

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第17號

上訴人 陳品謙

上訴人

即反訴被告 邱臻亮

林怡伶

上三人共同

訴訟代理人 蔡炳楠律師

黃敏綺律師

被上訴人

即反訴原告 山業建設股份有限公司

法定代理人 黃柏峰

訴訟代理人 謝憲愷律師

複代理人 陳孟暄律師

朱駿宏律師

上列當事人間請求給付找補款事件，上訴人邱臻亮、林怡伶對於中華民國108年11月8日臺灣新北地方法院108年度訴字第1895號第一審判決提起上訴，上訴人陳品謙提起一部上訴，被上訴人並提起反訴，本院於109年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人應再給付上訴人陳品謙新臺幣陸拾萬肆仟柒佰伍拾參元，及自民國一〇八年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被上訴人應給付上訴人邱臻亮、林怡伶新臺幣肆拾壹萬捌仟零捌拾貳元，及自民國一〇八年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、上訴人其餘上訴駁回。

五、被上訴人之反訴駁回。

01 六、第一審（除確定部分外）、第二審、反訴之訴訟費用均由被
02 上訴人負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分

05 按在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但就同一
06 訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第
07 446條第2項第2款定有明文。查上訴人邱臻亮、林怡伶（下
08 稱邱臻亮二人）於原審起訴請求被上訴人給付預售房地找補
09 款，被上訴人以其無庸給付，邱臻亮二人始應給付找補款，
10 乃於本院提起反訴，請求邱臻亮二人為給付（本院卷第89-
11 91頁），核與前開規定並無不合，應予准許。

12 貳、實體部分

13 一、上訴人主張：被上訴人於106年間將其興建坐落新北市○○
14 區○○段000地號土地（下稱406土地）上「八方馥寓」大廈
15 （下稱系爭大樓）預售屋新北市○○區○○○街00號3樓
16 （即B3棟3樓，下稱3樓房屋）及406土地部分（下稱3樓土
17 地）、地下2層編號11停車位（下稱11號車位）及406土地部
18 分（下稱11號車位土地）出售予上訴人陳品謙（下逕稱其
19 名）；將同路段27號8樓房屋（即A1棟8樓，下稱8樓房屋）
20 及406土地部分（下稱8樓土地）、地下2層編號19停車位
21 （下稱19號車位）及406土地部分（下稱19號車位土地）出
22 售予邱臻亮二人，並分別簽訂「八方馥寓房屋預定買賣契約
23 書」、「八方馥寓土地預定買賣契約書」（分稱房屋契約、
24 土地契約，合稱系爭契約。約款相同者茲不分述）。因被上
25 訴人交付之上開房地實際坪數與系爭契約約定有附表一、附
26 表二「不符情形」欄所示情形，依房屋契約第3條第4項、土
27 地契約第3條2項約定，且將土地分別按附表一、二「建物土
28 地持分換算之面積（不含車位）」欄（下稱建物土地）、
29 「車位土地持分換算之面積」欄（下稱車位土地）各自計算
30 後，被上訴人應各給付陳品謙、邱臻亮二人找補款新臺幣
31 （下同）43萬7115元、41萬8082元，加計被上訴人前向陳品

謙溢收之找補款17萬8438元，爰擇一依民法第179條及上開約定請求被上訴人給付陳品謙61萬5553元（即43萬7115元+17萬8438元）、邱臻亮二人41萬8082元，及各自交屋翌日（即108年1月20日、108年6月5日）起之法定遲延利息。

二、被上訴人則以：系爭契約就土地找補部分並無建物土地及車位土地二項目應分別找補之明文，自應合併計算。又系爭契約關於「應扣除車位價款及面積」之約定，乃因車位建物之單價與主建物、附屬建物之單價不同，始將車位建物單獨列為找補項目，而車位土地與建物土地之單價既屬相同，自應合併計算，且其他項目如陽台、雨遮之單價相同部分亦均合併列載。況系爭契約約定上訴人之找補上限為2%，已足以保障上訴人所負擔找補之風險，如僅單純以計算結果判斷是否有利上訴人，反使上訴人除享有超過約定面積之利益，卻得更向伊請求給付找補款之不公平現象，故上訴人不得再請求找補款，且邱臻亮二人尚應再找補伊20萬4289元，並各負擔1/2等語。另於本院對邱臻亮二人提起反訴，請求邱臻亮二人各找補10萬2145元，及自起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息。

