

臺灣高等法院民事判決

98年度上更(一)字第44號

上訴人即附 甲○○

帶被上訴人

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 周志吉律師

丙○○

被上訴人即 東騰開發股份有限公司

附帶上訴人

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 陳國雄律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國97年1月17日臺灣臺北地方法院96年度訴字第7720號判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，經最高法院發回更審，本院於98年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人之附帶上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（含附帶上訴部分）由被上訴人負擔百分之十九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國94年1月8日向伊訂購坐落台北市○○區○○段0○段000地號土地上之「明湖居」建案房地1戶及編號53、54號之停車位，並簽訂房屋及土地買賣合約書，約定房屋銷售總面積約46.27坪（含主建物約18.3坪、約定專用約18.51坪、附屬建物約1.99坪、共同部分約7.47坪）。嗣因建築技術規則對容積管制規定為放寬性之修正，使自設汽車停車位及法定機車停車位得依法令變更而登記為主建物面積，故兩造再於同年3月23日簽訂同意書（以下稱系爭同意書），約定由伊將房屋銷售面積中關於約定專用部分面積停車空間(三)編號76號自設汽車停車位及編號102至105

01 號法定機車位部分，變更為一般甲組零售業(二)使用。伊依約
02 於同年8月25日依約完成變更後，兩造於同年9月19日再簽訂
03 合約內容及總價調整協議書（以下稱系爭協議書），約明將
04 上開經申請變更設計核准後之車位面積計入主建物面積。伊
05 乃於96年6月27日完成系爭房地產權移轉登記，其中房屋登
06 記總面積達54.33坪，較上訴人所承購之總面積增加8.06
07 坪。而依房屋買賣合約書附件五「本約買賣建物銷售面積之
08 計算及公共設施之分攤、誤差處理及產權登記特約條款」
09 （下稱特約條款）第4條第5項約定，於扣除誤差值未超過1%
10 之面積0.4627坪（46.27坪×1%）及原約定承購面積與實際登
11 記面積所佔之公設比超出面積2.64坪（其計算式為：17.26
12 坪-54.33坪×26.91%）後，上訴人應按每坪單價新台幣713,2
13 05元找補，即應再給付伊3,537,497元〔（8.06-0.4627-2.
14 6）×713,205=3,537,497〕等情。爰依買賣契約及特約條款
15 之約定，求為命上訴人給付伊3,537,497元及加計法定遲延
16 利息之判決。並就上訴人所提起之反訴部分，略以：系爭協
17 議書所記載之「約定專用面積約計壹捌點伍壹坪」，乃伊公
18 司所屬人員繕打時誤載，雙方真意仍僅指原約定之停車空間
19 (三)（內含編號76號自設汽車停車位、編號102至105號法定機
20 車停車位及另再附加之儲藏室部分（面積總計約16.23
21 坪），並不包括於法令規範本無從納入主建物面積登記之機
22 車出入口與陽台（面積約為2.28坪），是伊已依債之本旨為
23 給付。況上訴人前係以3千3百萬元承購系爭房地，現竟以7
24 千7百萬元之總價再行出售，足見系爭房地經濟價值及效用
25 並未減損等語，資為抗辯。

26 二、上訴人則以：系爭房屋登記之主建物面積僅34.47坪，較兩
27 造協議將約定專用部分併入主建物後之36.81坪，短少2.34
28 坪，雖附屬建物面積增加0.61坪、共同部分面積增加9.79
29 坪，惟因主建物面積短少，系爭房地之經濟價值及效用並未
30 因總面積增加而提高。且主建物面積減少不符合當初將約定
31 專用部分變更併入主建物面積之目的，致伊原訂之使用效益

