

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第377號

上訴人 李素珠
訴訟代理人 蕭柏顯
訴訟代理人 徐揆智律師
 林幸慧律師
被上訴人 晏京建設股份有限公司
法定代理人 陳芬蘭
訴訟代理人 郭瓊滿律師
 孫浩偉律師

上列當事人間損害賠償等事件，上訴人對於臺灣臺北地方法院於民國107年4月24日所為106年度訴字第1050號判決不服，提起上訴，本院於108年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：

(一) 伊於99年4月17日與被上訴人簽訂房屋預定買賣契約書（下稱房屋預售合約），約由伊以含車位在內總價新臺幣（下同）2470萬元之價格，購買被上訴人起造之「晏京觀止」大樓第1樓A棟房屋（興建完成後為臺北市○○區○○段○○段○○號，下稱系爭房屋）及3個倉儲式車位，並約定將來房屋產權登記為伊與蕭正偉共有、車位則2個登記伊名下、1個登記蕭正偉名下。就車位部分，簽約時被上訴人告知大樓地下室平面車位全數售罄，停車塔則設有倉儲式車位22部，稱日後就停車塔之車位將另行簽約，並於房屋預售合約書第4條下方手寫約定停車位正式合約另行簽訂等語，然伊多次詢問何時簽訂車位之買賣契約，被上訴人均未正面回覆，兩造始終未正式簽訂書面合約。嗣後被上訴人竟以自行代刻之印章，逕行辦理附表所示3個倉儲式車位（下稱系爭停車位）之產權過戶，將系爭停車位分別移轉登記於伊與蕭正偉名下

。兩造就停車空間規格、所處樓層及位置、車道設計等契約必要之點均未約定，伊迄今仍不知停車位之規格，車位買賣契約自尚未成立。此外，系爭停車位違反定型化契約契約範本之應記載事項，伊自得主張契約無效。縱認車位買賣契約業已有效成立，然被上訴人未交付系爭停車位，經伊催告仍未履行，被上訴人亦未說明何以停車塔22個車位數增至30個車位數，伊亦已合法通知被上訴人解除契約，是兩造間就系爭停車位自無買賣關係存在。

(二) 兩造於房屋預售合約中約明買賣房屋坪數為73.07坪，惟實際移轉登記坪數僅67.766坪，短少坪數5.304坪，兩造除於房屋預售合約第3條約有找補金額之計算方式外，另曾針對找補款達成443萬1778元之協議，伊針對坪數短少部分，自得依房屋預售合約第3條請求上開協議數額之找補款或依民法第227條、第266條第1項規定請求同額之不完全給付損害賠償。又房屋預售合約第9條約定被上訴人應自開工起650個工作天內完成主附屬建物，然其自99年6月15日開工至102年2月1日完工，期間共計962日，扣除週日、紀念日及民俗節日，及1日颱風假後為808日，乃有遲延158日完工情事，依房屋預售合約第20條第2款約定，每逾1日應按伊已繳房屋價款593萬元的萬分之5計付遲延利息，合計46萬8470元（ $158 \times 0000000 \times 5 / 10000 = 468470$ ），伊自得依前開約款為請求，或依民法第229條第1項、第231條第1項請求同額之給付遲延損害賠償。此外，伊在簽約前即已言明購買店面係作出租之用，考量店面承租人有架設廣告招牌之需求，乃要求被上訴人為伊設立直立式招牌架，並於設計圖上變更設計以雜項執照方式使招牌架合法，然被上訴人僅完成直立式招牌架之施作，並未申請雜項執照，自有不完全給付之缺失。因招牌架之事，管理委員會要求增收每月每坪60元之管理費及每月3000元之招牌租金，以伊出租店面之租期9年計算，損害額合計為76萬3128元，伊得依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求上開數額之不完全給付損害賠償。綜上合計，被上訴

人應給付伊566萬3376元（0000000+468470+763128），僅於505萬5720元範圍內請求給付。

(三) 為此依上開契約及法條規定提起本訴，聲明求為判決①確認兩造就系爭停車位之買賣關係不存在。②被上訴人應給付505萬5720元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。③就第②項聲明願供擔保請求宣告假執行。

