

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第503號

上訴人 李典運

訴訟代理人 謝智硯律師

被上訴人 新北建設股份有限公司

法定代理人 李花蘭

訴訟代理人 陸正康律師

陸德瑞律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年1月10日臺灣臺北地方法院第一審判決（113年度訴字第5615號）提起一部上訴，本院於114年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣肆仟參佰柒拾元，及自民國一百一十三年七月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國109年1月7日簽訂「宏普中央公園房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），由伊向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段00地號等土地上C2棟14樓之建物（下稱系爭建物）及地下3層第132號之汽車停車位（下稱系爭停車位，並與系爭建物合稱系爭不動產），復於110年8月31日簽訂「C2棟壹拾肆樓增補及修訂協議書」（下稱系爭增補協議）。被上訴人已於112年10月13日領得系爭不動產之使用執照，依系爭契約第15條第1項、系爭增補協議第15條第1項第4款約定，至遲應於領得使用執照6個月內之113年

01 4月13日前通知伊進行交屋，伊卻直至113年5月20日始收受
02 其交屋通知書，被上訴人應給付遲延利息共新臺幣（下同）
03 27萬4,635元予伊（計算式詳如附表一所示）。又伊就系爭
04 不動產申請之房屋貸款於113年5月15日由臺灣銀行核撥，第
05 1期（即30日）應付利息為2萬1,850元，依系爭契約第6條第
06 4項但書約定，被上訴人應返還伊至通知之交屋日前已繳納
07 之貸款利息，伊自得請求被上訴人給付自113年5月15日起至
08 113年5月20日（共6日）之已繳納貸款利息共4,370元。另依
09 系爭增補協議第2條第4項第2款約定，系爭停車位面積應為3
10 0.51平方公尺，兩造復以系爭契約第2條第2項第2款約定共
11 有部分總面積為2萬1,262.36平方公尺；扣除依系爭增補協
12 議第7條第1項第1款所訂汽車停車位所占之公共設施面積9,1
13 50.23平方公尺，被上訴人本應交付1萬2,112.13平方公尺之
14 共有部分面積予全體買受人。然被上訴人擅將車道面積納入
15 房屋共有部分（大公）面積，造成實際上僅有1萬1,489.26
16 平方公尺屬房屋共有部分面積，短少622.87平方公尺，進而
17 短少給付伊依比例實際享有之房屋共有部分面積1.308027平
18 方公尺，另被上訴人交付予伊之車位面積僅30.41平方公
19 尺，亦短少給付0.1平方公尺。被上訴人就此部分交付伊之
20 買賣標的物顯有瑕疵而得請求找補或減少價金，且屬不完全
21 給付而無從補正，並構成不當得利及侵權行為，被上訴人就
22 共有部分、系爭停車位自依序短少給付伊24萬8,130元、1萬
23 8,970元等情。依如附表二所示之請求權基礎，請求被上訴
24 人給付共54萬6,105元（即27萬4,635元＋4,370元＋24萬8,1
25 30元＋1萬8,970元＝54萬6,105元），並加計自起訴狀繕本
26 送達翌日起算之法定遲延利息（原審就上開部分為上訴人一
27 部勝訴、一部敗訴之判決，即就系爭停車位短少給付部分，
28 判命被上訴人應給付上訴人6,391元本息，駁回上訴人其餘
29 之訴。上訴人就前開敗訴部分，聲明不服，提起上訴。至未
30 繫屬於本院部分，不予贅述）。上訴聲明：(一)原判決關於駁
31 回上訴人後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請，均

01 廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人53萬9,714元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。

