最高法院民事判決

108年度台上字第1993號

上　訴　人　國揚實業股份有限公司
法定代理人　林子寬
訴訟代理人　呂偉誠律師
被 上訴 人　陳妙星
訴訟代理人　吳貞良律師

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106年9月20日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第224號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人再給付及駁回上訴人之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊提供所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地所有權應有部分2/3 ，參與上訴人興造之「雲天綠第」建案，並於民國99年 9月29日簽立合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約）及第一次補充協議書（下稱補充協議書），約明伊可獲分配之主建物（含室內及小公）、陽台、雨遮及大公（屋突與1樓門廳）等地上層房屋，總計 173.31坪，日後找補均價為每坪新臺幣（下同）38萬2,000元。嗣伊發現所選配6樓A2、13樓A3、13樓A4（後改為A5）3戶房屋（下稱系爭3戶房屋）之主建物、公共設施面積各少12.96坪、3.4坪，上訴人未予補償，竟反而要求伊須給付分坪找補款及保證金始願交屋、移轉所有權，伊只得先行付款以取得房屋，惟上訴人仍應賠償伊建物面積短少之損失、交屋遲延 146日之違約金、拆遷補貼款、溢付之分坪找補金額等情，爰依系爭合建契約及補充協議書之約定，民法不完全給付、物之瑕疵擔保及不當得利規定，求為命上訴人給付698萬1,490元，及自起訴狀繕本送達翌日即105年3月25日起算法定遲延利息之判決。復於原審主張附屬建物（含陽台及雨遮）面積短少12坪之損害賠償，依系爭合建契約，民法不完全給付及物之瑕疵擔保規定，追加聲明：求為命上訴人給付412萬5,600元，及自附帶上訴

及追加起訴狀繕本送達翌日即106年4月26日起算法定遲延利息之判決（第一審判命上訴人給付630萬7,642元本息，駁回被上訴人其餘之訴。兩造各就其敗訴部分提起上訴及附帶上訴，被上訴人並擴張聲明請求給付458萬4,000元本息。原審判決上訴人再給付67萬3,848元本息及就擴張部分再給付 412萬5,600元本息，駁回上訴人之上訴、被上訴人其餘附帶上訴及追加之訴，上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人則未就其敗訴部分聲明不服）。

上訴人則以：被上訴人應分得之合建房屋面積173.31坪係含地下層公共設施之建物權狀面積，嗣並約明該面積之權值為 6,620萬4,420 元，被上訴人依約須付伊分坪找補款。又被上訴人實得總面積僅不足0.39坪，且主建物加小公縱有短少，陽台、雨遮及大公則有多得，應有損益相抵之適用。伊於104年6月10日即通知被上訴人交屋，被上訴人遲未依約返還履約保證金及其他費用，伊得主張同時履行抗辯，不生遲延交屋之責任。又伊已依約將合建之建物信託登記為訴外人中國建築經理股份有限公司名義，被上訴人不得再請求拆遷補償款等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為駁回被上訴人請求上訴人再給付 67萬3,848元本息之判決，改判命上訴人如數給付；並維持第一審命上訴人給付630萬7,642元本息之判決，駁回上訴人之上訴，暨准被上訴人上開追加部分，判命上訴人再給付412萬5,600元本息，係以：兩造於99年 9月29日簽立系爭合建契約及附件五，約定房屋分配權狀面積173.31坪，並以總價值方式分配，惟同日簽立之補充協議書及附件A ，依其所載房屋分回計算式，被上訴人分配所得之地上層房屋面積為室內及小公137.12坪、陽台17.41坪、雨遮12.47坪、大公（屋突、 1樓門廳）6.58坪，合計為173.31坪，該坪數不含地下層停車位及其車道、防空避難室、機電設施等公共設施，已變更系爭合建契約第3 條及附件五之分配方式。而兩造雖未約定地下層公共設施之分配面積，但此為地上層專有部分不可分離之共有部分，實務上係按各專有部分面積所佔比例據以計算分配比例，不以系爭合建契約未明載地下層公共設施分配面積，即謂被上訴人不得受分配。兩造嗣於 100年11月30日簽立變更範

圍補充協議書（下稱變更協議書），其中第3條記載：「因基地範圍變更致建築規劃調整，規模變更為地上二十九層，地下六層，甲方可分得住宅、店面權狀面積，車位數量確認如下：『建物權狀面積』合計173.31坪…」，係為保證合建基地面積雖有縮減，仍不影響被上訴人依補充協議書及附件A約定所分配房屋面積173.31坪，且遍觀變更協議書全文並無變更補充協議書及附件A所記載173.31坪係專指地上層房屋面積之文句。又被上訴人於100年3月20日簽立選配房屋單元確認書，僅係記錄選配房屋坐落之樓層位置。至補充協議書第1條第2項第3款有關房屋價值之計算，係供分配選屋後面積多寡找補之用，不得以此或上訴人於選配房屋單元確認書上載有「本戶權值66,204,420元」，即謂兩造合意分配方式改以該房屋權值為準。系爭3戶房屋登記面積為主建物（含室內及小公）共124.16坪、附屬建物（含陽台及雨遮）共17.88坪、公共設施（大公不含車位）共30.88坪，合計172.92坪，為上訴人所不爭執，則主建物短少12.96坪，附屬建物短少12坪，公共設施部分依比例應隨之增加分配10.23坪，被上訴人僅請求3.4坪，即屬有據。被上訴人可分得房屋之價值，依補充協議書之找補原則，係以9樓第一次公開銷售均價90%為準，即每坪34萬3,800元，故上訴人計應補償差價975萬168元。又依補充協議書約定，上訴人移轉所有權登記及交付權狀予被上訴人，被上訴人始須返還保證金。兩造於104年4月1日簽立信託契約增補協議書第2條被上訴人應繳清找補價金及一切相關費用，始能塗銷建物及土地信託登記之約定，亦不含擔保合建契約履行之保證金。上訴人既尚須找補差額，卻以被上訴人應增付分坪找補款、返還保證金與其餘代墊費用主張同時履行抗辯，拒絕交屋，自屬違約。被上訴人交涉無效，只得先行付款，同時表示保留一切求償權利，上訴人始於104年12月22日完成交屋，距約定交屋時間同年7月29日，計遲延146日。被上訴人依補充協議書第5條約定，請求懲罰性違約金，因上訴人已部分履約，如仍依約以工程造價4億餘元之萬分之1按日計算違約金，尚屬過苛，爰斟酌上訴人違約情節等，酌減為116萬9,022元，始為允當。又依補充協議書第

