

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1895號

原告 陳品謙
邱臻亮
林怡伶

共同

訴訟代理人 吳存富律師
陳庭琪律師

被告 山業建設股份有限公司

法定代理人 黃柏峰

訴訟代理人 謝憲愷律師

複代理人 朱駿宏律師

上列當事人間給付找補款事件，本院於民國108年10月18日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告陳品謙新台幣（下同）10,800元，及自民國108
年7月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之1，原告陳品謙負擔百分之59，餘由
原告邱臻亮、林怡伶負擔。

本判決第1項得假執行，但被告得以10,800元預供擔保而免為假
執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款載有明文。本件原告於訴訟程序中，本於兩造間簽訂不動
產買賣契約之同一基礎事實，追加民法第359條請求減少價
金及同法第227條、第226條請求債務不履行損害賠償之法律
關係為請求權基礎，其所為訴之追加核與前開規定相符，自
屬合法。

二、原告主張：（一）原告陳品謙與被告於民國106年5月30日簽署「

01 八方馥寓土地預定買賣契約書」(下稱系爭土地契約1)、
02 「八方馥寓房屋預定買賣契約書」(下稱系爭房屋契約1)
03 ,約定由陳品謙向被告購買坐落於新北市○○區○○段○○○
04 ○號土地上興建之地下2層、地上11層大樓(下稱系爭大樓
05)編號B3棟3樓房屋(即門牌號碼為新北市○○區○○○街
06 ○○號3樓房屋,下稱3樓房屋)及地下2層編號11號之法定車
07 位(下稱11號車位)。約定房屋土地持分為土地總面積百萬
08 分之12924(約9.72坪)、車位土地持分為總土地面積百萬
09 分之4080(約3.07坪,計算式: $2486.37 \times 4080 \div 0000000 \div$
10 10.14 平方公尺 $\div 3.07$ 坪,四捨五入至小數點第2位);房屋
11 全部面積為46.55坪,其中包含主建物(室內)面積26.41坪
12 、陽台面積2.55坪、雨遮面積2.72坪、共同使用面積14.87
13 坪U車位建物面積則為10坪。土地總價款合計新臺幣(下同
14)6,810,000元;房屋總價款合計5,570,000元,其中主建物
15 價款為3,725,000元、附屬建物價款為191,000元、共有部分
16 價款為1,114,000元、車位價款為540,000元。系爭3樓房屋
17 、11號車位及坐落基地業已於107年12月25日登記為陳品謙
18 所有,被告復於108年1月20日交屋予陳品謙,但被告所交付
19 之系爭3樓房屋及11號車位和系爭土地契約1、系爭房屋契約
20 1所約定之坪數不符,有系爭3樓房屋之土地、建物所有權狀
21 與土地、建物第一類謄本可憑。(二)原告邱臻亮、林怡伶(下
22 稱邱臻亮等2人,與陳品謙合稱為原告)與被告於106年7月7
23 日簽署「八方馥寓土地預定買賣契約書」(下稱系爭土地契
24 約2,與系爭土地契約1合稱為系爭土地契約)、「八方馥寓
25 房屋預定買賣契約書」(下稱系爭房屋契約2,與系爭房屋
26 契約1合稱為系爭房屋契約),約定由邱臻亮等2人向被告購
27 買系爭大樓之編號A1棟8樓房屋(即門牌號碼為新北市○○
28 區○○○街○○號8樓房屋,下稱8樓房屋)及地下2層編號19
29 號之法定車位(下稱19號車位)。約定房屋土地持分為土地
30 總面積百萬分之11501(約8.65坪)、車位土地持分為總土
31 地面積百萬分之4080(約3.07坪,計算式: $2486.37 \times 4080 \div$

