

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度消字第63號

原告	王薇
	黃銓志
	吳駿騰
	游雅如
	蕭淑岑
	盧翠蓮
	張月姚
	洪正邦
	林祺昌
	李琬姍
	柯有鵬
	王伊妮
	余勁卉
	王鍵
	劉家煒
	周彬彬
	應卓君
	蔡蕙雯
	俞子堯
	莊宗仁
	薛惠美
	陳政哲
	葉端木
	姚毅賓
	邱瑞興
	李元潔
	葉益宏
	陳惠美
	葉端峯
	劉晴員

蔣如陵
王彥騰
趙元均
吳秉芳

共同

訴訟代理人 陳憲政律師

複代理人 施宇宸律師

陳偉強律師

被告 華固建設股份有限公司

法定代理人 鍾榮昌

訴訟代理人 王聖舜律師

楊敦元律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國108年3月28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

壹、程序方面

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款定有明文。本件原告起訴時聲明：「一、被告應給付與
原告等人如附表1所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至
清償日止，按年息5%計算之利息。二、願供擔保，請准宣告
假執行。」（見本院卷一第5頁）。嗣於民國108年3月28
日當庭將上開聲明變更為：「一、先位聲明：被告應給付與
原告如起訴狀附表1所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起
至清償日止，按年息5%計算之利息。二、備位聲明：確認被
告對附表3之原告之地租債權逾附表3所示金額部分不存在
。三、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷三第273
、296頁），而原告所為訴之追加，係本於原告與被告間同

一份買賣契約，與原訴請求之基礎事實同一，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)、原告為「華固新天地-SOHO 特區」(下稱SOHO特區)或「華固新天地-YOHO 特區」(下稱YOHO特區)及坐落基地(下合稱系爭房地，分別稱系爭房屋、系爭土地)使用權預定轉讓之買受人，其等於103年間與被告所委託之代銷公司訴外人新聯昌廣告股份有限公司(下稱新聯昌公司)接洽，由新聯昌公司向原告推銷系爭房地使用權，後與被告分別簽立系爭房地之使用權預定轉讓契約書(下合稱系爭契約)，然系爭房地非但將雨遮坪數計入買賣價格計算，並有多項瑕疵，且被告未盡告知義務，說明如下：

1、系爭契約將雨遮坪數計入買賣價格計算，該約定違反消費者保護法(下稱消保法)第17條第3項規定為無效，被告依民法第179條規定，應返還原告如附表2「雨遮短少請求」欄位所示金額：

雖系爭契約第8條第1款第2目附屬建物部份，有記載「除陽台外，其餘項目不得計入價格」等語，然實際上被告委託新聯昌公司銷售時，係以加計陽台雨遮之總坪數乘以每坪單價銷售，於兩造約定契約總價金時，被告亦係以此為基礎計算，可知系爭契約第8條相關書面文字記載並非兩造協議真意，就兩造實質約定雨遮計價之契約內容，依消保法第17條第3項規定應屬無效，被告就此部分價金之收取為不當得利，原告得依民法第179條規定請求返還【計算方式：系爭房地購入總價(不含停車位)÷總銷售坪數×雨遮坪數】。

2、系爭房地使用權瑕疵、被告不完全給付情形包括下列4項，原告依民法第359條前段行使價金減少請求權、依民法第227條準用第226條第1項規定請求損害賠償：

①、買受人無法以系爭房地自行向銀行辦理貸款(請求金額：如附表2「無法自行貸款之損失」、「缺乏貸款寬限期」欄位

所示)：

依系爭契約第25條約定，買受人無從自行以使用權設定擔保辦理貸款，且經被告於106年間經住戶詢問後，方告知原告若欲轉售爭房地使用權，後手僅能承接原告向被告之貸款，不能重新向被告辦理20年貸款，導致原告幾乎無法將爭房地使用權轉售，且無從選擇貸款銀行及享有一般房屋貸款之寬限期，更額外衍生每年5%營業稅負擔，被告於締約前未告知，此情顯減少爭房地使用權價值而屬瑕疵，被告有不完全給付情事。就原告無從自行向銀行貸款部分，對照現今平均房貸利率為年息1.6%，依現兩造約定利率2.16%計算出房貸總利息，計算兩者之利息差額如附表2「無法自行貸款之損失」欄位所示。而無寬限期部分，以一般房屋貸款應有3年寬限期為基準，3年所攤還之金額約為12%之本金，故原告缺乏寬限期所受損失即相當於12%本金所據以計算之利息（詳如附表2「缺乏貸款寬限期」欄位所示金額）。

