

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第68號

上訴人 蘇志權

0000000000000000

蘇志涵

共 同

訴訟代理人 詹文凱律師

被上訴人 百神建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳雲昌

訴訟代理人 徐正宗

陳錦芳律師

陳高星律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國109年10月30日臺灣士林地方法院109年度重訴字第93號第一審判決提起上訴，本院於110年9月29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、被上訴人主張：兩造與訴外人即其他66位地主於民國100年9月30日簽訂房屋合建契約書（下稱系爭契約書），由伊於地主提供之新北市汐止區新峰段815至823等9筆土地（嗣合併為815地號土地，下稱系爭土地）上興建住宅大樓（下稱系爭合建案）。嗣系爭合建案竣工，伊已依各地主選定房屋與車位依約計算找補款項並陸續完成交屋與產權移轉登記，並通知上訴人辦理交屋及各應給付如原判決附表所示之款項計新臺幣（下同）7,486,796元，詎上訴人以房屋找補款金額過高為由，拒絕給付及辦理交屋，伊自得依系爭合建契約及民法第240條規定，各向上訴人請求給付3,785,815元（含房屋找補款3,749,690元及信託管理服務費36,125元）及法定

01 遲延利息等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

02 二、上訴人則以：被上訴人於102年9月間召集地主說明分屋位置
03 及單價時，曾提供「分屋原則討論」資料（下稱102年分屋
04 資料），依該資料所載，伊等選定之B1棟1、2樓房屋（下稱
05 系爭房屋）及車位無須分攤小公面積，詎107年間被上訴人
06 通知交屋時，違反上開選屋約定，擅自增加系爭房屋分攤之
07 小公面積，致伊等須支付之房屋找補款暴增，伊等自得要求
08 被上訴人於調整面積後重行辦理登記，並據此各拒絕給付交
09 屋找補款3,749,690元及信託管理服務費36,125元等語置
10 辯。

11 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即命上訴人各給付被上訴
12 人7,486,796元，及自108年8月22日起至清償日止，按年息
13 5%計算之利息；另命上訴人各將系爭土地應有部分1205/100
14 000移轉登記予被上訴人，並為准、免假執行之宣告。上訴
15 人不服提起一部上訴（即原審命給付房屋找補款3,749,690
16 元及信託管理服務費36,125元部分），聲明為：(一)原判決關
17 於命上訴人各給付超過3,700,981元部分廢棄；(二)上開廢棄
18 部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上
19 訴人則答辯聲明：上訴駁回。

20 四、被上訴人主張兩造及其他66位地主於100年9月30日簽訂系爭
21 契約書，約定由被上訴人在系爭土地興建住宅大樓；系爭合
22 建案業已完工，上訴人可分得坐落新北市○○區○○段0000
23 ○號（門牌號碼新北市○○區○○路00號1、2樓）房屋（即
24 系爭房屋），應有部分各1/2，惟因上訴人認房屋找補款過
25 高，故迄未辦理交屋及所有權移轉登記手續等情，為上訴人
26 所不爭執，並有系爭契約書、系爭房屋登記謄本可稽（見原
27 審卷(一)第32-56、306-307頁），均可信實。

28 五、被上訴人依系爭契約書第3條之約定，請求上訴人各給付系
29 爭房屋找補款6,534,813元。上訴人固不否認其等有給付房
30 屋找補款之義務，惟抗辯依102年分屋資料，其等僅須各給
31 付房屋找補款2,785,123元云云。本院認上訴人所辯無理，

茲析論如下：

(一)系爭合建案於兩造締約時係預計興建RC造，地下3層、地上15層之店鋪、集合住宅大樓，此觀系爭契約書第2條之約定即明（見原審卷(一)第32頁），是此建案之房屋，應有公寓大廈管理條例及民法第799條之適用。而民法第799條第4項規定：「區分所有權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」，此但書之規定，旨在期許區分所有權人就共有部分及基地持分之分配，為更合理之約定，非可任意為之，仍有一定範圍之界線。故區分所有權人必須斟酌區分所有建物之專有部分、共有部分之位置、面積、設置之目的及使用之性質或其他情事，為公平合理之比例約定，並具有統一明確客觀之計算標準，若有違反公序良俗之情，該約定應屬無效（參見謝在全著《民法物權論上》，109年9月修訂7版，第258-259頁）。

