臺灣高雄地方法院民事判決

106年度重訴字第69號

原　　告　楊沂勳
　　徐嘉蓮
　　李宗佑
　　郭金鳳
共　　同
訴訟代理人　何旭苓律師
原　　告　翁正光
訴訟代理人　沈昌憲律師
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　李昌明律師
　　林彣鴻律師
複代理人　蔡玫眞律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　林桂聖律師
　　黃捷琳律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院民國108年5月8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、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第1、2、3款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時，原以

宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）、魯奐毅、興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）、鄭志隆為被告，並聲明：㈠被告宏泰公司、魯奐毅應連帶給付附表一所示原告如附表一所示金額，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告興富發公司、鄭志隆應連帶給付如附表二所示原告如附表二所示金額，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行（本院卷一第11頁，卷三第193至194頁）。嗣魯奐毅、鄭志隆為本案言詞辯論後，原告翁正光於民國106年11月8日言詞辯論時以言詞撤回鄭志隆部分，並變更聲明如下述（本院卷五第152至153頁），鄭志隆對於原告翁正光之撤回表示同意（本院卷五第153頁）；原告楊沂勳、徐嘉蓮、李宗佑、郭金鳳則於民國107年3月31日具狀撤回對魯奐毅、鄭志隆部分（本院卷六第315至316頁），並變更聲明如下述（本院卷八第142至143頁），魯奐毅、鄭志隆對此自上開撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議，依民事訴訟法第262條規定視為同意撤回，均與前揭規定相符，自應准許。

二、原告主張：

（一）原告楊沂勳、徐嘉蓮、李宗佑、郭金鳳：

1.被告宏泰公司、興富發公司、訴外人○○企業股份有限公司（下稱○○公司）在坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地）上，共同開發興建銷售案名為「華人匯」之集合式住宅大樓（下稱系爭建案），並以預售屋方式辦理銷售事宜。系爭建案銷售時，對外之廣告銷售訊息皆稱系爭大樓之公設比為33.80%，銷售人員亦提供B棟平面配置圖用以向原告楊沂勳、徐嘉蓮、郭金鳳及訴外人蘇○○（李宗佑前手）告知專有部分、共用部分之位置，由該平面配置圖專有部分著色範圍觀之，不含系爭走廊，銷售人員告知專有部分範圍，不含房屋外增設昇降梯前空間（下稱系爭走廊），並稱系爭建案各戶房屋公設比

為33.8%（即專用面積部分可達所購買房屋總面積66.2%）。原告楊沂勳、徐嘉蓮、郭金鳳及蘇○○遂分別於附表三編號1至5所示時間，分別與被告宏泰公司、興富發公司，以附表三編號1至5所示總價，購買系爭建案如附表三編號1至5所示房地，雙方並簽訂「房屋土地預定買賣契約書」（以下合稱系爭契約），其中原告李宗佑係由原買受人蘇○○讓渡而來，蘇○○既將系爭契約所生之債權、債務及其他附隨權利義務關係一併移轉予李宗佑，由原告李宗佑概括承受系爭契約之買受人地位，則蘇○○原得依系爭契約對被告宏泰公司主張之權利，原告李宗佑均得主張。而原告並已分別登記取得如附表三編號1至5「建物建號」欄所示之房屋（附表三所示之建物以下合稱系爭建物，分別則以各建號稱之）及其坐落基地之所有權。迨原告因故委請他人丈量系爭建物之室內面積後，始知悉被告將應屬共用部分之系爭走廊面積，登記於系爭建物之主建物面積內。

2.兩造於簽約前，被告並未給予原告等人合理之契約審閱期間，此由系爭契約關於審閱期記載之處有空白、倒填日期或攜回日期與簽約日為同一日可證，實已違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規定。而審閱期間在提供消費者於訂約前之契約權益保障，被告雖抗辯系爭契約已約明，倘被告未給予合理之審閱期間，原告等人仍得於5日之猶豫期間內，向被告解除契約並請求返還價金，然猶豫期間目的在提供消費者訂約後之契約權益保障，兩者規範目的、功能及法效得以互補，卻無替代性，被告既有未給予原告合理審閱期之違法與瑕疵，並不因原告等人未於契約猶豫期間內行使解除權或撤銷權而被治癒。兩造簽約過程中，被告完全未向告知或說明系爭契約原本內所黏貼附件一黏單所載各項面積計價內容，亦未誠實揭露、告知有關系爭走廊之登記方式，且附件一有關附屬建物走廊之記載，與銷售圖面及系爭契約所載主建物、附屬建物、專有部分及公設比33.8%有違，原告自得主張依民法第247條之1有關定型化契約條款效力之規