04 二、被上訴人則以：系爭契約第15條第1項、系爭增補協議第15
05 條第1項所稱「通知進行交屋」，係指被上訴人告知上訴人
06 系爭不動產已完成主建物、附屬建物並取得使用執照而處於
07 可隨時進行交屋之狀態，並非於通知當下即可「實際交
08 屋」，必待約定內容（如驗收、修繕完畢、貸款撥付等）均
09 完備後，被上訴人始應履行系爭增補協議第15條第2項「實
10 際交屋」之契約義務。上訴人已因伊於112年11月24日寄發
11 驗屋通知書予其而知悉系爭不動產已取得使用執照，兩造僅
12 需處理包含驗收及產權過戶設定撥付貸款等手續，即可實際
13 交屋，嗣並基於驗屋係伊通知進行交屋後所進行手續之認
14 知，於113年1月26日辦理交屋驗屋手續時簽署交屋驗收紀錄
15 表、交屋驗收單，可徵伊至遲於113年1月26日前即已通知上
16 訴人進行交屋，上訴人方會在其於113年5月20日收受交屋通
17 知書（即「實際交屋」之通知）前，即開始進行前述驗收、
18 自辦貸款等「實際交屋」之前置作業，伊自無上訴人所指遲
19 延通知進行交屋之情。又上訴人雖主張其申請之房屋貸款於
20 113年5月15日核撥，惟伊既已於113年1月26日前即通知上訴
21 人進行交屋，上訴人無從再依系爭契約第6條第4項但書約定
22 請求伊返還通知交屋日前之利息。另系爭契約有關建物之全
23 部共有面積（含停車位），自始規劃登記在1個建號內（即
24 新北市○○區○○段0000○號），系爭不動產共有部分（含
25 停車位）於建物所有權狀內記載之權利範圍為20萬分之70
26 6，系爭停車位之權利範圍為20萬分之286，該共有部分扣除
27 系爭停車位後換算所得之面積為44.65平方公尺，與系爭增
28 補協議第2條第2項第1款、第2款約定相符，並無短少。至系
29 爭停車位前開登記之權利範圍經換算面積後僅有30.41平方
30 公尺，固較約定短少給付0.1平方公尺，惟系爭契約第5條第
31 4項就停車位共有部分之面積誤差已有約定，並無按其餘共

01 有部分面積單價計算之理，伊就系爭停車位短少給付部分，
02 僅應給付上訴人依停車位價金計算之找補金額6,391元（即1
03 95萬元 $\times$ 0.1平方公尺/30.51平方公尺=6,391.3471元，小數
04 點以下四捨五入）等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁
05 回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)兩造於109年1月7日簽訂系爭契約，由上訴人向被上訴人購
08 買系爭不動產，復於110年8月31日簽訂系爭增補協議，嗣被
09 上訴人已於112年10月13日領得系爭不動產之使用執照等
10 情，業有系爭契約節本、系爭增補協議節本、新北市政府工
11 務局使用執照附卷可稽（見原審卷第45至73頁），上開事實
12 自先堪認定。

13 (二)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
14 自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係
15 法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑
16 義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋
17 （以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史
18 解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考
19 量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原
20 則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正
21 義，且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義。又除非確認當
22 事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應予訂定而漏未
23 訂定，致無法完滿達成契約目的，出現契約漏洞之情形，方
24 可進行補充性解釋（契約漏洞之填補），以尊重當事人自主
25 決定契約內容之權利，避免任意侵入當事人私法自治之領
26 域，創造當事人原有意思以外之條款。至法院認契約出現漏
27 洞而為補充性解釋時，應斟酌締約過程、締約目的、契約類
28 型、內容等關連事實，參考相關法規範及誠信原則予以填補
29 （最高法院111年度台上字第2083號判決參照）。經查：

30 1.依系爭增補協議第15條第1項：「乙方（即被上訴人）應於
31 領得使用執照六個月內，通知甲方（即上訴人）進行交屋。

01 於交屋時雙方應履行下列各目義務：1.乙方付清因延遲完工
02 所應付之遲延利息於甲方。2.乙方就契約約定之房屋瑕疵或
03 未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3.甲方繳清所有之應付未
04 付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4.乙方如未於
05 領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已
06 繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」（見原
07 審卷第66頁），可見被上訴人於領得系爭不動產之使用執照
08 6個月內，對上訴人負有「通知進行交屋」之義務，如有違
09 反，即應按該條第1項第4款約定計付遲延利息。

