

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第129號

上訴人 游志偉

沈育純

共同

訴訟代理人 涂逸奇律師

被上訴人 威力國際開發股份有限公司

法定代理人 涂佩勳

訴訟代理人 胡美慧律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國110年11月24日臺灣臺北地方法院109年度訴字第6746號第一審判決提起上訴，本院於111年8月9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、上訴人起訴主張：伊等於民國（下同）108年10月16日共同向被上訴人購買其所興建「00000區」（下稱系爭建案）之戶別A3棟7樓房屋、地下2層編號33號車位（下稱系爭車位），及坐落之基地基隆市○○區○○段0○○○○段0○○○段000地號土地（下稱系爭土地），並簽立土地房屋車位買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊等購買系爭土地所有權應有部分（下稱應有部分）10萬分之2720。被上訴人於109年6月17日雖將上開00棟0樓即00段00小段2239建號建物、門牌號碼基隆市○○街00巷00○0號0樓房屋（下稱系爭房屋）所有權，及系爭車位分擔坐落樓層之應有部分，移轉登記予伊等共有，惟僅移轉系爭土地應有部分共10萬分之1977（面積39.74平方公尺）予伊等，短少給付系爭土地應有部分10萬分之743（換算面積約為15平方公尺， $2,010 \text{ 平方公尺} \times 743 / 100,000 = 14.9343 \text{ 平方公尺}$ ），有物之瑕疵及不完全給付情形，被上訴人應就短少給付應有部分，以土地價款

01 除以總面積所得之單價9萬4,400元/平方公尺（土地總價519
02 萬2,000元÷55平方公尺）找補伊等，爰選擇合併依系爭買賣
03 契約第3條第2項約定及民法第359條規定，請求被上訴人應
04 給付上訴人游志偉（下以姓名稱之）、上訴人沈育純（下以
05 姓名稱之）各70萬8,000元本息（15平方公尺×9萬4,400元/
06 平方公尺÷2）。又被上訴人遲延取得使用執照，爰依系爭買
07 賣契約第9條第3項約定，請求被上訴人應各給付游志偉、沈
08 育純3萬3,750元遲延利息等語。原審判命被上訴人應各給付
09 游志偉、沈育純2萬9,250元（上開遲延利息部分），駁回上
10 訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就敗訴部分，提起一
11 部上訴（即上開找補部分，其餘敗訴部分未據上訴人聲明不
12 服，非本件審理範圍，下不贅述），游志偉上訴聲明求為判
13 決：(一)、原判決關於駁回游志偉後開第二項之訴部分廢棄。
14 (二)、被上訴人應再給付游志偉70萬8,000元，及自起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。沈育
16 純上訴聲明求為判決：(一)、原判決關於駁回沈育純後開第二
17 項之訴部分廢棄。(二)、被上訴人應再給付沈育純70萬8,000
18 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
19 計算之利息。

20 二、被上訴人則以：依系爭買賣契約第2條約定，上訴人購買系
21 爭土地面積約為39.7平方公尺，且依代書製作之「建案銷售
22 面積表」所示，伊規劃銷售之系爭房屋、系爭車位所分配之
23 系爭土地應有部分依序為10萬分之1975、10萬分之2，共計
24 10萬分之1977，伊已移轉上訴人應有部分10萬分之1977，面
25 積為39.74平方公尺，逾系爭買賣契約所定39.7平方公尺，
26 無短少給付情形。至於系爭買賣契約第2條「土地座落」記
27 載「權利範圍10萬分之2720」，以及「汽車停車位」記載
28 「每一位平面式汽車停車位土地應有部分應有權利範圍為壹
29 拾萬分之柒佰肆拾伍」，並未經兩造實際磋商而成，乃係因
30 代銷人員當初將系爭車位就系爭建案共有部分即00段00小段
31 2246建號建物（下稱2246建號建物）之權利範圍10萬分之74

5誤植為基地應有部分所致，此從系爭車位實際登記2246建號建物應有部分為10萬分之745，以及系爭車位之土地價款僅有52萬元，與上開契約所載系爭土地應有部分10萬分之745，其價款顯非相當等情，均可知悉。伊辦理不動產登記時查知以上誤載，陸續通知包含上訴人在內之車位買受人，以撤銷該意思表示錯誤，並要求更正契約，除上訴人外之其餘車位購買者均已配合修正契約內容，僅有上訴人拒絕，上訴人主張本件有短少給付並請求減價或找補金額云云，顯無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第180至181頁、第314頁）：