定、修正前消保法第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」之規定、修正前消保法第11條之1第2項未給予契約審閱期不構成契約內容之規定、修正前消保法第22條有關企業經營者對消費者所負義務不得低於廣告內容之規定，故附件一不構成契約內容而無效。而被告隱匿重大交易訊息，使原告信賴建物登記面積而誤認被告已依債權本旨交付，倘非因事後實際丈量室內面積，根本難以察覺被告事實上交付之主建物面積，竟與地政機關登記之主建物面積不符而有所短少，今被告再以原告歷時3年均未主張審閱期遭剝奪或未反映不了解契約條款，已過相當合理期間而不得再主張違反審閱期，對原告顯然不公。

3.又依一般生活經驗及社會通念之認知，此類集合式大樓住宅之交易習慣，系爭走廊係屬共有部分之公共空間，且由管理中心人員及廠商得自由進出系爭走廊區域進行管理或維護事項可見，系爭走廊無法達到專有部分可排他專用之效能，不具構造上及使用上之獨立性，且不得約定為專用，非屬公寓大廈管理條例第3 條第3 款所定專有部分。被告明知於此，不僅於B 棟之平面配置圖廣告，將系爭走廊與其他已登記之共用部分，皆以相同之斜線標示為同一區，未將系爭走廊納入專有部分範圍，並隱瞞系爭走廊共同區域將登記為主建物面積之重大訊息未為說明，即於附件一內將「走廊」納入附屬建物範圍，且未計入系爭建物公設比33.8%之公設面積，於登記時並違反系爭契約第30頁有關「主建物」及「附屬建物」之約定，將系爭走廊登記於主建物即專有部分範圍，而非如附件一之記載，將系爭走廊登記在附屬建物範圍，已屬不完全給付及存有物之瑕疵之情形。況系爭走廊乃昇降機廂駐停建物各樓層時之出入通道，供使用者進出及等待之空間，係昇降機運行使用必須之空間，且為獨立之防火區劃，昇降梯控管亦非完全取決於住戶自身，一旦控管變更則將使任何人可藉由電梯出入系爭走廊，且系爭走廊通往同樓層其他共用區域雖設有常閉式防火門（下稱系爭防火門）加以阻隔

，但系爭防火門往逃生方向不得從內側上鎖，故不特定之人均可藉由昇降梯或公共區域進入系爭走廊，不具構造上及使用上之獨立性，非屬公寓大廈管理條例第3條第3款所定專有部分，亦迭經高雄市政府工務局、內政部營建署函文認定系爭走廊非屬專有部分。再參系爭契約附件三即約定：「一、主建物部分：即一般所稱室內面積」、「二、附屬建物部分：陽台、雨遮」，別無其他項目，而系爭走廊既非屬主建物亦非屬附屬建物等專有部分，並經被告將系爭走廊作為公共設施，統一由被告整體造型設計、建材、色系、規格、品牌、型式而裝潢完整交予原告，可見系爭走廊自應屬共有之公設範圍。被告將系爭走廊作為各戶室內面積之一部，且違法計入各戶室內面積，不僅違反建物所有權第一次登記法令補充規定（下稱系爭補充規定）第12點，亦與一般交易經驗與習慣不同。系爭走廊登記時雖計入主建物登記範圍（下稱系爭登記），但系爭登記因程序有重大瑕疵而屬無效之行政處分，原告實際取得之系爭建物專有部分面積應扣除系爭走廊面積，且系爭走廊不具專有部分效能，被告所為給付具有使用及價值減損之瑕疵，而將系爭走廊自專有部分面積扣除後，系爭建物專有部分面積因此短少，公設比遠逾系爭契約約定之33.8%提高至將近40%如附表四（即原告書狀所稱之附表6），而依系爭契約第5條及附件三之約定，扣除33.80%公設比面積後，即應全為主建物及附屬建物面積總和，再扣除謄本所載之附屬建物面積後，所餘專有部分面積即應為室內部分之主建物面積，是原告受領之實際主建物面積（室內部分），被告即屬短少給付，應負不完全給付、物之瑕疵、權利瑕疵等違約責任。

4.退步言，縱認系爭走廊為專有部分（原告否認之），根本無法如大門內之室內空間而得排他專用，且系爭走廊屬昇降機停等區域，應予昇降機同屬一體，形同實際上無法達到排他專用之專有效能而被迫與其他住戶共有共用，顯失其專有部分之品質與價值，亦屬瑕疵給付，被告應負不完全給付及物

