

最高法院民事判決

110年度台上字第224號

上訴人 李宜盈
傅綠芳
陳興仁
葉美岑
王宏仁
葉鎡曄
許秋蓮

共同

訴訟代理人 王中騏律師

被上訴人 帝利建設股份有限公司

法定代理人 闕河生

訴訟代理人 陳建勳律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年1月15日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第1487號），提起上訴或一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回第一審命被上訴人給付上訴人各如附表所示金額本息之訴，及(二)駁回上訴人各請求被上訴人給付如附表所示金額本息之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國100年間分別向被上訴人購買其所興建「○○○公園系列，○○○」建案如原判決附表（下稱原附表）一所示房地之預售屋，並各自簽訂土地預定買賣契約書與房屋及汽車停車位預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約，與土地預定買賣契約書合稱系爭契約）。詎被上訴人興建完成後，竟欠缺系爭房屋買賣契約附件四建材設備表明訂之門廳及社區迎賓門廳等公共設施，且伊所取得之建物（含停車位）權狀面積，均少於契約面積，使伊受有缺少上開公共設施及短少坪數之損害，

01 伊得依民法第227條第1項、第179條、第354條第1項、第2項、第
02 359條、第360條，系爭房屋買賣契約第3條、第5條第2項，及消
03 費者保護法第11條第2項、第12條第1項規定，請求被上訴人賠償
04 上訴人李宜盈、傅綠芳、陳興仁、葉美岑、王宏仁及葉鎡暉、許
05 秋蓮新臺幣（下同）36萬2544元、47萬8041元、35萬3690元、34
06 萬2429元、34萬1194元、32萬8877元之損害等情。求為命被上訴
07 人如數給付上訴人上開金額，及均加計法定遲延利息之判決（原
08 審判命被上訴人給付李宜盈8315元本息部分，已告確定；其餘未
09 繫屬本院部分，不予贅述）。

10 被上訴人則以：伊已依約施作門廳及迎賓門廳，無不完全給付情
11 事。系爭房屋買賣契約第5條約定找補僅限於主建物、附屬建
12 物、全體共同使用部分（大小公）。停車位著重個數及功能性，
13 登記面積大小不影響通常或契約預定之效用，不列入找補範圍。
14 倘認伊應賠償上訴人門廳、迎賓門廳之損害，及附屬建物與停車
15 位之找補款，伊得以上訴人取得建物權狀面積超過契約面積之找
16 補款相抵銷等語，資為抗辯。

17 原審以：兩造有簽訂系爭契約，被上訴人未依系爭房屋買賣契約
18 附件四建材設備表給付門廳及社區迎賓門廳，有歸責事由，應負
19 不完全給付之責，賠償上訴人原附表一「門廳欠缺」及「社區迎
20 賓門廳欠缺」欄所示之金額。依系爭房屋買賣契約第3條及第5條
21 約定，系爭房屋買賣契約約定應找補範圍為主建物、附屬建物、
22 共同使用部分之面積，並不包含停車位，且面積不足部分，賣方
23 均應全部找補，找補時分別以主建物、附屬建物、共有部分價款
24 除以各面積所計算之單價計算之。就附屬建物（陽台、雨遮）部
25 分，李宜盈權狀坪數少於預售坪數0.54坪（詳原附表二），以附
26 屬建物契約總價37萬4000元計算坪數單價，被上訴人應找補 5萬
27 3429元。傅綠芳附屬建物權狀坪數大於預售坪數，無找補問題。
28 陳興仁就權狀坪數少於預售坪數0.25坪（詳原附表二）未提二審
29 上訴，被上訴人毋庸找補。葉美岑權狀坪數少於預售坪數0.25坪
30 （詳原附表二），以附屬建物契約總價34萬3000元計算坪數單
31 價，被上訴人應找補2萬4087元。王宏仁及葉鎡暉權狀坪數少於

