之大公面積 2170m^2 ,按主建物 58.79 坪占全部主建物之比例約 3.2904% ($\div 58.79\text{坪} \times 3.30579 \div 5906.53\text{m}^2$)核算,得出大公之分攤面積約為 71.4m^2 ($\div 2170\text{m}^2 \times 3.2904\%$),加上小公之分攤面積 38.15m^2 (因係1層2戶,就10樓之共有部分 76.3m^2 各分攤 $1/2$),則合計之分攤面積為 109.55m^2 ($= 71.40\text{m}^2 + 38.15\text{m}^2$),即為該契約第5條第3款約定之 33.14 坪($\div 109.55\text{m}^2 \div 3.30579$);然若按上訴人主張之方式計算,則大、小公預估面積合計為 3312m^2 ($= 2170\text{m}^2 + 1142\text{m}^2$),按主建物占全部主建物之比例 3.2904% 計算,其分攤面

01 積約為 108.96m^2 ($\div 3312\text{m}^2 \times 3.2904\%$)，換算
02 則為 32.96 坪 ($= 108.96\text{m}^2 \div 3.30579$)，與契約
03 約定並不相符。

04 ②、另以B-10為例（見本院卷一第329至351、415
05 頁），被上訴人主張之計算方式，係就預售時之
06 大公面積 2170m^2 ，按主建物 58.81 坪占全部主建
07 物之比例約 3.2915% ($\div 58.81\text{坪} \times 3.30579 \div 590$
08 6.53m^2) 核算，得出大公之分攤面積約為 71.43
09 m^2 ($\div 2170\text{m}^2 \times 3.2915\%$)，加上小公部分之分
10 攤面積 38.15m^2 （因係1層2戶，就10樓共有部分 7
11 6.3m^2 各分攤 $1/2$ ），則合計之分攤面積為 109.58
12 m^2 ($= 71.43\text{m}^2 + 38.15\text{m}^2$)，即為該契約第5條
13 第3款約定之 33.15 坪 ($\div 109.58\text{m}^2 \div 3.3057$
14 9)；惟以上訴人主張之方式計算，則大、小公
15 預估面積合計為 3312m^2 ，按主建物占全部主建物
16 之比例 3.2915% 計算，其分攤面積約為 32.98 坪
17 ($\div 3312\text{m}^2 \times 3.2915\% \div 3.30579$)，即與契約約
18 定並不相符。

19 ③、再以A-11（見原審卷一第75至89頁、本院卷一42
20 0至421頁）及B-11（見本院卷一第381至403、41
21 7頁）兩戶之契約約定，按上開兩造主張方式計
22 算結果亦同。

23 ④、可見，被上訴人抗辯系爭建案銷售時，所採共有
24 建物分攤面積計算方式，均屬相同，即1層2戶之
25 3至15樓由各層住戶就當樓層小公部分平均分攤
26 其面積，1層1戶之16至17樓則由該層住戶就當樓
27 層小公單獨負擔其面積，再由全部買受人按主建
28 物占全部主建物之比例分攤大公面積等情，堪認
29 屬實，是共有建物分攤面積計算方式，非如上訴
30 人所主張，就共有建物之大、小公總面積逕按主
31 建物占全部主建物之比例計算各買受人應分攤共

有建物面積或應有部分，自無其所稱陳國鋒就共有建物僅需購買148.45m²之情。

- ⑤、系爭建案銷售時所採共有建物分攤面積之計算方式既均一致，且計算結果俱已明示於各該預定買賣合約書第5條第3款，則被上訴人銷售系爭建案時，有關共有建物分攤面積及其計算基礎，顯係可供洽購之人考究與驗算之資訊。乃被上訴人抗辯其於簽約時，已將該面積計算基礎告知買受人，未有隱匿或欺瞞之情，應堪採信。

(3)、上訴人雖又提出陳國鋒之權利讓與協議書及存證信函，為其主張陳國鋒遭被上訴人詐欺之論據。然查：

- ①、上開陳國鋒之權利讓與協議書，僅記載：「…契約書第2頁中有關共有部分面積坪數之登載，甲方（即陳國鋒）保證絕無企圖隱瞞乙方該產權涉及爭議，甲方事前並不知情更無意欺騙乙方…甲方同意乙方就標的物之共有部分面積產權爭議對建商福樺建設股份有限公司進行權利求償，甲方同意將該對建商求償權利全部讓與乙方…」等語（見原審卷一第103至104頁），並未提及陳國鋒就系爭契約有遭被上訴人詐欺之情事。

