

最高法院民事判決

113年度台上字第1162號

上訴人 江柏蒼

江偉銜

共同

訴訟代理人 謝任堯律師

被上訴人 穩喬建設開發事業有限公司

法定代理人 廖國雄

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，上訴人對於中華民國113年2月29日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度上字第333號），提起上訴，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

□本件上訴人主張：伊母李宜珍於民國108年6月22日與被上訴人簽訂「穩喬精誠家房地買賣合約書」（下稱系爭契約），約定以總價新臺幣（下同）1320萬元，買受被上訴人興建之穩喬精誠家社區（下稱系爭社區）透天建案（下稱系爭建案）編號A5乙戶。其後李宜珍將契約權利讓與伊【被上訴人嗣於110年11月8日將坐落○○縣○○市○○段532-22、532-27地號土地（面積合計65.14m²）及其上同段312建號建物（下稱系爭建物）所有權全部（上訴人應有部分各1/2）、同段532、532-23、532-24、532-28地號土地（面積依序為334.9m²、91.04m²、31.23m²、12.36m²）權利範圍依序為2萬分之1068、586、586、316分別各登記在上訴人名下，上開土地下逕稱其地號，土地及建物合稱系爭房地】，伊共同簽發如第一審判決附表所示面額924萬元本票（下稱系爭本票）交付被上訴人以擔保支付尾款。惟系爭契約第3條（下稱系爭約款）關於土地共有部分僅記載面積，無應有部分比例與計算方式，違反當時內政部公告生效（104年1月1日）之「預售屋買賣定型化契約應記載

及不得記載事項」之壹、應記載事項（下稱應記載事項）第5點第2款、第6點規定，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項、第1項、第16條規定，該部分約款無效，被上訴人應賠償損失。又共有土地部分伊負擔較系爭社區其他住戶更高之面積比例，被上訴人應返還溢收之價金。被上訴人未經伊同意，在共有之532-23地號土地上興建如第一審判決附圖所示編號A面積8.71m²鐵門、編號B面積1.10m²水錶（下分稱鐵門、水錶），既與銷售廣告不符，並致伊無法使用該共用部分，妨礙進出與系爭建物安全，欠缺物之通常效用，應減少價金，並拆除返還該占用部分土地予全體共有人等情。爰依民法第359條、第767條第1項、第821條、（原判決漏載）第113條規定及不當得利法律關係，求為(一)確認被上訴人所持系爭本票在188萬4328元範圍內之本票債權不存在；(二)被上訴人在該債權範圍內不得持系爭本票對伊強制執行；(三)命被上訴人拆除鐵門、水錶，將土地返還伊與其他共有人全體之判決。

□被上訴人則以：共有土地為買賣標的之一，面積經契約雙方合意，無違消保法規定，系爭建物非屬區分所有建物類型，無民法第799條規定適用。水錶屬公共設備，鐵門則係基於社區住戶安全及應住戶要求裝設，無因此減少共有土地部分之價值或效用瑕疵，依系爭契約第24條第6款、第8款約定，上訴人不得請求拆除，且伊已將鐵門、水錶點交與系爭社區管理委員會（下稱管委會）管理等語，資為抗辯。

□原審以：

(一)李宜珍於108年6月22日與被上訴人簽訂系爭契約，買受系爭建案A5乙戶（預售屋），其後將契約權利讓與上訴人，上訴人共同簽發系爭本票擔保支付尾款，被上訴人已於110年11月8日將系爭房地登記予上訴人，嗣持系爭本票聲請臺灣彰化地方法院以111年度司票字第314號裁定准予強制執行，並以該裁定為執行名義對上訴人聲請強制執行等情，為兩造所不爭。

(二)對照應記載事項第5點第1款規定：「本房屋共有部分…」文義，該點第2款：「前款共有部分之權利範圍係依買受專有部

分面積與專有部分總面積之比例而為計算…」規定應係指共有建物，土地共有部分不在規範之列。稽諸系爭約款之內容、現場照片與系爭契約附件基地地籍圖等件，系爭約款於土地共有部分固僅記載面積，惟系爭建物與其坐落土地均為單獨所有，共有土地則為系爭社區之共用通道及資源回收區，無應記載事項第5點應記載權利比例與計算方式規定之適用。又系爭約款以活字印章蓋印，載明李宜珍買受A5之建物與土地各別地號、面積、為共用或私用，乃其與被上訴人間個別磋商約定之買賣標的，不屬定型化契約條款。上訴人以系爭約款未標明土地共有部分比例，有違消保法第17條第4項、第1項與第16條規定而無效為由，主張被上訴人應依民法第113條負賠償責任等語，無可採取。

(三)系爭建物無與他人共用部分，非屬區分所有建築物，無民法第799條規定之適用，亦無從比附援引，上訴人主張依該條立法精神，其僅須依系爭社區戶數負擔共有土地應有部分1/17云云，自非可採。參系爭建案A1至A3與A5買賣面積及售價資料暨證人即被上訴人銷售人員吳姿蓉之證述，各戶土地面積不同、價格均異，應是個別磋商結果，李宜珍就系爭房地以總價出價、詢價後予以買受，並非以每坪單價計算，共有土地權利之範圍，應依李宜珍與被上訴人就買賣標的物之合意，而非以戶數平均定之，上訴人亦應受拘束。被上訴人依系爭契約明確約定之買賣標的將系爭房地登記予上訴人，核無不符契約本旨情形。上訴人不得以共有土地權利範圍超過平均（即1/17）者為被上訴人溢收之價金，依不當得利法律關係請求返還。