00000000 $\div$ 10.14平方公尺 $\div$ 3.07坪，四捨五入至小數點第二位）；房屋全部面積為41.42坪，其中包含主建物（室內）面積22.01坪、陽台面積3.05坪、雨遮面積3.13坪、共同使用面積13.23坪；車位建物面積則為10坪。土地總價款合計6,430,000元；房屋總價款合計5,270,000元，其中主建物價款為3,428,000元、附屬建物價款為244,000元、共有部分價款為1,058,000元、車位價款為540,000元。系爭8樓房屋、19號車位及坐落基地業已於108年5月28日登記為邱臻亮等2人所有，被告復於108年6月5日交屋予邱臻亮等2人，但被告所交付之系爭8樓房屋及19號車位和系爭土地契約2、系爭房屋契約2所約定之坪數不符，有系爭8樓房屋之土地、建物所有權狀與土地、建物第一類謄本可憑。(二)本件兩造就上開土地及建物面積與系爭預售屋買賣契約之約定不符並不爭執，惟就如何計算找補面積，兩造並無共識。原告主張應依系爭預售屋買賣契約之約定，就房屋土地持分、車位土地持分、主建物、附屬建物、共有部分、車位建物，各自應先分別計算找補面積，再乘以對應之單坪價格，得出應找補之金額：①依兩造所訂定之系爭土地契約1及2第三條(二)規定「房屋座落：……該戶土地持分總土地面積百萬分之……車位土地持分總土地面積百萬分之4080約?點零陸坪。本土地持分面積如有誤差，其不足部分乙方應全部找補；其超過部分假方（原文錯字，應指甲方）只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地價款除以土地面積所得之單價（應扣除車位之價款及面積），無息於交屋時結算。若誤差超過百分之三著（原文錯誤，應指者），甲方得解除契約」。②次按系爭房屋契約1及2第三條（四）規定「……其土地、主建物、或本房屋登記總面積與約定買賣面積有誤差時，就不足部份，乙方應全部找補，其超過部份，甲方只找補到百分之二為限。且雙方同意面積之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、公有部份價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積）無息於交

01 屋時一次結清。主建物或本房屋登記總面積有誤差，其不足
02 部份超過百分之三者，甲方可解除契約」。③被告亦不否認
03 本件應就主建物、陽台、雨遮、共有部分、車位建物分別計
04 算找補面積，此觀被告提出之找補計算表予原告可知，被告
05 亦就建物、陽台、雨遮、公設、車位分別計算應找補之坪數
06 ，再乘以對應之單坪價格，得出應找補之數額。然就房屋土
07 地持分和車位土地持分，究竟應否分別、獨立計算應找補之
08 坪數？抑或應先加總得出總面積後再就應找補之金額予以計
09 算？此乃本案爭議所在。④次查，本件系爭土地契約第三條
10 (二)已就房屋土地持分、車位土地持分，分別明確約定各自之
11 持分與面積，車位土地持分為總土地面積0000000分之4080
12 （約3.07坪）；又附件四「房屋、車位土地持分方式說明」
13 亦就停車位土地持分與大樓各戶房屋土地持分，分別訂有不
14 同之計算式。然被告實際僅移轉應有部分0000000分之2658
15 ，有原告所提出建物所有權狀記載內容為證，故被告確有短
16 少移轉應有部分0000000分之1422的狀況。被告雖主張給付
17 予原告之土地應有部分已超過契約約定之土地持分云云，惟
18 被告之計算方式，係將系爭房屋與系爭車位相對應之土地應
19 有部分比例合併計算，然系爭契約第三條(二)及附件四均明白
20 區分「大樓各戶土地持分」與「停車位土地持分」，被告計
21 算方式自不足採。⑤是觀系爭土地契約第三條(二)及附件四已
22 就房屋土地持分、車位土地持分明確約定各自之持分與面積
23 ，故原告主張本件就坪數誤差之找補計算，應分別就房屋土
24 地持分、車位土地持分、主建物、附屬建物、共有部分、車
25 位建物分別計算找補面積，再乘以對應之單坪價格，得出應
26 找補之金額。④陳品謙得向被告請求615,553元及自108年1
27 月20日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息：
28 ①本件被告所移轉交付予陳品謙之系爭3樓房屋及11號車位
29 和契約約定之坪數不符，又被告已就系爭房屋之找補費用列
30 出計算表認陳品謙應補178,438元，並連同代書等費用扣除
31 原告陳品謙因客變而減帳金額，向陳品謙收取209,266元（