②、系爭土地租金有大幅調漲之風險（請求金額：如附表2「地租減免主張」欄位所示）：

依系爭契約附表2約定：「二、現行之等同土地租金計算方式：甲方（即原告，下同）每年應負擔之等同土地租金計算方式按『本戶房屋及車位所對應之基地地上權權利範圍面積』乘以『當期土地申報地價之百分之三點五』計收」，然被告就系爭房地地租之申報地價及公告地價，日後是否調漲進而影響地租一事，於締約階段僅泛稱「通常不太會調」，「即使調整幅度通常亦不大」云云，與近期公告地價調漲49%，連帶影響原告地租暴漲近49%之現況相背離甚遠，顯然減少爭房地使用權價值。該減損之價值即為依「現行申報地價」計算之地租與「締約時申報地價」計算地租之差額，再乘以契約約定之使用年限（扣除被告承諾10年凍漲地租部分）。

③、就YOHO特區，如附表3之原告額外負擔非房屋坐落基地面積範圍17.19%之地租（請求金額：如附表2「YOHO特區地租

範圍縮減」欄位所示)。

依系爭契約(YOHO特區部分)附圖3所載,買受YOHO特區之原告(如附表3所示)於銷售過程中,皆認定所應負擔之地租即以ABCD棟4棟建築之坐落基地為範圍,即佔整筆基地面積約40%。然被告於未告知之情況下,以系爭契約附表2約定YOHO特區住戶應負擔整筆基地57.19%之地租,而超過YOHO特區坐落範圍之17.19%,足見其等購買之基地使用權亦有減少價值之瑕疵。減少價金及損害賠償之範圍,依締約時之地租乘以「56.5年(約定使用年限)」再乘以「17/57」(即 $1 - 40/57$)計算。

④、因雨遮計價,故買受人購得坪數實質上短少雨遮所占坪數(請求金額:如附表2「雨遮短少請求」欄位所示金額):若認系爭契約有關雨遮計價之約定非無效,則因磋商過程中代銷人員均是將雨遮坪數算入而提供總價給原告,應認原告所購得之爭房地使用權坪數實質上短少該雨遮坪數,具物之瑕疵。

3、就上述①②③點瑕疵,因被告於簽約時未盡告知義務而有不完全給付情事,且該不完全給付無法事後補正,故原告依民法第227條準用第226條規定,主張給付不能之損害賠償。

4、備位聲明方面:買受YOHO特區之原告(附表3所示)額外負擔非房屋坐落基地面積範圍17.19%之地租,乃依據系爭契約附表2關於「以目前乙方持有本社區基地之地上權持分57.19%作為計算基礎」之約定,是其中超過40%範圍部分,屬無正當理由加重買方當事人之責任,按其情形顯失公平,依民法第247條之1第2款規定應屬無效,被告對原告無此部分地租債權存在,依系爭契約附表2計算,被告地租債權逾「本戶房屋及車位所對應之基地地上權權利範圍面積」乘以「103年度土地申報地價之3.5%」之40/57部分應不存在,金額如附表3所示。

(二)、聲明:如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以:

(一)、系爭契約均屬合法有效，就原告所稱之各項重要資訊，在系爭契約第3條聲明事項二、第7條1款第2目、第23條及第25條、附表2等均已載明，銷售過程乃至系爭契約簽約前之見證過程，亦皆向原告告知，被告並無違反說明義務。就原告所稱需由被告代收原告繳款部分，此係原告依系爭三方契約將原告所應繳納之分期付款匯付至兆豐銀行指定專戶，此部分業經稅捐主管機關認為實質上屬於「代收代付」性質（由被告代取原告之繳款，再由被告轉付給兆豐銀行），無需另外再徵收營業稅，無原告所稱轉嫁原告而產生額外負擔之問題。至原告所稱被告以定型化契約將非房屋座落基地範圍之地租轉嫁由YOHOT特區全體住戶負擔顯失公平之部分，系爭契約第5條第2項約定已載明YOHOT特區之面積包含財政部國有財產署建築物專用部份及規劃供公眾使用之開放空間，且本件銷售時之說明及簽約前之見證，及系爭契約附表2有關「本戶房屋（停車位）使用權所對應之基地地上權權利範圍面積」及「現行之等同土地租金計算方式」之約定，均已明白告知地上權持分比例係以「地政機關登記本社區建物樓地板總面積佔座落基地全部建物（包含本社區建物、被告為財政部國有財產署興建之建物及財政部國有財產署現有建物）樓地板總面積之比例」為計算基礎，而系爭契約附圖3中所載示意圖之所以有區隔ABCD棟，係為住戶之安全考量，並非住戶僅得使用原告所主張之範圍內之土地，實則前述開放之空間，住戶亦得使用，該約定並無不合理或顯失公平之情形。又依系爭契約第8條第1款第2目約定，與內政部「預售屋買賣定型化契約應記載或不得記載事項」第7條規定內容相同，被告並無將雨遮坪數計入買賣價金。縱銷售人員在銷售過程中有依「不動產交易實價查詢服務網」、臺北市政府地政局「臺北地政雲—預售屋實價查詢」及「新北市政府不動產買賣交易服務網」之計算方式而提供使用權轉讓總價款除以轉讓之房屋使用權總面積所計算之「每坪單價」予買受人，僅係供進行比較，不能遽認被告有將雨遮計入買賣價金

