

最高法院民事判決

111年度台上字第1859號

上訴人 謝新菊
訴訟代理人 陳逸律師
被上訴人 郭貞佑
陳慶銘
侯泰成
楊雅嵐
廖美佳

共同

訴訟代理人 鄭中睿律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國111年3月30日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（109年度重上更一字第7號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理由

本件被上訴人主張：伊於民國100年、101年間與上訴人、第一審共同被告冠宇建設有限公司（下稱冠宇公司）依序簽定土地預定買賣契約書（下稱土地買賣契約）、房屋預定買賣契約書，購買坐落臺中市○區○○段第000地號土地（下稱系爭土地）應有部分，及其上「冠宇原創」建案（下稱系爭建案）如原判決附表（下稱附表）一所示房屋。惟上訴人未依約移轉足額之土地面積予伊，受有溢收價金之不當得利，應找補伊短少面積之價額，並負不完全給付之損害賠償責任等情，依民法第227條第1項、第226條第1項、第179條，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載事項）第6條規定，求為命上訴人給付伊如附表三(戊)欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即102年11月21日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上訴人則以：伊係以系爭建案房地買賣價金比例作為各買受人取得系爭土地應有部分之計算基準，未短少給付，亦未獲取額外利

01 益。系爭建案房地總價係以房屋建坪為計算基礎，被上訴人買受
02 之房地未因系爭土地應有部分不足而減損價值。伊為節稅目的，
03 大幅提高土地售價，倘被上訴人得按契約約定價格請求伊退還土
04 地短少部分之價金，有違誠信。被上訴人登記取得系爭土地應有
05 部分後，怠於從速檢查，依民法第356條規定，視為承認其取得
06 土地面積並無短少，不得請求債務不履行損害賠償等語，資為抗
07 辯。

08 原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判令上
09 訴人如數給付，係以：被上訴人分別與上訴人、冠宇公司簽訂土
10 地買賣契約及房屋預定買賣契約書，向其購買系爭土地應有部分
11 ，及系爭建案如附表一所示房屋，各房屋及車位均已點交完畢，
12 被上訴人已付訖買賣價金，為兩造所不爭執。次查土地買賣契約
13 第2條土地出售面積及認定標準約定：買方購買【冠宇原創】房
14 屋編號.....，其應有權利範圍以地政機關核發建物測量成果圖之
15 主建物及附屬建物面積與區分所有全部主建物及附屬建物總面積
16 比例持分，其文義已表明上訴人應移轉土地應有部分之比例，分
17 母為區分所有全部主建物及附屬建物總面積，分子為買賣標的主
18 建物及附屬建物面積。所謂主建物係指具備構造上與使用上之獨
19 立性建物，包含客廳、餐廳、臥室、廚房等，且應編列門牌；附
20 屬建物則指與主建物相連之陽台、雨遮、露台等，於建物登記簿
21 標示部、所有權狀均登記為相連主建物之附屬建物；另地下層、
22 屋頂突出物如約定歸屬地面層、頂層所有者，亦以附屬建物方式
23 登記。被上訴人所購買如附表一(夤)欄所示臺中市○區○○段第00
24 00、0000、0000、0000、0000建號建物（下各稱建號），均具有
25 構造上與使用上之獨立性，且均編釘獨立門牌，屬主建物與相連
26 之附屬建物。同段第0000建號建物（下稱第0000建號），於建物
27 登記謄本之「主要用途」欄記載為停車空間、機械室、發電機室
28 等18項，並不具備構造上或使用上之獨立性，且未編列門牌，非
29 屬主建物與附屬建物。土地買賣契約第2條所稱區分所有全部主
30 建物及附屬建物即分母，應係指如附表二所示第0000至第0000建
31 號之主建物及附屬建物，總面積共計2,429.60平方公尺，被上訴

