

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第372號

上訴人 趙桂枝

訴訟代理人 高紫庭律師

上訴人 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 羅一順律師

複代理人 趙筠律師

被上訴人 王文璋（即黃玉杏之承受訴訟人）

訴訟代理人 王秉信律師

黃柏嘉律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年7月29日臺灣新北地方法院112年度訴字第1112號第一審判決提起上訴，本院於115年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命非凡不動產有限公司給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，趙桂枝在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

趙桂枝之上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由趙桂枝負擔。

事實及理由

一、程序方面：

（一）、本件原被上訴人黃玉杏於民國114年7月12日死亡，其繼承人為被上訴人王文璋，有死亡證明書、繼承系統表可稽（見本院卷（一）第259至261、331至333頁），茲據王文璋具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，先予指明。

01 (二)、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張
02 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法
03 第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。查趙桂枝之
04 上訴聲明原為：(一)原判決關於駁回後開第2項請求部分廢
05 棄；(二)上開廢棄部分，王文璋應於繼承黃玉杏之遺產範圍內
06 給付新臺幣（下同）225萬2,764元本息。嗣於本院審理期
07 間，變更請求王文璋應於繼承黃玉杏之遺產範圍內給付213
08 萬0,098元本息，核屬減縮應受判決事項之聲明，依上規
09 定，應予准許。

10 二、上訴人趙桂枝主張：伊經由上訴人非凡不動產有限公司（下
11 稱非凡公司）仲介，於111年9月8日與黃玉杏簽訂不動產買
12 賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價1,550萬元向其購
13 買坐落新北市○○區○○段0000地號土地、權利範圍1/3
14 （下稱系爭土地）及其上同段0000建號即門牌新北市○○區
15 ○○路000巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭房地）
16 暨頂樓增建，約明系爭房屋之主建物面積應為85.18m²，伊
17 已支付全部價款予黃玉杏，支付服務報酬31萬元予非凡公
18 司，系爭房地並於111年11月15日辦畢所有權移轉登記，同
19 年12月2日完成點交。嗣因伊申請辦理陽台補登記，經新北
20 市板橋地政事務所（下稱板橋地政）通知系爭房屋面積有
21 誤，更正為主建物面積70.52m²、陽台附屬建物面積16.28
22 m²，致伊所購買之主建物面積短少14.66m²，黃玉杏應負物
23 之瑕疵擔保責任，伊得請求減少價金213萬0,098元，黃玉杏
24 前就此部分所受領之價金即屬不當得利。非凡公司明知系爭
25 房屋依原始竣工圖登載面積僅72.80m²，而有坪數短少之情
26 形，猶故意隱匿未為說明，違反居間仲介之據實報告及調查
27 義務，致伊以高價購買系爭房地而受有損害，為不完全給
28 付，伊得解除居間契約並請求返還報酬31萬元。爰依民法第
29 359條、第360條、第227條第1項、第256條、第259條規定，
30 求為命：(一)王文璋應於繼承黃玉杏之遺產範圍內給付趙桂枝
31 213萬0,098元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 年息5% 計算之利息；(二)非凡公司應給付趙桂枝31萬元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算利息
03 之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

04 三、被上訴人抗辯：

05 (一)、王文璋：本件係總價買賣，黃玉杏於買賣時信賴系爭房地權
06 狀登記內容而為交易，並依權狀登記內容為移轉所有權登
07 記，自己依約履行，其受領價金並無不當得利。況系爭房屋
08 總面積，於更正登記後，包含主建物70.52m²、附屬建物陽
09 台面16.28m²在內，總計86.8m²，總面積較系爭房屋之原定
10 買賣坪數85.18m²為多，尤無坪數短少之瑕疵可言等語。

11 (二)、非凡公司：本件買賣交易並非按坪數及單價計算，系爭房屋
12 之總面積經地政機關釐正後更正登記為86.8m²，尚大於原本
13 權狀面積，趙桂枝並無受損。伊為趙桂枝居間時已提出不動
14 產說明書、謄本權狀詳為說明，且主動提及日後可補登陽台
15 面積，並無報告不實。系爭房地權狀面積更正，係板橋地政
16 原測量錯誤所致，非可歸責於伊，趙桂枝據此解除居間契約
17 並不合法，自不得請求返還報酬等語。

