

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2141號

原告 林明仁
訴訟代理人 甘義平律師
被告 福樺建設股份有限公司
法定代理人 丁章權
訴訟代理人 丁章國
柴健華律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國109年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○號17樓房屋（含共有部分及車位，下合稱系爭房屋），及其坐落基地新北市○○區○○段○○○號土地持分4307/100000（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），原係訴外人張昭婷後辦理契約變更為訴外人陳國鋒於民國（下同）99年間向被告所購買「福樺謙禮」建案（下稱系爭建案）A棟第17樓之預售屋及其基地。被告於101年間興建完成後交屋予陳國鋒，陳國鋒再於104年10月11日透過仲介轉售予伊。陳國鋒當初交屋予伊之現況為未裝潢之毛胚屋，也就是101年間被告交屋予陳國鋒之狀態，包括當樓層之梯廳陳國鋒及原告均未曾變動過。詎料，伊自購入系爭房地後，屢因該樓層梯廳共有部分之權利歸屬問題，迭遭同社區區分所有權人提出檢舉及訴訟，內心深感苦惱之餘，乃告知被告應對本社區共有公設面積如何計算分配、17樓梯廳是否分配予伊所有等疑義，正式對全體區分所有權人做詳細說明。然被告僅於107年6月8日交付伊面積概算表乙份，不願在其上簽名蓋章也不願向全體區分所有權人說明。嗣原告於108年4月9日又收到區分所有權人之民事起訴狀指稱伊占用梯廳應返還予

全體共有人云云。原告於是懷疑當初有關共有公設面積之計算是否有誤，否則為何不斷遭他人提出訴訟。而經原告對照當初之契約內容後，確定其中第5條第1項第1、3款約定，與第6條第2項約定不符，即經原告比對計算後發現如依當初契約第6條第2項約定比例計算，陳國鋒所購買之共有公設面積竟遭被告灌水約25.18 m²。蓋實際上陳國鋒依約定僅需購買之共有公設面積為148.45m²，被告於交屋時卻登記予陳國鋒約173.63m²之故。再伊發現上情後，隨即聯絡陳國鋒出面處理，而經伊說明陳國鋒方得知當初因被告之刻意欺瞞，致其竟多花費約新臺幣（下同）260萬元，購買該原不屬於伊之25.18 m²（約7.617坪）共有公設面積，並進而將該公設面積轉售予伊。而伊與陳國鋒間為求和平解決紛爭，陳國鋒乃同意就遭被告惡意灌水共有公設面積出售部分對被告之所有求償權利全部讓與伊，由伊逕行對被告主張權利，陳國鋒並已以存證信函送達對被告為債權讓與通知，依法應已對被告發生效力。為此，爰就被告將共有公設面積灌水約25.18 m²出售予陳國鋒部分，基於受讓陳國鋒之權利，而依民法第113條、第114條準用113條、第179條、第227條第1項、民法第184條第1項前段及後段、第184條第2項規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利之判決，並聲明：被告應給付原告260萬元，及自101年10月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以下列情詞資為抗辯，並聲明判決：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(一)系爭房地係張昭婷於99年4月29日以預售方式向伊購買，有伊與張昭婷間所成立之房屋、停車位預定買賣合約書可稽（見本院卷二第39至47頁，下稱系爭買賣合約書）。嗣張昭婷於101年7月16日與陳國鋒簽立讓渡書，約定由陳國鋒承受其買受人之權利義務，故陳國鋒並非初始向伊購買系爭房地

