最高法院民事判決

109年度台上字第3116號

上　訴　人　陳癸栢
訴訟代理人　李玲玲律師
　　何旭苓律師
上　訴　人　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　陳彥文律師

上列當事人間請求減少價金等事件，兩造對於中華民國 108年12月25日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（ 107年度重上字第59號），各自提起上訴、一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於㈠命上訴人宏泰人壽保險股份有限公司給付新臺幣貳佰零壹萬肆仟捌佰元本息，㈡駁回陳癸栢其餘上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

本件原審以：訴外人李喬茵於民國102年6月29日向上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）購買其與訴外人興富發建設股份有限公司、財資企業股份有限公司於○○市○○區○○段133、141、142、142之1、143地號土地共同興建之集合式住宅大樓中之B5-36 樓預售屋（下稱系爭房屋，連同土地合稱系爭房地），總價金新臺幣（下同）3,358萬元，李喬茵嗣於104年10月22日將上開買賣權利讓與上訴人陳癸栢，陳癸栢已給付價金 1,008萬元。系爭大樓建造執照及使用執照竣工圖均將系爭房屋樓層電梯前梯廳（下稱系爭梯廳）標示為室內專有面積，系爭房屋之建物第一次登記登記「總面積及層次面積均為193.16平方公尺」、「附屬建物陽台面積19.12平方公尺」，將系爭梯廳面積19.57平方公尺計入室內面積等情，為兩造所不爭。系爭梯廳位於系爭房屋大門前方、周圍有昇降機及行動不便昇降機、緊急昇降機、牆壁等，並未有昇降機間以外之空間，依內政部106年5月5 日函及建築技術規則建築設計施工篇第242 條規定，可知系爭梯廳為昇降機運行使用所必需之空間，屬昇降機間，為達該棟大樓整體防

火避難之功能，系爭梯廳空間即昇降機間與昇降機廂、昇降機道在使用上為一體。若將昇降機間之區域作為專有部分，供專有部分之所有人支配，有害區分所有建築物之共同利益，系爭梯廳「欠缺共有部分不存在」之要素，不具使用上之獨立性，應歸於共有部分。另內政部96年11月8日函釋明揭公寓大廈之起造人檢附詳細圖說及規約草約等，僅為申請建造執照之文件，非主管建築機關審查項目。區分所有建築物之特定部分，如未具備使用上獨立性，縱辦理區分所有權之登記，本諸物權客體須具備獨立性原則，不因已為登記而認係專有部分。宏泰公司抗辯其申請建照時已檢附圖說供主管機關審核，建竣後又經地政機關實質審查，系爭走廊具有構造及使用上之獨立性云云，並無可採。系爭契約附件一記載主建物面積約173.67平方公尺，附屬建物包括陽台約19.3平方公尺、走廊19.41平方公尺等語。系爭房屋主建物面積193.16平方公尺，扣除應屬共有之系爭梯廳19.57平方公尺後，為173.59平方公尺，與系爭契約約定主建物面積僅相差0.08平方公尺，無系爭契約第6條第3項約定主建物面積不足超過3%（含）以上之情形。陳癸栢主張扣除系爭梯廳面積後，主建物面積不足超過3%，將有嚴重使用效能及價值減損之物之瑕疵，致其陷於錯誤而買受系爭房地，於105年1月14日依民法第92條規定撤銷系爭契約意思表示云云，自屬無據。其依民法第114條第1項、第179條、第184條第1項後段規定，請求宏泰公司返還已付價金1,008萬元，無從准許。次依廣告圖說或契約附圖，可知系爭梯廳固為電梯出入口，然僅連接該區塊單一住戶，雖不能在其內裝潢，但可藉由電梯控管及防火門之安全控制設置，享有住居隱私，其區域雖非專有，陳癸栢實質使用系爭梯廳，幾無軒輊，此差異瑕疵甚微，若准予解除契約顯失公平。系爭房屋無系爭契約第6條第3項所稱面積不足超過3%，嚴重影響使用效能及價值減損之瑕疵，陳癸栢主張以105年1月14日律師函依系爭契約第6條第3項約定解除系爭買賣契約，另以起訴狀繕本之送達，依系爭契約第25條第1項，民法第359條、第226條第2項及第256條規定解除系爭契約，再以106年9月7日民事準備㈤狀之送達，依民法第353條、第227