18 四、原審為趙桂枝一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：非凡公
19 司應給付趙桂枝31萬元，及自112年5月24日起至清償日止，
20 按年息5% 計算之利息，並依職權宣告假執行，依聲請酌定
21 擔保金為非凡公司得免為假執行之宣告，且駁回趙桂枝其餘
22 之訴及假執行之聲請。趙桂枝及非凡公司就敗訴部分均聲明
23 不服，提起上訴。趙桂枝上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開
24 第2項請求部分廢棄；(二)上開廢棄部分，王文璋應於繼承黃
25 玉杏之遺產範圍內給付趙桂枝213萬0,098元，及自起訴狀繕
26 本送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。王文璋
27 則答辯聲明：上訴駁回。非凡公司上訴聲明：(一)原判決關於
28 命非凡公司應為給付部分廢棄；(二)上開廢棄部分，趙桂枝在
29 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。趙桂枝則答辯聲明：上
30 訴駁回（至原審駁回趙桂枝對黃玉杏之請求部分，業據趙桂
31 枝於本審減縮上訴聲明，使減縮部分之原審判決歸於確定，

不在本件審理範圍內)。

五、查趙桂枝於111年8月28日委託非凡公司仲介以1,550萬元之價格向黃玉杏購得系爭房地(含頂樓增建在內)，趙桂枝已付清價金及服務報酬，系爭房地並於同年11月15日辦畢所有權移轉登記，嗣因板橋地政分析原建物測量成果圖及竣工平面圖等相關資料，以114年板登字第133140號辦理更正登記完竣，系爭房屋經更正後之總面積為70.52m²、附屬建物陽台面積16.28m²等情，為兩造於本院審理時所不爭執(見本院卷(一)第93至94頁)，並有板橋地政114年7月22日新北板地測字第1146052735號函在卷可參(見本院卷(一)第249至253頁)，堪以信實。

六、趙桂枝主張系爭房屋之主建物面積經地政機關更正登記後，由原本登記之85.18m²減為72.80m²，顯有短少，黃玉杏應負物之瑕疵擔保責任。非凡公司明知系爭房屋之主建物面積短少猶未據實報告，致其以高價購買系爭房地，亦屬不完全給付，伊得解約並請求非凡公司返還已付報酬，為王文璋、非凡公司所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)、本件為總價買賣：

查系爭買賣契約係以整體房屋、土地、頂樓增建物為總價之買賣，並非以坪數單價來計算其總價，有系爭買賣契約書在卷足認(見原審卷第29至40頁)，參以系爭買賣契約並未見有何關於房地面積誤差賠付標準之約定，趙桂枝且於本院坦言：伊於簽約前曾有要求仲介吳柏凱提供更正前之建物測量成果圖給伊，伊稍微計算建物面積為85.18m²，因核對後與系爭買賣契約內容相符，伊就簽約，伊所買的範圍包含系爭房地及頂樓，沒有特別分開議價，伊也沒有特別問，當時不是一坪一坪買的，總價也不是用坪數算出來的，伊是因為系爭房地距離舊家很近，才會想買附近的房子等語在卷(見本院卷(一)第195至197頁)，堪予認定。據此，本件既非單價買賣，系爭房屋縱因事後地政機關測量技術成熟而以正確測量結果更正面積，亦不當然構成數量短少之物之瑕疵，合先指

明。

(二)、本件買賣當時建物謄本之「總面積」係同時包含陽台、梯間在內：

查系爭房屋於買賣當時之建物謄本（與63年3月21日第一次保存登記之內容完全相同，見原審卷第25、155-2頁，下稱舊謄本）記載：「總面積：85.18m²、層次：三層、層次面積：85.18m²」等語（見同上頁），核與買賣後為更正登記之建物謄本（下稱新謄本）記載：「總面積：70.52m²、層次：三層、層次面積：70.52m²、附屬建物用途：陽台、面積：16.28m²」等文字有所出入（見本院卷(一)第253頁）。經本院就上開新、舊謄本登記內容函詢板橋地政，先據覆略以：新北市○○區○○路000巷00號～24號等建物為62年間興建完成之建物，使用執照字號為62使字第1558號，依其竣工圖所載尺寸核算面積結果，系爭房屋主建物面積為70.52m²、陽台為16.28m²，總計86.80m²，此面積與原登記面積85.18m²相接近，故研判63年間辦理建物第一次測量所登載之面積已包含陽台面積在內，有板橋地政114年9月11日新北板地測字第1146056480號函在卷可稽（見本院卷(一)第289頁）。該所並說明：本案經分析原建物測量成果圖及竣工平面圖等相關資料，其原登記面積應已將陽台面積納入其中，惟原建物測量成果圖圖形及尺寸有繪製錯誤之情形，故已辦理更正完竣，系爭房屋已無陽台補登之必要，有該所114年7月22日新北板地測字第1146052735號函足參（見本院卷(一)第249頁）。再說明：系爭房屋業經辦理建物更正，經檢視更正前、後建物測量成果圖並比對竣工平面圖，梯間範圍於更正前或後皆納入主建物權狀面積等語，有同所115年1月9日新北板地測字第1155960113號函可稽（見本院卷(一)第449頁）。復參以我國建物測繪登記法令自37年以來頗有更迭，陽台測繪登記面積在主建物之內並不少見，而系爭房屋於買賣當時建物謄本所記載之總面積已確有包含陽台、梯間在內，且因系爭房屋於建物所有第一次登記日期為63年3月21