01 。

02 (二)、原告固主張受有如附表2各欄位所示金額之損害，然依系爭

03 契約第25條約定辦理分期付款後，原告本應依約分20年按月

04 攤還本息，假設適用3年寬限期，原告反而需多付寬限期間

05 之利息，全部付出之金額反而增加，是原告實不得主張未能

06 享有寬限期而受有何損害。再系爭契約所約定之使用權買賣

07 價款已遠低於市價行情，原告自不得再主張有何減少價金或

08 損害賠償請求權。再原告主張之地租減免計算方式，查系爭

09 土地公告地價於107年已開始調降，原告一律以105年度公

10 告地價為計算基礎，並連續計算56.5年，難認係原告真實受

11 損金額。就兩遮部分，以原告王薇為例，其所簽系爭契約第

12 8條第1款第2目已約定「附屬建物」之使用權轉讓價款為

13 64萬元，若依原告附表2之計算方式而認為原告王薇得請求

14 減少兩遮價金82萬8,205元，結論上為附屬建物完全免費，

15 被告尚需倒貼金錢給原告，顯無可採。

16 (三)、聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利

17 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執之事項（本院卷二第3頁、第194頁，本院卷三

19 第296頁、第302-303頁）：

20 (一)、原告向被告購買由被告投資興建之系爭房地（分為YOHO特區

21 及SOHO特區）使用權，並依其購買之標的屬YOHO特區或SOHO

22 特區分別簽訂系爭契約（即SOHO特區使用權預定轉讓契約書

23 或YOHO特區使用權預定轉讓契約書），SOHO特區係坐落於臺

24 北市○○區○○段0○段000 0000 00 0地號土地，YOHO

25 特區係坐落於臺北市○○區○○段1小段205、208、343

26 、419、420、443、444、504-3、504-4及356等10筆

27 地號土地。

28 (二)、代被告銷售系爭房地者為新聯昌公司。

29 (三)、被告所提簽約見證現場錄音譯文（見本院卷三第313-540頁

30 ）之實質內容為真正。

31 四、兩造爭執事項（見本院卷三第143頁）：

01 (一)、原告主張消保法第17條第3項規定部分：

02 1、兩造所成立之使用權預定轉讓契約，有無將兩遮坪數計入買
03 賣價格計算？

04 2、若有，該約定是否依消保法第17條第3項規定無效？

05 3、倘無效，原告依民法第179條可請求返還之金額如何計算？

06 (二)、原告主張物之瑕疵擔保、不完全給付部分：

07 1、原告主張系爭房地使用權有下列四種物之瑕疵，是否可採？

08 ①、買受人無法以系爭房地自行向銀行辦理貸款。

09 ②、系爭土地租金有大幅調漲之風險。

10 ③、就YOHO特區，買受人額外負擔非房屋座落基地面積範圍17.
11 19%之地租。

12 ④、因兩遮計價，故買受人購得坪數實質上短少兩遮所占坪數。

13 2、若原告得主張民法第359條前段價金減少請求權，應減少之
14 價金如何計算？

15 3、若原告得依民法第227條準用第226條第1項規定請求損害
16 賠償，損害額如何計算？

17 (三)、原告主張被告違反告知義務部分：

18 1、被告於締約時有無告知下列事項：

19 ①、買受人無法以系爭房地自行向銀行辦理貸款。

20 ②、系爭土地租金有大幅調漲之風險。

21 ③、就YOHO特區部分，買受人額外負擔非房屋座落基地面積範圍
22 17.19%之地租。

23 2、若被告未告知，原告得否依民法第227條準用226條規定，
24 主張給付不能之損害賠償？

25 3、若可，損害賠償額如何計算？

26 (四)、就備位聲明：

27 就YOHO特區，系爭契約附表2關於「以目前乙方持有本社區
28 基地之地上權持分57.19%作為計算基礎」之約定，其中超過
29 40%範圍部分，是否依民法第247條之1第2款規定無效？
30 被告對原告有無地租債權存在？

31 五、得心證之理由：

01 (一)、系爭契約未將雨遮坪數計價，無消保法第17條第3項規定之
02 適用、原告購得坪數亦無實質上短少雨遮所占坪數：

03 1、查系爭契約附表1「房屋面積計算表」載明「二、前款房屋
04 使用權面積（不含汽車停車位）包括：…（3）附屬建物（雨
05 遮）面積」（見本院卷一第109頁），將雨遮列入附屬建物
06 之中；再依系爭契約第8條第1款第2目約定：「附屬建物
07 陽台部分：新台幣_佰_拾_萬元整。（除陽台外，其餘項
08 目不得計入價格）」等語（見本院卷一第67頁），已足認被
09 告抗辯：於出售爭房地使用權時，有將雨遮坪數計入附屬建
10 物面積計算，然並未計價等語，應屬可採。