三、原審判命被上訴人應給付陳品謙1萬0800元及自108年7月19日起按週年利率5%計算之利息，駁回陳品謙其餘之訴及邱臻亮二人全部請求。上訴人不服，陳品謙提起一部上訴，邱臻亮二人全部上訴（原審判命被上訴人給付陳品謙1萬0800元及自108年7月19日法定遲延利息部分、駁回陳品謙1萬0800元自108年1月20日至108年7月18日之法定遲延利息部分，未據被上訴人及陳品謙聲明不服，非本院審理範圍）。上訴人上訴聲明為：(一)原判決關於駁回後開第二、三項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應再給付陳品謙60萬4753元，及自108年1月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被上訴人應給付邱臻亮二人41萬8082元，及自108年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。另對邱臻亮二人提起反訴，聲

01 明：邱臻亮二人應各給付被上訴人10萬2145元，及均自109
02 年4月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。邱臻
03 亮二人反訴部分答辯聲明：反訴駁回。

04 四、查被上訴人於106年5月30日將3樓房屋、11號車位及其坐落
05 之土地，分別以總價557萬、681萬元出售予陳品謙，107年
06 12月25日辦妥所有權移轉登記，108年1月20日完成交屋，被
07 上訴人交付之實際坪數與契約約定不符之情形如附表一「不
08 符情形」欄所示；又被上訴人於106年7月7日將8樓房屋、19
09 號車位及其坐落之土地，分別以總價527萬、643萬元出售予
10 邱臻亮二人，108年5月28日辦妥所有權移轉登記，108年6月
11 5日完成交屋，被上訴人交付之實際坪數與契約約定不符之
12 情形如附表二「不符情形」欄所示等情，有系爭契約、土地
13 及房屋所有權狀、土地及建物登記第一類謄本等可佐（原審
14 卷第27-79、81-135頁），且為兩造不爭執（本院卷第151-
15 153頁），應堪信實。另就附表一、二除「建物土地持分換
16 算之面積（不含車位）」、「車位土地持分換算之面積」欄
17 外之其餘欄位，兩造應依房屋契約第3條第4項、土地契約第
18 3條2項約定，按上開各該欄位所載之內容為找補，及陳品謙
19 前已給付被上訴人找補款17萬8438元等節，亦為兩造不爭執
20 （原審卷第289、291頁，本院卷第125、126、151-153
21 頁），同堪認定。

22 五、然上訴人主張土地之找補應將車位土地與建物土地分開計
23 算，被上訴人尚應找補，被上訴人則抗辯應合併計算，並反
24 訴請求邱臻亮二人找補。茲就本件車位土地與建物土地究應
25 分開或合併計算之爭執論述如下：

26 (一)、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
27 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
28 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第
29 1118號判例意旨參照）。查土地契約第3條第2項約定：「…
30 該戶土地持分總土地面積百萬分之12924（陳品謙）、
31 11501（邱臻亮二人），約玖點柒貳坪（陳品謙）、捌點陸