(二)系爭契約書第3條規定：「房屋分配：房屋設計完成，甲（即地主）、乙（即被上訴人）雙方同意以甲方分得48%，乙方分得52%，至少分得土地面積乘3.2為其分得坪數（含容積移轉及停車獎勵面積），雙方協調房屋銷售價格，以1至15層平均單價乘以土地面積乘以3.2為甲方應分得金額，乙方所得面積（包括：主建物、陽台、平台、雨遮、大公及小公之面積）……乙方協助甲方分配取得房屋，坪數之認定以地政機關可登記面積為準，包括主建物、陽台、平台、雨遮、大公、小公之合計面積，但分得之建物面積倘不足整戶或多出整戶時，其不足或多出部分，雙方可相互金額補貼，補貼時間於公開銷售時簽訂買賣合約以示清楚明白，如分得房屋金額不足整戶時，依該戶房屋之銷售價格補貼建主，如分得房屋金額超出整戶時，少分之金額，由建主補貼地主（依平均單價計算）」（見原審卷(一)第32頁）。依此約款所載「（房屋）坪數之認定以地政機關可登記面積為準，包括主建物、陽台、平台、雨遮、大公、小公之合計面積」等語，

01 可知兩造於締約時僅約定上訴人就系爭合建案取得房屋之面
02 積，應以地政機關登記為準，且應包括專有部分與大公、小
03 公（即共有部分）之面積，而未具體約定各區分所有權人就
04 共有部分之持分應如何分配，揆諸前揭說明，自應依民法第
05 799條第4項本文規定，以各區分所有權人專有部分面積與專
06 有部分總面積之比例定之。

07 (三)上訴人雖稱其係依據102年分屋資料選定應受分配之房屋
08 （即系爭房屋），該等資料中記載系爭房屋之面積包含主建
09 物、陽台及大公，無小公之面積，足證兩造業已約定其等無
10 庸分配屬於小公之共有部分持分云云，顯係認102年分屋資
11 料，即屬民法第799條第4項但書關於共有部分持分之特約。
12 本院基於下列事證，認上訴人前開主張並非可採：

13 1.觀諸102年分屋資料中關於系爭合建案房屋面積之說明文
14 件（見原審卷(一)第156、184頁，下依序稱A、B文件），
15 其中A文件係表列各房屋之總坪數、單價及總價金，表格
16 下方另加註「僅供參考」之文字；B文件則表列B1至B5棟
17 各房屋面積之計算方式（含主建物、陽台、雨遮、大公、
18 小公等）；A、B文件所載系爭房屋之總坪數均為18.77
19 坪、17.2坪，B文件所記載系爭房屋之面積計算方式則如
20 附表甲欄所示。本院審酌該等文件係於分屋會議提出，且
21 內容僅記載各房屋之面積等資訊，復載有「僅供參考」之
22 文字，足可推知該等文件係供各地主做為選屋參考之用，
23 其上記載之房屋面積尚有變動之可能，非必與日後登記之
24 面積一致。上訴人並未舉證證明該次分屋會議中有針對區
25 分所有權人間如何分配共用部分持分進行討論，並約定以
26 前開文件所載內容為憑，自無從斷言兩造間確實就共有部
27 分持分之分配，成立有別於民法第799條第4項本文之特
28 約。

29 2.再者，一般交易上俗稱之「大公」、「小公」，並非法令
30 中有明確定義之用語，新北市政府地政局及社團法人新北
31 市地政士公會均認「大公」係指全體區分所有權人使用之