01 預售坪數0.25坪（詳原附表二），以附屬建物契約總價35萬元計
02 算，被上訴人應找補2萬4579元。許秋蓮權狀坪數少於預售坪數
03 0.2坪（詳原附表二），以附屬建物契約總價26萬3000元計算，
04 被上訴人應找補1萬9410元。系爭房屋買賣契約第3條、第5條已
05 明文約定應找補範圍不包含停車位，不應反捨契約文字而另為解
06 釋。上訴人主張汽車停車位面積短少之找補，應回歸適用民法規
07 定云云，自非可採。系爭房屋買賣契約第3條第4項並未約定另購
08 汽車位者，其包含車道及其他必要空間之持分面積應如何登記。
09 系爭房屋地下室之公共設施，包括防空避難室兼停車空間與停車
10 位應有部分，均已登記於3618建號，並依據比例登記予上訴人所
11 有。上訴人未指明所謂車道及必要停車空間之明確範圍與面積，
12 難認被上訴人須將車道及停車空間登記於3619建號內，且有重複
13 計價。被上訴人已依約給付停車位並登記予上訴人，自無債務不
14 履行、不當得利，或違反消費者保護法第11條第2項、第12條第1
15 項規定，上訴人主張被上訴人應賠償停車位面積短少之損害云
16 云，自非可取。再系爭房屋買賣契約第5條第2項約定，就給付面
17 積超過部分，買方找補以1%為限。李宜盈取得主建物、共有部分
18 權狀坪數分別大於契約坪數0.52坪、0.14坪，均逾契約坪數1%
19 （詳原附表二），以主建物、共有部分契約總價 447萬1000元、
20 224萬2000元計算，應找補6萬7130元。傅綠芳取得主建物、附屬
21 建物、共有部分權狀坪數分別大於契約0.52坪、0.84坪、0.73
22 坪，均逾1%（詳原附表二），以系爭房地契約總價655萬2000元
23 計算，應找補6萬5520元。陳興仁取得主建物、共有部分權狀坪
24 數分別大於契約0.27坪、0.39坪，均逾契約坪數1%（詳原附表
25 二），以主建物、共有部分契約總價490萬4000元、236萬3000元
26 計算，應找補7萬2670元，被上訴人僅抗辯陳興仁應找補4萬7038
27 元。葉美岑取得主建物、共有部分權狀坪數分別大於契約0.27
28 坪、0.39坪，均逾1%（詳原附表二），以主建物、共有部分契約
29 總價461萬4000元、222萬3000元計算，應找補6萬8370元。王宏
30 仁及葉鎡曄取得主建物、共有部分權狀坪數大於契約0.27坪、0.
31 2坪，均逾1%（詳原附表二），以主建物、共有部分契約總價468

萬4000元、229萬4000元計算，應找補6萬9780元。許秋蓮取得主建物、共有部分權狀坪數分別大於契約0.19坪、0.28坪，均逾1%（詳原附表二），以主建物、共有部分契約總價 354萬4000元、170萬5000元計算，應找補5萬2490元。被上訴人對李宜盈、傅綠芳、陳興仁、葉美岑、王宏仁及葉鎡曄、許秋蓮所負門廳欠缺、社區迎賓門廳欠缺、附屬建物（陽台、雨遮）面積短少之損害賠償分別為7萬5445元、2萬2016元、2萬2016元、4萬6103元、4萬6595元、4萬1426元，經與上訴人對被上訴人所負上開找補款債務抵銷後，被上訴人僅應給付李宜盈8315元，其餘上訴人已無款項可資請求。綜上，李宜盈依民法第227條第1項及系爭房屋買賣契約第3條、第5條第2項規定，請求被上訴人給付8315元本息，洵為正當，應予准許，逾此部分之請求，洵非正當，不應准許。因而將第一審判命被上訴人給付李宜盈逾8,315元本息，給付傅綠芳、陳興仁、葉美岑、王宏仁及葉鎡曄、許秋蓮 2萬2016元、2萬2016元、4萬6103元、4萬6595元、4萬1426元本息部分，予以廢棄，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，並駁回被上訴人其餘上訴，及上訴人之上訴。

