最高法院民事判決

112年度台上字第1636號

上　訴　人　張王秀玉

訴訟代理人　陳慶尚律師

被 上訴 人　吉美建設事業股份有限公司

法定代理人　蔡 郁 君

被 上訴 人　聚展建設開發股份有限公司

法定代理人　賴 增 銓

共　　同

訴訟代理人　吳展旭律師

　　連星堯律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年3月29日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第812號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件於第三審上訴程序中，被上訴人聚展建設開發股份有限公司之法定代理人於民國112年6月14日由賴霳基變更為賴增銓，有股份有限公司變更登記表在卷可稽，賴增銓聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查上訴人主張：兩造於101年間簽訂合建契約書（下稱系爭契約），及先後簽立合建契約補充條款各1份（下稱系爭補充條款），約定伊提供臺北市○○區○○段0小段第159地號土地權利範圍1/2及同小段第157建號建物權利範圍全部（下稱系爭房地），被上訴人出資並擔任都市更新事業實施者，於包括上開土地在內共計43筆土地進行都市更新改建（下稱系爭都更建案），

伊可分得12樓A1面積49.98坪之房屋1戶及車位3戶。系爭都更建案已完成，兩造於106年6月14日簽立更新後房車分配暨舊有建物點交協議書（下稱系爭協議書），就伊所選12樓A1房屋實際面積48.28坪與約定面積49.98坪之差額，約定以每坪新臺幣（下同）51萬5,755元為找補。上開選定之房屋嗣編定為同段第1850建號（下稱系爭建物）並辦理第一次所有權登記，伊始發現被上訴人將雨遮3.064325坪列入系爭建物所有權面積，違反地籍測量實施規則（下稱地籍測量規則）第273條第1項第3款及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋契約應記載事項）壹、七、㈡1.⑵之規定，被上訴人應給付伊短少找補之金額158萬443元等情，依系爭契約第3條第3項第3款、系爭協議書第1條第2項約定，及民法第227條第1項、第360條規定，求為命被上訴人給付伊158萬443元，及加計自起訴狀繕本送達最後1名被上訴人翌日起算法定遲延利息之判決。嗣於原審主張：伊僅受分配1車位，因短受分配2車位而受有損害560萬元，另兩造於110年12月2日進行交屋結算時，被上訴人向伊收取其應負擔之房地互易稅54萬649元（下稱系爭營業稅）而獲有不當得利等情，追加依系爭契約第3條第3項第2款約定，民法第226條第1項、第179條、加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第2條第1款規定，求為命被上訴人給付伊614萬649元，及加計自111年11月17日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日即111年11月18日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

被上訴人則以：系爭都更建案係於102年6月27日報核，於107年4月12日經臺北市政府公告核定都更事業計畫發布實施，伊於107年4月18日申請建造執照，依地籍測量規則第273條第2項規定，應適用106年1月9日修正前之同條第3款規定，得將雨遮測繪及登記為附屬建物。兩造經磋商後於系爭補充條款亦約定將雨遮列入系爭建物之所有權面積，嗣於106年6月14日簽訂系爭協議書及於110年12月2日結算時，均再確認系爭建物所有權面積為48.23坪，並完成找補，上訴人於交屋時並簽署交屋結算明細表（下稱系爭結算表）確認，自無短計找補金額之情事。系爭契約第3條

第3項第2款係約定，上訴人得受分配1車位，另再價購2車位，非其得受分配3車位；系爭營業稅依營業稅法及系爭契約應由上訴人負擔，上訴人復於系爭結算表簽認同意，不得請求伊賠償損害及返還系爭營業稅等語，資為抗辯。