10 2.惟系爭增補協議第15條第1項已明載被上訴人於「通知進行
11 交屋」後，尚應由被上訴人付清因遲延完工所應付之遲延利
12 息予上訴人，並就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜於交屋前
13 完成修繕，另由上訴人繳清所有應付款及完成一切交屋手
14 續。參酌系爭契約第15條第1項約定：「乙方於甲方履行本
15 約全部應盡義務並領得使用執照六個月內完成本約房屋一切
16 主建物、附屬建物之設備並接通自來水、電力，即應通知甲
17 方進行交屋手續；……。乙方如未於甲方履行本約全部應盡
18 義務並領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日
19 應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。乙
20 方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修
21 繕。」（見原審卷第56頁），同條第2項：「本社區於建造
22 竣工後，於甲方繳清各期款項、工程追加款、代辦之各項費
23 用，及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續，且金融
24 機構核撥貸款金額予乙方，並甲方全部履行本約全部應盡各
25 款義務後，乙方始得交屋予甲方，乙方應於甲方辦妥交屋手
26 續後，將土地及建物所有權狀、使用執照影本、鋼筋及混凝
27 土檢測合格證明交付甲方，並發給交屋憑單，俾憑換取鎖
28 匙，本契約則無須返還。」（見原審卷第56頁），以及系爭
29 契約第14條約定：「雙方經磋商後同意更改為：一、乙方依
30 約完成本約房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執
31 照並接通自來水、電力之可接通狀態及完成契約之設施後，

01 應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時乙方應提供驗收單，
02 甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單
03 上要求乙方限期完成修繕，甲方並得於自備款部分保留房地
04 總價款百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗
05 合格當日內支付。……。」（見原審卷第242至243頁），並
06 衡酌系爭不動產為預售屋，於建造完成並取得使用執照暨接
07 通水電、瓦斯前，本無實物可供買受人檢驗有無契約約定之
08 瑕疵存在，性質上自必於交付前進行驗收，確認無瑕疵或已
09 修繕完成後才進行交屋及支付交屋保留款，此觀內政部編11
10 2年6月預售屋買賣契約書範本第13條第1項規定：「賣方依
11 約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並
12 接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管
13 之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知
14 買方進行驗收手續。」、同條第2項：「雙方驗收時，賣方
15 應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由
16 賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價
17 百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後
18 支付。」以及第15條訂有：「賣方應於領得使用執照六個月
19 內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義
20 務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。(二)賣
21 方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修
22 繕。(三)買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成
23 一切交屋手續。(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買
24 方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計
25 算遲延利息予買方。」等條款可明（見原審卷第265、269至
26 270頁），而上述系爭契約第14條、15條、系爭增補協議第1
27 5條第1項約定即屬與該等定型化契約條款範本相仿之約定等
28 情，可認系爭不動產是否有契約約定之房屋瑕疵或未盡事
29 宜，須由被上訴人於領得使用執照6個月內完成本約房屋一
30 切主建物、附屬建物之設備並接通自來水、電力後，依系爭
31 契約第14條約定之驗收程序予以確認，並於有維修必要時進

01 行後續修繕，且應於「交屋前」修繕完成，其後方得依系爭
02 契約第15條第2項約定，於上訴人繳清各項費用及完成金融
03 機構貸款手續，由金融機構撥款予被上訴人，且經上訴人全
04 部履行本約全部應盡各款義務後，再由被上訴人交屋及相關
05 權狀、執照、證明及鎖匙予上訴人。