惟按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。查系爭房屋買賣契約第3條第4項記載「另購汽車位者，其持分面積為包含『車道及其他必要空間，持分面積約○○平方公尺』」（見一審卷(一)第63、124、157、224、285、469頁）；第5條第2項記載「主建築物或本房屋登記面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之一為限（至多補不超過百分之一），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（應扣除汽車位價款及面積），無息於交屋時一次結清」等語（見一審卷(一)第64、125、158、225、286、470頁）。已明文約定購買汽車位者，停車位之出售面積包含「車道及其他必要空間」為若干平方公尺。而就房屋面積誤差及其價款之找補，雖註明「應扣除汽車位價款及面積」，區分主建物、附屬建物、共

有部分計算，惟停車位面積誤差是否找補或不予找補，似未明文約定。倘系爭房屋買賣契約並無停車位應否找補或不予找補之約定，就停車位面積不足部分，不因未明文約定，即當然影響上訴人之不完全給付損害賠償請求權。遑論定型化契約如有疑義時，依消費者保護法第11條第2項規定，應為有利於消費者之解釋。原審就此未詳加審認，遽認系爭房屋買賣契約已明文約定找補之計算範圍不包含停車位，停車位面積不足部分即無民法債務不履行規定之適用，已有可議。次查，系爭房屋買賣契約第3條第4項未約定停車位包含車道及其他必要空間之應有部分面積應如何登記，地下室含公共設施、防空避難室兼停車空間與停車位應有部分，均已登記於3618建號，並依比例登記予上訴人，難認被上訴人須將車道及必要停車空間登記於3619建號內，被上訴人並非未給付停車空間與停車位之面積，自無債務不履行等情，固為原審所認定。惟觀之上訴人所購房地之建物登記謄本記載，共有部分○○區○○段○小段3618建號之主要用途有機車升降機兼行動不便者電梯…及防空避難室兼停車空間等（即俗稱大公之部分），同上段3619建號之主要用途為停車位16位（見一審卷(一)第523至528、533頁）。倘被上訴人將「車道及其他必要空間」併入大公部分登記，而認停車位登記面積不足部分因無找補明文約定而當然不得請求損害賠償，原大公部分因此併入而致登記面積超過原契約約定面積，上訴人反須找補，被上訴人更向上訴人請求找補款並為抵銷之抗辯，則上訴人主張被上訴人將車道坪數放在共同使用建物部分，停車位面積不足部分不讓伊等找補，但大小公部分伊等負找補義務，對消費者顯失公平等語（見原審卷第191、199頁），是否全然不可採？非無研求餘地。原審未審究原車道及其他必要空間依系爭房屋買賣契約第3條約定原應併入汽車停車位部分，因被上訴人將之併入大公部分登記，被上訴人因而得向上訴人請求大公部分登記面積超過原約定面積之找補款，而上訴人反而不得向被上訴人請求停車位不足部分之損害賠償，被上訴人上開登記行為有無違反誠信原則？關於停車位面積之登記是否

符合債之本旨？逕為不利上訴人之認定，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 1 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 林 恩 山

法官 邱 瑞 祥

法官 謝 說 容

法官 許 紋 華

法官 吳 青 蓉

本件正本證明與原本無異

書 記 官 楊 麗 娟

中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

附表：

上訴人	第一審命被上訴人 給付金額本息／新 臺幣	上訴人第二審上訴 金額本息／新臺幣
李宜盈	6萬7130元	29萬5414元
傅綠芳	2萬2016元	45萬6025元
陳興仁	2萬2016元	33萬1674元
葉美岑	4萬6103元	29萬6326元
王宏仁、葉鎡暉	4萬6595元	29萬4599元
許秋蓮	4萬1426元	28萬7451元