原審以：兩造於101年間先後簽訂系爭契約、系爭補充條款，約定上訴人提供系爭房地（土地換算面積按17.85坪計算），被上訴人出資及擔任都更實施者進行系爭都更建案，上訴人可分得12樓A1面積49.98坪之房屋1戶及車位；系爭都更建案興建完成，上訴人受分配系爭建物，經辦理所有權第一次登記，登記面積為159.44平方公尺，換算為48.23坪，兩造於106年6月14日簽立系爭協議書約定就坪數差額以90萬2,572元找補，為兩造所不爭執。次查系爭建物登記面積包括專有部分之層次面積90.89平方公尺、陽臺5.03平方公尺、雨遮10.13平方公尺，及共有部分之○○區○○段0小段第1734建號建物面積共9585.41平方公尺、權利範圍557/100000，共計159.44平方公尺，有卷附系爭建物登記謄本可稽；兩造以系爭建物登記面積48.2306坪，與約定應分配面積49.98坪之差額1.75坪，按每坪51萬5,755元計算，共計90萬2,572元找補，於交屋結算時完成找補，有系爭協議書、系爭結算表在卷可稽，足見被上訴人已依約分配房屋及給付找補金額予上訴人。106年1月9日修正前地籍測量規則第273條第3款規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：…三、前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量」；106年1月9日修正增訂同條第2項規定：「107年1月1日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第61條之1第1項及第2項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理」；吉美建設事業股份有限公司（下稱吉美公司）於102年6月27日向臺北市都市更新處送件申請都更計畫審議，臺北市政府於107年4月12日核定准予實施，吉美公司於107年4月18日申請、同年7月18日領得建造執照，建造執照上註明「首次掛號日期：107年4月18日（法令適用

日期：102年6月27日）」，有吉美公司申請函、臺北市政府核定函、建造執照存根及都更計畫核定版在卷可稽。足見系爭建物應適用106年1月9日修正前地籍測量規則第273條第3款規定，以雨遮之外緣為界，並以附屬建物辦理測繪。兩造復各自考量己身利益，經相互磋商後，於系爭補充條款約定將雨遮部分列為系爭建物所有權面積，系爭補充條款非屬被上訴人為與多數人訂立同類契約而預先擬定之定型化契約條款，自無內政部頒布之預售屋契約應記載事項壹、七、㈡1.⑵之適用。被上訴人依約將雨遮部分列為附屬建物並為登記，與法無違。上訴人請求被上訴人找補雨遮面積之金額，尚屬無據。又系爭契約第3條第3項第2款約定：「甲方分得地下第3樓層平面車位1位」，系爭協議書第1條第1項特定該車位為：「依系爭契約甲方合計分得…地下3層平面車位1位…編號42（實際車位編號依使用執照核發之建物登記面積為主）」；訴外人即上訴人之子張曜忠於系爭協議書簽訂後之110年7月21日向被上訴人表示「依據合約我可以買足3個車位」，有通訊軟體對話紀錄在卷可憑。足見系爭契約第3條第3項第2款後段約定「依土地持有比例計算可分得之車位後，再以第一次公開銷售之車位單價計算找補，補足至3車位」，係指上訴人依約分配特定車位後，尚得以被上訴人第1次公開銷售之車位單價，另向被上訴人價購2車位。上訴人以短受分配2車位為由，請求被上訴人賠償其560萬元，自無足取。系爭契約第14條第7項第3款約定：「其他依政府法令應繳交之稅費，除本約有所約定者外，概由新建房屋取得人或法定納稅義務人自行負擔」，而營業稅性質上係消費稅，係對買受貨物或勞務之人藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，系爭營業稅自應由上訴人即買受人及消費者負擔。兩造於110年12月2日為交屋結算時，上訴人並簽署系爭結算表簽認同意，被上訴人受領系爭營業稅款非無法律上原因。故上訴人依系爭契約第3條第3項第3款、系爭協議書第1條第2項約定，民法第227條第1項、第360條，請求被上訴人給付158萬443元，及加計自起訴狀繕本送達最後1名被上訴人翌日起算之法定遲延利息，及追加依系爭契約第3條第3項第2款約定，民法第226

條第1項、第179條，營業稅法第2條第1款規定，請求被上訴人給付614萬649元，及加計自111年11月18日起算之法定遲延利息，為無理由，均不應准許。爰維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非有理由。末查上訴人上訴本院後，主張：被上訴人未通知伊就2車位行使優先承買權，致伊受有價差90萬元之所失利益等語，核屬新攻擊方法，依民事訴訟法第476條第1項規定，本院不得審酌，併予敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　李　瑜　娟

法官　王　怡　雯

法官　林　玉　珮

法官　邱　景　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　7　　日