二、被上訴人答辯以：

(一) 兩造簽約時即已約明上訴人以390萬元價格購買3個位於停車塔之倉儲式停車位，上訴人於簽約時就其買受停車位之數量、價格、規格及形式均已知悉。而關於停車位之簽約，兩造曾簽立預售合約附件14之「汽車停車位買賣契約」，僅因上訴人所買受者並非平面車位而係倉儲式停車位，兩造乃作廢該附件，而於房屋預售合約第4條下方手寫記載「本約價金內含參個倉儲式停車位，正式合約另行簽訂」等語。因停車位皆為「長5公尺、寬1.9公尺」之制式規格，上訴人未曾異議或提出簽立書面之要求，故兩造未另行簽立書面合約，而後伊於102年11月6日將停車位使用執照傳真予上訴人，其內容即載明停車塔之車位數為30輛，並於103年2月20日經上訴人之同意，以上訴人所提供其與蕭正偉之身分證影本及印章，辦理系爭停車位之過戶，上訴人主張兩造間並未成立就系爭停車位之買賣契約云云並非事實。另兩造並未簽訂車位之定型化契約，自無停車位買賣定型化契約範本之適用，遑論未載明車位編號、規格、形式亦非無效。又上訴人依房屋預售合約負有先支付價金之義務，上訴人迄今尚有房屋及基地價款合計615萬元未付，伊自得依房屋預售合約或民法第264條同時履行抗辯之規定，於上訴人給付價金前拒絕將系爭停車位交付上訴人使用，上訴人亦不得以伊未交付車位為由主張解約。是兩造間車位買賣契約成立且有效存在，被上訴人主張車位買賣契約不存在云云並無理由。

(二) 系爭房屋登記坪數較預售合約預定坪數短少5.304坪，依房屋預售合約，伊應給付上訴人382萬4122元，兩造間並無上

01 訴人所稱 443 萬 1,778 元之找補協議。依房屋預售合約第 3 條
02 及第 14 條約定，須待「點交房屋事項」之程序啟始後，兩造
03 辦理買賣價款、面積誤差及相關費用之結算，倘結算後尚有
04 差額，伊始就該差額負有給付義務。又依合約第 5 條約款，
05 被上訴人有先行給付價款之義務，因被上訴人尚有 615 萬元
06 價金（含貸款 550 萬元）未付，合約第 14 條所定「點交房屋
07 事項」之程序自無從啟始，兩造無從辦理結算，既未經結算
08 ，自無找補可言。遑論上訴人尚未繳清之買賣價款及各項稅
09 費數額，猶高於面積誤差之 382 萬 4122 元，縱使辦理結算，
10 伊亦無給付差額之義務。又兩造就坪數短少部分既已約定找
11 補方式，應認已足填補上訴人之損害，上訴人自不得另依民
12 法不完全給付之規定請求債務不履行損害賠償。另伊 99 年 6
13 月 15 日申請開工至 102 年 2 月 1 日完工，扣除星期六、日、放
14 假之紀念日及民俗節日、颱風假及下雨天後，合理工作天應
15 為 601 天，伊為求工程盡快順利完成，在部分假日安排工期
16 ，而在 605 個工作天內完成本件工程，並無遲延完工情事，
17 上訴人無從依房屋預售合約第 20 條第 2 款主張違約處罰；又
18 兩造就遲延完工部分既已有違約處罰之約定，已足以填補上
19 訴人之損害，上訴人自不得另依民法第 229 條第 1 項、第 231
20 條第 1 項規定請求債務不履行損害賠償。另伊僅承諾上訴人
21 為其裝設直立式招牌架，伊亦已履行協議，兩造並未約定伊
22 須為上訴人申請雜項執照，且該直立式招牌架係屬設置於地
23 面未達 6 公尺之樹立廣告架，依建築法第 97 條之 3、招牌廣告
24 及樹立廣告管理辦法第 1 條至第 3 條規定，免申請雜項執照，
25 上訴人當可自行申請樹立廣告許可，其以伊未申請招牌之雜
26 項執照為由請求債務不履行損害賠償，並無理由。再退步言
27 ，倘上訴人前開各項請求有據，伊亦得以對上訴人之 615 萬
28 元價金債權，與上訴人所主張之債權抵銷。