3條約定，自被上訴人點交原有房地至合建房屋完成所有權移轉登記，上訴人按月支付拆遷補貼款2萬元。系爭3戶房屋係於104年12月30日始為塗銷信託登記，登記為被上訴人所有，上訴人支付拆遷補貼款僅至104年6月15日，被上訴人尚得請求自翌日起至同年12月30日止計13萬元。另被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人返還分坪找補款5萬7,900元，亦屬正當。從而，被上訴人依系爭合建契約、補充協議書，及不當得利之規定，請求上訴人找補分配房屋面積短差之補償金、懲罰性違約金、拆遷補貼款及分坪找補款，合計1,110萬7,090元本息，應予准許等詞，為其論斷之基礎。

按解釋契約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二語，任意推解致失其真意。查兩造係於99年9月29日簽立系爭合建契約及補充協議書，嗣於100年3月20日簽立選配房屋單元確認書，又因合建基地範圍減縮，再於100年11月30日簽立變更協議書，為原審認定之事實。依補充協議書第1條記載：「原『合建契約書』第三條第一款至第三款，變更如下：㈠甲方分配房屋面積及車位數量，依甲（即被上訴人）、乙（即上訴人）雙方簽認同意之『合建契約書』附件五、房屋、車位分配書所載。甲方分得之地上層房屋權狀面積173.31坪，係包含主建物137.12坪（室內及小公）、附屬建物（陽台、雨遮等項目）、公共設施（含騎樓、各層樓電梯間、門廳、屋頂突出物及未列入專有部分之機械室、共同使用部分等項目），並以地政機關產權登記面積為準。地下層車位權狀面積另計。㈡房屋分配1.分配原則：……計算方式如附件A所載。……」，依附件A房屋分回計算式之記載，「銷售面積」：室內及小公137.12坪、陽台17.41坪、雨遮12.47坪、大公（屋突3.17坪、1樓門廳3.40坪，小計6.58坪），合計173.31坪，有補充協議書可憑（一審卷第28、30頁）。上訴人於事實審一再辯稱：因當時合建案之基地面積及樓層尚未確定，補充協議書及附件A係為確保被上訴人分回「室內、小公」合計1

37.12坪，「銷售面積」173.31坪之權利，並未變更系爭合建契約第3條房地分配之附件五及分得之房屋權狀面積包括主建物、附屬建物及未列入專有部分之機械室、共同使用部分等項等語（原審卷第59頁背面、71、72、120頁），參諸上訴人所陳公共設施項下之機械室係設在地下層一節（原審卷第118頁背面），被上訴人並未爭執。果爾，補充協議書第1條第㈠款所載被上訴人分得之173.31坪，是否包含機械室等地下層公共設施部分？該款之約定與第㈡款之附件A所示被上訴人分回之銷售面積範圍是否一致？即非無再事調查釐清之必要，以探求當事人立約之真意，原審逕依附件A即謂173.31坪全為地上層面積，遽為不利上訴人之認定，已嫌速斷。且依附件A所載上開各項面積，合計應為173.57坪或173.58坪（大公部分分項合計與小計之面積略異），似非173.31坪，依此情形，應如何據為分配，亦滋疑問。又查兩造嗣後所簽選配房屋單元確認書，其中除記載各樓層坪數、單價及總價外，並記載「合約分得住宅坪數173.31」；「本戶權值66,204,420」；「選取房屋單元確認：A3-19,921,440、A4-20,849,400、A2-25,459,680」「差額-26,100」、「※房屋坪數以實際產權登記為準」等字，其後之變更協議書第3條記載：「因基地範圍變更致建築規劃調整……，甲方（即被上訴人）可分得住宅、店面權狀面積，車位數量確認如下：…建物權狀面積合計173.31坪……」（一審卷第31、81頁），上訴人辯稱：選配房屋單元確認書所載各樓層坪數是包含地下室全部公共設施之銷售面積，「選取房屋單元確認」欄之A3、A4、A2係被上訴人選定系爭3戶房屋之價值，即依各該戶之坪數及每坪單價所得總價，「本戶權值」欄係173.31坪乘以9樓平均單價所得結果等語（原審卷第64頁背面、第81頁），核與兩造約定173.31坪之計算方式所關頗切。原審就此有利於上訴人之主張，未予調查審認，並說明何以不足採之理由，尤屬疏略。上訴意旨，指摘原判決其敗訴部分不當，聲明廢棄，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　　109　　年　　6　　月　　10　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　李　文　賢

法官　陳　毓　秀

法官　王　金　龍

法官　黃　麟　倫

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　22　　日