

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第462號

上訴人 尤寶翎

訴訟代理人 張智程律師

王櫻錚律師

被上訴人 鎮暘建設股份有限公司

法定代理人 周盟雄

訴訟代理人 蔡雨辰律師

上列當事人間請求返還本票等事件，上訴人對於中華民國113年8月23日臺灣新竹地方法院112年度訴字第831號第一審判決提起上訴，本院於114年11月4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

壹、程序方面：

按當事人除釋明有民事訴訟法第276條第1項但書及第447條第1項但書之情形外，不得於第二審準備程序後行言詞辯論時提出新攻擊或防禦方法，此觀同法第276條、第447條之規定即明。查，上訴人於本院準備程序終結後，始聲請向新竹市政府建築管理科調取被上訴人「○○○○」建案（下稱系爭建案）變更前後建築圖之新攻擊方法（本院卷第222、234頁），該新攻擊方法，非不能於第一審程序及本院準備程序提出。上訴人雖主張事涉其向被上訴人購買系爭建案之A10-11F及A11-7F房屋2戶（下合稱系爭房屋，並分稱11F房屋、7F房屋）尾款應否找補之爭議，如不許其提出顯失公平等語，惟上訴人於第二審繫屬之初，即委任律師為其訴訟代理人，且本件已進行2次準備程序期日，暨被上訴人依系爭契約第6條第2項、第4項第1、2款約定，請求上訴人給付系爭房地登

01 記面積與系爭契約所載面積誤差之找補金額，而系爭房地登
02 記面積之認定，係由地政機關按土地登記規則第二節建物所
03 有權第一次登記第78至84條規定，由該機關之測量人員進行
04 建物測量，並製作建物測量成果圖或建物標示圖，再與主管
05 建築機關核發之使用執照或其他文件，進行比對，若圖說內
06 容與法定文件（如使用執照）相符且無誤，地政機關便會依
07 此圖說將建物面積登載於地籍資料庫。可知土地登記係主管
08 機關適用相關法令辦理，依高度蓋然性之經驗法則，其完成
09 登記之內容通常可推認為真實，是不動產登記面積自應以地
10 政機關所認定者為據，而與建築圖是否變更無必然關係等
11 節，參互以考，難認不許於第二審言詞辯論程序提出，將影
12 響其實體法上之權利，而導致顯失公平之結果，依上說明，
13 因逾時始提出新攻擊方法，爰不予審酌，先此敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、上訴人主張：伊於民國110年9月19日向被上訴人購買系爭建
16 案之11F房屋、7F房屋，買賣金額各為新臺幣（下同）1,008
17 萬元、995萬元，兩造並簽訂「房屋、土地預售屋買賣契約
18 書」（下合稱系爭契約）。被上訴人於通知伊交屋時，要求
19 伊簽發本票以擔保買賣價金之交付，伊唯恐被上訴人解約，
20 被迫簽發如原審判決附表所示本票2紙（下合稱系爭本
21 票），然伊已以現金繳清全部價金，被上訴人亦已辦理交屋
22 及辦畢所有權移轉登記，詎被上訴人拒絕返還系爭本票，爰
23 依系爭契約第8條第3項第1款第3目，請求被上訴人返還系爭
24 本票。又被上訴人違反107年1月1日起預售屋之雨遮不計坪
25 亦不計價之法令，溢收雨遮面積之價金99萬8,140元，伊亦
26 得依民法第179條規定請求被上訴人如數返還及加計自起訴
27 狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審就上開部分為上
28 訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並上訴聲明：（一）
29 原判決關於駁回上訴人之訴部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被
30 上訴人應返還系爭本票予上訴人，並給付99萬8,140元本
31 息。

01 二、被上訴人則答辯略以：

02 (一)上訴人於110年9月19日向伊購買系爭房屋，並簽發系爭本
03 票，以擔保買賣價金之支付。因上訴人取得經登記之系爭房
04 地面積大於系爭契約約定面積，依系爭契約第6條第2項、第
05 4項約定，即應找補價款。詎上訴人於111年9月28日交屋
06 時，就11F房屋，僅願支付結算金額43萬8,798元中之37萬2,
07 011元，不同意支付面積誤差找補價款2萬1,337元，及逕擅
08 自扣除該戶使用執照取得遲延3個月之違約金4萬5,450元，
09 合計短付6萬6,787元；就7F房屋，僅願支付結算金額45萬2,
10 020元中之37萬2,722元，不同意支付面積誤差找補價額3萬
11 4,298元，及逕擅自扣除使用執照取得遲延3個月之違約金4
12 萬5,000元，合計短付7萬9,298元。上訴人既未繳清價款，
13 伊自有保留系爭本票之權利。