之瑕疵責任。且因該等瑕疵係肇因於被告故意隱瞞系爭走廊即係附件一所載「附屬建物-走廊」，甚至創設「走廊」此一系爭契約條款附件三所無之附屬建物名稱，而於簽約時，將其短少給付之主建物面積，虛偽填載於附屬建物項下，以充作專有部分面積之一部，藉此將系爭契約附件一設計為公設比約33.80%之假象以欺瞞，復於辦理建物登記時，未如附件一將系爭走廊登記為附屬建物，而登記於主建物範圍內，致令原告於辦理交屋時，無法由建物謄本一望即知上開瑕疵，故此乃被告故意不告知，依民法第365條第2項規定，原告依民法第359條所為之主張，自無民法第365條第1項消滅時效規定之適用。

5.上開瑕疵，皆係源自系爭走廊登記於非附屬建物之主建物面積內，所衍生有關公設比、專有面積、主建物面積及能否達到專有部分之效能等爭議，原告主張此等瑕疵之損害計算方式皆相同，請求就下列計算方式，擇一計算：

⑴參考訴外人劉○○於102年7月間向被告宏泰公司買受系爭建案B5棟20樓預售屋，於104年3月間，以28,700,000元將該屋買賣契約相關權利讓渡予訴外人劉○○，而劉○○於106年5月22日將該5棟20樓房地（包含2車位2,500,000元）出售予第三人，惟劉○○為免日後糾紛，將前揭應屬共有部分之系爭走廊遭登記為主建物面積，並致室內實際得單獨使用之主建物面積短少不足及公設比高達39.89%等情，向第三人誠實揭露，致劉○○最後僅得以25,000,000元之價格出售該屋，較買進價格低3,700,000元，實際減損14.12%之價值【計算式：3,700,000元÷ 26,200,000元（即買入價28,700,000元－未影響交易價格之2停車位2,500,000元）x 100＝14.12%】，依此計算原告房屋價值之減損金額如附表五（即原告書狀所稱之附表3）所示。

⑵或原告得主張以房地買賣總價款（扣除停車位價金）除以房屋面積（不含不計價之雨遮面積），以所得出之房屋每平方公尺單位價格，乘以所短少之主建物專有部分面積（即系爭

走廊面積）後，所得之價金金額即為原告所受之損害金額，則依原告所購買之各系爭建物謄本登記面積計算每平方公尺之單位價格，並據以計算實際損害額如附表六（即原告書狀所稱之附表4-2）所示。再被告製作不實內容之廣告欺瞞消費者，致原告陷於錯誤而訂約並給付價金，自應以附表六之損害額，依104年修正前之消保法第51條、104年修正前之公平交易法第31、32條規定，請求被告給付損害額3倍之懲罰性賠償金；或依消保法第11條規定直接適用系爭契約第25條第1項或依舉重明輕法理類推適用系爭契約第25條第1項違約金之規定，請求被告給付買賣總價款15％之違約金。依上開規定請求3倍懲罰性賠償金、契約總價款15％違約金如附表七（即原告書狀所稱之附表5-2）所示。

⑶原告之損害額，不應以系爭契約附件一所載各項金額為計算基礎，縱認應依系爭契約第6條第2項約定找補，亦不應以附件依所示單價為計算基礎，應以兩造合意之建物每坪單價為計算基礎。蓋因兩造議定總價時，乃以房屋總坪數乘以每坪單價所得金額為買賣總價，締約過程被告從未對原告說明附件一各項價金分配方式，故附件一各項單價非兩造合意之計價方式；且附件一所示之主建物單價明顯過低，共有部分單價顯然過高，全然失衡不合常理，此由共有部分單價竟大幅高於性質上仍屬於專有部分之陽台價格即明，足見附件一各項單價，顯係被告刻意精算、安排，以此手法壓低其日後應賠付專有部分面積不足之金額，自無可採。退步言，縱認應依附件一為找補依據，亦應以附件一所載主建物之計價方式退還相當系爭走廊面積之款項予原告，並據以計算3倍懲罰性違約金。再退萬步言，亦應以應以附件一所載共有部分之計價方式退還相當系爭走廊面積之款項予原告，並據以計算3倍懲罰性違約金。

6.被告明知無給付義務而額外給予原告等人系爭走廊之共用部分，屬被告單方面所為之非債清償，依民法第180條第3款規定，被告不得請求原告返還該部分之價值。為此，爰依民法

第179條、第184條、第226條第1項、第227條第1項、第359條、第360條、104年修正前之消保法第51條、104年修正前之公平交易法第31條等規定提起本件訴訟，並聲明：㈠被告宏泰公司應給付原告楊沂勳9,225,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告宏泰公司應給付原告徐嘉蓮8,220,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被告宏泰公司應給付原告李宗佑10,656,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣被告宏泰公司應給付原告郭金鳳9,774,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈤被告興富發公司應給付原告郭金鳳7,740,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈥願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告翁正光：