11 2、原告稱兩造實質約定為雨遮坪數計價，系爭契約所載內容並
12 非雙方實際締約真意云云，核乃主張上揭系爭契約文字之記
13 載為雙方通謀而為虛偽意思表示所簽，自應由原告就此事實
14 負舉證之責。

15 3、惟查，證人即新聯昌公司所派本建案現場銷售人員（以下證
16 人身分均同）劉晴於本院106年度消字第31號審理中證稱：
17 售價我們只有計算總價，沒有計算單價。在計算銷售坪數時
18 ，雨遮有登記，所以會告訴客戶你買的坪數多少、建物、陽
19 台、雨遮、公共建設各是幾坪，合約書裡面也有另外記載拆
20 算金等語（見本院卷三第208頁）；證人黃貴亭證稱：就爭
21 房地使用權，我們只談總價，沒有談細項等語（見本院卷三
22 第214頁）；證人陳盈如證稱：銷售使用權時，雨遮是計坪
23 不計價，我們都是講總價等語（見本院卷三第219頁）；證
24 人潘月倩證稱：當時是跟客戶說雨遮不計價，雨遮部分會蓋
25 0，我們是講總價的，總面積裡面會有雨遮的坪數，是有計
26 坪數但不計價，因為政府雨遮有給坪數等語（見本院卷三第
27 222頁第225頁）；證人梁陵玉證稱：現場都是不二價銷售
28 ，看客戶喜歡哪個房型，我們直接告知總價，總價就是總坪
29 數，包含室內坪數、陽台及雨遮，雨遮依法令是不計價的，
30 我們是以總價在賣，雨遮不計價這件事有主動告知客戶，合
31 約書上也有記載等語（見本院卷三第227頁、第229頁）；

證人郭睦妍證稱：總銷售面積乘以坪數價格，因為我們是不二價，櫃檯上有一個表，上面有每一戶的價格，坪數就是依照權狀的坪數，包括主建物、附屬主建物、雨遮、共有部分，但雨遮不計價，合約上有寫（見本院卷三第233-234頁）；證人李玉婷證稱：公司都有價目表，我們是不二價，價目表都放在櫃檯，我們手上沒有，都是到櫃檯抄下來後給客人。上面的價額是如何算出來的我不知道，都是公司提供的，如果客戶詢問單價，我們會用總價除以他要購買的坪數，坪數的計算包括室內、陽台、雨遮及公設，如果有車位，也會有車位的坪數，當時是不二價，就是算一個總額的價額，雨遮都包括在內，但我們不會分開來算，就是給一個總價和坪數來計算，坪數也是公司給的，雨遮有坪數，有計坪，但不計價等語（見本院卷三第239頁、第241頁）；證人林曉沁證稱：這是現場我們寫給客人的單子，下面的各個金額如簽約款等，這是依照價格表寫，填上去的，價格表是公司發給我們的價目表。上面的坪數是房屋的坪數，包括主建物、附屬建物、陽台、雨遮、公設，就是權狀所載，總價也是從價目表上抄下來的。因為只有一個總價，所以不會告訴客戶單價，例如主建物、陽台、雨遮、公設各是花多少錢，雨遮沒有計價，合約書裡面有寫主建物、附屬建物、公設等各是多少錢等語（見本院卷三第244頁、第247頁）。

4、依前述證人證詞觀之，可見上開雨遮坪數，至多僅為被告內部決定各房地總價之計算過程，對外而言，銷售人員係提供系爭房地「總價」予客戶，並未特別將雨遮坪數額外計算價金，除非客戶主動希望了解總價除以總坪數之「單價」大約如何，以供與其他建案比較，銷售人員方會將上開包括雨遮在內之總坪數告知，並計算「單價」給客戶參考，難認系爭契約就雨遮坪數計價實際上有額外向原告收取價金，是原告主張兩造間契約實質約定雨遮坪數計價，違反消保法第17條第3項規定，被告應依返還原告此部分價金云云，即無理由。且爭房地使用權買賣既未將雨遮坪數計算價格出售，原告

01 支付總價款而取得系爭房地總坪數，亦難認所取得之物有坪
02 數短少之瑕疵或被告為不完全給付，是原告依民法第359條
03 前段主張價金減少請求權及依民法第227條準用第226條第
04 1項規定請求損害賠償，均非有據。