14 (二)系爭建案之建築執照為105年3月16日發照，核屬內政部於10
15 0年5月1日起實施「附屬建物屋簷及雨遮可登記不計價」政
16 策之範疇，非適用內政部自108年1月1日起所改採「附屬建
17 物屋簷雨遮不計坪不計價」政策。又系爭房屋之雨遮雖有計
18 坪，然依系爭契約第7條第1項第2款第2目約定，已明載附屬
19 建物僅有陽台部分計價，其餘項目不得計價，故伊並未就系
20 爭房屋之雨遮面積計價收款，上訴人依民法第179條規定請
21 求伊返還其所稱溢收價款，要屬無據。並答辯聲明：上訴駁
22 回。

23 三、查上訴人於110年9月19日向被上訴人購買系爭房屋，約定買
24 賣金額各為1,008萬元、995萬元，兩造並簽訂系爭契約，上
25 訴人簽發系爭本票予被上訴人收執，以擔保買賣價金之交付
26 乙節，為兩造所不爭執（本院卷第177頁）。上訴人主張其
27 已付清價金，被上訴人應返還系爭本票；又被上訴人溢收雨
28 遮價金99萬8,140元，亦應加計利息如數返還等語，為被上
29 訴人所否認，並以前揭情詞置辯。本件經協議簡化爭點為：
30 (一)系爭本票簽發目的是否係為擔保系爭房屋交屋款（尾款）
31 之給付？上訴人是否因被上訴人之強迫，始簽發系爭本票？

01 (二)如系爭本票係為擔保系爭房屋尾款之給付，則上訴人依系
02 爭契約約定有無短付7F房屋價金之7萬9298元、11F房屋價金
03 之6萬6787元？(三)被上訴人有無溢收系爭房屋雨遮部分之價
04 金99萬8140元？茲論述如下：

05 (一)系爭本票簽發目的係為擔保系爭房屋交屋款（尾款）之給
06 付；上訴人非因被上訴人之強迫，始簽發系爭本票：

07 1. 系爭本票之右上角，蓋有「貸款核發後本票自動作廢」之印
08 文（原審卷一第137、653頁）。又依系爭契約第8條第3項第
09 1款第3目約定：「買方（即上訴人）應簽立與銀行貸款金額
10 同額之擔保本票予賣方（即被上訴人），賣方保證本票除執
11 行買方未繳款項之取得外，不得移轉做其他用途。賣方於買
12 方繳清本契約所載之一切應付款項後，將擔保本票返還買
13 方」（原審卷一第32、62頁），可見系爭建案買受人購屋
14 時，若有辦理貸款者，應簽發與貸款同額之本票予被上訴
15 人，以擔保價金之清償，待買受人給付全額價金後，被上訴
16 人再將本票返還予買受人。上訴人主張其買受系爭房屋，係
17 以現金給付價金，而未向銀行申貸乙情，為被上訴人所不爭
18 執（原審卷二第249頁），固可認上訴人無依上開條款簽發
19 與貸款同額本票予被上訴人作為擔保之必要。然觀諸系爭契
20 約之附件五「委辦貸款委託書」及附件六「自辦貸款協議
21 書」約定，上訴人原於110年9月19日就系爭房屋約定委託被
22 上訴人或自行辦理貸款796萬元、806萬元（原審卷二第288
23 至292、371至373頁），而上訴人自陳於111年6月22日簽發
24 系爭本票（本院卷第171頁），票面金額僅各為50萬元，不
25 到原約定貸款金額之1/10，核與系爭契約之附件四「付款明
26 細表」，上訴人於系爭房屋交屋時應給付交屋款50萬元相同
27 （本院卷二第287、371頁），足見上訴人簽發系爭本票予被
28 上訴人，係為擔保尾款之支付，尚難以系爭本票右上角蓋有
29 「貸款核發後本票自動作廢」制式印文，即認與購屋貸款有
30 關。