01 伍坪（邱臻亮二人）。車位土地持分總土地面積百萬分之
02 4080，約叁點零陸坪。本土地持分面積如有誤差，其不足部
03 分乙方（即被上訴人）均應全部找補；其超過部分甲方（即
04 上訴人）只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之
05 二），且雙方同意面積誤差之找補，『分別以土地價款除以
06 土地面積所得之單價（應扣除車位之價款及面積）』，無息
07 於交屋時結算。…」（原審卷第33、87頁），乃將車位土地
08 與建物土地所占持分或面積分別計算，被上訴人並負有移轉
09 車位土地持分與陳品謙、邱臻亮二人各4080/0000000之義
10 務，更載明土地誤差之找補係以土地價款除以土地面積計算
11 單價，並應扣除車位價款及面積後分別計算之旨，洵屬明
12 確。且倘建物土地與車位土地應合併計算，自無約定分別計
13 算或扣除車位土地價款及面積之必要，被上訴人抗辯土地契
14 約未明確分設「建物土地」、「車位土地」兩項，即應合併
15 計算云云，顯與契約文義未符。另觀諸房屋契約第3條第3項
16 約定，房屋面積係以主建物（室內）、附屬建物（陽台、雨
17 遮）、共同使用部分持分之面積分別詳列後加總而得，其中
18 陽台、雨遮分別載明坪數；該契約第4條復詳列主建物、附
19 屬建物（不含雨遮）、共有部分、車位建物之價款，各不相
20 同，房屋總價並以上開各項價款加總而得（原審卷第51-
21 53、105-106頁）。而第3條第4項約定：「…且雙方同意面
22 積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、公有部分
23 價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位之價款及面積）
24 無息於交屋時一次結清。…」，其中主建物、附屬建物、公
25 有部分（即共有部分）之價款各不相同，且與車位建物價款
26 分別列計，本無另行扣除車位建物價款之必要，是該條所稱
27 「應扣除車位之價款及面積」應指土地中之車位面積而言，
28 且此與土地契約第3條第2項之約定亦屬一致。是依土地契
29 約、房屋契約上開約定之文義，即可明瞭計算土地之找補，
30 應將車位土地扣除，而與建物土地分別計算。被上訴人抗辯
31 土地契約第3條第2項、房屋契約第3條第4項「應扣除車位之

價款及面積」之約定係指車位建物價款之計算云云，實無可取。另房屋契約第4條關於附屬建物之價款載明不含雨遮，被上訴人以因陽台、雨遮之單價相同始合併列為附屬建物，並據此抗辯單價相同者均應合併計算云云，更屬無稽。

(二)、再依土地契約附件四「房屋、車位土地持分方式說明」亦載明：「1.停車位土地持分：每一汽車停車位持分土地，大車位約4080/0000000，小車位約3917/0000000。2.大樓各戶：扣除地下壹、貳層計70位汽車停車位之持分後，其餘土地面積以各戶房屋主建物面積佔全棟主建物面積之比例計算持分。…」（原審卷第43、97頁）；及房屋契約附件八「房屋、車位暨公共設施持分方式說明」亦記載：「一、…2.共同使用部分面積扣除70位汽車停車空間面積後，由本大樓各戶依主建物面積比例共同持分。…」二、「每一汽車大停車位面積=共同使用部分面積5810/0000000約10坪。每一汽車小停車位面積=共同使用部分面積5578/0000000約9.6坪。」（原審卷第63、117頁），均明確記載車位分別占用土地及建物之共有部分持分及面積；另建物所有權狀、建物登記第一類謄本亦明確標示車位分別占用土地之持分及占用建物共用部分之權利範圍（原審卷第71、77、125、127、133頁），佐以前(一)所述之契約約定內容，可知系爭契約之車位建物之持分係自共同使用部分抽離單獨計算，並依換算後面積之不同區別大、小停車位，車位土地之持分亦與建物土地分別計算，且兩造自承系爭大樓之停車位可單獨移轉與其他住戶（本院卷第83、130頁），顯見系爭大樓之停車位含所占土地持分與建物持分，具有獨立之經濟價值，非依附於房屋，車位土地之價款自應與建物土地分別計算，始能彰顯停車位應有之單獨價值，故關於土地之找補，自應與建物找補時，關於車位建物（即附表一、二「車位建物持分換算之面積」欄）係與建物其餘部分採分別找補之計算方式一致，即應將車位土地、建物土地分別進行找補，洵堪認定。

(三)、從而，上訴人主張車位土地應與建物土地分開計算，應屬有

據，被上訴人抗辯應合併計算，自無可取。則被上訴人移轉之車位持分各僅2658/0000000，有建物所有權狀、建物登記第一類謄本可稽（原審卷第71、77、125、126、133頁），顯不足土地契約約定之持分，被上訴人自應依土地契約第3條第2項約定就車位土地面積不足部分給付找補款與上訴人；至被上訴人移轉建物土地面積超過土地契約約定部分，上訴人既享有超過約定面積之利益，即應依上開約定給付找補款與被上訴人，上訴人就此亦未爭執，是兩造係依土地契約各自負擔找補義務，與上訴人僅負擔2%找補上限無涉，被上訴人抗辯上訴人已享有找補上限之利益，如再將建物土地與車位土地分別計算，對被上訴人尤屬不公云云，自無足取。又兩造就本件將車位土地與建物土地分別計算面積後再計算找補金額，被上訴人應找補上訴人如附表一、二「合計應找補金額」欄所載金額均不爭執（原審卷第289、291頁，本院卷第152頁），是上訴人依房屋契約第3條第4項、土地契約第3條2項約定請求被上訴人給付陳品謙60萬4753元（找補款43萬7115元+前已給付找補款17萬8438元-原審判命被上訴人給付1萬0800元），及給付邱臻亮二人41萬8082元，即屬有據，其另依民法第179條規定請求部分，自無庸審究。至被上訴人反訴依上開約定請求邱臻亮二人給付找補款部分，洵屬無據，不應准許。