05 (二)、被告於締約時已說明原告無法以爭房地使用權自行向銀行辦
06 理貸款：

07 1、系爭契約第3條第1項第3款：「使用權：指在一定期間內
08 就房屋（汽車停車位、基地）使用、收益、管理之權利」，
09 同條第2項聲明事項第2款「甲方（即原告）明瞭依本約之
10 約定，甲方僅取得對本戶房屋（停車位）暨基地之一定期間
11 之使用、收益、管理之權利，並未取得本戶房屋（停車位）
12 及其基地之所有權或其他物權，甲方同意依約負擔等同土地
13 租金、等同於房屋稅之金額，並應負擔管理費、火險及地震
14 險保險費」、第6條第1、2項為：「一、本社區一樓部分
15 戶別之使用用途為一般零售業，其餘為集合住宅。本約乙方
16 （即被告）轉讓使用權予甲方之房屋，係本社區__戶__樓房
17 屋壹戶（房屋平面圖如附圖一）…。二、本戶房屋（不含汽
18 車停車位）使用權之面積，詳如附表一；本戶基地之使用權
19 面積，詳如附表二。」、第10條第1項略為：「甲方應繳付
20 乙方之使用權轉讓價款之繳款時限，甲方同意按本約「付款
21 辦法表」（附件二）之約定按期繳付予乙方…至於銀行貸款
22 （信託登記完成款）之金額，依第23條至第25條之約定辦理
23 」、第23條第1項略為「依目前法令之規定，本約標的之使
24 用權尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款。如本戶房屋完工
25 時政府法令變更，金融機構得以本約標的之使用權（或其他
26 經政府認定之同意名稱）作為擔保品，設定擔保辦理貸款者
27 ，甲乙雙方同意，就本契約銀行貸款（信託登記完成款）之
28 給付，由甲方委託乙方統一代辦金融機構貸款，其約定條款
29 如下：一、本項貸款為甲方應繳本約標的之使用權轉讓價款
30 之一部分，屬乙方應收款…」、第25條第1項信託登記完成
31 款之分期付款「一、依目前法令之規定，本約標的之使用權

尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款。如本案房屋完工時，金融機構仍無法以本約標的之使用權作為擔保品，設定擔保辦理貸款者，則就本約信託登記完成款之給付，若甲方之信用經審查合格，則乙方同意由甲方依本息平均攤還法（年金法），分二十年按月攤還本息，惟甲方應依專案融資銀行提出之「分期清償同意書」之約定履行；若甲方之信用經審查結果為不合格，則甲方應在乙方通知之期限內，一次付清「信託登記完成款」…」（見本院卷卷一第65頁背面至第66頁、第67頁、第72頁、第73頁）。由上開約定內容，堪認本件被告轉讓予原告之標的為系爭房地之「使用權」，且使用權之定義、基地面租、繳款時限、貸款方式等情業已明載在系爭契約中。

2、就本件價金繳納方式，系爭契約已明載價金為依附件2分期繳納，且已說明依簽署時之法令規定，系爭契約標的即附表所示各戶房屋及基地之使用權尚無法向金融機構設定抵押辦理貸款，因而信託登記完成款可另經被告審查合格後依本息平均分攤法分20年按月攤還，如可辦理設定擔保貸款，則信託登記完成款即為銀行貸款可依系爭契約第23條約定給付。亦即兩造已於系爭契約載明本件買賣標的使用權係無法向金融機構設定擔保辦理貸款，而被告在本件買賣中，並非給予原告借款，而係就買賣價金中之「信託登記完成款」款項給予原告辦理「分期付款」，上開約定皆已明載，且系爭契約第1條、分期付款協議書第14條均有關於審閱期間之約定。

3、又原告於簽約時，業經在場見證律師逐一就系爭契約第23、24、25條有關爭房地使用權不能向銀行辦理貸款之重要條文內容說明，諸如：「…那我們再看23條跟25條，23條跟25條的部分，就是在講貸款的部分，23、24、25這個地方在講貸款的部分。因為這個房原子現在的使用權還沒有辦法確定有沒有金融機關可以來設定擔保辦理貸款業務，但是如果說完工之後，有金融機構可以用使用權作擔保品的話，來設定擔保貸款，那我們也同意全權委託華固建設來統一代辦金融機

01 構的貸款，並配合辦理相關的手續，但是假設說這個房子完
02 工之後，金融機構還是沒有辦法用使用權來作擔保辦理貸款
03 的時候，那如果信用狀況良好，就這個合約裡面記載的信託
04 登記完成款，一般來講就是金融貸款那一塊，那就是由華固
05 建設讓你用本息平均攤還的方式，分二十年攤還本息，但是
06 您應該還是按照專業融資銀行提出的分期清償同意書來履行
07 ，意思就是說如果銀行可以貸就跟銀行，銀行不能貸就跟華
08 固，都是本息攤還，大概是這樣子」等語（見本院卷三第31
09 4-315頁）、「…接下來我要說明是有關我們這個貸款的一
10 個部分，就是目前使用權的這個，使用權，金融機構是否可
11 以把他接受當作這個擔保品來設定抵押貸款，華固建設還在
12 洽詢當中，因為剛好我們房子的興建期大概還有三年左右期
13 間，這段期間的話，華固建設都會來來做陸續來做接洽動作
14 ，假如一直到房屋完工的時候，就已經洽得金融機構來承作
15 的話，那你們也有貸款的需要那當然就，這個華固建設會通
16 知你們說，來請你們來配合相關的程序，當然到時候貸款的
17 成數跟利率的話，當然就看洽得的銀行他的這個他的水準，
18 假如一直到房屋完工的時候，都還沒有洽得這樣的金融機構
19 來承作，合約就有一個這個、就有一個備位的約定，到時候
20 就由華固建設來審查您的信用狀況之後的話，針對這個信託
21 登記完成款的給付，就由華固建設同意由您來依照本息平均
22 攤還的方式，分20年來按月攤還本息，來繳清這個信託登記
23 完成款的部分」等語甚詳（見本院卷三第441頁），其中亦
24 不乏原告對見證律師發問是否爭房地使用權不能自行向銀行
25 辦理貸款、是否有寬限期、後手如何承接貸款等，經見證律
26 師當場確認及釋疑，有原告不爭執之見證簽約錄音譯文在卷
27 可稽（其餘相似譯文見本院卷三第319頁、第324-325頁、
28 第330頁、第334頁、第342頁、第347-348頁、第353頁
29 、第358頁、第363-365頁、第372頁、第376頁、第380
30 頁、第383-385頁、第390頁、第394頁、第399-401頁、
31 第406頁、第412頁、第416-417頁、第420頁、第424頁