（一）、兩造於108年10月16日簽立系爭買賣契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房屋、系爭車位及系爭土地應有部分，系爭買賣契約第2條「買賣標的物標示及權利範圍」記載：「土地座落：...基隆市○○區○○段○○○段000地號，面積約2,010平方公尺...。使用分區屬第三種住宅區，權利範圍10萬分之2720，即應有部分面積約39.70平方公尺，並以地政機關登記為準，雙方均無異議」、「房屋坐落：..建照號碼為：（101）基府都建字第00040號，包含：....，前開買賣面積均依地政機關登記簿登載為準。」、「汽車停車位：一、甲方（即上訴人，下同）購買之停車位為地下2層平面式汽車停車位，編號第33號車位1個。屬法定1輛，車位尺寸長寬高為：600×250×210公分1輛。每一平面車位應有部分面積約8.2坪，每一位平面式汽車停車位土地應有部分應有權利範圍為10萬分之745。」（原審卷1第25至第27頁、第44頁）。

（二）、系爭建案共66戶房屋（棟別分為A1、A2、A3、B1、B2、B3棟）及68個車位。系爭建案關於編號1至52、54至68號共67個車位之建物應有部分均登記在00段00小段2181建號建物（下以建號簡稱），權利範圍均為67分之1。2181建號建物之共有部分（即大公）登記在同段2246建號（下以建號簡稱，面積3,668.63平方公尺），權利範圍10萬分之49982，

上開67個車位就2246建號權利範圍均為10萬分之745（面積約27.33平方公尺即8.2坪）；2181建號建物分攤系爭土地權利範圍為10萬分之134，故上開67個車位分攤系爭土地權利範圍均登記為10萬分之2（ $134/100,000 \div 67$ ）（本院卷第125、137至143頁）。

(三)、系爭建案於109年3月31日取得使用執照。

(四)、游志偉、沈育純於109年6月17日以買賣為原因，登記取得系爭房屋應有部分各1/2；系爭土地應有部分各20萬分之1975，合計10萬分之1975（面積39.74平方公尺）；2181建號建物應有部分各134分之1，合計67分之1；2246建號建物應有部分各20萬分之745，合計10萬分之745，及2181建號建物分攤系爭土地應有部分各10萬分之1，合計10萬分之2。是上訴人因購買系爭房地及系爭車位而登記取得系爭土地應有部分合計10萬分之1977（原審卷第51、53頁；本院卷第135至143頁）。

(五)、林懇伶地政士事務所人員即訴外人周庭安於108年7月30日提供該事務所製作之「基隆市○○區○○段○○○段000地號等」建案銷售面積表（下稱108年7月銷售面積表）（本院第131至133頁）予被上訴人之代銷人員即訴外人羅傑、李威儀。該表記載：系爭建案之全部共有（大公）面積3668.63平方公尺，每一車位持有大公之權利範圍為10萬分之745，並備註「車位不分攤土地應有部分」，另記載「108.07.30公司來電B1/2F改掛B2-53號車位，其餘車位掛在A1/F」；戶別A3之2樓至11樓、B3之2樓至11樓，每戶之主建物分攤系爭土地應有部分為10萬分之1975、面積39.7平方公尺即12.01坪等內容（本院卷第125、131、133、193、201頁）。

(六)、被上訴人於109年6月25日告知上訴人系爭買賣契約第2條「土地座落」記載「權利範圍10萬分之2720」，以及「汽車停車位」記載「每一位平面式汽車停車位土地應有部分應有權利範圍為壹拾萬分之柒佰肆拾伍」係記載錯誤，並要求更正契約內容（本院卷第314頁）。

01 四、本院得心證之理由：

02 (一)、兩造約定上訴人購買系爭土地之標的範圍為何？

03 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
04 辭句，民法第98條定有明文。又所謂探求當事人之真意，如
05 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
06 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
07 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
08 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
09 合公平正義（最高法院17年度上字第1118號判決先例、109
10 年度台上字第2283號判決意旨參照）。依上開三之(一)所示，
11 系爭買賣契約第2條記載購買系爭土地應有部分10萬分之272
12 0、面積約為39.70平方公尺，並以地政機關登記為準。然系
13 爭土地總面積2,010平方公尺，換算應有部分10萬分之2720
14 之面積應為54.672平方公尺（計算式：2,010平方公尺×10萬
15 分之2720=54.672平方公尺），與同條記載面積39.70平方
16 公尺顯然不同，則兩造簽立系爭買賣契約約定被上訴人應移
17 轉予上訴人之系爭土地權利範圍，究應以何者為據，自應依
18 前開說明判斷如後。

