

臺灣橋頭地方法院民事裁定

111年度小上字第8號

上訴人 維崗建設有限公司

法定代理人 杜志釗

訴訟代理人 郭清寶律師

鍾靚凌律師

被上訴人 孫漢名

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年12月23日本院110年度橋小字第1297號第一審判決提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新台幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理 由

一、對於小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之；上訴狀內應記載上訴理由，表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又所謂判決違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當，為同法第468條所明定，依民事訴訟法第436條之32第2項規定，此亦為小額事件之上訴程序所準用。而以判決有不適用法規或適用不當為上訴理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或內容，若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣，倘為司法院解釋或最高法院大法庭之裁判，則應揭示該判解之字號或其內容，如依民事訴訟法第469條所列第1款至第5款理由提起上訴時（同條第6款未準用，參照民事訴訟法第436條之32第2項規定），其上訴狀或理由書應揭示合於該條款之事實，上訴理由狀如未依此項方法表明者，即難認為已對原判決之違背法令有具體之揭示，其上訴自難認為合法（最高法院71年台上字第314號判決意旨參照）。又上訴不合法者，第二審法院應依民事訴訟法第436條之32第2項準用第

444條第1項規定，以裁定駁回之。

二、上訴意旨略以：預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭事項）第7條第2款規定附屬建物除陽臺外之部分不得計入買賣價格，故內政部民國100年5月18日內授中辦地字第1000724541號函釋雨遮買賣不計入預售屋買賣價格，登記面積如有誤差自無找補，上訴人得依如附表一所示計算方式保有向被上訴人收取新台幣（下同）46,385元之利益，並非應補償被上訴人。原審判決卻誤認雨遮0.71坪部分仍應列入系爭事項第6條第2款規定找補計算，判命上訴人應如附表二所示返還46,385元外，尚應返還不當得利24,622元，共71,007元。原審判決對系爭事項第6條第2款、第7條第2款適用不當，有民事訴訟法第468條判決不適用法規或適用不當之違法事由等語。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

三、被上訴人則以：兩造於105年4月11日簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定被上訴人向上訴人購買坐落高雄市○○區○○○段○○○號、同段97地號（已併入同段96地號）土地上之預售戶別代號12D3房屋（門牌號碼高雄市○○區○○○街○○○號12樓之3，下稱系爭房屋），同時向訴外人即地主石順情、林清吉購買系爭房屋坐落上開土地之應有部分。主建物、附屬建物陽臺、附屬建物雨遮、共有部分，於109年6月13日交屋完畢。因系爭契約未區分主建物、附屬建物、共有部分之價款，係約定房屋價款為438萬元、房屋總面積44.26坪，故原審判決如附表二所示，認定每坪單價98,961元（4,380,000÷44.26坪＝每坪98,961元），並無違誤。茲雨遮之登記短少0.71坪，上訴人就此部分理應返還價金予被上訴人等語置辯。並聲明：上訴人之上訴駁回。

四、查本件兩造於105年4月11日簽訂系爭契約買賣系爭房屋，於交屋後，被上訴人提起訴訟，主張上訴人應依系爭事項第6條第2款規定給付找補款24,622元，然上訴人卻向被上訴人收取107,930元，後於110年5月14日退還61,545元，故尚受

有 71,007 元（24,622 元 + 107,930 元 - 61,545 元 = 71,007 元）不當得利，致被上訴人受有損害，爰依不當得利之法律關係請求返還。原審經綜合審酌卷內相關證據資料，於判決理由詳述因系爭契約未區分主建物、附屬建物、共有部分之價款，係約定房屋價款為 438 萬元、總面積 44.26 坪，是應以此計算每坪單價為 98,961 元，又附屬建物除陽臺外雖依系爭事項第 7 條第 2 款規定不計入買賣價格，然依系爭事項第 4 條第 2 款規定應將附屬建物雨遮計入附屬建物面積，自仍應計入系爭事項第 6 條第 2 項房地面積之找補計算，故主建物、附屬建物陽臺及附屬建物雨遮面積不足部分，上訴人均應全部找補，而計算如附表二所示，上訴人應返還不當得利 71,007 元及法定遲延利息予被上訴人（見原審判決第 2 至 3 頁），並依職權為准免假執行之宣告。兩造間之系爭契約為上訴人與消費者訂定同種類之定型化契約，則系爭事項即預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定仍屬契約內容。上訴意旨雖主張原審判決適用系爭事項第 6 條第 2 款、第 7 條第 2 款有違背法令情事，惟核其上訴理由狀所載內容，仍係就原審取捨證據、解釋契約、認定事實之結果予以爭執，並未具體指出原審判決有如何違背成文法或司法判解之情事，或有何民事訴訟法第 469 條第 1 款至第 5 款之情形，是難認對原審判決如何違背法令已有具體之指摘。

五、綜上所述，依上訴人上訴意旨，難認已於上訴狀內依法表明原審判決如何具體違背法令，其上訴自非合法，應予駁回。

六、依民事訴訟法第 436 條之 32 第 1 項準用同法第 436 條之 19 第 1 項規定，第二審法院為訴訟費用之裁判時，應確定其訴訟費用額，爰就本件第二審訴訟費用額，確定為如主文第 2 項所示金額。

七、據上論結，本件上訴為不合法，裁定如主文。

中華民國 111 年 2 月 18 日
民事第三庭 審判長 法官 張維君
法官 楊捷羽

法官 李俊霖

以上正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中華民國 111 年 2 月 18 日

書記官 黃莉君

附表一（上訴人主張計算找補方式）：

雨遮不計入價金，亦不找補，故每坪單價為100,574元【4,380,000元
÷ 43.55坪（買賣契約約定之房屋面積44.26坪－雨遮0.71坪）＝
100,574元】。

每坪100,574元×主建物及陽台增加 0.17坪＝17,098元
＋每坪100,574元×共有部分增加 14.56坪× 2%＝29,287元
（共有部分增加0.69坪，誤差比4.74%，僅找補2%）

＝46,385元

上訴人應補償被上訴人46,385元，故前向被上訴人收取找補款107,930元，後於110年5月14日退還61,545元，尚保有46,385元（107,930元－61,545元＝46,385元），並無受有不當得利。

附表二（原審判決採認被上訴人主張上訴人應補償被上訴人之計算方式）：

因系爭契約未區分主建物、附屬建物、共有部分之價款，僅約定房屋價款為438萬元、面積44.26坪，故計算每坪單價98,961元（4,380,000÷ 44.26坪＝每坪98,961元，小數點以下四捨五入）。

每坪98,961元×雨遮短少 0.71坪＝70,262元
－每坪98,961元×主建物及陽台增加 0.17坪＝16,823元
－每坪98,961元×共有部分增加 14.56坪× 2%＝28,817元
（共有部分增加0.63坪，誤差比4.74%，僅找補2%）

＝24,622元

上訴人應補償被上訴人24,622元，卻向被上訴人收取找補款107,930

01 (續上頁)

02
03 元，後於110年5月14日退還61,545元，故尚受有71,007元（24,622元
04 +107,930元－61,545元＝71,007元）不當得利。
05