被告興富發公司於銷售時，尚無實體建物存在。系爭建案銷售時，對外之廣告銷售訊息皆稱系爭大樓之公設比為33.80%，銷售人員亦提供A棟平面配置圖用以向原告告知專有部分、共用部分之位置，由該平面配置圖專有部分著色範圍觀之，不含系爭走廊，銷售人員告知原告所銷售之標的物「係一戶一梯廳，而梯廳係屬於公設，並登記為共有」，為使原告明瞭並確定主建物範圍，復以螢光筆圈畫系爭建物之「主建物」範圍，將「梯廳」（即系爭走廊）圈畫於主建物空間外。而系爭走廊乃增設昇降機廂駐停建物各樓層時之出入通道，供使用者進出及等待之空間，係增設昇降機運行使用必須之空間，且為獨立之防火區劃，增設昇降梯控管亦非完全取決於住戶自身，一旦控管變更則將使任何人可藉由電梯出入系爭走廊，且系爭走廊通往同樓層其他共用區域雖設有系爭防火門加以阻隔，但系爭防火門往逃生方向不得從內側上鎖，故不特定之人均可藉由昇降機或公共區域進入系爭走廊，不具構造上及使用上之獨立性，非屬公寓大廈管理條例第

3條第3款所定專有部分，亦迭經高雄市政府工務局、內政部營建署函文認定系爭走廊非屬專有部分。然原告於交屋辦理所有權第一次登記時，竟將系爭走廊登記於主建物中。嗣原告於107年8月間於主建物範圍內用隔板裝潢，遭他人向主管機關檢舉，經主管機關認定系爭走廊為供各樓層供使用者進出及等待搭乘空間，係昇降機運行使用所必需之空間，屬共有部分而非專有部分，並經地政機關於原告購買之附表三編號5建物謄本特別註記一般註記事項：「本建物之專有部分面積，尚在釐清中。」。被告興富發公司提出之給付內容將屬於共用部分之系爭走廊登記為主建物範圍，此項登記應屬無效，被告興富發公司給付顯然不符合債之本旨，被告興富發公司既未依債之本旨履行契約，自構成債務不履行。又被告興富發公司將偏心斜撐設置於原告室內空間，該斜撐水平投影長度為477公分，斜撐寬度為39公分，計面積1.86平方公尺（計算式：4.71× 0.39＝1.86，以下均四捨五入），致原告得使用面積相形減少約0.6坪，導致建物價值之減損。而原告之專有部分形式上登記為248.4平方公尺，然實質上之面積僅為241.9425平方公尺（計算式：248.4㎡－6.4575㎡＝241.9425㎡），短少6.4575平方公尺。兩造就本件買賣標的物約定之買賣價金為44,050,000元，主建物面積為241.62平方公尺，依市場交易習慣計算，應減少之價金為1,177,274元（計算式：44,050,000元÷ 241.62㎡x 6.4575㎡＝1,177,274元），或依系爭契約第六條第2款約定，本約土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含汽車停車位空間、雨遮面積）如有誤差，其不足部分應全部找補，故被告興富發公司就上開短少部分自應找補1,177,274元，返還予原告。又按系爭契約附件三約定公設比為33.80%為限，原告買受附表三編號5房地之公設比為35.83%，較原約定之33.80%高出2%，在市場交易上價值減損，此部分損害亦應由被告興富發公司返還予原告。而被告興富發公司以違反法律規定之方式，以詐欺之手法減少買賣標的物專有部分面積之損害額

為1,177,274元，依公平交易法第31條及消費者保護法第51條規定之懲罰性違約金，自應以最嚴厲之損害額3倍為懲罰性賠償金，故得請求之賠償額為4,709,096元，但原告僅在4,605,000元範圍內請求。爰依民法第359條、公平交易法第31條、消保法第51條等規定提起本訴，並聲明：㈠被告興富發公司應給付原告翁正光4,605,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

