

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第156號

上訴人 丁丹怡
阮麗齡
聶慧如
曾文哲
蔡耀德

林蓮嬌
蔣玉華

顏旭榮
鄭恆昌
許淵智
趙雁南

共 同

訴訟代理人 黃祿芳律師

複代理人 周家滢律師

共 同

訴訟代理人 巫星儀律師

被上訴人 東亞建築經理股份有限公司

法定代理人 曹奮平

訴訟代理人 王晨桓律師

林伊柔律師

張凱婷律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國
110年12月29日臺灣臺北地方法院109年度訴字第2821號第一審判
決提起上訴，本院於112年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 上訴駁回。

02 第二審訴訟費用由上訴人依附表「訴訟費用」欄所示比例負擔。

03 事實及理由

04 一、上訴人主張：伊等分別與訴外人華益建設有限公司（下稱華
05 益公司）、訴外人林宏達簽訂房屋預定買賣契約書、土地預
06 定買賣契約書（下合稱系爭買賣契約）承購坐落新北市○○
07 區○○段00000○000○00000地號土地上之「源邸」興建安
08 （下稱系爭建案）之房地，嗣因林宏達拒付工程款予訴外人
09 大陸工程股份有限公司（下稱大陸工程公司）致系爭建案停
10 工，乃由被上訴人繼續履約，兩造遂與大陸工程公司簽立協
11 議書（下稱系爭協議書），約定由被上訴人承擔系爭買賣契
12 約之權利義務。詎交屋後，伊等取得之停車位權狀面積，均
13 少於系爭房屋買賣契約第3條第2項約定之面積，而受有如附
14 表「面積短少」欄所示停車位面積短少之損害，被上訴人應
15 予找補。爰依民法第359條、第227條第1項、第226條第1
16 項、第179條規定，擇一求為命被上訴人給付如附表「請求
17 金額」欄所示之金額，及自民國109年4月1日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息（原審共同原告周惠月、鄭
19 恆昌、許淵智部分經原審判決敗訴後，未據提起上訴，不在
20 本院審理範圍）。

21 二、被上訴人則以：林宏達、華益公司、訴外人第一商業銀行股
22 份有限公司（下稱第一銀行）與伊簽訂不動產信託契約（下
23 稱系爭信託契約），伊依系爭信託契約第12條第1項約定受
24 林宏達及華益公司委任辦理續建事宜，領取管理報酬，並未
25 承擔系爭買賣契約之權利義務。於信託目的完成即系爭建案
26 辦畢第一次所有權登記後，發現有契約瑕疵之情形，依系爭
27 信託契約第4條1項、第2項約定，應由華益公司負瑕疵擔保
28 責任，與伊無涉。另系爭協議書前言、第1條第1項後段及第
29 2項約定伊應比照系爭買賣契約履行等語，係重申伊依系爭
30 信託契約第12條約定辦理續建事宜，並非承擔債務之意思。
31 又依系爭房屋買賣契約第3條第1項、第2項、第6條第1項約

01 定，停車位之實際權利範圍應以建物所有權狀或登記面積為
02 準，系爭房屋買賣契約第6條第2項約定已將停車位面積及價
03 款排除於應找補之面積誤差範圍外，且停車位價額係依所在
04 樓層、停車位規格及數量計算，非以面積計算，停車位面積
05 亦未列入房屋買賣面積，故停車位於權狀上登記面積縱與契
06 約所載面積有差異，亦不屬瑕疵或不完全給付。另伊於完成
07 續建事宜後僅領取管理報酬，未參與價金之利潤分配，上訴
08 人給付之價金仍由華益公司、林宏達受領，伊並無溢領價金
09 之不當得利情事等語，資為抗辯。

10 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決不
11 利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付各
12 上訴人如附表「請求金額」欄所示之金額，及自109年4月1
13 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則
14 答辯聲明：上訴駁回。

15 四、經查，上訴人分別與華益公司、林宏達簽訂系爭買賣契約承
16 購系爭建案之房地，嗣華益公司因故停工，由被上訴人執行
17 續建工作，兩造簽訂系爭協議書，系爭建案已完工移轉房地
18 所有權登記予上訴人使用等情，為兩造所不爭執（見原審卷
19 一第386-387頁，本院卷一第129頁，本院卷二第29頁），並
20 有系爭買賣契約、系爭協議書、建物所有權狀、土地及建物
21 登記第一類謄本為證（見原審卷一第49-165、169-255
22 頁），堪信為真實。至上訴人主張被上訴人應依系爭協議書
23 約定，承擔系爭買賣契約之權利義務，就停車位面積短少部
24 分為找補等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。爰就上
25 訴人主張是否有據，判斷如下：