01 之人。又因系爭房屋於簽訂買賣合約時尚未興建，故系爭買
02 賣合約書第5條所定之「共有部分面積約51.78坪」，伊係
03 依新北市政府工務局所核發之建造執照及其核准之設計圖說
04 進行估價而得，並遵循房屋坪數愈大，分擔之共有部分面積
05 愈多之估算原則為之。而系爭房屋興建完竣後，伊辦理系爭
06 房屋共有部分之產權登記面積為52.53坪，較系爭買賣合約
07 書所定面積多0.75坪，故並無不足之情。再伊與張昭婷洽訂
08 系爭買賣合約書時，明確告知系爭房屋之共有部分面積約51
09 .78坪及其計算基礎，並形諸於書面，要無原告所指伊有明
10 知上開內容無效或可得而知之情，進而應負民法第113條所
11 定之責任，亦無惡意欺瞞之詐欺行為，故原告主張陳國鋒得
12 撤銷受詐欺之意思表示，自屬無據，陳國鋒無權依民法第11
13 3條及第179條規定，請求伊返還價款。否則，伊亦得依民
14 法第264條規定主張陳國鋒未辦理25.18 m²共有部分面積之
15 回復登記前得拒絕給付價款之同時履行抗辯。

16 (二)又，伊銷售系爭房地及簽訂系爭買賣合約書時均詳加說明就
17 第5條所載共有部分面積51.78坪之計算基礎，絕無蓄意欺
18 瞞掩飾，嗣後辦理系爭房地之所有權登記，關於建物之共有
19 部分（即新北市○○區○○段○○○○○號，訴狀誤載為67地號
20 ）之權利範圍係4677/100000，經乘以共有部分總面積5,21
21 3.96m²後約73.7667坪，扣除3個汽車停車位之面積21坪，
22 已逾系爭買賣合約書第5條所定之51.78坪，並無短少不足
23 ，足證伊業依系爭買賣合約書所定面積履行產權登記義務，
24 析無原告所指有不完全給付及物之瑕疵擔保責任情事。再民
25 法第799條第4項但書既規定：「但另有約定者，從其約定
26 」，可見該條款非屬強制規定性質，況系爭買賣合約書業約
27 明「車公」之坪數及「大公」、「小公」之面積及其計算原
28 則。故原告主張伊違反第799條第4項規定及系爭買賣合約
29 書第6條第2項約定，認共有部分面積25.18 m²之移轉登記
30 為無效，自屬無據。另原告指稱伊有欺瞞隱匿之詐欺情事，
31 構成民法第184條之侵權行為，洵非實在，陳國鋒無權依民

01 法第92條第1項規定撤銷共有部分面積25.18 m²之買受意思
02 表示，進而依民法第179條不當得利規定請求返還價款及依
03 民法第184條第1項前段、後段及第2項規定請求賠償損害
04 至明。

05 三、原告主張被告將共有公設面積灌水約25.18 m²出售予陳國鋒
06 ，應係違反民法第799條第4項強制規定等之情形，當屬無
07 效，依民法第113條規定應負回復原狀或損害賠償之責；另
08 該部分共有公設面積之買賣既屬無效，被告受領該部分價金
09 自屬無法律上原因而受利益，致陳國鋒受損害，應依民法第
10 179條規定應予返還。再者倘認該共有公設面積之買賣並非
11 無效，陳國鋒亦主張係受被告惡意欺瞞所為意思表示，並已
12 以存證信函之送達，對被告為撤銷意思表示，則經撤銷後依
13 民法第114條準用第113條規定，被告亦應對陳國鋒負回復
14 原狀或損害賠償之責。又該部分共有公設面積之買賣既經撤
15 銷，被告受領該部分價金亦屬不當得利，應依民法第179條
16 規定返還。復倘認上開共有公設面積之買賣並非無效，然被
17 告違反合約第6條第2項約定，故意將共有公設面積灌水約
18 25.18 m²出售予陳國鋒，顯未依債之本旨給付，依民法第22
19 7條第1項規定，陳國鋒亦得請求被告賠償損害260萬元。
20 另倘認買賣並非無效，然陳國鋒亦係遭被告惡意欺瞞而為意
21 思表示，致多花費約260萬元購買該公設面積，此顯屬故意
22 不法侵害他人之財產權，且係故意以背於善良風俗之方法加
23 損害於他人，並違反保護他人之法律致生損害於他人，則依
24 民法第184條第1項前段、後段及第2項規定，陳國鋒亦得
25 向被告請求侵權行為之損害賠償。上開陳國鋒得對被告行使
26 之所有求償權利，業經陳國鋒全部讓與原告，則原告自得逕
27 對被告主張行使前述權利，請求被告給付260萬元等語。被
28 告除否認並無原告所稱之灌水情節外，並以前揭情詞置辯。
29 是以本件兩造爭執要旨，厥為：原告基於受讓陳國鋒之權利
30 ，依民法第113條、第114條準用第113條、第179條、第
31 227條第1項、第184條第1項前段、後段及第184條第2