31 2. 依系爭契約第8條第3項第8款約定：「買方如無需辦理銀行

01 貸款時，應於本預售屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予
02 買方前，於賣方通知之日起七日內，以現金或即期票據一次
03 付清銀行貸款金額予賣方，逾期未給付或票據未兌現時，視
04 同買方違約，應依本契約相關約定辦理」（原審卷一第34、
05 64頁），是系爭建案之買受人縱無貸款需求，仍應於被上訴
06 人取得使用執照後所有權移轉登記予買受人前，經被上訴人
07 通知起7日內以現金或即期票據付清價金予被上訴人。系爭
08 建案使用執照之發照日期為111年3月31日（原審卷一第707
09 頁）；而上訴人於同年6月10日取得系爭房屋所有權，於同
10 年8月26日登記取得坐落基地所有權（原審卷一第675-679頁
11 之系爭房屋所有權狀、土地登記謄本）。上訴人自陳於111
12 年6月22日簽發系爭本票時，尚未給付全部價金，係至兩造
13 於111年9月28日辦理交屋結算始給付尾款（本院卷第233
14 頁、原審卷一第655至663頁之系爭房屋結算清單）。被上訴
15 人於辦理交屋手續時，既須先辦理產權移轉以取得權狀，俾
16 利日後與上訴人辦理交屋結算，則被上訴人為保障其對上訴
17 人尚未受償之交屋款債權，經上訴人同意簽發系爭本票以為
18 擔保，核與一般不動產買賣交易常情相符。

- 19 3. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
20 辭句，民法第98條定有明文。上訴人簽發系爭本票，係用以
21 擔保系爭房屋交屋尾款之給付，已如前述，自非依系爭契約
22 第8條第3項第1款第3目約定目的而為，依上說明，應不受系
23 爭本票上記載「貸款核發後本票自動作廢」等文字之拘束。
24 又上訴人既係為擔保系爭房屋交屋尾款之給付而簽發系爭本
25 票，則在其完全清償該債務前，自不得請求被上訴人返還系
26 爭本票。再者，系爭契約第7條之1所約定履約擔保機制之價
27 金信託，係將買方之價金存入由銀行或信託機構保管的專
28 款專用信託帳戶，並按工程進度分階段撥款予建商，以確
29 保專款專用，防止建商挪用資金，降低建物未興建完成之
30 風險；而上訴人簽發系爭本票，係用以擔保交屋尾款之給
31 付，兩者目的顯有不同，非謂系爭契約已有履約擔保機制

之約款，上訴人即無簽發系爭本票之必要。至上訴人雖主張：伊沒有要申貸，堅持不開本票，但代銷公司表示若伊不開就要跟建商說伊違約，並取消本次交易，伊怕買不到房子，且已自付兩成自備款，係因被上訴人之強迫，始簽發系爭本票云云，為被上訴人所否認，其就此有利於己之事實未舉證以實其說，自難採信。

(二)系爭本票係為擔保系爭房屋尾款之給付，上訴人依系爭契約約定有短付7F房屋價金之7萬9,298元、11F房屋價金之6萬6,787元：

依被上訴人所提上開結算清單所示，系爭房屋交屋款加計面積找補金額、代書代辦費及管理費等，並扣除暫收款、相關稅賦後，上訴人尚應給付被上訴人11F房屋45萬2,020元、7F房屋43萬8,798元，並經其在該結算清單下方用印確認（原審卷一第655、659頁），然上訴人於111年9月28日辦理交屋時僅分別給付37萬2,722元、37萬2,011元，為兩造所不爭執（本院卷第177頁），上訴人主張系爭房屋無面積找補問題云云。經查：

1. 依系爭契約第6條第2項約定：「若房屋登記面積（含前項無法登記之面積）與本契約第四條第二項房屋面積有誤差時，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至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），無息相互補貼價款，於交屋時結算。有關面積之找補以平方公尺為計算單位，四捨五入取至小數第二位」（原審卷一第29、59頁）；系爭契約第6條第4項第1、2款約定：「土地面積與本契約第四條第一項面積誤差及價款找補；其找補約定如下：（一）其不足部分賣方應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（即至多找補不超過百分之二）。（二）雙方同意面積誤差之找補，應分別以土地價款，除以各該面積所得之單價（不含停車位價款及面積），無息於交屋時結算」。是買