19 2.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
20 分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另
21 有約定者，從其約定，民法第799條第4項定有明文，該條本
22 文乃產權登記原則，但書則為例外情形。經查，被上訴人於
23 銷售系爭建案前，已取得（101）基府都建字第00040號建造
24 執照，並將系爭建案各戶之專有部分面積、共有部分面積及
25 地下1、2層停車場之各個車位大小、位置均已規劃完成，此
26 有系爭買賣契約第2條（原審卷1第25頁）及被上訴人於銷售
27 系爭建案時提供消費者之圖面資料可稽（原審卷2第25至31
28 頁），並經本院調取建造執照卷核閱無誤（本院卷第123
29 頁）。又依上開三之(二)、(五)，被上訴人委託林懇伶地政士事
30 務所於108年7月製作之銷售面積表，記載：全部共有（大
31 公）面積3668.63平方公尺，每一車位持有大公（即2246建

號建物)之權利範圍為10萬分之745；戶別A3之2樓至11樓、B3之2樓至11樓，各專有部分分攤之系爭土地應有部分為10萬分之1975、面積39.7平方公尺。復觀林懇伶地政士事務所111年5月30日函文之說明三(二)至(四)表示：系爭車位係移轉2181建號建物權利範圍67分之1，因上訴人共同承買系爭車位，故各持有2181建號建物權利範圍134分之1。系爭車位所登記之2181建號建物分攤系爭土地權利範圍為10萬分之134，故上訴人持有系爭土地權利範圍合計10萬分之2（ $134/100,000 \div 67$ ）。上訴人共同承買之房屋（2239建號，土地權利範圍10萬分之1975），及車位坐落之建物（2181建號，土地權利範圍10萬分之2），合計土地權利範圍10萬分之1977等語（本院卷第126至127頁），可知被上訴人於銷售前所規劃基地比例，係依民法第799條第4項規定本文，按各專有部分及車位總面積占總專有部分面積之比例計算各戶、車位分攤基地之應有部分，其中系爭房屋分攤基地之應有部分為10萬分之1975，系爭車位分攤之基地應有部分為10萬分之2，故承買系爭房屋及車位者，應取得基地應有部分合計10萬分之1977（ $1975/100,000 + 2/100,000$ ）。以系爭土地面積2,010平方公尺換算上開應有部分10萬分之1977之面積為39.74平方公尺（ $2,010 \text{ 平方公尺} \times 1977/100,000$ ），與系爭買賣契約第2條所載上訴人買受之土地應有部分面積39.70平方公尺相當。

- 3.再參以證人即系爭建案銷售人員李威儀到庭結證：一般銷售建物不會討論土地面積應有部分，是討論房屋幾坪，單價多少，一個車位多少錢，加總出來後有一個總價，總價會拆算房屋跟土地的發票金額，根據拆算的金額標示於合約書上；我跟上訴人銷售時沒有特別強調他購買的房地其中土地的權利範圍是多少，區分所有建物一般很少看土地應有部分的坪數。本件有誤的應該是車位所占土地應有部分，建物占土地應有部分沒有問題；上訴人在銷售過程，沒有問過土地應有部分範圍及面積多少；本件預售屋從磋商到簽約的過程，都

01 是針對取得建物還有車位的建物坪數及價金做討論，沒有特
02 別提到所占的土地應有部分範圍及面積，銷售的過程上訴人
03 也未曾詢問土地的應有部分範圍及面積多少；簽約時，我沒
04 有特別計算土地面積給上訴人看，就是依照代書提供的銷售
05 面積表上數字記載；我登載於系爭買賣契約上之土地權利範
06 圍10萬分之2720是依照當初代書周庭安提供的銷售面積表加
07 總而來的等語（原審卷2第47頁、第46、45頁），足見兩造
08 未曾就基地應有部分與面積磋商，銷售人員係依代書提供之
09 銷售面積表所載數據，自行加總並填寫於系爭買賣契約內，
10 此為上訴人所不爭執，自得推定銷售人員所載合於上開2. 所
11 示被上訴人既定規劃之基地面積比例，為兩造締約之真意，
12 反之，「土地應有部分10萬分之2720」則與兩造所約定買賣
13 標的之真意不合。

14 4.又查證人即系爭建案承辦地政士林懇伶到庭結證：我作為代
15 書的工作是在建商取得建照後，幫忙計算面積，計算內容如
16 「公設及土地應有部分依主建物比例分攤」表所示；我是依
17 照被上訴人提供給我的建築執照核准下來的圖面，再依主建
18 物面積計算出上訴人購買系爭房屋所占系爭土地面積為39.7
19 平方公尺，建物應分配的土地應有部分為10萬分之1975，因
20 為這個建案比較特殊，會再加上車位所占土地應有部分10萬
21 分之2，所以正確的權利範圍為10萬分之1977，而非10萬分
22 之2720，銷售時，誤植權利範圍10萬分之2720（原審卷1第3
23 77頁）；使用執照下來後，為了辦理出賣人實價登錄及買受
24 人銀行貸款時，我才發現私契上有2個錯誤，一是契約第1頁
25 所載系爭土地權利範圍「10萬分之2720」，正確應該為「10
26 萬分之1977」，另一個契約第3頁所載「每一位平面式汽車
27 停車位土地應有部分應有權利範圍為10萬分之745」，正確
28 應該是「每一位平面式汽車停車位全區大公權利範圍為10萬
29 分之745」等語（原審卷1第377頁）。證人即林懇伶地政士
30 事務所人員周庭安到庭結證：系爭買賣契約上所載系爭土地
31 權利範圍「10萬分之2720」是誤載，把系爭車位占建物之大