項規定，請求被告給付260萬元乙節，有無理由？等項，茲分別論述如下：

(一)關於受讓依民法第113條規定請求部分：

(1)原告固主張被告依系爭買賣合約書出售予陳國鋒之共有公設面積因有惡意灌水25.18 m²之情形，違反民法第799條第4項之強制規定，故該部分買賣法律行為應屬無效，依民法第113條規定，被告應就陳國鋒因此多花費之價金260萬元，負回復原狀或損害賠償責任云云，然為被告所否認，並以前詞置辯。查觀諸系爭買賣合約書第6條第2項有關「共有部分面積分配比例計算」之約定，係載明「依買受主建物面積與本社區所有建物全部主建物總面積之比例為計算。」，為兩造所不爭執，並有系爭買賣合約書在卷可稽（見本院卷二第41頁），參以兩造對於依系爭買賣合約書陳國鋒買受之主建物面積為260.83m²（即建物所有權狀專有部分面積，見本院卷一第65頁），本社區所有建物全部主建物總面積為5906.53 m²乙情，亦不否認（見本院卷一第19頁、本院卷二第63頁、第65頁、第167頁），足徵系爭買賣合約書第6條第2項有關「共有部分面積分配比例計算」之約定，係與民法第799條第4項前段規定：「區分所有人就區分所有建築物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面積之比例定之。」內容相符，並無原告所稱被告與陳國鋒間所為買賣法律行為，違反強制規定（民法第799條第4項）之情形，縱令被告嗣後未依約履行，亦不過屬被告應否負債務不履行責任之問題，與買賣契約效力無涉。原告據此主張系爭買賣合約書就共有公設部分之買賣有違反強制規定（民法第799條第4項）而應歸無效情形，已顯屬無據。更何況，被告嗣後就與陳國鋒間買賣有關共有公設部分之辦理登記情形，經核復與系爭買賣合約書所為約定內容堪稱吻合、一致，並無原告指稱之債務不履行情事（詳後述），自亦難認有何違反強制規定（民法第799條第4項）可言。準此，堪認原告主張被告依系爭買賣合約書出售予陳國鋒之共有公

01 設面積有惡意灌水 25.18 m² 情形，違反民法第 799 條第 4 項
02 強制規定，依民法第 71 條規定，該部分買賣法律行為應屬無
03 效云云，尚非可採。則原告據此主張依民法第 113 條規定，
04 被告應對陳國鋒負回復原狀或損害賠償責任，並由伊受讓行
05 使該權利，被告自應對其為給付云云，即同屬於由，不應准
06 許。

07 (2) 至原告雖又主張被告將系爭建案 17 樓之「小公」全部出售予
08 17 樓的住戶，該部分「小公」出售行為違反公寓大廈管理條
09 例第 58 條第 2 項之禁止規定，亦應屬無效云云。然觀諸被告
10 訴狀所載內容（見本院卷二第 155 頁起）不過係在說明系爭
11 建案究係如何計算、分配全體區分所有權人（即專有部分承
12 購戶）所應分擔之共有公設面積與比例而已。惟就我國民法
13 物權篇規定而言，無論不動產交易慣例所謂之大公、小公，
14 或車公等，盡皆屬民法第 799 條規定所稱之共有部分，且對
15 各區分所有權人而言，渠等就前述共有部分之權利，乃係存
16 在於各該共有部分全部範圍，並無原告所謂被告係將系爭建
17 案 17 樓之「小公」皆出售予 17 樓住戶所有之情形，原告前揭
18 所指顯係就共有部分之「專用權」與「所有權」相混淆，致
19 有誤會。此觀被告提出與張昭婷間所成立之系爭買賣合約書
20 第 11 條規定，業就屋頂、露台、法定空地等共有部分約定其
21 專用權如何歸屬綦詳等節亦可得知。意即依系爭買賣合約書
22 第 11 條第 3 項規定，雖可認系爭建案 A 棟 17 樓之當層梯廳業
23 經約定由該戶承購人所專用，但該承購人所得者不過為該共
24 有部分之約定專用權而已，與共有部分所有權之歸屬無涉。
25 故該 A 棟 17 樓當層梯廳仍為系爭建案全體區分所有權人共有
26 ，屬該區分所有建築物區分所有權（即專有部分）之共有部
27 分，雖具「互有」之特性，但非不得約定為專有部分使用，
28 僅不能單獨分割而已。是堪認原告前揭主張被告將系爭建案
29 17 樓之「小公」全部出售予 17 樓之住戶云云，確有誤會，委
30 無可採。再公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分
31 ，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售