- ②、又上開陳國鋒之存證信函，雖記載：「…本人當初所購買之共有公設面積遭貴公司灌水約25.18 m²…」等語，然此係因「其（上訴人）依系爭契約第6條第2項之約定比例詳加計算後發現」（見原審卷一第110至111頁），即陳國鋒僅係以上訴人之主張為其主張，而非表示其在承受系爭契約買受人地位時，曾因該契約約款之內容而如何陷於錯誤。乃上訴人據此，主張陳國鋒有遭被上訴人詐欺情事，已非無疑。

- ③、遑論，依陳國鋒、張昭婷及被上訴人就系爭契約共同簽署之讓渡書，陳國鋒已表明「受讓人就本

01 標的房屋現況已清楚了解」等語（見原審卷二第
02 49頁）。若陳國鋒於承受系爭契約時已就買賣標
03 的物之現況均清楚了解，豈有日後再因上訴人之
04 告知，而發現其就共有建物分攤面積或比例曾經
05 陷於錯誤之情事？從而，上訴人以前揭陳國鋒之
06 書面陳述，主張陳國鋒遭被上訴人詐欺云云，難
07 謂可採。

08 6.此外，上訴人未就被上訴人尚有何詐欺情事有所主張甚至
09 舉證，則其僅以系爭契約第5條第3款約定，而陳稱被上訴
10 人就共有建物灌水25.18m²而對陳國鋒詐欺云云，即難認
11 有據。

12 7.至上訴人主張其因共有建物約定專用之17樓梯廳權利歸屬
13 問題，遭同社區其他區分所有權人提起訴訟一事，經本院
14 調閱原法院108年度重簡字第834號排除侵害案卷（電子卷
15 證）及臺灣新北地方檢察署106年度偵字第17202號竊佔案
16 卷，該等案件均係有關同社區其他區分所有權人主張上訴
17 人無權占用17樓梯廳空間（依上開民事事件囑託測量結
18 果，D8門內面積8.96平方公尺），而上訴人就上開梯廳空
19 間，則依系爭契約第11條第3項約定、社區規約第6條第2
20 款規定等，抗辯係經約定由其專用（見上開重簡卷第第10
21 7、113、133頁）之紛爭，核與被上訴人就系爭契約第5條
22 第3款所售共有建物面積或換算之應有部分比例無涉，兩
23 造亦均表示本件與17樓梯廳約定專用一事無關（見本院卷
24 一第310、313頁）。故上訴人前揭主張，即與本件訴訟無
25 涉，本院即無審究之必要，併此敘明。

26 (二)、依上所述，系爭契約第5條第3款既係取代第6條第2項之「另
27 有約定」，系爭契約第6條第2項無適用之餘地，且被上訴人
28 就系爭契約所給付之共有建物應有部分，並無短少，復無從
29 認定陳國鋒就系爭契約第5條第3款約定之共有建物面積，有
30 何遭被上訴人詐欺之情事，則上訴人以陳國鋒撤銷遭被上訴
31 人詐欺之意思表示，而其受讓陳國鋒之相關求償權為由，依

01 民法第114條準用第113條、第179條、第184條第1項、第2項
02 （違反公平交易法第25條之保護他人之法律）、第227條第1
03 項等規定，請求被上訴人給付260萬元，均屬無據。

04 五、從而，上訴人基於債權讓與之法律關係，依民法第114條準
05 用第113條、第179條、第184條第1項、第2項、第227條第1
06 項等規定，訴請被上訴人給付260萬元，及自101年10月2日
07 起至清償日止之法定遲延利息，為無理由，不應准許。原審
08 所為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，惟結論並無二
09 致，本院仍應予以維持。上訴人猶執前詞指謫原判決不當，
10 求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

11 六、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

15 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日

16 民事第九庭

17 審判長法 官 楊絮雲

18 法 官 郭顏毓

19 法 官 陳賢德

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日

29 書記官 張佳樺