01 日，該時並無公寓大廈管理條例（下稱管理條例，84年6月2
02 8日始公布），無須區分專有共有範圍，僅作產權區分，故
03 當時梯間範圍納入主建物範圍之內並無錯誤等情，有板橋地
04 政114年12月24日新北板地測字第1146063754號函為憑（見
05 本院卷(一)第381頁），核與內政部80年5月20日台（80）內地
06 字第921582號函頒辦理土地複丈與建物測量補充規定第20條
07 （嗣已刪除）一度規定：「區分所有建築於辦理第一次測量
08 時，其通道、樓梯間、『梯間』等共同使用部分，經權利人
09 協議者，得按竣工平面圖上標示，分別測繪於各區分所有建
10 物內」一致，依上說明，本件系爭房屋之舊謄本上所稱“總
11 面積”85.18m²，確係同時內含陽台（附屬建物）及梯間
12 （共用部分）面積之事實，堪為認定。

13 (三)、黃玉杏僅須按舊謄本記載之「總面積」履約：

14 稽諸系爭買賣契約第1條開宗明義約定：「不動產標示及買
15 賣權利範圍：（本記載未詳盡事項，依地政機關登記簿謄本
16 為準）……」等語（見原審卷第29頁），可見系爭買賣契約
17 之履約標的如有不明，即應專以舊謄本之記載內容為準，先
18 予辨明。系爭買賣契約第1條有關建築改良物部分，約定：
19 「……、建號2228、建物門牌新北市○○區○○路000巷00
20 號3樓、“主建物”第三層面積85.18m²，合計85.18m²，出
21 賣權利範圍全部1分之1」（見原審卷第29頁，將85.18m²載
22 為“主建物”面積），核與舊謄本記載：「總面積：85.18
23 m²、層次：三層、層次面積：85.18m²」之面積種類不同
24 （見原審卷第25頁，僅將85.18m²載為“總面積”）。加以
25 系爭房屋出賣時以舊謄本所登載之“總面積”，已將附屬建
26 物之陽台、共用部分之梯間面積一併納入，有如前述，確與
27 管理條例施行後之新謄本所登載之“主建物面積”於定義上
28 並包不含附屬建物、共用部分大相逕庭，則關於系爭買賣契
29 約第1條就系爭房屋所約定之數量85.18m²，究係專指“主建
30 物面積”或“總面積”即有不明，再佐以趙桂枝於本院審理
31 時又坦言：伊對主建物面積之認知純係基於契約文字記載而

來等語（見本院卷(一)第357頁），顯見趙桂枝之主觀想法無非僅係其個人基於管理條例施行後之法規認知而來，並非出於買賣當時之當事人特約合意，故系爭買賣契約所載「主建物面積」之數字記載無非應祇係照錄系爭房屋於辦理第一次保存登記時之舊謄本總面積而已。準此，關於系爭房屋之買賣範圍，是否同時包含附屬建物陽台或共用梯間在內之事項，因系爭買賣契約第1條中關於系爭房屋之契約約定（主建物面積），與買賣當時之舊謄本登記狀況（總面積、層次面積）有所出入，即屬未詳盡且與舊謄本內容不符，依上說明，即應專以舊謄本為斷，準此，黃玉杏按舊謄本所載內容並點交、移轉舊謄本所示之總面積85.18m²予趙桂枝，即與系爭買賣契約之債之本旨無違，至趙桂枝主張本件履約範圍應以主建物面積85.18m²為標準，且不包含陽台或梯間面積在內云云，不足信採。