於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為，公寓大廈管理條例第58條第2項固定有明文，惟上揭法文所稱乃係指不得將上開項目讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者乙節，亦有內政部85年7月2日（85）台內營字第8572920號函釋可參，而張昭婷（或陳國鋒）乃係購買取得系爭建案之專有部分者，足見系爭買賣合約書第11條第3項規定，核與公寓大廈管理條例第58條第2項規定亦無違。原告主張本件買賣有違反前揭所指之禁止規定，應屬無效云云，同無可取，併此敘明。

（二）關於受讓依民法第114條準用第113條規定請求部分：

- （1）按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年度台上字第75號裁判意旨參照）。查原告又主張如認前述買賣行為並非無效，亦主張係受惡意欺瞞所為意思表示，依民法第92條第1項規定得撤銷云云，然此亦為被告所否認，且原告主張被告有惡意灌水共有公設面積25.18 m²情事，為不足採乙節，亦經認定如前。再參以原告就陳國鋒如何受被告惡意欺瞞始為意思表示乙情，並始終未為任何舉證以實其說，自難認其空言主張有受詐欺情形為可採，即無任何撤銷權可得行使。
- （2）次按法律行為經撤銷者，視為自始無效。當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定，固亦為民法第114條所明定。然原告前揭主張得依民法第92條第1項規定，撤銷所為之買受意思表示乙節，既不可採，已如前述，自難認被告應依民法第114條準用同法第113條規定，對陳國鋒負回復原狀或損害賠償責任。則原告無從受讓行使上開權利，主張被告應對其為給付，乃屬當然。從而，堪認原告主張受讓依民法第114條準用同法第113條規定，得為請求云云，亦不足取。

（三）關於受讓依民法第179條規定請求部分：

01 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
03 179 條固有明文。惟參前所述，原告主張被告與陳國鋒間就
04 有關共有公設部分之買賣，有應歸無效情形云云，已不足採
05 ，則被告受領該部分價金即非無法律上之原因，與民法不當
06 得利規定構成要件不符，原告自亦無從因受讓自陳國鋒之權
07 利而主張得依民法第 179 條規定請求被告給付。是原告此部
08 分主張，同屬無據，委不可取。

09 (四) 關於受讓依民法第 227 條第 1 項規定請求部分：

10 (1) 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
11 約之文字，但契約文字業已表示當事人之真意，無須別事探
12 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。次按民法第 799 條
13 第 1 項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物
14 而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物
15 及其附屬物之共同部分共有之建築物。」，是依上開規定析構
16 述可知，所謂區分所有建築物係由專有部分及共有部分所構
17 成，並由各人就各自區分之專有部分有單獨所有權，並對建
18 築物之共同部分有共有權，且無論係民法第 799 條第 1 項所
19 稱「共同部分」，或同條第 2 項所稱「共有部分」，抑或公
20 寓大廈管理條例所使用之「共用部分」一語，雖各有其不同
21 之關注點，實則應屬同義。因此，依民法第 799 條第 2 項後
22 段規定，所謂「共有部分」係指區分所有建築物之專有部分
23 以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。前者（專有部
24 分以外之其他部分）如樓梯間、電梯間、走廊、地下室是；
25 後者（不屬於專有部分之附屬物）如共用之衛生給水設備、
26 排水設備、空調設備及各種配線、配管等設備是。又共有部
27 分之分類就其性質言，可分為法定共有部分與約定共有部分
28 ；法定共有部分又稱為當然共有部分，一般而言，公寓大廈
29 管理條例第 7 條所規定之公寓大廈共用部分，或民法第 799
30 條第 2 項後段所定區分所有建築物專有部分以外之其他部分
31 及不屬於專有部分之附屬物均屬之；再者，法定共用部分，