01 因而減損。故被上訴人所交付之系爭房屋有主建物坪數不足
02 之瑕疵，如按每坪單價713,205元計算，伊得請求被上訴人
03 減少價金1,668,900元（計算式為：2.34坪×713,205元/坪＝
04 1,668,900），並得依民法第179條、第227條規定請求返還
05 該金額或相當於該金額之損害賠償，並與被上訴人請求找補
06 之金額抵銷。又本件應找補之範圍，依特約條款之約定，以
07 不超過2%為限，被上訴人主張之找補範圍為4.96坪（約10.7
08 2%），顯已超出前開上限約定等語，資為抗辯。並提起反訴
09 主張：系爭房屋產權登記之主建物面積較兩造約定短少2.34
10 坪，伊就上開被上訴人應返還或賠償之金額與被上訴人請求
11 找補之金額66萬元抵銷後，被上訴人尚應給付伊1,008,900
12 元等情。爰依民法第179條及第227條之規定，求為命被上訴
13 人給付伊1,008,900元及加計法定遲延利息之判決。

14 三、原審就本訴部分，判決上訴人應給付被上訴人66萬元及自96
15 年8月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，駁回被上
16 訴人其餘請求。就反訴部分則判決上訴人敗訴。上訴人就其
17 敗訴部分均表示不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決判令上
18 訴人給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部
19 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)原判
20 決關於駁回上訴人反訴部分廢棄。(四)被上訴人應給付上訴人
21 1,008,900元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上
23 訴駁回。並於本院就原審駁回其請求之部分提起附帶上訴，
24 聲明：(一)原判決關於駁回附帶上訴人後開第2項之訴部分廢
25 棄。(二)附帶被上訴人應再給付附帶上訴人2,877,497元及自9
26 6年8月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔
27 保，請准宣告假執行；上訴人就附帶上訴則答辯聲明：(一)附
28 帶上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
29 行。

30 四、經查被上訴人主張上訴人於94年1月8日向其購買坐落台北市
31 ○○區○○段0○段000地號土地之「明湖居」建案，並簽立

01 房屋及土地買賣合約書，約定上訴人以房屋總價1,225萬元
02 （扣除停車位價金70萬元，房屋價金實際為1,155萬元），
03 土地總價2,275萬元（扣除停車位價金130萬元，土地價金實
04 際為2,145萬元），購買系爭房屋面積計46.27坪（含主建物
05 面積約18.3坪、約定專用面積約18.51坪、附屬建物面積約
06 1.99坪、共同部分面積約7.47坪），房地每坪單價為713,205
07 元。嗣兩造於94年3月23日、同年9月19日復分別簽立同意書
08 及協議書，協議將房屋買賣合約書中原約定專用部分辦理變
09 更為主建物面積。而其完成交屋時，系爭房屋登記面積乃主
10 建物113.96平方公尺（34.47坪）、附屬建物8.59平方公尺
11 （2.6坪）、共同部分57.06平方公尺（17.26坪），合計總
12 面積為54.33坪，較前述房屋買賣合約書約定買賣建物之總
13 面積增加8.06坪等事實，均為上訴人所不爭執，復有被上訴
14 人提出之買賣合約書、土地及建物登記簿謄本、同意書、協
15 議書、房屋移交單及領取權狀證明書（見原審卷第10頁至第
16 91頁）為證，堪信為真實。至被上訴人主張，其售予上訴人
17 系爭房屋登記總面積54.33坪，已逾買賣合約書第1條約定所
18 承購之總面積8.06坪，除誤差值於1%內互不找補、暨扣除調
19 整原約定承購面積與實際登記面積所占之公設百分比計算
20 後，上訴人尚應找補4.96坪，即應再給付伊3,537,497元等
21 情，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 22 （一）系爭房屋預定買賣合約書附件五特約條款第肆條第五項買
23 賣建物銷售面積誤差處理特約約定：「本約買賣建物銷售
24 面積之計算方式，係依本建物建造執照核准圖並依訂約時
25 登記法規之規定及本特約條款有關標準計算，雙方同意日
26 後如係因地政法規登記方式變更致使權狀面積之登記方式
27 及數量與原約定建物銷售面積之計算產生誤差時，仍以權
28 狀面積之登記方式及數量為準，雙方均不找補；但如係因
29 變更設計或施工差異致使權狀登記面積與原約定建物銷售
30 面積之計算產生誤差，而誤差比例在本約買賣建物銷售面
31 積百分之一以內時（含百分之一）亦互不找補；如誤差超