(四)、黃玉杏所移轉交付之系爭房屋面積並無短少：

1.系爭房屋之物理本體於更正登記前後從未有所變動：

查趙桂枝與非凡公司於本院均不約而同表示：實際帶看系爭房屋時，趙桂枝所看到的系爭房屋係地政機關更正登記後之測量結果，而與原本更正登記前之請領圖面有所不同等語（見本院卷(一)第358頁第15、23至24行），趙桂枝並對於黃玉杏主張系爭房屋自興建時起迄今從未為增、改建之事實不為否認（見本院卷(一)第282頁），卷內且有新舊謄本、現場照片及更正前後建物測量成果圖可為參佐（見本院卷(一)第251、459頁），足見趙桂枝與黃玉杏當初達成系爭買賣契約意思表示合致之標的範圍，既與系爭房屋買賣當時權狀上所登記之總面積一致，也與客觀上系爭房屋實際狀態（同時包含室內面積、陽台面積、梯間面積在內）相同。準此，在地政機關為更正登記前、後，系爭房屋本體於物理結構既從未有所改建，且始終維持前後陽台、室內空間、梯間面積等各該部分，足見地政更正登記所變動者，無非僅係系爭房屋內部結構（室內面積、陽台或梯間）面積之分配差異，本件既為

01 總價買賣，既非以主建物或特定數量面積作為價金計算基
02 準，亦無約定面積短少誤差賠付標準，併酌以系爭買賣契約
03 第1條又明定本件履行標的未詳盡部分，應以地政登記謄本
04 記載為準，本院尤難單單僅以地政機關事後就系爭房屋所為
05 更正登記之變動結果，即遽論系爭房屋於交付時必有面積短
06 少瑕疵存在。

07 2.趙桂枝固主張：伊當時係認為自己所買到的85.18m²，只有
08 室內面積，就是主建物面積，不包含前、後陽台的面積在
09 內，當時仲介吳柏凱也有跟說伊會因此多出4坪多的面積云
10 云（見本院卷(一)第198頁）。惟證人吳柏凱（非凡公司員
11 工）於原審係證述：伊係趙桂枝的仲介，伊因為賣方的仲介
12 劉振棋告知，得悉系爭房屋有附屬建物補登坪數的問題，因
13 為系爭建物權狀不含陽台在內，所以趙桂枝買了之後可以依
14 規定向地政機關提出坪數補登申請，但是否核准還是要看地
15 政的決定，伊從沒有就陽台補登坪數做過任何保證等語（見
16 原審卷第371至375頁），核與趙桂枝於本院主張不符，趙桂
17 枝復未能再舉證以實，則其主張非凡公司曾向趙桂枝保證陽
18 台補登後一定能使系爭房屋之登記面積增加云云，無從採
19 信。

20 3.準此，黃玉杏既已依約移轉舊謄本總面積為85.18m²之系爭
21 房屋所有權予趙桂枝，且嗣經地政辦理更正登記後，系爭房
22 屋之總面積（同時包含主建物、附屬建物陽台、共用部分梯
23 間在內）又增加為86.80m²（計算式：70.52+16.28=86.8
24 0），即無面積短少情事。趙桂枝徒以系爭房屋於更正登記
25 後新謄本上所載主建物面積減少為由，主張系爭買賣契約因
26 面積短少而有物之瑕疵存在云云，並無可採。

27 (五)、趙桂枝再執外放鑑定報告，主張系爭房屋確因地政更正登記
28 後之主建物面積減少以致價值減損，並據證人A 0 1（製作
29 鑑定報告人）於本院審理時到庭證述：一般來講，地政登記
30 層次欄的後面會緊接著層次面積，層次面積指的就是主建物
31 面積，接著才會依序記載附屬建物即陽台或公設面積，這是

地政機關的登記順序，既然更正登記前的舊謄本於層次欄的後面緊接著記載層次面積為 85.18m^2 ，可見系爭房屋的主建物面積就是 85.18m^2 。依伊個人判斷，更正登記前梯間面積雖然已經納入 85.18m^2 的建物面積，但更正登記後地政機關卻沒有再去計算梯間面積，也沒有就梯間面積為獨立登記，更正登記的結果，將會使室內可使用面積減少，就算陽台面積增加，但陽台的使用價值低於室內空間價值，所以還是會有價差，價值減損的金額就是51萬1,094元云云（見本院卷(一)第361至362、364頁）。惟查：