應為區分所有人之共有，本應供區分所有人共同使用，但實際上經約定供特定區分所有人使用之情形不少，例如由特定人在法定空地上設置專用庭院、在地下室設置專用停車位、在外牆懸掛招牌或在樓頂加蓋房屋是。類此，由特定人在共用部分（如地下室）上享有專屬的特定使用權（如停車位使用）者，稱為專用使用權，雖係由特定人所專用，但仍不改該部分（指地下室車位）係屬共用部分之本質，自仍應由全體區分所有人所共有，僅不過得由該特定人因另加價購買而取得使用權之專屬而已。另各區分所有人對共有部分之應有部分比例，依民法第799條第4項規定，除另有約定外，按其專有部分面積與專有部分總面積比例定之，此核與系爭買賣合約書第6條第2項所為約定相符。再除其屬內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第79條規定辦理建物所有權第一次登記者外，區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分以及區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記，建物所有權第一次登記法令補充規定第11條、第12條定有明文；又登記機關辦理區分所有建物共有部分測繪登記時，應依據檢附之專共用圖說為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定為全部共有並編列為1個建號；如有區分全部共有及一部共有範圍，則依標示範圍分別合併編列建號，亦有內政部105年1月22日台內地字第1051300822號函釋可稽。

- (2) 原告雖一再主張依系爭買賣契約書第6條第1項規定可知，同條第2項所謂前款共有部分係不包括所稱之地下室停車位部分，故依該條項之面積比例計算陳國鋒應分擔之共有部分面積比例時，即應先以系爭建案共有部分總面積 $5,213.96\text{m}^2$ 減去地下室停車位總面積 $1,852.31\text{m}^2$ 後之餘額（即 $3,361.65$

m²) 為據，再乘以陳國鋒買受之主建物面積與本社區所有建物全部主建物總面積之比例而為計算。因此計算結果，則被告顯有將共有公設面積灌水約 25.18 m² 出售予陳國鋒之情形云云。然查：承前所述，本件系爭建案之區分所有建物買賣，雖已由建商或起造人（即被告）與各承購戶定明地下室停車位之使用權者及其範圍者，然區分所有人購買停車位者，亦不過取得該共用部分停車空間對應之應有部分及約定專用權而已，對系爭建案之地下室停車空間本質上仍屬系爭建案區分所有建物之共同使用部分，而屬所謂共有部分範圍並無影響，自無先予剔除必要。此觀系爭買賣合約書第 6 條第 1 項規定，亦已明載系爭建案共有部分包含①一樓門梯廳、車道……樓梯、電梯；②二樓以上各層排煙室、管道間、梯廳、樓梯、電梯……機房、水箱；③地下一層至三層扣除全部停車位持份面積後之機車停車位、排煙室（梯廳）、防災中心……進排風管道間、水箱、管道間、停車空間等及④其他依法令應列入共用部分之項目等情甚明。而上開③所提及之地下一層至三層之停車空間，顯然即係指包括陳國鋒另向被告加價購買而取得對應之應有部分及約定專用權之地下室停車位之共同使用部分而言。原告就此雖又辯稱前揭有關「停車空間」一語乃係贅載云云，惟由上開契約條款前後內文以觀，實難認係贅載，足見原告此部分所辯，並不足採。是堪認系爭買賣合約書第 6 條第 2 項所謂之「前款共有部分」係指包括地下室停車空間在內之系爭建案共同使用部分，即指系爭建案共有公設之範圍全部，包括卷附被告所提文件一再用以計算說明之「大公」、「小公」及「車公」，總面積為 5,213.96m²，至為明確。