計算式：-12485元-69,900元+8,000元+105,213元+178,438元=209,266元），有被告交付予原告陳品謙之費用明細表、工程變更單可證。原告本非此方面之專業人士，遂依照被告指示於108年4月29日將209,266元存入被告指定銀行帳戶，有彰化銀行存款憑條可稽。然經發生相同問題之鄰居即林怡伶提醒，始發現被告未就車位建物計算應找補之金額，亦未將車位土地持分與房屋土地持分分開計算應找補之坪數，故被告所列之找補明細表不符合系爭預售屋買賣契約之約定。

②本件依系爭契約約定與實務見解，應分別就房屋土地持分、車位土地持分、主建物、附屬建物、共有部分、車位建物分別計算找補面積及應找補之金額，故陳品謙得請求被告找補之金額，除被告所列之找補表外（主建物部分陳品謙應補67,702元、陽台部分原告陳品謙應補1,498元、雨遮部分被告應找38,949元、共同使用部分原告應補11,987元），仍應將計車位建物短少之部分列入計算，以及就房屋土地持分與車位土地持分各自計算坪數誤差後再計算應找補之金額，且不足部分乙方應全部找補；其超過部分甲方只找補百分之二為限。復因系爭土地契約1並無記載車位之單價，故以土地總價款6,810,000元計算房屋及車位土地持分之單價。

③綜上，本件系爭3樓房屋及11號車位正確之找補金額為：賣方應找437,115元（計算式：-67,702元-1,498元+38,949元-11,987元+10,800元-101,165元+569,718元=437,115元），又被告須返還已收178,438元找補款，故被告應給付陳品謙615,553元（計算式：437,115元+178,438元=615,553元）。

④復依系爭土地契約1第三條(二)及系爭房屋契約1第三條(四)皆約定找補金額應於「交屋時」一次結清。查本件被告於108年1月20日交屋予陳品謙，故本件依民法第229條第1項、第233條第1項規定，陳品謙自得向被告請求自108年1月20日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)邱臻亮等2人則得向被告請求418,082元及自108年6月5日交屋之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，其計算方式

01 及說明均如陳品謙部分所述。(六)原告爰依系爭土地契約第三
02 條(二)及系爭房屋契約第三條(四)約定及民法第229條第1項、第
03 233條第1項、第359條、第227條、第226條規定，提起本件
04 訴訟等情。並聲明：(一)被告應給付陳品謙615,553元及自108
05 年1月20日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
06 。(二)被告應給付邱臻亮等2人418,082元及自108年6月5日之
07 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)原告願
08 供擔保請准宣告假執行。

09 三、被告則以：(一)系爭土地契約第三條(二)及系爭房屋契約第三條
10 (四)約定有雙方互為找補之規定，因兩造對計算方式之認定有
11 所不同，由不同計算方式而得出截然不同之數額，故本件爭
12 點應為該互為找補之約定實施之計算方式為何，進而判斷被
13 告是否應為給付如原告訴之聲明所請求之價款。詳言之，本
14 件兩造爭執之點為「土地」與「車位土地」部分面積誤差是
15 否應合併計算誤差，乘以單價後互為找補。(二)陳品謙請求被
16 告給付615,553元及利息；邱臻亮等2人請求給付418,082元
17 及利息，應無理由：①按系爭土地契約第三條(二)約定，「房
18 屋坐落：…本土地持分面積如有誤差，其不足部分乙方（即
19 被告）均應全部找補；其超過部分假方（按：甲方，即原告
20 ）只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二）且雙方
21 同意面積誤差之找補，分別以土地價款除以土地面積所得之
22 單價（應扣除車位之價款及面積），無息於交屋時結算…」
23 。②次按系爭房屋契約第三條(四)約定，「房屋面積以地政機
24 關登記完竣之面積為準。…其土地、主建物或本房屋登記總
25 面積與約定買賣面積有誤差時，就不足部分，乙方應全部找
26 補，其超過之部分，甲方只找補到百分之二為限。且雙方同
27 意面積之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、公有部分
28 價款除以個面積所計算之單價（應扣除車位之價款及面積）
29 無息於交屋時一次結清。…」③再按內政部頒訂之預售屋
30 買賣契約書範本（103年4月版）第5條第2項有關房地面積誤
31 差及其價款找補規定，「依第三條計算之土地面積、主建物