29 三、經本院協同兩造進行爭點整理結果，兩造間爭執與不爭執事
30 項如下（本院卷第 509 至 510 頁）：

31 (一) 不爭執事項：

- 01 1.兩造於99年4月17日簽訂房屋預售合約書，由上訴人以總價
02 2470萬元價金買受系爭房屋及3個倉儲式停車位，其中3個倉
03 儲式停車位約定價金為390萬元。契約條件同房屋預定買賣
04 契約書所載。另上訴人與房屋基地地主簽訂土地預定買賣契
05 約書，約定土地價金4030萬元。
- 06 2.上訴人已繳納房屋預售合約價金2445萬元、就土地預定買賣
07 契約部分繳納價金3440萬元。
- 08 3.被上訴人於99年6月15日申請開工建造房屋，於102年2月1日
09 完工。上訴人於被上訴人完工時已繳納之房屋預售合約價款
10 為593萬元。
- 11 4.上訴人於103年3月20日將系爭房屋及系爭停車位登記於上訴
12 人及其指定之蕭正偉名下，並已將房屋交由上訴人使用（兩
13 造就是否已開啟房屋預售合約所定交屋程序有爭執），惟並
14 未交付系爭停車位。
- 15 5.系爭房屋實際坪數較房屋預定買賣契約書約定坪數短少5.30
16 4坪，如依預售屋合約第3條約定計算，被上訴人應找補上訴
17 人之金額為382萬4122元（上訴人主張兩造達成找補金額443
18 萬1778元之合意，被上訴人否認）。
- 19 6.兩造曾簽立協議書，約由被上訴人為上訴人在約定專用空地
20 架設1個直立式招牌架。被上訴人業已裝設完畢，但被上訴
21 人並未就該直立式招牌架申請雜項執照。
- 22 7.系爭直立式招牌架依相關法規無須申請雜項執照。

23 (二) 爭執事項：

- 24 1.兩造間就系爭停車位之買賣關係是否存在？
- 25 2.系爭房屋坪數短少部分：①上訴人依房屋預售合約第3條請
26 求找補443萬1778元，或依民法第227條第1項、第226條第1
27 項規定請求同額之債務不履行損害賠償，有無理由？②被上
28 訴人所為清償期未屆至之抗辯是否有據？
- 29 3.被上訴人是否有遲延完工情形？倘是，上訴人依房屋預售合
30 約第20條第2款請求違約金46萬8470元，或依民法第229條第
31 1項、第231條第1項請求同額之債務不履行損害賠償，有無

理由？

4.被上訴人是否負有就直立式招牌架取得雜項執照之契約義務？倘是，上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求債務不履行損害賠償76萬3128元有無理由？

5.被上訴人就上訴人第2.至4.項之請求為抵銷抗辯，是否有據？

四、茲就上開爭點說明本院得心證之理由：

(一) 爭點(一)系爭停車位之買賣關係是否存在部分：

1.兩造於99年4月17日簽訂房屋預售合約書，約由上訴人以總價2470萬元價金買受系爭房屋及價格390萬元之3個倉儲式停車位等情，為兩造所不爭執（不爭執事項第1.點）。是兩造簽訂房屋預售合約時，已約明由上訴人以390萬元之價格，向被上訴人購買3個倉儲式停車位之事實，應足資認定。

2.被上訴人固以其不知倉儲式停車位規格、位置、兩造未就停車位簽訂書面合約，及車位之買賣契約不符合定型化契約範本為由，主張兩造間未成立車位買賣契約、契約無效云云，然查：①兩造簽約時原一併簽有房屋預售合約附件14「汽車停車位買賣契約書」，僅因上訴人所購買者係倉儲式停車位而非平面停車位，故而合意作廢附件14契約，改於房屋預售合約第4條下方手寫記載「本約價金內含參個倉儲式停車位，正式合約另行簽訂」等情，為兩造所不爭（本院卷第128頁、第429頁），並有房屋預售合約可佐（本院卷第264頁、第313至314頁）。雖兩造並未另行再簽車位書面合約，然倉儲式車位規格與該附件14所列平面車位規格之長度、寬度一致，倉儲式車位另有「車高1.85公尺以下、車重2500公斤以下」之限制等情，有被上訴人提出停車塔「車位容車限制」之標示可佐（本院卷第153頁），上訴人簽約時既已知購買標的為「倉儲式」之車位，對於倉儲式車位設計上須有車身高度及車重之限制等情，難諉為不知，其以未簽立書面為由主張兩造無車位買賣合意乙情，難認可採。②被上訴人抗辯已於102年11月6日將使用執照傳真予上訴人，內容並已載明