06 3.經就前述契約條文為體系解釋，並考量系爭契約第15條第1
07 項、系爭增補協議第15條第1項均係使用「通知進行交屋」
08 之文義，而非單純記載「通知交屋」，堪信系爭契約第15條
09 及系爭補充協議第15條第1項所稱之「通知進行交屋」，應
10 指被上訴人告知上訴人系爭不動產已完成主建物、附屬建物
11 並取得使用執照而處於可隨時進行交屋之狀態，可以開始進
12 行交屋之前置作業（包含貸款撥付、相關費用結清、進行驗
13 收及完成修繕等）而言，在完成各該程序前尚無法直接交
14 屋，自非指通知上訴人「實際交屋」（即房屋點交）。

15 4.本件被上訴人既已於112年10月13日領得系爭不動產之使用
16 執照，前已敘及（見三、(一)），依系爭補充協議第15條第1
17 項約定，被上訴人即應於6個月內即113年4月13日前通知上
18 訴人進行交屋。觀被上訴人已於112年11月24日通知上訴
19 人：「……宏普中央公園近期已經取得使用執照，目前正準
20 備辦理貸款手續及產權過戶相關事宜。……本公司特安排C0
21 2棟14樓（即系爭建物）於113年1月26日……辦理驗屋手
22 續」等語（見原審卷第193頁），上訴人於113年1月26日亦
23 已進行交屋驗收，有經其簽名確認之交屋驗收記錄表、交屋
24 驗收單可憑（見原審卷第151至153頁），顯然其已知悉系爭
25 不動產取得使用執照，並進行為完成交屋所應先行之驗收程
26 序，堪信被上訴人所辯其已於113年1月26日前通知上訴人進
27 行交屋等情，應非虛妄。至上訴人所提交屋通知書（見原審
28 卷第75頁），揆其文義既明載：「……目前已完成產權過戶
29 及金融貸款撥款手續，並結請所有款項（詳如附件），今通
30 知 台端辦理交屋手續，本公司謹訂於113年05月27日下午2
31 時30分，至本案『宏普中央公園』一樓大廳的交屋中心辦理

01 交屋手續……」等語，顯係在通知上訴人辦理系爭契約第15
02 條第2項所訂之「實際交屋」手續（即房屋點交），此與系
03 爭契約第15條第1項、系爭增補協議第15條第1項所稱「通知
04 進行交屋」，要屬二事。從而，被上訴人既已於113年1月26
05 日通知上訴人進行交屋，自無延遲通知之情，遑論因此受有
06 不當得利，是上訴人依系爭買賣契約第15條第1項、系爭增
07 補協議第15條第1項第4款約定、民法第231條第1項、第179
08 條規定，請求被上訴人給付如附表一所示之遲延利息共27萬
09 4,635元云云，應無可採。

10 (三)另觀系爭契約第6條第4項約定：「金融機構核撥貸款後之利
11 息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方
12 返還甲方。」（見原審卷第54頁），考其約定意旨無非係因
13 上訴人為購買系爭不動產而向金融機構核貸款項，本應自行
14 負擔貸款利息，惟在核貸後實際交屋前上訴人仍無法對系爭
15 不動產為使用收益，無疑使其蒙受持續支付利息而無法使用
16 系爭不動產之損失，固約由被上訴人補貼交屋日前之利息予
17 上訴人，該補貼之基準日自應為「通知之交屋日」（即房屋
18 點交日）而非「通知交屋之日」（通知日），亦與「通知進
19 行交屋日」無涉甚明。本件上訴人於113年5月15日獲臺灣銀
20 行核撥購屋貸款1,200萬元，以年利率2.185%計息，應於113
21 年6月15日前繳付第1次利息2萬1,850元（即1,200萬元 $\times$ 2.18
22 5% $\div$ 12個月=2萬1,850元）等事實，有臺灣銀行消費者貸款
23 還款備查表可憑（見原審卷第113頁）。又依前開交屋通知
24 書（見原審卷第75頁），上訴人經被上訴人通知於113年5月
25 27日進行房屋點交，依系爭契約第6條第4項但書約定，上訴
26 人自得請求被上訴人返還自113年5月15日起至經通知之實際
27 交屋日前1日（即113年5月26日）之已繳納貸款利息；上訴
28 人僅請求被上訴人返還自113年5月15日起至113年5月20日之
29 已繳納貸款利息，自無不可。準此，上訴人依系爭買賣契約
30 第6條第4項但書約定，請求被上訴人給付4,370元（即2萬1,
31 850元 $\div$ 30日 $\times$ 6日=4,370元），為有理由，應予准許。上訴