- (3) 按依民法第 345 條第 1 項規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。又民法第 227 條所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，然給付之內容並不符合債務本旨而言。次者，在債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債權

人苟證明債之關係存在，且因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院82年度台上字第267號、97年度台上字第1000號裁判意旨參照）。故債權人主張債務人應負債務不履行損害賠償責任者，仍應先就與債務人間有債之關係存在，且債務人有不履行債務情形，以及因此受有損害等節，負舉證責任。原告主張被告對陳國鋒有債務不履行情形，依民法第227條第1項規定，受讓陳國鋒對被告之權利為請求，既為被告所否認，依上說明，自應由原告負舉證責任，證明被告有所指稱之不完全給付債務不履行情事屬實。然原告就此並未能舉證以明，且依系爭買賣合約書所為約定內容以觀，復堪認被告抗辯業已依約履行完畢，並無不完全給付之債務不履行情事等語應非子虛，自難認原告此部分主張為可採，理由析述如下：

- ①依系爭買賣合約書第8條規定，原告前手陳國鋒（或張昭婷）支付價金向被告所購買之標的，係包括價款2,938萬元之房屋（包含主建物、附屬建物及共有部分）及價款255萬元之停車位在內，總價共計3,193萬元。又前述所謂房屋（包含主建物、附屬建物及共有部分）之面積，依系爭買賣合約書第5條規定，係包括主建物之78.9坪、附屬建物（陽台、雨遮等）之10.65坪、共有部分之51.78坪，合計為141.33坪。另由系爭買賣合約書第4條、第5條、第8條規定綜合以觀，再輔以被告所提出當初有關共有公設部分之項目及計算說明內容可知（見本院卷一第71頁、本院卷二第53頁至69頁、第167頁），就本件系爭建案區分所有建築物之買賣其共有公設部分係區分為除停車位外之共有部分（即大公、小公）及停車位（即車公）二大部分，且被告與陳國鋒（或張昭婷）間之買賣所買受之上開共有部分面積為51.78坪，停車位面積（未含公用車位）為21坪，有系爭買賣契約書在卷

01 可稽（見本院卷二第39至47頁）。而依原告提出之建物所有
02 權狀及與陳國鋒間之不動產買賣契約書所載（見本院卷一第
03 34頁、第65頁），顯然就與陳國鋒（或張昭婷）間之買賣，
04 被告業已辦妥移轉登記之建物範圍係包括主建物面積260.83
05 m²、附屬建物（陽台、雨遮）面積29.06 m²、6.13m²以及共
06 有部分面積243.85m²（建號5447、面積5,213.96m²之4677/1
07 00000）。其中有關主建物登記面積260.83m²、附屬建物（
08 陽台、雨遮）登記面積29.06 m²、6.13m²部分，係與系爭買
09 賣合約書所為約定內容相符乙節，為原告不爭執。至登記之
10 共有部分面積243.85m²部分，乃係包括陳國鋒（或張昭婷）
11 所購買之3個停車位，每一停車位面積23.14 m²（權利範圍
12 100000分之444），合計為69.42 m²；獲被告提供為公用車
13 位之面積0.79m²（權利範圍100000分之15）；以及前開所稱
14 共有部分（除停車位外）之面積173.62m²（權利範圍100000
15 分之3330），合計面積為243.83m²（與前述243.85m²相近，
16 屬容許誤差範圍）等情，亦經本院予以核算無誤。足見被告
17 就屬系爭買賣合約書第5條規定之主建物面積、附屬建物面
18 積及共有部分面積所為之買賣標的物給付，係與買賣契約約
19 定相符，符合債務之本旨，並無原告所謂未依債務本旨履行
20 之情形可言，堪以認定。