或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算」。④本件系爭土地契約、系爭房屋契約之面積誤差找補規定，係內政部頒訂「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中之應記載事項，被告為遵循不動產買賣法規，參酌內政部頒訂之預售屋買賣契約書範本預先定立，此觀預售屋契約範本、系爭土地契約及系爭房屋契約之約文形式可知。⑤又被告訴所提如原證9、原證10所示找補方式係同依內政部所定計算方式，即以土地、主建物、附屬建物及公有部分（公設）分別計算找補之款項而得，其中土地部分，並未分設「土地」、「車位土地」兩項計算，本件系爭土地契約亦未就土地部分設分細項，故回歸契約解釋，找補計算方式就土地言應以土地、車位土地合併計算面積誤差後為之。⑥況本件依原告所購得3樓房屋（含土地、車位）、8樓房屋（含土地、車位）不動產買賣成交案件實際資訊申報書（詳被證1第13點）「車位未單獨計價，且已含入交易總價」；復觀系爭土地契約中並未定有車位土地總價，是土地部分應將土地、車位土地合併計算面積後再為誤差找補無誤。⑦依上開合併計算方式，則互相找補金額為原證9、原證10所示：陳品謙應補178,438元；邱臻亮等2人應補204,289元。則應由原告為找補，原告主張被告應找補615,553元及418,082元及其利息，應顯無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，請准予供擔保免為假執行。

四、原告主張陳品謙與被告於106年5月30日簽署系爭土地契約1、系爭房屋契約1，約定由陳品謙向被告購買系爭大樓編號B3棟3樓房屋及地下2層11號車位，房屋土地持分為土地總面積百萬分之12924（約9.72坪）、車位土地持分為總土地面積百萬分之4080，房屋全部面積為46.55坪，其中包含主建

物（室內）面積26.41坪、陽台面積2.55坪、雨遮面積2.72坪、共同使用面積14.87坪、車位建物面積則為10坪，土地總價款6,810,000元；房屋總價款合計5,570,000元，其中主建物價款為3,725,000元、附屬建物價款為191,000元、共有部分價款為1,114,000元、車位價款為540,000元，系爭3樓房屋、11號車位及坐落基地業已於107年12月25日登記為陳品謙所有，被告復於108年1月20日交屋予陳品謙；邱臻亮等2人與被告於106年7月7日簽署系爭土地契約2、系爭房屋契約2，約定由邱臻亮等2人向被告購買系爭大樓編號A1棟8樓房屋及地下2層19號車位，約定房屋土地持分為土地總面積百萬分之11501（約8.65坪）、車位土地持分為總土地面積百萬分之4080，房屋全部面積為41.42坪，其中包含主建物（室內）面積22.01坪、陽台面積3.05坪、雨遮面積3.13坪、共同使用面積13.23坪、車位建物面積則為10坪，土地總價款合計6,430,000元；房屋總價款合計5,270,000元，其中主建物價款為3,428,000元、附屬建物價款為244,000元、共有部分價款為1,058,000元、車位價款為540,000元，系爭8樓房屋、19號車位及坐落基地業已於108年5月28日登記為邱臻亮等2人所有，被告復於108年6月5日交屋予邱臻亮等2人之事實，有買賣契約書在卷可稽（本院卷第27至67頁、第81、119頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

五、原告復主張被告所交付之房地及車位，與系爭土地契約及系爭房屋契約所約定之坪數不符，兩造並不爭執，惟就如何計算找補面積，兩造並無共識，原告主張應依系爭預售屋買賣契約之約定，就房屋土地持分、車位土地持分、主建物、附屬建物、共有部分、車位建物，各自應先分別計算找補面積，再乘以對應之單坪價格，得出應找補之金額，經計算後，陳品謙得向被告請求615,553元及自108年1月20日交屋翌日起算之法定遲延利息；邱臻亮等2人則得向被告請求418,082元及自108年6月5日交屋翌日起算之法定遲延利息等情。則為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