01 人此部分請求既經准許，其另依民法第179條規定所為同一
02 請求，自無庸審究，附此說明。

03 (四)關於上訴人主張被上訴人就房屋共有部分短少給付部分：

04 1.依系爭契約第2條第2項第1款、系爭增補協議第2條第4項備
05 註欄之約定，上訴人因購入系爭不動產所應取得之共有部分
06 面積約為44.65平方公尺，另取得之停車位為小車位，面積3
07 0.51平方公尺（見原審卷第48、63頁）。又系爭不動產包含
08 停車位在內之共有部分登記為新北市○○區○○段0000○
09 號，總面積為2萬1,263.97平方公尺；上訴人就共有部分之
10 權利範圍為20萬分之706，其中系爭停車位之權利範圍為20
11 萬分之286等情，有上訴人所提系爭不動產之建物所有權狀
12 附卷可稽（見原審卷第77頁）。據此計算，上訴人登記取得
13 之共有部分面積為44.65平方公尺【計算式：2萬1,263.97平
14 方公尺×（706/200,000－286/200,000）÷44.65平方公尺，
15 小數點第2位以下四捨五入】，另登記取得之系爭停車位面
16 積則為30.41平方公尺（計算式：21,263.97平方公尺×286/2
17 00,000÷30.41平方公尺，小數點第2位以下四捨五入），除
18 車位面積較系爭增補協議第2條第4項備註欄約定之面積少0.
19 1平方公尺外，其實際登記取得之共有部分面積，核與系爭
20 契約第2條第2項第1款所約定應分得之面積44.65平方公尺相
21 同，已難認被上訴人有何就共有部分短少給付之情。

22 2.上訴人雖仍主張：被上訴人依約應給付之房屋共有部分（即
23 大公）面積為1萬2,112.13公尺，被上訴人卻將車道計入，
24 造成房屋共有部分面積僅有1萬1,489.26平方公尺，短少62
25 2.87平方公尺，依比例計算，被上訴人即短少給付伊房屋共
26 有部分1.308027平方公尺云云。惟依系爭買賣契約第2條第2
27 項第2款約定：「共有部分係指地下各層樓電梯間、排煙
28 室、安全梯、梯廳、防空避難室兼停車空間、法定汽車停車
29 位、自設汽車停車位、行動不便汽車停車位、機車停車位、
30 行動不便機車停車位、法定自行車車位、機電設備空間、台
31 電配電場所、受電箱空間、B、C棟蓄水池、B、C棟電錶室、

01 緊急發電機室、垃圾暫存室、垃圾清運停車位、電信機房、
02 機械室、進排風管道、進排風機房、防災中心、發電機室、
03 發電機進排氣管道、消防幫浦室、雨水回收機房、地上各層
04 樓電梯間、安全梯、無障礙電梯、管委會使用空間、社區使
05 用空間、陽台、梯廳、6x12M高層緩衝空間、公用廁所（無
06 障礙廁所）、消防水箱、中繼消防室、水箱、電梯、機房、
07 陽台、雨遮、屋突一至屋突三層樓電梯間等依法應列入共同
08 使用部分均屬之。本社區共有部分總面積計貳萬壹仟貳佰陸
09 拾貳點參陸平方公尺（陸仟肆佰參拾壹點捌陸坪）。……」
10 （見原審卷第48頁），以及系爭增補協議第7條第1項備註欄
11 所載：「乙方承諾本案所有共有部分面積扣除全體區分所有
12 權人房屋面積之共有部分面積及約定專用部分面積後，剩餘
13 全數計入車位面積。」（見原審卷第65頁），可知系爭不動
14 產之共有部分應包含停車位在內，且所有共有部分面積扣除
15 全體區分所有權人之房屋面積之共有部分面積及約定專用部
16 分面積後之面積得計入車位面積。