26 (一)被上訴人應承擔系爭買賣契約之權利義務：

27 1.觀諸系爭信託契約第2條第2項第3款約定：「丁方（即被
28 上訴人）於必要時協助本專案辦理續建處分。」、第12條
29 第1項約定：「本專案工程於施工期間，倘乙方（即華益
30 公司）發生解散、破產…由丙方（即第一銀行）邀集甲
31 （即林宏達）、乙、丁、戊方（即第一銀行泰山分行）或

01 甲、丁、戊方（乙方未出面時）研議續建方案，甲、乙方
02 同意並完全授權及委任丙、丁方就前開決議事項辦理後續
03 續建或第十三條事宜，並以本契約作為前開委任之證明，
04 不另立據。」（見原審卷一第396、407頁），及系爭協議
05 書前言：「…系爭建案依據系爭信託契約，經評估、協
06 商、整合後，由乙方（即被上訴人）執行華益公司停工後
07 之續建工作並責完成本案。因本案續建攸關甲方（即上訴
08 人）權益，故甲、乙方須另行簽訂協議，以為續建工作推
09 動之依據。…」（見原審卷一第170頁，上訴人所簽系爭
10 買賣契約〈除承購戶坪數、停車位坪數外〉、系爭協議書
11 內容均相同，以下均以上訴人丁丹怡簽訂之契約為例），
12 由上開信託契約之約定，可知被上訴人依系爭信託契約之
13 約定，即應負責系爭建案之續建事宜，無待與上訴人另行
14 簽訂系爭協議書，而系爭協議書之簽訂原因係為顧及上訴
15 人權益，增加對上訴人之保障，且作為上訴人就續建工作
16 推動之依據，是被上訴人簽訂系爭協議書，並非僅單純重
17 申其依系爭信託契約約定辦理續建，而係就續建以外之其
18 他事項另行約定負責之意。

- 19 2.參照系爭信託契約第6條第9項約定：「丁方（即被上訴
20 人）於本專案工程完工取得使用執照後，應以丁方名義辦
21 妥建物所有權第一次登記，並依本契約之約定，配合丙方
22 （即第一銀行）將土地及建築物分別移轉登記予甲（即林
23 宏達）、乙方（即華益公司）。」、第17條第1項第1款約
24 定：「信託關係因信託目的完成而消滅時丙、丁應按第6
25 條第9項約定，將土地及建物產權分配返還甲、乙。」
26 （見原審卷一第399、409-410頁），及系爭協議書第1條
27 第1項約定：「乙方（即被上訴人）依據建造執照圖說及
28 本協議書內容執行續建工作，本案定於106年5月30日前完
29 工（完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，
30 並取得使用執照），並於使用執照取得六個月內按甲方與
31 華益公司及林宏達簽訂之系爭買賣契約之約定辦理相關建

01 物所有權第一次登記、土地建物所有權移轉登記、抵押權
02 設定登記，及召開區分所有權人會議，協助成立大樓管理
03 委員會等事宜。」（見原審卷一第170頁），被上訴人依
04 系爭信託契約約定僅須於完工後以自己名義辦妥建物所有
05 權第一次登記、將土地及建築物移轉登記予林宏達及華益
06 公司，然觀諸系爭協議書則另增加被上訴人應負擔之義
07 務，即抵押權設定登記、召開區分所有權人會議、協助成
08 立大樓管理委員會等，且此部分之義務本應由華益公司、
09 林宏達為之（見卷外系爭房屋買賣契約第18、30-32頁之
10 第23條第19項約定、委辦抵押貸款協議書，系爭土地買賣
11 契約第17-19頁之委辦抵押貸款協議書），亦徵被上訴人
12 簽訂系爭協議書係另負擔系爭信託契約約定外之義務，即
13 履行系爭買賣契約之內容。