、第427-428頁、第432頁、第438頁、第442-443頁、第457頁、第460頁、第462頁、第467-468頁、第472-473頁、第488頁、第492頁、第496頁、第499-500頁、第517-518頁、第524頁、第528頁、第532頁、第538頁），顯然於締約前，見證律師已再次就系爭契約與辦理貸款之相關條文詳細向原告說明，原告就前開約定內容自難諉為不知。其主張被告未告知「買受人無法以系爭房地自行向銀行辦理貸款」云云，更難採憑。

4、原告又主張本件不論使用權是否得作為擔保品，均不應影響本案使用權之價格，且依系爭契約第23條、第25條，均應使承接之後手得以自行向銀行設定擔保辦理貸款或得以自行向被告重新辦理20年之貸款，方符合系爭契約約定之價格及給付義務，本案情形影響房地之「交換價值」，因無法由後買受人自行辦理貸款之不動產，顯較得辦貸款之不動產更難為市場接受，故認此部分被告應負民法第354條物之瑕疵責任云云。然原告在買受系爭房地即已知悉本案與一般房屋買賣之性質不同，兩造間就貸款部分已約定在系爭契約第23條、第25條，並由被告於締約前清楚告知，已於前述，就契約轉讓及使用權轉讓部分則於系爭契約第26條、第27條定明，則原告在此情形下，自應對於所購買之系爭房地無法與一般使用權與所有權買賣之房地相同等情，有所認識，自難據此而認系爭契約有何影響所購買房屋之「交換價值」，或認具缺乏約定效用或減少價值之瑕疵存在等情。至原告主張因需由被告代收所繳交房貸，故而原告還需額外負擔被告每年5%營業稅，此部分未見原告就確有替被告額外負擔每年5%營業稅之任何舉證，本院自無從信此為真。

5、從而，爭房地使用權依兩造約定內容，本具有依現階段法律無法由買受人自行向銀行辦理貸款之性質，此為原告於締約前所明知並同意買受，自難認該物之特性有何降低價值或效用之情，即無瑕疵可指，被告亦不該當不完全給付。原告依民法第359條前段主張價金減少請求權及依民法第227條準