共有部分，「小公」則係指部分區分所有權人使用之共有部分，有其等之覆函可稽（見本院卷第147、153頁），此種解釋符合物權法教科書中關於共有部分之分類（參見謝在全著《民法物權論上》，109年9月修訂7版第257頁、王澤鑑著《民法物權》，2011年8月增訂2版第221頁），堪可採取。顯見無論「大公」或「小公」，均屬區分所有建築物之共有部分，就「大公」及「小公」持分之分配，仍應適用民法第799條第4項之規定。而就系爭合建案之區分所有權人係如何分配共有部分持分，並據以辦理登記乙節，承辦登記事宜之地政士葉素枝於本院證稱：一般新建案取得使用執照後，就可以向地政機關申辦建物測量，地政機關雖然會派人到現場看，確認有新建房屋，但不會派人測量，而是由工務機關已經審查過的竣工圖轉繪成地政機關的測量成果圖。向地政機關提出建物測量申請時，針對要編列不同建號的共用部分，就會寫成不同的申請書，一張申請書會編一個建號。通常電樓梯間是小公，其餘的共用部分就是大公。針對電樓梯間的小公，伊會將整棟電樓梯間面積加總去申請同一個建號，這樣做的原因，是因為分層申請不同建號很麻煩。地政機關核發測量成果圖後，代書再去向地政機關提出土地登記申請書，登記申請書上必須填載各戶專有部分面積，再依據專有部分面積去計算該戶分配到的大、小公面積及基地持分，這些數據都是由代書算好填載在申請書上，地政機關審核後會公告15日，再據以辦理新建案所有權第一次登記 並製發權狀。系爭合建案的所有權第一次登記，伊即是依前述程序辦理等語（見本院卷第124-126頁），可知系爭合建案共有部分持分分配與登記，除合於前述「大公」、「小公」之定義與民法第799條第4項本文規定，且與土地登記規則第81條第1項及內政部105年1月22日台內地字第1051300822號函之要旨：「登記機關辦理區分所有建物共有部分測繪登記時，應依據檢附之專共用圖說為之，如該圖說標示之共

有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定為全部共有並編列為1個建號；如有區分全部共有及一部共有範圍，則依標示範圍分別合併編列建號」相符，堪信確為登記實務上慣行之作法，要無違常之處。上訴人徒以部分實務見解，做為「小公」為同樓層住戶共有持分之共同使用面積，不應由同棟區分所有權人共同分擔之論據（見本院卷165-169頁），並據此指摘被上訴人就系爭合建案「小公」所為之登記不當，誠非可取。

3. 況兩造均同認系爭合建案之「大公」、「小公」在辦理所有權第一次登記後，係分別編列新北市○○區○○段0000○○0000○號之事實（見本院卷第82頁）。而7913建號之項目包含電梯樓梯間、梯廳、雨遮，有測量成果圖及登記謄本可佐（見原審卷(一)第218、306頁），其中亦含系爭房屋所在1、2樓之電梯樓梯間與梯廳（另可參見原審卷(一)第162、164頁1、2層房屋平面圖），足證7913建號確實包括系爭房屋構造或機能上當然必要之共有部分，倘若上訴人對7913建號全無持分，即欠缺就系爭房屋同棟建物之電梯樓梯間、梯廳為使用收益之合法權源（參見公寓大廈管理條例第9條第1項本文規定），當嚴重減損系爭房屋之使用效益及價值。準此，上訴人堅稱兩造業以102年分屋資料，合意約定系爭房屋無庸分攤小公面積云云，衡情即非合理、適法之安排，要難信實。且縱使兩造確曾為此約定，此項約定亦將導致各區分所有權人間共有部分比例不均、專有部分所有權與共有部分使用收益權無法對應之效果，滋生日後房屋交易之困擾與糾紛，實有違反公序良俗，應屬無效之虞。此外，本院再審酌葉素枝證稱：伊有參加102年分屋會議，當時沒有發現B文件中沒有記載系爭房屋分配小公的面積，伊如果有發現會提醒他們要記載小公的面積等語（見本院卷第126頁），及被上訴人自承因B文件未記載小公面積，使大家預期有落差，其自知理虧故與其餘選取B棟1、2樓房屋之合建地主和解，減收房屋找補