人各自購買如附表一(庚)欄所示各建號之主建物及附屬建物面積為分子，按系爭土地面積640平方公尺計算，被上訴人依約可取得之系爭土地應有部分並換算其面積如附表三(甲)欄所示，扣除被上訴人已登記取得系爭土地應有部分換算如附表三(乙)欄所示面積，上訴人短少給付被上訴人土地之面積如附表三(丙)欄所示。上訴人未依約移轉足額系爭土地應有部分予被上訴人，屬可歸責於上訴人之事由，為不完全給付，上訴人復將系爭土地其餘應有部分移轉登記予其他買受人，無法再為給付，被上訴人自得依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求上訴人賠償損害，且無民法第356條規定之適用。被上訴人郭貞佑、侯泰成、楊雅嵐、廖美佳締約時，內政部100年3月24日公告修正之應記載事項第6條第2項規定，土地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補，並以土地部分價款，除以其面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。被上訴人陳慶銘締約時之應記載事項固無上開規定，惟上訴人既無法再移轉土地應有部分回復原狀，陳慶銘亦得請求上訴人按契約約定價格賠償損害。依上訴人短少給付面積，及被上訴人購買系爭土地如附表三(丁)欄所示單價計算，上訴人應賠償被上訴人之金額如附表三(戊)欄所示。故被上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求上訴人給付如附表三(戊)欄所示金額，及自102年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文。法院為原告或被告敗訴之判決，如未於判決書理由項下記載其對於攻擊或防禦方法之意見，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由。上訴人於事實審抗辯：被上訴人向伊與冠宇公司購買系爭土地應有部分及如附表一所示房屋時，係以房屋建坪計算房地總價並達成合意，伊為節稅目的，始大幅提高土地售價，降低房屋售價，被上訴人並未受有損害；經鑑定系爭土地於買賣當時每坪平均單價約35萬元（新臺幣，下同），倘為共有情形，每坪平均單價約30萬元，均明顯低於被上訴人土地買賣契約約定土地每坪平均單價107.13萬元，倘被上訴人

得按契約約定價格計算損害，被上訴人購買房地之價格，明顯低於買賣當時之正常房價，顯失公平且有違誠信；被上訴人之系爭土地應有部分縱有短少，亦應按上開土地實際市價計算損害等語（見原審重上更一字卷第135頁以下、第153頁以下、第189頁以下、第287頁以下），並引用臺中市建築師公會鑑定報告書為證據（見該鑑定報告第14頁以下）。攸關被上訴人買受系爭房地實際上是否受有損害及損害賠償金額如何計算，係屬重要之防禦方法。原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，逕認被上訴人得按土地買賣契約約定價格為計算基礎向上訴人求償，已有判決不備理由之違法。次按解釋契約，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，不得拘泥於所用之辭句。所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築。區分所有建築物專有部分以外不具有構造上及使用上獨立性之部分，不論其係依附於特定主建物之陽台、雨遮、露台，或係依附於全部主建物之共用部分，如停車空間、機械室、發電機室，均不失其為附屬建物之性質。區分所有權人購買共有地下室之停車位者，通常就坐落基地有對應之應有部分。原審係認第0000建號之主要用途登記為停車空間、機械室、發電機室等18項，並不具備構造上或使用上之獨立性。而各區分所有權人係按停車位約定專用情形登記取得該建號不等之應有部分，有建物登記謄本在卷可稽（見第一審卷(一)第173頁以下）。則能否謂該建號非土地買賣契約第2條所指附屬建物，其面積不納入各區分所有權人取得土地應有部分之計算基礎並未有失公平，即非無研求之餘地。原審未詳查審認，遽謂第0000建號非土地買賣契約第2條所指附屬建物，其面積不得納入該契約約定土地應有部分之計算基礎，爰為上訴人不利之判斷，亦有可議。又原審係認廖美佳於101年12月13日依序與上訴人、冠宇公司簽定土地買賣契約、房屋預售買賣契約書，購買系爭土地應有部分、如附表一編號5所示第0000建號。而該建號已於101年12月7日辦畢建物第一次登記，並登載其建築基地權利範圍為系爭土地應有部分10萬分之3,083，嗣於102年1月7日以買賣為原因移轉登記予廖美佳，有土地及建物

01 登記謄本在卷可證（見第一審卷(二)第138頁、第190頁）。果爾，
02 能否謂廖美佳向上訴人買受者非斯時土地登記謄本記載之系爭土
03 地應有部分10萬分之3,083，上訴人移轉者不足，即滋疑義。原
04 審遽謂上訴人短少移轉，廖美佳得依不完全給付之規定請求上訴
05 人賠償，並屬速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄
06 非無理由。

07 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
08 478條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日

10 最高法院民事第一庭

11 審判長法官 陳 國 禎

12 法官 鄭 純 惠

13 法官 王 本 源

14 法官 李 寶 堂

15 法官 李 瑜 娟

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官

18 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日