01 用第226條第1項規定請求損害賠償，均非有據。

02 (三)、依兩造達成之協議，系爭土地租金已無大幅調漲之風險：

03 經查，本件於本院審理過程中，被告與財政部國有財產署就

04 系爭房地建案於102年5月23日及6月6日簽訂之合作開發

05 契約及設定地上權契約，其中關於「重新計算地上權持分比

06 例」、「105年臺北市大幅調高公告地價等因素致原約定地

07 租應否調整」等問題，由被告依渠等間合作開發契約第13.5

08 .1條約定向中華民國仲裁協會提付仲裁。其後，雙方依仲裁

09 判斷另定補充協議，財政部國有財產署就系爭土地每年應收

10 取之租金，自106年10月31日起調整變更為：「（一）按乙

11 方（被告）簽訂合作開發契約（即102年5月23日）當期公

12 告地價2.5%計算每年土地租金，公告地價調整時不隨同調整

13 。（二）按當期公告地價1%計算每年土地租金，公告地價調

14 整時應於公告調整之日起隨同調整。」等語，有渠等間107

15 年9月5日簽定之財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地

16 合作開發案合作開發契約及設定地上權契約補充協議1份附

17 卷可按（見本院卷三第573-574頁），而被告對原告收取之

18 系爭土地使用權租金，本係隨財政部國有財產署對被告收取

19 之租金而變動，並未額外獲有差額利潤，此為兩造所不爭，

20 現被告本於上開補充協議，業同意對原告以相同方式計算租

21 金（見本院卷三第296頁），即就系爭土地年度租金，依約

22 本應以該年度當期土地公告地價之3.5%計收，現變更為僅其

23 中1%按公告地價調整，其餘2.5%固定依照102年度（或103

24 年度，兩者相同）之公告地價為基礎計算。則原告訂立系爭

25 契約後，事實上並無遭受「系爭土地租金大幅調漲之風險」

26 ，其依照民法第359條前段主張價金減少請求權及依民法第

27 227條準用第226條第1項規定請求損害賠償，洵不可取。

28 又原告既未受有該損害，被告是否違反此部分告知義務乙節

29 ，即與判決結果不生影響，無再論述必要，附此敘明。

30 (四)、被告於締約前已告知YOHOT區之買受人應負擔地租範圍如系

31 爭契約附表2所載，該約定未顯失公平，且無物之瑕疵：

01 1、查YOHO特區之系爭契約第28條第4項約定「前款地上權權利
02 範圍、現行土地租金及現行房屋稅之計算方式，詳如附表二
03 」（見本院卷一第74頁反面），再參系爭契約附表2第1條
04 約定「本戶房屋（停車位）使用權所對應之基地地上權權利
05 範圍面積：乙方持有本社區基地（即YOHO社區）之地上權持
06 分，目前為57.19%，但應於乙方完成本社區興建並辦妥本社
07 區座落基地全部建物之所有權第一次登記後，依地政機關登
08 記本社區建物樓地板總面積佔座落基地全部建物（包含本社
09 區建物、乙方為財政部國有財產署興建之建物及財政部國有
10 財產署現有建物）樓地板總面積之比例重新計算地上權持分
11 比例，並以重新計算後之基地地上權持分比例為準。其分配
12 方式為：（一）依目前乙方持有本社區基地之地上權持分57
13 .19%作為計算基礎，本約甲方受讓使用權之房屋（停車位）
14 ，其對應之基地地上權權利範圍為130000分之__（計算分配
15 方式如下述）；其停車位所對應之基地地上權權利範圍1300
16 00分之。…（二）基地地上權權利範圍分配方式：…2.扣除
17 全體停車位對應之基地地上權權利範圍後，剩餘基地地上權
18 權利範圍為130000分之120731，以地政機關核發建物測量成
19 果圖之該戶主建物加陽台面積與「華固新天地YOHO特區」社
20 區全部主建物加陽台總面積比例分攤（以整數微調），且以
21 計算調整後所對應之基地地上權權利範圍及面積為準…」（
22 見本院卷一第160頁反面）。是由前揭系爭契約附表2約定
23 可知，原告依約負擔之等同於土地租金計算基準，因YOHO社
24 區內尚有國有財產署之建物、現有建物，係先行計算出華固
25 新天地YOHO社區基地之地上權持分（計算方式即以YOHO社區
26 建物樓地板總面積占坐落基地之全部建物含YOHO社區建物、
27 華固公司為財政部興建之建物及財政部現有建物樓地板總面
28 積計算之地上權持分），再以該契約標的物即承購房屋所對
29 應之基地地上權權利範圍（即該戶房屋主建物加陽台面積與
30 YOHO社區全部主建物加陽台面積之比例分攤），計算出對
31 應地上權基地比例後。就此原告應負擔之等同於土地租金金

01 額均已明定在系爭契約第28條第3、4項及附表2內，且已
02 詳細就承購房屋相對應之地上權基地範圍扣除被告為財政部
03 興建之建物及財政部原有之建物，依系爭房地之建物所占比
04 例計算之，並未有分攤財政部相關建物之公共設施或空間地
05 上權地租之情，應可認定。

06 2、至原告主張依系爭契約中附圖3所示（參本院卷一第162頁
07 反面），原告本僅須負擔右半部即ABCD棟經圍牆圍起處之地
08 租，該部分面僅佔全部面積之40%，然被告卻用定型化契約
09 要求原告負擔57.19%，約定應屬無效云云。然從附圖3之標
10 題為「財政部國有財產署專用部分及規劃供公眾使用之開放
11 空間範圍示意圖」，而非記載「住戶負擔地租範圍示意圖」
12 ；且該附圖上亦未記載原告需負擔地租部分僅限於「住戶專
13 用部分」，是此部分仍應回歸兩造系爭契約約定內容做為核
14 算地租範圍之依據。至於一般社區除住戶個人專用空間外，
15 本即有供公眾使用之公設空間，而基於使用者付費，對於全
16 體住戶均可使用之公共空間約定由使用之住戶分擔地租，亦
17 與一般常情無違，是原告主張此部分約定條款有顯失公平之
18 情形，符合民法第247條之1第1項第2款規定屬無效，難
19 認有據。其備位聲明請求確認被告對原告該部分（金額如附
20 表3所示）之債權不存在，自無理由。