款，為上訴人所不爭執等情（見原審卷(一)第327頁），認被上訴人主張：102年分屋資料中之B文件係因其疏失，漏未記載系爭房屋分攤之小公面積等語，應屬事實，堪可採信，尤徵102年分屋資料之B文件所示內容，並非兩造針對系爭合建案「小公」持分分配之特約。

(四)綜上各情，足認兩造於102年分屋會議時，並未約定系爭房屋無庸分攤「小公」面積，易言之，兩造並未就系爭合建案共有部分持分之分配，成立有別於民法第799條第4項本文之特約，故被上訴人依民法第799條第4項本文規定，計算上訴人應分配之共有部分持分，辦理系爭房屋所有權第一次登記，並據以計算上訴人應給付之房屋找補款，於法有據。而被上訴人主張兩造約定之房屋找補款為「可分配金額」與「現分房屋金額」二者之差額；「可分配金額」計算方式為：地號合併後之土地坪數×應有部分比例×3.2 ×平均單價461,600元；「現分房屋金額」計算方式為：分配房屋面積×該戶單價。依前開公式計算之結果，上訴人各應給付之房屋找補款金額各為6,534,813元（見原審卷(一)第300頁），為上訴人所不爭執（見原審卷(二)第18-20頁），被上訴人自得依系爭契約書第3條約定，請求上訴人如數給付，並加給自起訴狀繕本送達翌日即108年8月22日（見原審卷(一)第122、124頁送達證書）起算之法定遲延利息（參見民法第229條第2項、第233條第1項、第203條）。

六、按債權人遲延者，債務人得請求其賠償提出及保管給付物之必要費用，為民法第240條所明定。被上訴人主張其於起訴前已多次通知上訴人辦理系爭房屋之交屋手續，惟遭上訴人以其請求之房屋找補款數額過高而拒絕等情，為上訴人所是認。惟被上訴人請求之房屋找補款數額無過高情事，業經本院認定如前，堪認上訴人拒絕配合辦理交屋手續，無正當理由，應負遲延責任。而系爭合建案前由被上訴人依兩造約定委請訴外人東亞建築經理股份有限公司（下稱東亞公司）辦理不動產信託（參見系爭契約書第15條，原審卷(一)第34

頁），因上訴人遲延辦理交屋手續致被上訴人須續付信託管理服務費予東亞公司，應由上訴人各負擔36,125元等情，有上訴人不爭執之請款單及計算式為憑（見原審卷(一)第98頁、本院卷第89-90頁）。是被上訴人依前引規定請求上訴人各賠償36,125元，並加給自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，亦無不合。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約書第3條及民法第240條規定，請求上訴人各給付3,785,815元（即上訴人聲明不服之房屋找補款3,749,690元、信託管理服務費36,125元），及自108年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審就此為上訴人敗訴之判決，並依聲請為准、免假執行之宣告，並無違誤。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 20 日
民事第十二庭

審判長法 官 陳秀貞
法 官 蔡世芳
法 官 陳婷玉

附表（參見原審卷(一)第184、301、326頁）：

		102年分屋資料（甲）		106年實際登記（乙）	
		平方公尺	坪數	平方公尺	坪數
一樓 房屋	主建物	47.03	14.23	48.83	14.771075
	陽台	4.66	1.41	未記載	未記載
	大公	10.36	3.13	12.06	3.648150
	小公	未記載	未記載	10.87	3.288175
	總面積	62.05	18.77	71.76	21.707400

(續上頁)

二樓 房屋	主建物	46.59	14.09	48.32	14.616800
	陽台	未記載	未記載	4.91	1.485275
	雨遮	未記載	未記載	1.08	0.326700
	大公	10.26	3.10	11.94	3.611850
	小公	未記載	未記載	10.75	3.251875
	總面積	56.85	17.20	77	23.292500

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 110 年 10 月 20 日

書記官 陳盈璇