(四)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查土地契約第3條第2項、房屋契約第3條第4項均約定找補款應「無息於交屋時結算」，顯指兩造於交屋時負有結算義務，非謂於斯時即應給付找補款，上訴人主張交屋日為給付找補款之期限，毋庸催告云

云，自無可採。又系爭契約並未約定給付找補款之期限，而上訴人係於108年7月9日始具狀請求被上訴人為給付，該民事起訴狀繕本於108年7月18日送達被上訴人（送達證書見原審卷第159頁），是上訴人各請求被上訴人應加計自起訴狀繕本送達翌日即108年7月19日起按週年利率5%計算之法定遲延利息部分，核無不合，逾此範圍，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人依房屋契約第3條第4項、土地契約第3條2項約定請求被上訴人給付陳品謙60萬4753元、邱臻亮二人41萬8082元，及均自108年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，駁回上訴人之請求，自有未洽，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第二、三項所示。又上開應准許部分未逾150萬元，不得上訴第三審，本院就此部分判決後已告確定，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，結論尚無不合，應予維持。至上開不應准許部分（即陳品謙108年1月20日至108年7月18日、邱臻亮二人108年6月5日至108年7月18日之利息部分），原審為上訴人敗訴之判決，其所持理由雖部分不同，惟結論則無二致，仍應予以維持，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，即無理由，應駁回其此部分上訴。又被上訴人反訴依房屋契約第3條第4項、土地契約第3條2項約定請求邱臻亮二人各給付被上訴人10萬2145元，及均自109年4月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，被上訴人之反訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1、2項、第78條、第79條，判決如主文。

中華民國 109 年 10 月 7 日
民事第十三庭

審判長法官 邱景芬

法官 柯雅惠

法官 邱蓮華

【附表一】陳品謙部分

	主建物	陽台	雨遮	共同使用 (公設)	車位建物 持分換算 之面積	建物土地持分 換算之面積 (不含車位)	車位土地 持分換算 之面積	合計應找 補金額
契約約定(坪)(A)	26.41	2.55	2.72	14.87	10.00	9.72	3.07	
權狀記載(坪)(B)	26.89	2.57	2.20	15.03	9.80	11.08	2.00	
不符情形(坪) (B-A)	+0.48	+0.02	-0.52	+0.16	-0.20	+1.36	-1.07	
買方找補上限(坪) (A×2%)	0.53	0.05	0.05	0.30	0.20	0.19	0.06	
單價(元)	141,045	74,902	74,902	74,916	54,000	532,447	532,447	
小計(元)	-67,720	-1,498	+38,949	-11,987	+10,800	-101,165	+569,718	+437,115

【附表二】邱臻亮二人部分

	主建物	陽台	雨遮	共同使用 (公設)	車位建物 持分換算 之面積	建物土地持分 換算之面積 (不含車位)	車位土地 持分換算 之面積	合計應找 補金額
契約約定(坪)(A)	22.01	3.05	3.13	13.23	10.00	8.65	3.07	
權狀記載(坪)(B)	22.55	3.05	3.09	13.62	9.80	10.04	2.00	
不符情形(坪) (B-A)	+0.54	0.00	-0.04	+0.39	-0.20	+1.39	-1.07	
買方找補上限 (坪)(A×2%)	0.44	0.06	0.06	0.26	0.20	0.17	0.06	
單價(元)	155,747	0	80,000	79,970	54,000	548,635	548,635	
小計(元)	-68,529	0	+3,200	-21,160	+10,800	-93,268	+587,039	+418,082

正本係照原本作成。

不得上訴。

中華民國 109 年 10 月 8 日

書記官 蘇意絮