21 3、至原告主張被告未於締約前告知將額外負擔非房屋座落基地
22 面積範圍17.19%之地租云云。惟查，證人劉晴證稱：因為我
23 們不是繳地價稅，而是地租，所以一定會交代怎麼計算。如
24 果是SOHO特區就是前面那個一小塊，如是YOHO特區，則是後
25 面那一大塊，包括七棟建物（含財政部），再用樓地板面積
26 去算等語（見本院卷三第204-205頁）；證人陳盈如證稱：
27 系爭建案的範圍是含到財政部那塊，也就是YOHO包含財
28 政部那塊，因為那是不可分割的，當時我也有這樣跟客戶說
29 等語（見本院卷三第217頁）；證人梁陵玉證稱：地租的計
30 算是以樓地板來計算，所以包含財政部的部分是一起等語（
31 見本院卷三第227頁）；證人林曉沁證稱：57.19%是全部土

01 地面積是用含財政部、YOHO特區樓地板面積的比例去算，也
02 就是用財政部的總樓地板面積與被告的4棟建築物的總樓地
03 板面積依比例分擔。住戶是否要分擔公園部分有客戶有
04 反應，但因為契約是包含整面土地，所以是由客戶自行決定
05 是否購買，簽約前都會跟客戶說明比例及如何計算的，公園
06 、財政部也是包含在等語（見本院卷三第246頁），由上述
07 新聯昌公司代銷人員之說法，堪認原告於購買YOHO特區房地
08 使用權之前，應已由代銷人員處得知地租計算之範圍係包括
09 財政部大樓此情無訛。

10 4、此外，買受YOHO特區之原告於簽約時，再度經在場見證律師
11 就此詳為說明，諸如：「…最後還有一個比較特殊要跟您說
12 明的是，有關這一次我們所受讓到的房屋、停車位使用權，
13 他所對應到的基地地上權權利範圍面積的一個計算，其實這
14 有點類似像我們買的房子可是他有所謂的土地的持分，那我
15 們這個叫做對應到的地上權權利範圍面積，這個目前試算的
16 是12.11，那這是怎麼計算的呢？我們這邊有個圖來跟各位
17 說明一下，我們現在有這一整大片基地，這一整大片基地，
18 YOHO區是在這個位置，那除了YOHO區這四棟建築物之外，還
19 會有華固建設到時候會幫國有財產署新建的建物、跟國有財
20 產署舊有的建物，那它的計算方式是把這三個大單元的總樓
21 地板面積加起來，總樓地板面積加起來當全部的分母，看我
22 們YOHO區所佔的比例是多少，等於是分子，那這個換算，目
23 前試算的結果是57.19%，等於說這一整大塊的基地上面的話
24 ，華固建設設定的地上權的權利範圍面積是57.19%，再依照
25 這57.19%的面積來比例分算給各個這個使用權的住戶，那房
26 子大一點的，有停車位的，會多一點，房子小一點，沒有停
27 車位的，會小一點，那您這一戶換算的結果是12.11，那附
28 帶一提的是說，這個是目前依照現有的資料換算的一個數字
29 ，這個最終我們還是要等房子蓋好以後，地政機關到時候會
30 有這個測量，那第一次總登記的時候，會有一個最精細的數
31 字，還會再精算一次，可能會有些微一點點的誤差，或多或

少，那合約的約定就是以最終的為準」等語（見本院卷三第356頁）、「…我們整宗基地是九千多坪，這邊，那我們現在目前這一棟是幫他加蓋的，這一棟是幫他加蓋的，那這是原本財訓所的，那我們四棟的樓地板面積跟他們所有的樓地板面積去做比例分攤之後，我們的地租負擔就是，全棟就是57.19%，合約有，那目前這樣算的，到時候我們這個新建，因為這目前都還沒建起來，當實際建起來之後，他的樓地板面積要再重新做一次比對，可能會變成57.18，或是57.9，或是多少，就是正確的數字來做比對」等語（見本院卷三第387-388頁），有被告所提譯文附卷可考（其餘相似譯文見本院卷三第396頁、第404頁、第408頁、第450頁、第476頁、第508頁、第522頁），足見原告於簽訂系爭契約前，復經見證律師口頭解釋契約所定YOHO特區地租範圍之計算方式，對此約定內容自應清楚認識。

5、從而，原告主張被告於締約前未盡告知義務云云，難認可採。而原告既事前知悉該地租計算方式，並出於己意買受YOHO特區之系爭房地使用權，其主觀上自己接受該交易條件，並同意負擔契約所定範圍之地租，自不得主張本件買賣標的有瑕疵或被告不完全給付。其依照民法第359條前段主張價金減少請求權及依民法第227條準用第226條第1項規定請求損害賠償，洵不可取。

六、綜上，原告依消費者保護法第17條第3項、民法第179條、第226條、第227條、第247條之1第2款、第359條等規定，先位請求被告給付如附表1所示之金額及利息，備位主張被告逾附表3所示金額之債權不存在，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，亦應一併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 4 月 26 日

01
02
03
04
05
06

02

03
04

05

06