21 ②至原告又稱被告未依系爭買賣合約書第6條第2項規定為計
22 算，當有不完全給付之債務不履行云云。然系爭買賣合約書
23 第6條第1項規定乃係就系爭建案區分所有建築物之共同使
24 用部分（即民法第799條規定之共有部分）規定其涵蓋項目
25 範圍，且系爭買賣合約書第6條第2項所謂「前款共有部分
26 」係指包括地下室停車空間在內之系爭建案區分所有建築物
27 之共同使用部分，總面積為5,213.96m²乙節，已詳如前述，
28 而兩造對於依系爭買賣合約書陳國鋒買受之主建物面積為26
29 0.83m²、本社區所有建物全部主建物總面積為5906.53 m²乙
30 情亦不否認，據以計算後比例約為0.04（參照內政部76年1
31 月24日台內地字第471339號函釋，取至小數點下2位），核

與建物所有權狀就共有部分（建號5447）之登記權利範圍比例100000分之4677換算後亦為0.04（同上）堪稱相符，故亦無原告所稱未依系爭買賣合約書第6條第2項規定為計算之不完全給付情形，同堪認定。

③況依原告所提出之建物所有權狀以觀，益可徵有關係爭建案之區分所有建築物於建築完成辦理區分所有權第一次登記時，主管之地政機關即係依據建物所有權第一次登記法令補充規定第11條、第12條規定及合於內政部105年1月22日台內地字第1051300822號函發布之意旨辦理，並無何違誤之處。原告恣意曲解系爭買賣契約書及相關法令之規定，主張被告涉有惡意灌水共有公設25.18 m²之情形云云，顯不足採。

(4)從而，原告主張被告有不完全給付之債務不履行情形，應對陳國鋒負損害賠償責任，並主張受讓陳國鋒依民法第227條第1項規定之權利，請求被告應賠償價金損害260萬元云云，亦難認有據，委不足取。

(五)關於受讓依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定請求部分：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1項前段、後段、第2項分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，亦為民事訴訟法第277條前段所明定。再者，請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則以及民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，亦應駁回原告之請求，並有最高法院43年度台上字第377號、82年度台上字第1723號裁判意旨可資參照

。查原告主張被告明知依系爭買賣合約書第6條第1項、第2項計算之公設比例，並非如被告實際出售予陳國鋒之公設面積，卻灌水25.18 m²多出售予陳國鋒，致陳國鋒因而多支出買賣價金260萬元，侵害陳國鋒之財產權，且被告前揭惡意欺瞞詐騙行為，顯係屬背於善良風俗之方法，並有違修正前公平交易法第24條（修正後為同法第25條）之保護他人法律規定，依民法第184條第1項前段、後段及第2項規定，應負侵權行為損害賠償責任等情，既為被告所否認，依上說明，自應由原告就其主張被告依系爭買賣合約書出售予陳國鋒之共有公設面積確有所指惡意灌水25.18 m²之欺瞞詐騙情形此項有利於己事實負舉證之義務。惟原告所提證據僅能證明其與陳國鋒間就系爭房地有為買賣及權利讓與、陳國鋒曾表示撤銷受詐欺之意思表示、其於買受後屢遭其他區分所有權人提告及系爭房屋辦理移轉登記之情形，對被告應負侵權行為責任之故意事實（即灌水25.18 m²之惡意欺瞞詐騙事實），則非但迄至本件言詞辯論終結時止未能證明，甚且參前所述，已足堪認原告指稱被告有灌水25.18 m²之惡意欺瞞詐騙行為，乃與事實有悖，並不可採。職此，自難認原告已盡舉證之責而得謂被告對陳國鋒有侵權行為損害賠償責任存在。

- (2) 從而，原告主張受讓陳國鋒之權利而依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定，請求被告賠償價金損害260萬元，亦屬於法無據，不可取。

四、從而，原告主張受讓自陳國鋒之權利，並依民法第113條、第114條準用第113條、第179條、第227條第1項、第184條第1項前段、後段及第184條第2項規定，請求被告給付260萬元，及自101年10月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回。

五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，

均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 3 月 31 日

民事第一庭 法官 黃若美

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 4 月 1 日

書記官 王敏芳