- 17 3.次觀系爭增補協議第2條第2項約定：「地下第一層大公：BC
18 棟梯廳、樓電梯間、防空避難室、機車停車空間、各樣機電
19 設備等空間。地下第二層至第四層大公：BC棟梯廳、樓電梯
20 間、各項機電設備等空間。車公：地下一層至地下四層之停
21 車格、車道及其他必要空間。」（見原審卷第62頁），系爭
22 增補協議第7條第1項第1款復訂明：「本契約地下層共四
23 層，總面積壹萬肆仟壹佰玖拾伍點柒伍平方公尺（肆仟貳佰
24 玖拾肆點貳壹坪），扣除第二條(二)2.所列地下層大公外，汽
25 車停車位共二百八十一位，所佔公共設施面積為玖仟壹佰伍
26 拾點貳參平方公尺（貳仟柒佰陸拾柒點玖肆坪），由乙方依
27 法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋
28 承購戶。」，參酌該條所附各公設面積計算試（下稱圖示，
29 見原審卷第65頁），地下室總面積為1萬4,195.75平方公
30 尺，即係圖示中「地下一層大公面積3281.57」、「地下一
31 層車公面積201.3」及「地下二至四層總面積10712.88」之

01 加總，經扣除圖示中「地下一層大公面積3281.57」、「地
02 下二至四層大公面積1763.98」等大公面積後，所餘9,150.2
03 平方公尺實與系爭增補協議第7條第1項所稱扣除地下層大公
04 後之「汽車停車位」面積9150.23平方公尺幾無差距，並經
05 圖示註記為「車公」，而依系爭增補協議第2條第2項約定，
06 所謂「車公」即包含地下1層至地下4層之停車格、「車道」
07 及其他必要空間，則就上開契約條文交互以觀，實難遽認被
08 上訴人有將車道算入大公之情。上訴人既未舉證其所稱車道
09 共有622.87平方公尺已經被上訴人計入大公乙節屬實，其主
10 張被上訴人因此短少給付其按比例計算之房屋共有部分1.30
11 8027平方公尺云云，自不足採。被上訴人就此部分並無短少
12 給付之情，即無須依約找補，或有何瑕疵、債務不履行存
13 在，亦不構成不當得利或侵權行為。從而，上訴人依系爭增
14 補協議第5條第2項約定、民法第359條、第226條第1項、第2
15 27條第1項、第179條、第184條第1項前段規定，請求被上訴
16 人給付24萬8,130元，即屬無據，不應准許。

17 (五)關於上訴人主張被上訴人就系爭停車位短少給付部分：

18 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物無滅失或減少其價值
19 之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕
20 疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得
21 解除其契約，或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失
22 公平者，僅得請求減少價金，此觀民法第354條第1項、第35
23 9條規定自明。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡
24 依通常交易觀念，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
25 備者，即為物有瑕疵。再按買受人因買賣標的物有瑕疵，依
26 民法第359條規定向出賣人主張價金減少請求權，一經買受
27 人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之
28 範圍內縮減之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請
29 求權存在。買受人對於因此溢付之價金，得依不當得利之法
30 律關係請求返還。