- 1.系爭房屋於買賣當時之舊謄本之所以僅載總面積或層次面積，而未特別標示主建物面積，其關鍵原因應為系爭房屋係管理條例施行前辦理第一次登記之建物。A 0 1逕以管理條例施行後之法規概念，研判管理條例施行前之舊謄本登載內容，已屬無據。
- 2.其次，本件更正登記前後之系爭房屋建物測量成果圖均同時包含梯間面積在內，業據板橋地政以前開115年1月9日新北板地測字第1155960113號函說明清楚在案（見本院卷(一)第449頁），而經本院逐一核算系爭房屋於更正登記前後之測量成果圖，亦同樣確認：(1)更正前之6邊形圖面左下角突出處為梯間，連同其他部位之面積在內，總面積 85.175m^2 ，四捨五入後即為 85.18m^2 （計算式： $9.5 \times 9.85 - 8.4 \times 1.00 = 85.175 \div 85.18$ ）；(2)更正後之4邊形圖面係將陽台與梯間相連繪圖，其中陽台部分面積為 16.28m^2 （計算式： $8 + 8.28 = 16.28$ ），其餘室內、梯間面積合計為 70.52m^2 （計算式： $8.65 \times 8 + 1.2 \times 1 = 70.52$ ）。對照於新舊謄本內容及上開更正登記前後之測量圖面（見本院卷(一)第459頁），可見板橋地政為更正登記前後，新舊謄本僅係未將梯間之共用面積予以獨立計算登記，而非不包含梯間面積。A 0 1空言指摘更正後之新謄本漏載梯間面積云云，核與上開測量結果不符，其據此所為鑑定結論是否值信，實有可疑，不足採為對趙桂枝有利之認定。

01 3.再者，A O 1 雖以鑑定報告主張本件價損原因係肇因於主建
02 物面積減少且總面積增加不多所致，就令是實，惟按買賣標
03 的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，為
04 民法第373條所明文規定，系爭房屋之物理本體於更正登記
05 前後從未發生過變動，該屋於111年12月2日完成點交，點交
06 當時依系爭買賣契約第1條約定，已按舊謄本所載內容履
07 約，自無面積短少之瑕疵存在。趙桂枝既已接受黃玉杏之交
08 付，依上規定，系爭房屋因地政機關就系爭房屋面積組成部
09 位（包含室內面積、陽台或梯間）分配差異之危險，自應由
10 此當然歸屬趙桂枝自行負擔，更正登記後之結果殊與黃玉杏
11 無關，趙桂枝要無以交付後更正登記之系爭房屋主建物面積
12 減少而對黃玉杏主張返還價金之餘地（最高法院86年度台上
13 字第1208號判決意旨參照）。趙桂枝就此所為主張，仍屬無
14 據。

15 (六)、最後，趙桂枝既於本院直言非凡公司確曾向其告知系爭房屋
16 有陽台補登記問題，也知道自已當初所購買範圍有包含陽台
17 面積在內（見本院卷(一)第280頁），足見非凡公司已善盡報
18 告義務。參以本件係因趙桂枝於買受系爭房地後自行向板橋
19 地政申請陽台補登，經板橋地政比對原始建物竣工平面圖而
20 發現原始建物測量成果圖之尺寸與建物竣工平面圖有所差
21 異，始逕依地籍測量實施規則第278條規定辦理更正圖形所
22 致，有板橋地政114年12月24日新北板地測字第1146063754
23 號函可參（見本院卷(一)第381頁），顯非屬非凡公司應依不
24 動產說明書應記載及不得記載事項為趙桂枝製作、交付系爭
25 房地之不動產說明書之內容及範圍。趙桂枝僅因系爭房屋事
26 後經更正登記之危險結果發生，即遽指非凡公司履行居間契
27 約為不完全給付，並進而主張解約及請求返還報酬，並無理
28 由。

29 七、綜上所述，趙桂枝依民法第359條、第360條規定，請求王文
30 璋應於繼承黃玉杏遺產之範圍內給付213萬0,098元本息，及
31 依同法第227條第1項、第256條、第259條，請求非凡公司返

還報酬31萬元，均無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為非凡公司敗訴之判決，尚有違誤，非凡公司上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至原審就上開不應准許部分駁回趙桂枝之請求，並駁回趙桂枝此部分假執行之聲請，則無不合，趙桂枝指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回趙桂枝之上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件趙桂枝之上訴為無理由，非凡公司之上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

民事第二十五庭

審判長法 官 潘進柳

法 官 楊惠如

法 官 呂綺珍

正本係照原本作成。

非凡不動產有限公司不得上訴。

趙桂枝如不服本判決，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 115 年 4 月 28 日

書記官 蔡宜蓁