01 過百分之一以上者，僅就其超過或不足百分之一至百分之
02 三部分，按本約房地總價（並不合車位總價款）除以本約
03 買賣建物銷售面積（亦不含停車位之持分面積）所計之每
04 坪單價，計算其誤差部分之差價金額並於交屋同時以現金
05 一次結清。」等語（見原審卷第40頁），是凡因變更設計
06 或施工差異，致登記面積與契約約定銷售面積產生誤差，
07 而該誤差超過1%時，買賣雙方應就超過或不足1%-3%部分
08 為找補。又本件兩造於94年1月8日簽訂買賣契約後，復於
09 同年3月23日另簽訂同意書，約定被上訴人同意將房屋銷
10 售面積中關於約定專用面積停車空間(三)編號76號自設汽車
11 停車位及編號102至105號法定機車位部分，於94年8月31
12 日前變更為一般甲組零售業(二)使用（見原審卷第80頁）；
13 嗣被上訴人完成變更後，兩造於同年9月19日再簽訂系爭
14 協議書，約定上開變更後之面積計入主建物面積計算（見
15 原審卷第81頁），均為兩造所不爭執。可見本件房屋登記
16 總面積較房屋買賣合約書總面積增加8.06坪，係因兩造同
17 意變更設計所致，自有系爭特約條款第肆條第五項約定之
18 適用，即誤差超過1%時，應就超過1%-3%部分為找補。而
19 系爭房屋登記總面積較房屋買賣合約書約定增加8.06坪，
20 增加比例為17.41%，已超過1%，兩造均同意找補金額以每
21 坪713,205元計算，則被上訴人依約得請求上訴人補償之
22 價金為66萬元（ $46.27 \times 2\% \times 713,205 = 660,000$ ，元以下四捨
23 五入）。被上訴人雖主張，坪差找補上限之規範目的係在
24 預售屋房地買賣於客觀交易上礙難避免有因施工、變更設
25 計等之誤差，且此等因素皆操之於賣方，故有找補之上限
26 約定，預防賣方以虛坪灌充實坪並藉此找補獲利。而本件
27 伊係應上訴人要求，方將房屋買賣合約書第1條約定之約
28 定專用面積變更設計並依合意將之計入主建物面積計算，
29 致登記面積與原承購面積產生誤差，自不適用前開3%之上
30 限約定云云。然查，特約條款第肆條第五項已明白約定，
31 凡因變更設計或施工差異，致登記面積與契約約定銷售面