系爭停車位所在停車塔之車輛數量為30輛，上訴人亦將該使用執照作為其出租店面所簽訂之租賃契約附件等情，有使用執照、房屋租賃契約書可佐（原審卷第61至66頁、第71至73頁），上訴人主張被上訴人未告知停車塔之車位數量變更云云，亦無足採。③況被上訴人於103年2月20日將系爭停車位辦理產權過戶等情，亦為兩造所不爭，上訴人於原審並自認「同意過戶」等語（原審卷第149頁反面），由被上訴人同意就特定停車位辦理過戶乙情，亦足徵被上訴人抗辯兩造間就系爭停車位已達成買賣合意乙情，可資採信。至上訴人於本院審理中固改稱被上訴人係擅自辦理車位過戶云云，並以房屋預售合約第4條約款（即手寫「正式合約另行簽訂」等語）作為撤銷自認之舉證（本院卷第363頁），然被上訴人表明不同意上訴人撤銷自認，且關於車位買賣契約，法無書面要式之規定，並不因兩造未簽立書面，而影響契約之成立，上開「正式合約另行簽訂」之約款自無從推翻上訴人原先所為之自認，不生撤銷自認之效力。是本件依前所述，應認兩造針對系爭停車位已達成買賣合意，上訴人主張車位買賣關係不成立云云，不足採信。④上訴人雖另謂：系爭停車位違反定型化契約範本之應記載事項，伊自得主張契約無效云云。然依前所述，兩造未就系爭停車位成立書面之買賣契約，遑論簽訂定型化契約約款，上訴人以未記載定型化契約範本所定應記載事項為由主張車位買賣契約無效云云，亦無理由。

- 3.至上訴人雖另以被上訴人遲未交付系爭停車位為由，主張其得合法解除契約。然查，依房屋預售合約第14條「點交房屋事項」之第1項、第4項約定交屋時買方應繳清買賣契約所定應付而未付之一切款項、賣方應於買方辦妥交屋手續後將土地建物所有權狀、使用執照影本等交付買方，並發給交屋憑證等契約內容（本院卷第269頁），足認被上訴人於上訴人清繳價金前，並無先行交付系爭停車位之義務。而上訴人就本件房屋預售合約應繳價金為2470萬元、已繳價金2445萬元

01 乙情，為兩造所不爭（不爭執事項第1.2.點），上訴人既尚
02 有價款未清繳，自無從認被上訴人未交付系爭停車位已構成
03 給付遲延，上訴人以被上訴人遲未交付車位為由主張解除車
04 位契約云云，亦嫌無據。

05 4. 綜上所述，上訴人主張兩造間就系爭停車位未成立買賣契約
06 、買賣契約無效，或其已合法解除買賣契約云云，均委無足
07 採，則上訴人請求確認兩造間就系爭停車位之買賣契約關係
08 不存在，即屬無據，不應准許。

09 (二) 爭點(二)上訴人針對坪數短少所為請求部分：本件被上訴人實
10 際移轉登記之房屋坪數較房屋預售合約預定之坪數短少5.30
11 4坪，如依房屋預售合約第3條計算，被上訴人應找補上訴人
12 之金額為382萬4122元等情，為兩造所不爭執（不爭執事項
13 第5.點），上開事實足資認定。然房屋預售合約第3條已就
14 「房屋面積誤差及差價找補」部分約明「本戶房屋經地政機
15 關登記之面積與第2條所列面積總和如有誤差，其誤差在百
16 分之一以內者互不找補，若誤差在百分之一以上者…無息相
17 互找補，並於交屋時一次找補結清」等語（本院卷第264頁
18 ），可知兩造約定關於房屋坪數誤差，係約定在交屋時進行
19 相互之找補結清，被上訴人抗辯於相互找補後如尚有其應付
20 之差額時，其始有給付義務云云，應認合於該契約真意。且
21 查，上訴人買受系爭房屋、停車位，及房屋坐落之基地，雖
22 分別與被上訴人簽訂房屋預售合約，及與基地所有權人簽訂
23 土地預定買賣契約書（不爭執事項第1.點），然約明兩份契
24 約具不可分割之並存關係，任一部份不履行即視為全部違約
25 ，有合約書存卷可稽（原審卷第15頁、本院卷第272頁），
26 上訴人就房地總價6500萬元，僅繳納5885萬元（不爭執事項
27 第1.2.點），尚有房地價金615萬元未付，猶高於兩造各自
28 所主張被上訴人因坪數短少所應給付上訴人之數額（上訴人
29 主張443萬1778元、被上訴人主張382萬4112元），經結算結
30 果，應僅上訴人得減少應付價金之數額而已，上訴人尚無從
31 請求被上訴人另給付找補款。另兩造就坪數短少部分既已於

房屋預售合約中約明彼此權利義務關係，且依約被上訴人已得拒絕找補款之給付，上訴人亦無從另援引民法第227條第1項、第226條第1項不完全給付之規定，請求被上訴人為債務不履行損害賠償。至兩造對於是否另有找補款數額之協議乙節，固亦有爭執，然不論找補款數額為上訴人主張之443萬1778元或被上訴人主張之382萬4112元，均無礙於被上訴人得拒絕給付、不負債務不履行損害賠償責任之認定，就兩造上開關於找補款數額之爭點，尚無於本件訴訟審究之必要，併此敘明。