01 (一)按系爭土地契約第三條(二)約定「房屋坐落：…本土地持分面
02 積如有誤差，其不足部分乙方（即被告）均應全部找補；其
03 超過部分假方（按：甲方，即原告）只找補百分之二為限（
04 至多找補不超過百分之二）且雙方同意面積誤差之找補，分
05 別以土地價款除以土地面積所得之單價（應扣除車位之價款
06 及面積），無息於交屋時結算…」、系爭房屋契約第三條(四)
07 約定「房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準。…其土地
08 、主建物或本房屋登記總面積與約定買賣面積有誤差時，就
09 不足部分，乙方應全部找補，其超過之部分，甲方只找補到
10 百分之二為限。且雙方同意面積之找補，分別以土地、主建
11 物、附屬建物、公有部分價款除以個面積所計算之單價（應
12 扣除車位之價款及面積）無息於交屋時一次結清。…」等語
13 （本院卷第33、51、87、105頁）。又按內政部頒訂之預售
14 屋買賣契約書範本（103年4月版）第5條第2項，就房地面積
15 誤差及其價款找補規定「依第三條計算之土地面積、主建物
16 或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找
17 補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超
18 過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、
19 主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單
20 價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算」等語（
21 同卷第195頁）。

22 (二)本件被告所交付之房地及車位，與系爭土地契約及系爭房屋
23 契約所約定之坪數不符，應如何計算找補面積，兩造並無共
24 識，原告主張應依系爭預售屋買賣契約之約定，就房屋土地
25 持分、車位土地持分、主建物、附屬建物、共有部分、車位
26 建物，各自應先分別計算找補面積，再乘以對應之單坪價格
27 ，得出應找補之金額云云，被告則抗辯兩造交屋結算時由被
28 告所提如原證9、原證10所示找補方式，係同依內政部所定
29 計算方式，即以土地、主建物、附屬建物及公有部分（公設
30 ）分別計算找補之款項而得，其中土地部分，並未分設「土
31 地」、「車位土地」兩項計算，本件系爭土地契約亦未就土

地部分設分細項，故回歸契約解釋，找補計算方式就土地言應以土地、車位土地合併計算面積誤差後為之等語。本院細釋前揭系爭土地契約及系爭房屋契約之文義，認為就土地部分之找補，並無就房屋土地、車位土地應分別計算找補之明文，是原告主張應分別計算找補，尚無可取。

(三)再者，本件爭執重點在於土地部分之找補，就房屋土地、車位土地究應分別計算或合併計算，而原告主張分別找補方式，與被告所持合併找補見解，其計算結果所以不同，關鍵即在於上開系爭土地、房屋契約約定及內政部頒訂預售屋買賣契約書範本，就房地面積誤差找補，係採其不足部分賣方均應全部找補、其超過部分買方只找補百分之2為限（至多找補不超過百分之2）之方式，顯已較有利於買方即原告，倘依原告主張就房屋土地、車位土地再分別計算找補，對被告尤屬不公，而依被告所持合併計算見解，對原告則不致有不可預見之不利益（蓋其僅負至多百分之2之找補責任），益徵被告所辯洵足採信。

(四)被告固抗辯依合併計算方式找補，陳品謙於108年1月20日交屋結算應補178,438元如原證9所示云云，惟經本院比對原證9、10後，被告已更正為應補167,638元（本院卷第329頁），可見被告有溢收陳品謙找補款10,800元，自應於陳品謙起訴請求返還時，如數返還該10,800元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。

(五)本件兩造既於不動產買賣契約，就被告所交付之房地及車位，與系爭土地契約及系爭房屋契約所約定之坪數不符，具體約定如何計算找補或解約，已如前述，則就本件不動產買賣坪數不符之問題，被告即無何債務不履行損害賠償責任可言。

六、從而，原告依系爭土地契約第三條(二)及系爭房屋契約第三條(四)約定與民法第229條第1項、第233條第1項、第359條、第227條、第226條規定，訴請被告應給付陳品謙10,800元，及自起訴狀繕本送達（本院卷第159頁）翌日即108年7月19起

01 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予
02 准許；逾此範圍則為無理由，應予駁回。

03 七、本件兩造陳明願供擔保請為准、免假執行宣告，就原告勝訴
04 部分，金額在50萬元以下，應依職權宣告假執行，並酌定相
05 當擔保金額宣告免為假執行；至原告敗訴部分，假執行之聲
06 請已失依附，已予駁回。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判
08 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

09 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
10 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文
11 。

12 中 華 民 國 108 年 11 月 8 日
13 民事第四庭 法官 連士綱

14 以上正本係照原本作成

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 11 月 11 日
18 書記官 許碧如