01 積產生誤差，而該誤差超過1%時，買賣即應就超過或不足
02 1%-3%部分為找補，已如前述，並未排除該變更設計係本
03 於買方之要求而為者，況該變更設計已為被上訴人所同
04 意，即成為買賣契約之一部，除兩造合意排除前開特約條
05 款第肆條第五項之適用外，當亦適用原房屋買賣合約書之
06 內容。且被上訴人為專業之建設公司，對於系爭房屋變更
07 設計後，因主建物面積增加，將增加應分擔之公設比一節
08 知之甚詳，此亦為其所自承（見原審卷第132頁），惟其
09 卻未與上訴人約定日後找補不受特約條款第4條第5項找補
10 上限之限制，自難排除該條項之適用。又本件變更設計後
11 系爭房屋登記之共同部分為17.26坪，較原買賣合約書約
12 定之7.47坪，增加9.79坪，相對於總面積係增加8.06坪，
13 顯見增加之坪數多屬共同部分，此正為前開特約條款為控
14 制誤差在合理之預測範圍，避免預售屋賣方以大幅增加共
15 同部分，再利用找補獲利之規範目的，故被上訴人主張，
16 本件不受前開特約條款3%上限之限制云云，即不可取。被
17 上訴人雖另主張，本件於變更設計完成後，兩造曾簽訂系
18 爭協議書，同意減價78萬元，斯時兩造未援引特約條款第
19 肆條第五項有關坪差找補上限之規範，則於變更設計完
20 成，並為產權登記後，伊請求坪差找補，應不再受坪差找
21 補上限之規範云云。惟其亦不爭執上訴人所辯：系爭協議
22 書係針對變更設計後，原「儲藏室」位置，變成「設備空
23 間」，另原停車空間(三)自設汽車停車位（編號76號）位
24 置，亦成為「設備空間」（見本院上字卷第19頁），所為
25 之減價協議等語，則該條款之協議顯非就停車位變更設計
26 後主建物面積增減之價金減價約定，而係就「儲藏室」、
27 停車空間(三)自設汽車停車位（編號76號）位置，成為設備
28 空間所為之減價，核其內容並未排除特約條款第肆條第五
29 項關於找補上限之限制，被上訴人此項主張，亦不可取。

30 (二) 上訴人雖另主張被上訴人未依系爭同意書及協議書之約
31 定，交付36.81坪之主建物面積（即將約定專用面積18.51

01 坪全數變更加計入原主建物面積18.3坪，等於36.81
02 坪），而僅交付主建物登記面積為34.47坪之房屋，違反
03 品質約定，應負物之瑕疵擔保責任云云。惟被上訴人否認
04 雙方有合意全部約定專用區域均變更設計加入主建物面
05 積，並抗辯應排除依法令規定不得變更用途之陽台及機車
06 出入口面積等語。按物之出賣人對於買受人，應擔保其物
07 依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價
08 值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之
09 瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證
10 之品質。民法第354條第1項前段及第2項固定有明文。然
11 查，本件系爭房屋預定買賣合約書第1條係明定上訴人購
12 買之房屋面積含主建物面積僅為18.3坪，而約定專用面積
13 則有18.51坪（見原審卷第11頁）。又約定專用面積本屬
14 公共設施，僅因系爭房屋買賣契約有特別約定（見原審卷
15 第13頁所附系爭房屋買賣預定合約書第3條及第39頁該合
16 約書附件五第肆條第二項），始排除其他區分所有權人之
17 使用而由上訴人專用，且此區域依契約附件十之平面圖所
18 示，本即包括自設汽車停車位、法定機車停車位、儲藏
19 室、陽台及機車出入口（見原審卷第60頁），其中該區
20 域之陽台及機車出入口依法令規定本係不得變更用途者，
21 此乃兩造訂約時已有預見及認知者。而兩造於94年3月23
22 日所訂定之系爭同意書第一項關於變更設計之約定亦僅
23 為：「甲方（指上訴人）向乙方（指被上訴人）購買之房
24 屋銷售面積中第四項約定專用面積停車空間（三）自設停
25 車位（編號七十六號）及法定車位（編號一〇二至一〇五
26 號）。乙方同意於九十四年八月三十一日前完成變更為一
27 般甲組零售（二）」（見原審卷第80頁），亦明白列舉就
28 約定專用區域中關於編號76號自設汽車停車位（約定面積
29 為10坪—見原審卷第40頁系爭房屋買賣預定合約書附件五
30 第肆條第三項）及編號102至105號法定機車位（台北市建
31 築物增設室內公用停車空間鼓勵要點第12條規定，法定面