條、第226條第2項及第256 條規定解除系爭契約，均屬無據。再查系爭契約附件三之貳、四、2.記載「33.8% 公設比內不含一樓夾層鄰里會議中心、二樓社區圖書館之公共受益面積持分」等語，陳癸栢主張共用部分面積129.1 平方公尺（登記面積109.53平方公尺+系爭梯廳19.57平方公尺）占總面積321.81平方公尺之40.11%云云，並未扣除一樓夾層鄰里會議中心及二樓社區圖書館之受益面積，且陳癸栢就宏泰公司抗辯將上述面積扣除後，系爭房屋公設比未逾33.8% 一節，亦未爭執，是其上開主張，不足採信。況系爭梯廳雖改列共有，致公設比有變更，但主建物面積仍符系爭買賣契約之約定，難認系爭房屋有上開瑕疵，及宏泰公司故意將系爭梯廳改列專有部分，藉此損害陳癸栢，陳癸栢據以解除契約，即屬無據，其依系爭契約第25條第1項，民法第259條第2 款及第179條規定，請求宏泰公司返還1,008萬元，及依系爭契約第25條第1 項、修正前消費者保護法第51條前段、修正前公平交易法第32條規定，請求宏泰公司賠償違約金292 萬元，均無理由。再者，陳癸栢未依系爭契約第14條第4 項約定申辦房屋貸款給付剩餘價金，經宏泰公司於105年8月19日、同年11月30日催告，仍拒絕辦理，宏泰公司於106年1月20日依系爭契約第14條第 4項、第25條第2 項約定，解除系爭契約，自屬合法，陳癸栢以系爭房屋有瑕疵，主張同時履行抗辯及拒絕給付價金，難認有據。系爭契約既經宏泰公司解除，宏泰公司無移轉系爭房地所有權及交付系爭房地之義務，陳癸栢以宏泰公司於107 年12月11日出售及移轉系爭房地予第三人，有給付不能之事由，以108年9月27日民事準備㈤狀之送達，依民法第226條第1項及第 256條規定，解除系爭契約，及依民法第226條第1 項規定，請求宏泰公司賠償1,008萬元，應屬無據。又系爭房屋並無專有部分坪數不足、系爭梯廳不具備專用效能，及公設比與系爭契約約定不符等瑕疵，陳癸栢依民法第184條第1項後段、第227條第1項、第226條第1項、第349條、第353條、第354條、第360條、修正前公平交易法第31條規定，請求宏泰公司賠償188萬2,497元，及依修正前消費者保護法第51條及修正前公平交易法第32條規定，請求宏泰公司賠償3 倍

懲罰性違約金564萬7,491元，均無理由。末查，系爭契約第25條約定之違約金屬賠償總額預定性質，審酌宏泰公司受有無法如期取得剩餘價金以利用，解約前支付之銷售成本之損害，及再次以2,938萬元出售系爭房地，低於原總價420萬元，並斟酌不動產市場價格變化等一切情狀，認宏泰公司沒收按買賣總價15% 計算違約金503萬7,000元，尚屬過高，應酌減為9%即302萬2,200元，宏泰公司應返還201萬4,800元，加計宏泰公司於106年1月20日通知陳癸栢收取沒收總價款15% 之違約金後剩餘之價款，陳癸栢受領遲延之504萬3,000元，總計為705萬7,800元。綜上，陳癸栢請求宏泰公司給付705萬7,800元，及其中201萬4,800元自判決確定翌日起計算之利息，洵為正當，應予准許，逾此部分之請求，洵非正當，不應准許。爰將第一審所為陳癸栢敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命宏泰公司應給付705萬7,800元本息，並駁回陳癸栢其餘部分上訴。陳癸栢就原判決於其不利部分，提起上訴。宏泰公司僅就原判決命給付超逾504萬3,000元本息部分，提起上訴。按審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，民事訴訟法第199條第2項定有明文。查系爭梯廳19.57 平方公尺「欠缺共有部分不存在」之要素，不具使用上之獨立性，應歸於共有部分，應自系爭房屋主建物登記面積193.16平方公尺中扣除，為原審認定之事實。陳癸栢主張在系爭梯廳計入公設部分後，共用部分達129.1 平方公尺（登記面積109.53平方公尺+系爭梯廳19.57平方公尺），系爭房屋公設比高達40.12%（共用部分129.1平方公尺÷總面積 321.81平方公尺），顯逾系爭契約約定之33.8% 甚多云云（原審卷㈡第157、164、174、217、250頁）。宏泰公司抗辯33.8%之公設比並不包含一樓夾層鄰里會議中心及二樓社區圖書館之公共受益面積持分，系爭梯廳計入共有部分後之公設比40.12%，有將一樓夾層鄰里會議中心及二樓社區圖書館公共受益面積持分計入云云（見原審卷㈡第135頁背面、第136頁）。查系爭契約附件三貳四「房屋共用部分持分面積計算」項下，關於公設比33.8% 記載「不含

一樓夾層鄰里會議中心、二樓社區圖書館之公共受益面積持分」等語（見一審重訴字卷㈠第34頁），而依系爭房屋建物登記謄本記載系爭房屋共有部分 4萬2,952.53平方公尺，權利範圍為萬分之 255，主要用途為防空避難室兼停車空間、樓梯間、…鄰里會議中心…社區圖書館…等19項等語（見原審卷㈠第236 頁、卷㈡第173 頁）。果爾，不計入公設比之鄰里會議中心、社區圖書館之面積為若干？扣除後，再加計系爭梯廳面積，屬系爭房屋共有部分之面積為若干？系爭房屋之公設比為若干？攸關系爭房屋之公設比有無與系爭契約之約定不符，及此不符之程度得否認為瑕疵，陳癸栢是否得以解除契約，或請求損害賠償之判斷。乃原審就該判決基礎之重要事項未予闡明推晰，逕認扣除鄰里會議中心、二樓社區圖書館之公共受益面積，系爭房屋公設比未逾 33.8%，而為不利陳癸栢之認定，自有可議。系爭房屋有無上開瑕疵，亦攸關陳癸栢得否主張同時履行抗辯，宏泰公司解除系爭契約是否合法，及得沒收違約金之數額，有併予廢棄之必要。兩造上訴論旨，各自指摘原判決於其不利之部分違背法令，求予廢棄，為有理由。

據上論結，本件兩造上訴均為有理由。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　　110　　年　　5　　月　　27　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　林　恩　山

法官　滕　允　潔

法官　黃　麟　倫

法官　吳　美　蒼

法官　吳　青　蓉

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　3　　日