01 受人取得房地之登記面積與買賣契約所載面積有誤差時，即
02 應依上開約定進行找補，並為兩造所確知（本院卷第171、1
03 72頁）。

04 2. 7F房屋之共用部分之登記面積24.17平方公尺，較系爭契約
05 約定面積24.05平方公尺，多出0.12平方公尺；土地登記面
06 積12.13平方公尺，較系爭契約約定面積12.04平方公尺，多
07 出0.09平方公尺。11F房屋之共用部分登記面積23.88平方公
08 尺，較系爭契約約定面積23.76平方公尺，多出0.12平方公
09 尺；土地登記面積11.93平方公尺，較系爭契約約定面積11.
10 89平方公尺，多出0.04平方公尺，此為兩造所不爭（本院卷
11 第172頁）。基此，被上訴人依前揭約款核算上訴人應找補
12 金額，非屬無據。

13 3. 上訴人主張其專有部分、車位、土地共有部分面積，均未變
14 動，依大公面積計算之方式，在專有部分未變動之情形下，
15 大公面積不應改變，不應找補云云。惟不動產登記面積應以
16 地政機關所認定者為據，已如前述，而一般預售屋之買賣，
17 建商於推案時於買賣契約內所載面積，未必等同興建完成後
18 經地政機關認定之登記面積，乃於契約內另設有找補之約
19 款，上訴人上開主張，僅係其主觀上之推認，並無所據，而
20 不足取。

21 4. 系爭房屋（含土地）之登記面積，既多於系爭契約所載面
22 積，被上訴人即得依約請求上訴人給付找補金額，而上訴人
23 對被上訴人所提系爭房屋之所有權狀面積計算表之內容，未
24 予爭執（本院卷第173頁），足認上訴人依約應給付被上訴
25 人關於系爭房屋找補金額各為3萬4,298元、2萬1,337元。

26 5. 上訴人簽發系爭本票之目的，係為擔保系爭房屋交屋尾款之
27 給付，系爭房屋交屋款各為45萬2,020元、43萬8,798元，上
28 訴人僅各給付37萬2,722元、37萬2,011元（此為上訴人自行
29 扣除找補金額及使用執照取得遲延3個月之違約金後之金
30 額；其中違約金部分非本件審理範圍，本院卷第173、174
31 頁），而尚未給付上開找補金額，俱如前述。是上訴人就系

01 爭房屋之交屋尾款既有短付之情形，系爭本票所擔保之原因
02 仍未消滅，則上訴人請求被上訴人返還系爭本票，洵屬無
03 據。

04 (三)被上訴人並無溢收系爭房屋之雨遮價金99萬8,140元：

05 1. 依上訴人所提付款明細表所示，7F房屋部分，坪數19.39

06 坪、車價180萬、總價995萬；11F房屋部分，坪數19.16坪、
07 車價180萬、總價1,008萬。經核算後，7F房屋每坪平均單價
08 約42萬0,320元【計算式：（總價995萬元－車位180萬元）÷
09 19.39坪＝42萬0,320元，小數點以下四捨五入，下同】；11
10 F房屋每坪平均單價約43萬2,150元【計算式：（總價1,008
11 萬元－車位180萬元）÷19.16坪＝432,150元】，固與上開明
12 細表右上方所註記「42萬/坪」、「43.3萬/坪」等文字之金
13 額大致相符（原審卷一第869、871頁），惟其下方另載明：
14 「以上資料僅供參考，實際資料請參照正式訂單及買賣合約
15 書」等文字，自難憑此即認被上訴人有將系爭房屋之雨遮部
16 分予以計價。

17 2. 系爭建案之建築執照為105年3月16日發照，核屬內政部於10
18 0年5月1日起實施「附屬建物屋簷及雨遮可登記不計價」政
19 策範疇，內政部係自107年1月1日起始改採「附屬建物屋簷
20 雨遮不計坪不計價」政策，為兩造所不爭執（本院卷第178
21 頁）。依系爭契約第4條第2項約定，7F房屋總面積為64.10
22 平方公尺（約19.39坪），其中附屬建物陽台部分面積3.61
23 平方公尺、雨遮部分3.98平方公尺；11F房屋總面積63.33平
24 方公尺（約19.16坪），其中附屬建物陽台部分面積3.61平
25 方公尺、雨遮部分3.82平方公尺。第7條第1項第2款約定，7
26 F房屋價款附屬建物陽台部分：新臺幣零佰貳拾壹萬零仟元
27 整（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）；11F房屋價
28 款附屬建物陽台部分：新臺幣零佰貳拾貳萬零仟元整。（除
29 陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）等語（見原審卷一第
30 26、29、56、59頁）。由上可知，系爭房屋之雨遮坪數有計
31 入附屬建物面積，但未計入買賣價格，且未違反斯時內政部