01 積為1個車位至少為長2.2公尺、寬0.9公尺，面積約1.98
02 平方公尺，即0.60坪，4個車位約為2.4坪）部分為變更，
03 並未包括約定專用區域中法令規定不得變更為專有部分之
04 機車出入口及陽台。故應認兩造所合意約定變更設計之具
05 體標的乃自設汽車停車位及法定機車位之空間而已。是兩
06 造嗣於被上訴人向主管機關申辦變更用途完成後，雖另簽
07 訂系爭協議書約定：「甲方（即上訴人）向乙方（即被上
08 訴人）購買之房屋銷售面積中第四項約定專用面積停車空
09 間(三)自設汽車停車位（NO.76）及法定機車位（NO. 102至
10 NO.105號）部分，已依照94年3月23日簽定之同意書約定9
11 4年8月25日變更完成，變更後原合約訂定之約定專用面積
12 18.51坪將計入主建物面積，甲方已審閱無誤且同意變更
13 後之調整…」等文字，惟查94年間系爭買賣標的之房屋尚
14 未經完成建築，即未經地政事務所實施建物測量及建物第
15 一次登記（見原審卷第86頁之建物登記謄本登記建築完成
16 日期為96年5月23日、第一次登記日期為96年6月22日），
17 故就自設汽車停車位及法定機車停車位變更後之面積多寡
18 即屬未能確定，而上開約定亦仍明確標示係針對自設汽車
19 停車位及法定機車位部分為變更，自堪認被上訴人所欲表
20 明者仍為依法得變更部分之自設停車位及法定機車位已變
21 更完成，得計入主建物面積之事實，至上開關於「約定專
22 用面積壹拾捌點伍壹坪」之記載則應認僅係直接轉載自房
23 屋買賣契約第四項文字，並非該部分面積已告確定為18.5
24 1坪，故被上訴人辯稱因誤載契約文字而有上開面積之記
25 載等語（見本院上更一字卷第100頁背面），應堪採信。
26 是本件尚難認雙方已就變更後增加之面積係18.51坪有所
27 共識並達成合意。則上訴人主張兩造有特別約定主建物面
28 積須達36.81坪（即原主建物面積18.3坪+變更後計入之面
29 積18.51=36.81），且已成為系爭房屋品質之約定云云，
30 即非可取。末查被上訴人已移轉主建物面積34.47坪之所有
31 權登記予上訴人（見原審卷第86頁之建物登記謄本，按

01 其上記載主建物面積113.96平方公尺約等於34.47坪)，
02 較原房屋買賣契約之約定增加16.17坪（變更後主建物登
03 記面積34.47坪-原房屋買賣契約約定主建物面積18.3坪=1
04 6.17坪），與前述自設汽車停車位及法定機車位面積相
05 當，自難認被上訴人有何不符合兩造契約約定專用部分關
06 於自設汽車停車位及法定機車停車位計入主建物面積之經
07 濟目的，亦無不符契約約定之品質，故上訴人主張被上訴
08 人應依前開規定負瑕疵擔保責任，並非有據。是其依民法
09 第359條規定得請求減少價金1,668,900元，自不應准許。

10 五、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付66萬元及自96年8月24
11 日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按年息5%計算
12 之利息，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無
13 據，不應准許。又上訴人在原審反訴請求被上訴人給付1,00
14 8,900元，及自96年11月1日（即反訴起訴狀繕本送達翌日）
15 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並非有據，不應准
16 許。從而，原審就上開本訴應予准許部分及反訴部分，所為
17 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨仍執前詞指摘原判
18 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；就上開本訴不應
19 准許部分，所為被上訴人敗訴之判決，亦無不合。被上訴人
20 附帶上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦為
21 無理由。

22 六、兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟
23 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不再逐一詳予論
24 駁，併此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法
26 第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 98 年 11 月 10 日

28 民事第十六庭

29 審判長法官 王聖惠

30 法官 邱瑞祥

31 法官 謝碧莉

01 正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

08 中 華 民 國 98 年 11 月 11 日
09 書記官 鄭靜如

10 附註：

11 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
12 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
13 人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。
14 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
15 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
16 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。