14 3.系爭協議書第1條第2項約定：「除本協議書有特別約定
15 外，其他事項乙方（即被上訴人）比照系爭買賣契約所載
16 內容履行。」、第2條第2項約定：「除本協議書有特別約
17 定外，其他事項甲方（即上訴人）比照系爭買賣契約所載
18 內容履行。」（見原審卷一第170-171頁），故除系爭協
19 議書另有特別約定外，兩造即應依系爭買賣契約之約定履
20 行。是上訴人依系爭協議書約定應向被上訴人履行系爭買
21 賣契約之內容，被上訴人則亦應依系爭協議書之約定向上
22 訴人履行系爭買賣契約之內容。

23 4.綜上，被上訴人簽訂系爭協議書，並非僅單純重申其依系
24 爭信託契約約定辦理續建事宜，而係就續建以外之其他事
25 項另行約定負責，即履行系爭買賣契約之內容，自應承擔
26 系爭買賣契約之權利義務。則被上訴人辯稱其並未承擔系
27 爭買賣契約之權利義務云云，自不足取。

28 (二)上訴人不得請求被上訴人就停車位面積短少為找補：

29 1.查系爭房屋買賣契約第3條約定：「一、本約房屋買賣面
30 積合計：304.92平方公尺（92.24坪）。前款房屋買賣面
31 積（不含汽車停車位）包含：(1)主建物面積計：186.71平

方公尺（56.48坪）。(2)附屬建物面積：【陽台】17.32平方公尺（5.24坪），【雨遮】21.14平方公尺（6.4坪），附屬建物面積合計：38.46平方公尺（11.64坪）。(3)共同使用分攤面積合計：79.75平方公尺（24.12坪）。(4)主建物面積占本房屋登記總面積之比例為61.23%。二、車位部分：甲方購買之平面式停車空間位於地下肆樓，…，其車位規格：☑長600cm、寬250cm之車位壹位；☑長575cm、寬225cm之車位壹位；含部分車道及其他必要空間，總持分面積約：79.2平方公尺（23.95坪），其車位應有權利範圍係以地政機關所核發之建物所有權狀記載為主…」（見原審卷一第51頁），關於停車位面積之約定，坪數前既有「約」字，即代表系爭房屋買賣契約上所載坪數僅係預估值，且坪數後亦記載約定應有權利範圍係以地政機關所核發之建物所有權狀記載為主，是兩造約定之停車位面積應係停車位建物所有權狀所載之面積。另房屋買賣面積部分，不僅詳列主建物、附屬建物（陽台、雨遮）、共同使用分攤等項目之面積，並計算出主建物面積占房屋登記總面積之比例，且每一項目之坪數前均無「約」字，更徵契約所載停車位面積僅為預估值。則上訴人依系爭房屋買賣契約取得之停車位面積應以停車位之建物所有權狀為準，故停車位登記面積如有小於契約所載面積並不構成物之瑕疵、不完全給付。

2.次查，系爭房屋買賣契約第5條第1項約定：「一、共同使用部分除汽車停車位面積另計外，係指門廳(如附圖七)、走道、樓梯間、電梯間、排煙室、電梯機房、緊急發電機房、機車位、台電配電室、電信機房、消防機房、管理室、防災中心、蓄水池、污水機房、幫浦室、管委會公共空間、垃圾車停車位、垃圾處理室、中繼設備空間…、屋頂突出物…及依法令應列入共同部分之項目。」、第6條第1、2項約定：「一、本房屋及車位產權登記面積以地政機關核准可登記之面積為準，倘因辦理保存登記時法令改

變，致雖在使用執照竣工圖上有計入面積，但因地政機關法令規定無法辦理產權登記時，甲方同意以政府地政機關核准可登記之面積方式為登記面積，甲乙雙方依下列規定計算誤差為計算基準。二、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(最多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)計算應找補金額，無息於交屋時一次結清。」(見原審卷一第52頁)，足見系爭房屋買賣契約約定登記面積不足須找補時，應分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價計算之，並不包含停車位登記面積，契約文字既已有明確記載，自不應反捨契約文字而更為曲解(最高法院89年度台上字第79號判決意旨參照)。而內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第4條、第6條第1、2項亦同此規定，即找補範圍不包含停車位登記面積(見原審卷二第36頁)。是系爭房屋買賣契約既約定停車位登記面積小於契約所載面積時無須找補，上訴人自不得依據物之瑕疵、不完全給付、不當得利請求被上訴人就停車位面積短少部分為找補。