(三) 爭點(三)上訴人針對遲延完工所為請求部分：房屋預售合約第9條定有開工後650個工作天完工之期限，及於第20條第2項定有遲延完工之違約處罰等情，有房屋預售合約可憑；被上訴人於99年6月15日申請開工、102年2月1日完工之事實，亦經兩造表明不爭執在卷（不爭執事項第3點），上開事實足資認定。關於房屋預售合約第9條所定「工作天」之認定，兩造就星期天、放假之民俗節日及紀念日以及颱風假均不予計入「工作天」，並無爭執，至被上訴人主張星期六及達一定雨量之雨天不計為「工作天」乙情，固為上訴人所爭執，然按一般營建工程所稱「工作天」係指工地能實際工作之天數，下午雨天以半工作天計，上午雨天則整天均不計工作天，另星期例假日、國定假日及民俗節日、天雨或氣象異常等天候因素經確認影響正常工作之進行者，亦均不計工作天，有被上訴人提出之工程採購契約範本、臺北市政府工程契約訂約後工期核算要點可稽（原審卷第145至147頁），被上訴人主張星期六及達一定雨量之雨天不應計入「工作天」等情，與工程實務相符，應屬可採。查被上訴人99年6月15日開工至102年2月1日完工，共962個日曆天，期間有271天星期例假日、24天國定放假之紀念日及民俗節日，另101年6月12日因颱風停止上班上課等情，有被上訴人提出之行政機關辦公日曆表及天然災害停止辦公及上課情形可稽（原審卷第111至115頁）。另被上訴人主張開工至完工期間下雨天數為63

日，按「下午兩天以半工作天計、上午兩天則整天均不計工作天」之營建工程實務應免計工期之天數為48.5天等情，亦提出氣象局逐時氣象資料及整理之附表為憑（原審卷第189至196頁、第198至199頁）。除其中101年2月28日與國定假日重複列計、101年6月12日與颱風停止上班上課重複列計，該2日應予剔除外，其餘46.5天部分，被上訴人主張應免計入工作天數，應可採信。是扣除不計工作天數之271天星期例假日、24天國定假日及民俗節日、1天颱風假，及免計工期之雨天46.5天後，上訴人完成主附屬建物之工作天數為619.5日（000-000-00-0-00.5=619.5），並未逾房屋預售合約第9條所定650日完工期限。被上訴人既無遲延完工情形，上訴人依房屋預售合約第20條請求被上訴人給付逾期完工之違約處罰，或依民法第229條第1項、第231條第1項規定請求給付遲延之債務不履行損害賠償，自均屬無據。

(四) 爭點(四)上訴人針對直立式招牌架雜項執照所為請求部分：查兩造曾簽立協議書，約由被上訴人為上訴人在約定專用空地架設1個直立式招牌架，且被上訴人業已裝設完畢等情，為兩造所不爭執（不爭執事項第6.點），上訴人雖主張被上訴人依兩造協議，尚有就該招牌架申請雜項執照之契約義務云云，然上訴人所舉協議書「買方茲向晏京建設（股）公司購買晏京觀止A棟壹樓房屋壹戶，賣方同意…壹樓約定專用上空地加設壹個直立式招牌架」之內容，並未記載被上訴人另有申請雜項執照之契約義務。參以系爭直立式招牌架依相關法規無須申請雜項執照乙節，為兩造所不爭（不爭執事項第7.點），亦無從認被上訴人依契約債之本旨，尚負有申請雜項執照之契約義務。上訴人就其主張被上訴人曾允諾為其申請雜項執照乙節，復未提出積極之舉證，其主張自難認可採。則上訴人以被上訴人未申請雜項執照為由，主張被上訴人就協議書之履行屬不完全給付，依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求債務不履行之損害賠償，自嫌無據。

五、綜上所述，上訴人請求確認兩造間就系爭停車位之買賣關係

不存在，及請求被上訴人給付505萬5720元，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 108 年 7 月 24 日

民事第二十二庭

審判長法官 張靜女

法官 丁蓓蓓

法官 鄧晴馨

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 108 年 7 月 24 日

書記官 莊昭樹

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

車位編號	車位所在建號	權利範圍	現登記所有權人
1號	臺北市北投區大業 段3小段32203建號	1/30	李素珠
3號	同上	1/30	李素珠
5號	同上	1/30	蕭正偉