31 2.上訴人主張被上訴人就系爭停車位有較約定短少給付0.1平

01 方公尺之事實，業為被上訴人所自認（見本院卷第139、227
02 頁），堪信為真實。被上訴人交付之系爭停車位既有面積短
03 少之情，顯已減損該車位之交易及使用價值而減少通常效
04 用，應認有物之瑕疵存在。依民法第354第1項、第359條規
05 定，上訴人自得請求減少價金。又觀系爭契約係就系爭不動
06 產之共有部分及系爭停車位個別計價，並於系爭契約第5條
07 第2項（明言於以共有部分價款除以個面積所計算之單價計
08 算誤差價款時，應扣除汽車停車位價款及面積）、第4項訂
09 有不同之找補約定（見原審卷第50至52頁），顯見於系爭停
10 車位有短少給付情事時，應依系爭停車位之單價計算其減損
11 之價值，要無適用系爭契約第5條第2項約定而以扣除停車位
12 後之共有部分單價計算之理。本件被上訴人係短少給付系爭
13 停車位面積而非短少給付其餘共有部分，被上訴人亦同意以
14 系爭停車位之單價計算所得減少之價金數額（見本院卷第22
15 8頁），依上說明，上訴人因被上訴人短少給付系爭停車位
16 面積所得請求減少之價金數額自應為6,391元（即系爭停車
17 位總價195萬元 $\times$ 0.1平方公尺/30.51平方公尺=6,391.3471
18 元，小數點以下四捨五入）。又前開短少給付之系爭停車位
19 面積既無依扣除停車位後之共有部分單價計價之理，上訴人
20 主張被上訴人因該部分之短少給付，受有得以較高單價之其
21 餘共有部分計價而額外取得1萬2,579元之利益云云，亦無可
22 採。

- 23 3.上訴人已於起訴時為依民法第359條規定請求減少價金之意
24 思表示（見原審卷第18頁），該起訴狀繕本並於103年7月16
25 日送達被上訴人（見原審卷第139頁），自己發生減少價金
26 6,391元之效力，被上訴人就該部分即無該價金之請求權存
27 在，無受領該價金之法律上原因，上訴人自得依民法179條
28 規定，請求被上訴人返還該溢付之價金6,391元；逾此範圍
29 之其餘請求，則無依據，不應准許。上訴人之前開請求既經
30 准許，其另依系爭增補協議第5條第2項約定、民法第226條
31 第1項、第227條第1項、第184條第1項前段規定所為同一請

求，因於損害額之認定並未更為有利，自均無庸審究，附此說明。

四、綜上所述，上訴人依系爭契約第6條第4項但書約定、民法第359條、第179條規定，請求被上訴人給付1萬761元（即4,370元+6,391元=1萬761元），及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之本息主張，則屬無據，不應准許。原判決就上開應准許部分，駁回上訴人逾6,391元之本息請求，及該部分假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，請求再給付4,370元本息，為有理由，爰改判如主文第2項所示。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘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。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，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 1 月 14 日

民事第二十三庭

審判長法 官 張松鈞

法 官 吳孟竹

法 官 許勻睿

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

書記官 李昱蓁

附表一

付款日期	已付價金 (新臺幣)	遲延交屋天數 (113年4月14日 至113年5月20	遲延利息(以 每日按萬分之 5計算)
------	---------------	-----------------------------------	--------------------------

01

		日)	
	540萬元	37日	9萬9,900元
113年4月12日	653萬元	37日	12萬805元
113年4月29日	163萬元	22日	1萬7,930元
113年5月15日	1,200萬元	6日	3萬6,000元
總計			27萬4,635元

02

附表二

03

編號	請求項目	請求給付之金額(新臺幣)	請求權基礎
1	未依約通知交屋之遲延利息	27萬4,635元	系爭買賣契約第15條第1項、系爭增補協議第15條第1項第4款約定、民法第231條第1項、第179條規定
2	上訴人已繳納之貸款利息	4,370元	系爭買賣契約第6條第4項、民法第179條規定
3	共有部分之短少給付	24萬8,130元	系爭增補協議第5條第2項約定、民法第359條、第226條第1項、第227條第1項、第179條、第184條第1項前段規定
4	系爭停車位之短少給付	1萬8,970元(業經原審判准6,391元,上訴請求再給付1萬2,579元)	系爭增補協議第5條第2項約定、民法第359條、第226條第1項、第227條第1項、第179條、第184條第1項前段規定

(續上頁)

01

	總 計	54萬6,105元 (業經原審 判 准 6,391 元，上訴請 求再給付53 萬9,714元)	
--	-----	--	--