3. 況查，系爭信託契約第14條第5項約定：「本專案由丙(即第一銀行)、丁方(即被上訴人)依本契約第十二條協助續建完工時，乙方(即華益公司)應另支付丙、丁方續建服務報酬，金額由甲(即林宏達)、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方(乙方不出面)另行協議。」(見原審卷一第409頁)，續建完工後，華益公司應給付被上訴人續建服務報酬，而買賣價金仍由華益公司、林宏達取得，是上訴人主張停車位登記面積短少，被上訴人受有溢領買賣價金之不當得利云云，亦無足採。

4. 至上訴人主張被上訴人將原屬停車位之登記面積，灌至公設，藉以抵銷主建物及附屬建物原本短少部分，免付主建

01 物及附屬建物短少應找補予上訴人之價金，且可反過來向
02 上訴人請求公設增加部分之價金云云，並舉最高法院110
03 年度台上字第224號判決為例（見本院卷二第39-44頁）。
04 惟查，上開最高法院案例係共有部分內湖區西湖段二小段
05 3618建號之主要用途為機車升降機兼行動不便者電梯…及
06 防空避難室兼停車空間等，同上段3619建號之主要用途為
07 停車位16位（見本院卷二第43頁），而系爭建案7625建物
08 共有項目為梯廳、排煙排氣、…等35項，7626建號共有項
09 目為防空避難室兼停車空間、車道、停車空間等3項（見
10 原審卷一第229頁之建物所有權狀，本院卷一第165、177
11 頁之新北市板橋地政事務所建物測量成果圖），兩案之基
12 礎事實不同，不得比附援引。另上訴人以系爭買賣契約所
13 載公設面積79.75平方公尺、停車位持分面積79.2平方公
14 尺為基礎，自行推算出系爭建案7625建號、7626建號面積
15 應為3,797.6平方公尺、3,600平方公尺，再與建物所有權
16 狀登記之7625建號、7626建號面積3,864平方公尺、
17 3541.15平方公尺互為扣減，推算公設面積增加66.4平方
18 公尺，停車位面積減少58.85平方公尺，進而主張停車位
19 面積短少部分增加至公設部分（見原審卷二第120頁），
20 惟79.2平方公尺前之「約」字係停車位之預估值，業經本
21 院認定如上，則上訴人以79.2平方公尺推算出系爭建案
22 7626建號面積為3,600平方公尺，亦僅為預估之面積，並
23 非實際之面積，其以預估面積推斷被上訴人將停車位面積
24 減少部分增加至公設部分，亦屬無據。

25 (三)綜上，被上訴人雖應承擔系爭買賣契約之權利義務，然上訴
26 人主張本件停車位登記面積有小於契約所載面積並非可取，
27 其請求就減少面積為找補，亦非有據，且被上訴人並未取得
28 上訴人給付之買賣價金，未獲有不當得利，是上訴人依物之
29 瑕疵、不完全給付、不當得利之規定請求被上訴人找補，並
30 無理由。

31 五、綜上所述，上訴人依民法第359條、第227條第1項、第226條

第1項、第179條規定，請求被上訴人給付如附表「請求金額」欄所示之金額，及自109年4月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

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、第78條、第85條第1項後段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 13 日

民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 林俊廷

法 官 楊惠如

附表（平方公尺/新臺幣）：

	上訴人	約定面積	登記面積	面積短少	請求金額	訴訟費用
1	丁丹怡	79.2	77.91	1.29	6萬3,522元	百分之六
2	阮麗齡	84.86	82.15	2.71	15萬3,288元	百分之十四
3	聶慧如	42.43	41.08	1.35	6萬9,998元	百分之六
4	曾文哲	79.2	77.91	1.29	7萬38元	百分之六
5	蔡耀德	84.86	82.15	2.71	16萬6,061元	百分之十四
6	林蓮嬌	84.86	82.15	2.71	15萬3,288元	百分之十四
7	蔣玉華	79.2	77.91	1.29	8萬6,326元	百分之八
8	顏旭榮	42.43	41.08	1.35	7萬6,361元	百分之七
9	鄭恆昌	84.86	82.15	2.71	14萬514元	百分之十二
10	許淵智	42.43	41.08	1.35	7萬3,179元	百分之七
11	趙雁南	42.43	41.08	1.35	6萬6,816元	百分之六
	合計				111萬9,391元	

正本係照原本作成。

不得上訴。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 13 日

02 書記官 張永中