01 所採雨遮計坪不計價之政策。

02 3. 證人即被上訴人委由新理想廣告公司代銷系爭建案之銷售人
03 員蔡命真證稱：當時銷售給客戶只有給總價，是不二價，沒
04 有議價之問題，所以沒有計算單價。總價未將雨遮計價在
05 內，伊記得那幾年銷售時，雨遮計坪不計價，這是伊等之口
06 頭禪。伊記得當時銷售時只談總價，不談單價。伊在銷售
07 時，對客戶應該有提到雨遮計坪不計價，這是伊等常常講的
08 話。伊等有將合約書讓客戶帶回去，看完沒有問題，才會做
09 簽約的動作（依你剛才所述，銷售過程中雙方似乎對於雨遮
10 沒有特別談論，但單價討論過程中，你們曾經有提到過要將
11 雨遮扣除來計算單價才會符合買方希望的目標價格，換言
12 之，你在銷售過程中，你會認為買方有把雨遮納入總價來做
13 計算嗎？）一般正常來說，因是不二價，是針對總價而已，
14 很少會分這麼細，分項去談等語（原審卷二第69至75頁）。
15 證人蔡命真係任職於被上訴人之代銷人員，與兩造並無利害
16 關係，衡情實無甘冒偽證重罪而為虛偽證言之可能，且與前
17 揭內政部所採雨遮計坪不計價政策相符，其證言堪以採信。
18 是系爭建案房地係採總價且不二價而為銷售，且銷售人員已
19 告知買方雨遮計坪不計價，則銷售人員即無計算含雨遮或不
20 含雨遮坪數單價各為若干，並提供予買方參考之必要。又互
21 核系爭契約與上訴人所提上開付款明細表，其上所載面積坪
22 數及總價均屬相符，系爭契約既已明載雨遮未予計價，故上
23 訴人僅憑簡略概算之上開付款明細表遽以推認被上訴人有就
24 系爭房屋雨遮有予以計價，委無足採。

25 4. 系爭契約第2條固約定：「賣方應確保廣告內容之真實，本
26 案預售之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書、房屋及
27 停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分」。而廣告
28 宣傳品者，係指為達到宣傳目的而製作的物品，其內容包含
29 廣告主體牌號或廣告訊息，例如傳單、海報、標語、招牌、
30 電腦顯示板等。此等宣傳品透過各種傳播媒介，將訊息傳達
31 給不特定多數人。觀之上開付款明細表，係銷售人員對詢問

01 或選定特定樓層（棟別）之客戶，提供該樓層之面積、車位
02 價、定金、簽約金、貸款、自備款及總價等，並與其個別磋
03 商之資訊，顯非使不特定多數人知悉其宣傳系爭建案內容之
04 傳播，尚難謂其為系爭契約第2條所稱廣告宣傳品而屬系爭
05 契約之一部分。是上訴人主張：上開付款明細表為廣告文
06 宣，而消費者保護法已規定廣告文字內容屬合約之一部份，
07 不得記載僅供參考云云，自無可取。

08 5. 綜上，被上訴人將系爭房屋出售予上訴人時，並未將雨遮面
09 積計入買賣價金，自無上訴人所稱被上訴人有溢收雨遮部分
10 價金之情事。從而，上訴人依不當得利之法律關係，請求被
11 上訴人返還99萬4,400元，亦屬無據。

12 四、綜上所述，上訴人依系爭契約第8條第3項第1款第3目約定，
13 請求被上訴人返還系爭本票，及依民法第179條規定，請求
14 被上訴人返還溢收價款99萬4,400元及加計自起訴狀繕本送
15 達翌日起算之法定遲延利息，均無理由，不應准許。原審為
16 上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上
17 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
18 應予駁回。

19 五、上訴人雖聲請鑑定上開付款明細表之筆跡，惟本院已敘明該
20 明細表採認與否之理由，不因該筆跡經鑑定為真實而有不同
21 之認定，故無鑑定之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘之
22 攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足
23 以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
26 民事第三庭

27 審判長法 官 李昆霖

28 法 官 吳素勤

29 法 官 何悅芳

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 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
06 者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

08 書記官 常淑慧