公應有部分10萬分之745加計到上訴人之土地應有部分，系爭房屋分攤土地應有部分為10萬分之1975，誤加上車位占建物之大公應有部分10萬分之745，才會變成10萬分之2720。系爭建案共67戶，持有系爭土地應有部分共10萬分之134，故每個車位占土地應有部分為10萬分之2，因此上訴人應取得之土地應有部分為10萬分之1977；我們在辦貸款跟時價登錄時，才發現契約有誤載的狀況，事實上市場不可能有這種車位應有部分為10萬分之745這麼大的狀況，顯然是誤載，通常都是10萬分之1、10萬分之2，最多10萬分之10等語（原審卷2第42頁）。佐以系爭契約所載基地應有部分係銷售人員自行填載，兩造從未磋商等情，系爭買賣契約第2條關於「每一位平面式汽車停車位土地應有部分應有權利範圍為壹拾萬分之柒佰肆拾伍」係把系爭車位就2246建號建物之權利範圍10萬分之745誤植為基地應有部分所致，進而將上開大公應有部分與系爭房屋分配系爭土地應有部分「10萬分之1975」加總得出「10萬分之2720」亦屬誤載，均非兩造約定之真意。

- 5.系爭房屋分攤之系爭土地價款為467萬2,000元，應有部分為10萬分之1975，相較系爭車位分攤之系爭土地價款僅52萬元，倘若如上訴人主張該車位應分配系爭土地應有部分為10萬分之745云云，土地單價低於系爭房屋分攤土地單價之1/3，顯悖於交易常情。況且，除上訴人外，其他承購系爭建案房地及停車位之買受人與被上訴人間簽立之房屋及土地買賣契約書，同樣於第2條誤載「每一位平面式汽車停車位土地應有部分應有權利範圍為壹拾萬分之柒佰肆拾伍」，進而買受之總「基地應有部分」均誤計為10萬分之2720，經被上訴人通知後，各該買受人均無異議，並同意更正契約書內容，此有被上訴人提出其他買受人簽立之契約書影本為憑（本院卷第205至310頁），益證系爭買賣契約第2條所載買賣系爭土地權利範圍10萬分之2720，及其中系爭車位分攤系爭土地權利範圍10萬分之745均屬誤載，非兩造約定之真

01 意。

02 6.從而，本院依上開事證，認系爭買賣契約第2條所載購買系
03 爭土地面積約為39.70平方公尺，為兩造締約之真意。兩造
04 並無約定被上訴人應移轉系爭土地應有部分逾10萬分之1977
05 予上訴人之合意。

06 (二)、上訴人依民法第359條規定及系爭契約第3條第2項約定，請
07 求被上訴人給付上訴人各70萬8千元本息，為無理由：

08 按系爭買賣契約第3條第2項約定：「本土地、房屋登記總面
09 積如有誤差，其不足部分乙方（即被上訴人）均應全部找
10 補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補超過
11 百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主
12 建物、附屬建物即陽台（雨遮不計價亦不找補）、共有部分
13 價款（不含汽車停車位價款），除以各該面積所得單價，無
14 息於交屋時結清」（原審卷1第28頁）；民法第359條規定：

15 「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
16 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
17 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」。查上
18 訴人已於109年6月17日登記取得系爭土地應有部分10萬分之
19 1977，面積為39.74平方公尺（上開(五)所示），與兩造約定
20 買賣標的權利範圍及面積相符，故被上訴人無短少給付，不
21 該當系爭買賣契約第3條第2項前段、物之瑕疵及不完全給付
22 情事，則上訴人依系爭買賣契約第3條第2項約定請求被上訴
23 人進行找補，及依民法第359條規定請求減價，均屬無據。

24 五、綜上所述，上訴人依民法第359條規定及系爭契約第3條第2
25 項約定，請求被上訴人給付游志偉、沈育純各70萬8千元，
26 及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
27 算之利息，不應准許。原審就該部分為上訴人敗訴之判決，
28 並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
29 判，為無理由，應駁回上訴。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
03 、第85條第1項本文，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日

05 民事第二十一庭

06 審判長法 官 翁昭蓉

07 法 官 鍾素鳳

08 法 官 羅惠雯

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日

12 書記官 洪秋帆