(四)觀系爭建案之銷售廣告（全區配置參考圖），固無標示水錶、鐵門。然該銷售廣告僅為簡要配置參考圖，詳細內容待買賣雙方當事人以契約約明。系爭契約第24條第6款、第8款約定，買方同意系爭社區公共設備設置，依事業機構施工單位指定位置無條件供其使用；社區公共設施部分非建照核准用途或施工範圍，買方同意賣方取得使用執照後無償配置，此部分屬二次工程，買方事前知悉並同意，完工點交後所屬權責由買方承受，

01 不得要求恢復原狀。是水錶由事業機構指定施工位置，鐵門屬
02 被上訴人得為二次工程之公設，買賣雙方有特別約定，該約款
03 亦無顯失公平之情事，即無鐵門、水錶設置違反被上訴人依廣
04 告內容所負義務可言。又水錶設置為系爭社區自來水設備、事
05 業機構計價所必要，且觀諸第一審勘驗測量筆錄、現場照片及
06 附圖，水錶設於社區通道邊緣處，不妨礙上訴人進出使用；鐵
07 門則為社區車道大門及行人通行之用，並未排除上訴人使用及
08 進出，且證人即管委會財務委員李益志證稱鐵門設置係為區隔
09 社區內外，防小孩亂跑避免危險等語，難認該等設置有減損土
10 地價值及通常效用之情形。上訴人亦未能證明水錶、鐵門設置
11 有危害系爭建物安全之情事，上訴人不得依民法第359條規
12 定，請求減少價金。另依上訴人自承及建物登記謄本所示，系
13 爭房地除上訴人向銀行辦理貸款所設定之抵押權外，並無其他
14 抵押權設定，上訴人以尚有設定之抵押權未塗銷，主張有權利
15 瑕疵，亦非可取。

16 (五)承前述，被上訴人依約得設置水錶、鐵門。又參證人李益志、
17 管委會主任委員謝昇峰之證述、李益志所有手機通訊軟體LINE
18 翻拍照片顯示，及系爭社區第一次區分所有權人會議紀錄、管
19 委會與被上訴人會議紀錄暨彰化第五信用合作社匯款單、土地
20 登記謄本等件，相互以察，鐵門係經坐落之532-23地號土地共
21 有人過半數及其應有部分合計過半數同意，與被上訴人共同出
22 資，為社區安全而設置，並於興建完成後已移交管委會管理。
23 故水錶、鐵門設置均有合法權源。上訴人依民法第767條第1
24 項、第821條規定，請求被上訴人拆除水錶、鐵門返還土地予
25 全體共有人，洵屬無據。

26 (六)綜上，上訴人前開主張損害賠償、返還不當得利、減少價金，
27 或拆返土地等，既均非可採。則上訴人依上開規定為如上聲明
28 之請求，即無理由，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘攻
29 防暨舉證，不影響判決結果，無庸逐一論駁之理由，因而維持
30 第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

31 □本院判斷：

01 (一)按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類
02 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；所謂個別磋商條款，
03 指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。消保法第2條第7、
04 8款定有明文。故消費者與企業經營者個別磋商合意訂立之契
05 約，非屬定型化契約條款，倘已明定其權利、義務，亦不低於
06 消保法對消費者權益最低保障，基於私法自治及契約自由原
07 則，消費者自主為決定，應受該契約約定之拘束。又消保法第
08 22條固規定企業經營者對於消費者所負之義務不得低於廣告內
09 容，惟倘消費者與企業經營者於締約時，就廣告所示已另於契
10 約為約定，又未低於廣告內容，應以契約約定為規範。次按民
11 法第799條第1項規定，稱區分所有建築物者，謂數人區分一建
12 築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築
13 物及其附屬物之共同部分共有之建築物。準此，倘數單獨所有
14 建築物，無共有之共同部分者，非屬區分所有建築物，縱各該
15 建築物坐落基地有共有情形，因基地非為區分所有建築物之共
16 有部分，自無同條第4項本文「區分所有人就區分所有建築物
17 共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總
18 面積之比例定之」規定之適用。

19 (二)原審本於採證、認事及解釋契約之職權行使，合法認定系爭約
20 款係買賣雙方個別磋商條款，非定型化契約條款，買賣雙方應
21 受該合意拘束，該約款未訂明共有土地比例及計算方式，無違
22 消保法相關規定而無效；系爭建物係社區透天建物，非屬區分
23 所有建築物類型，無民法第799條規定適用，無共有土地權利
24 範圍應依系爭社區17戶平均（即1/17）定之，而有溢收價金之
25 情；銷售廣告僅為簡要配置參考圖，系爭契約就水錶與鐵門之
26 設置另有約定，且無致土地減損價值及通常效用或危害系爭建
27 物安全之情事，標的並無瑕疵，復經土地共有人過半數及其應
28 有部分合計過半數同意，設置亦有合法權源等情，因而為不利
29 上訴人之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶就原審採
30 證、認事及契約解釋之職權行使暨其他不影響判決結果之贅
31 述，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。至上訴人上

01 訴第三審後提出之繪本（附件一），為新證據，依民事訴訟法
02 第476條第1項規定，本院不得審酌，併予敘明。

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

05 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

06 最高法院民事第七庭

07 審判長法官 林 金 吾

08 法官 陳 靜 芬

09 法官 蔡 孟 珊

10 法官 藍 雅 清

11 法官 高 榮 宏

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 林 沛 侯

14 中 華 民 國 113 年 9 月 23 日