（一）被告宏泰公司：

1.系爭建案所坐落之系爭土地屬高雄市都市計畫（四子底地區）細部計畫地區，須通過都市設計審議，被告將系爭建案設計分別送經高雄市都市設計審議幹事會、委員會實質審查通過後，取得都市設計審議許可書及核准圖書，並據以向高雄市政府工務局（下稱高市工務局）取得建照預審審定書，經上開主管機關實質審定，均同意將系爭走廊計入容積樓地板面積之專有部分，而非免計容積之共有部分後，被告即依公寓大廈管理條例、建築法等規定，將系爭建案檢附有專有部分、共用部分、平面圖、立面圖、剖面圖及建築面積圖等詳細圖說，送經高市工務局實質審查核准後，於102年4月29日發給建照執照，後方依上開主管機關核准之內容及圖說，作成契約之內容及附圖，而與原告訂立系爭契約之內容既經各行政機關層層審核認定，且於系爭建案興建完成後，系爭建案經高市工務局實質查驗，興建成果確與審定核准之建築圖說相符，即於104年9月15日核發使用執照，並經被告向地政主管機關申請為系爭建物之第一次測量及第一次所有權登記，而上開登記亦須經地政主管機關即高雄市政府地政局鹽埕地政事務所（下稱鹽埕地政所）依法審核、測繪、複算、檢查核定後，方為包含系爭建物主建物面積等登記事項。則系爭走廊屬主建物範圍，亦屬專有部分，經過行政主管機關重重實質審查後予以登記，屬行政處分，具有對外之效力，不

僅對兩造亦生拘束力，對民事法院亦具有構成要件效力。又系爭補充規定第12點所謂「共有部分登記之項目」固包含「走廊」，然其前提係以該建物依主管建築機關備查之圖說標示為「共用部分」及「約定專有部分」為限，倘建物「走廊」依主管建築機關備查之圖說標示非屬「共用部分」、「約定專有部分」，甚至標示為「專有部分」，則受理建物所有權第一次登記之地政機關，無權且不得將「走廊」列入公共設施登記面積範圍，仍應將之登記為「專有部分」；再者，系爭補充規定第11點，係將屬性歸屬「共有部分」之騎樓，應如何為所有權之登記，明確規範仍以主管建築機關備查之圖說標示為準，換言之，倘主管建築機關備查之圖說將「騎樓」標示為專有部分，則受理之登記機關仍應將「騎樓」登記為專有面積範圍，是系爭建物關於「走廊」部分，既經主管建築機關備查圖說標示為專有部分，受理之地政機關自應依法登記為專有面積範圍內，至原告提及之高市工務局、臺北市建築管理工程處、臺中市政府都市發展局函文，實亦認定「走廊」、「梯廳」辦理第一次登記時，應依主管機關備查之圖說據以認定應登記為專有部分或共有部分。況系爭建案B棟建物最大一層樓地板面積不足3000平方公尺，依建築技術規則建築設計施工編第55條及第106條規定，僅需設置一座緊急昇降機通達避難層即符合法令規定。被告已依法設置一座緊急昇降機通達避難層，其餘8座一般昇降機均直達各住戶區分所有之大門，並非通達避難層，亦非連通數個專有部分之走廊，而該一般昇降機之「等待搭乘空間」（即系爭走廊）僅有各該層特定門牌住戶使用，該一般昇降機內亦設有管制，僅可以磁卡通達各該區分所有權人自己之樓層，其屬性與避難層空間迥異。系爭走廊四周已以牆壁、門扇（含電梯門）與共用區域區隔而形成獨立空間，具有空間上之獨立性，雖系爭走廊係各區塊住戶共用增設之昇降機停等空間，然原告於購買時，即已知悉被告係透過昇降機之樓層控管，確保系爭走廊使用上之獨立性，故系爭走廊之現況，與

兩造締約時約定之使用情況相符，自無減少使用上效能或價值之情。又系爭建案B棟四個區分所有建物大門口區域，除該區分所有建物大門外，僅有一扇安全門可通往逃生避難層及緊急安全梯，該安全門可由該戶區分所有權人為相關門禁管制，是以，系爭走廊之設計規劃為各該樓層區分所有權人獨立使用之空間而且有使用上之獨立性，故將系爭走廊列入各住戶建物登記專有範圍依法並無不妥。縱然系爭建物謄本之一般註記事項欄記載：「本建物之專有部分面積，尚在釐清中」，僅為行政機關之事實行為，並不影響系爭建物原登記所生之行政處分，系爭登記既產生規制效果，於撤銷、廢止或失效前，其效力繼續存在，不僅原處分機關、相對人、利害關係人均受該行政處分之拘束外，其他原處分以外之機關，甚至法院個案審理，亦均受該行政處分效力之拘束。而系爭走廊既依約登記為主建物專有部分，並未逾越相關法律規定，亦未符合撤銷原登記之行政處分要件，自無原告所指專有部分面積不足而有物之瑕疵之情事。

2.原告於102年6月至102年12月間與被告宏泰公司、興富發公司簽訂系爭契約，其中原告李宗佑係由原買受人蘇○○讓渡而來，原告並已分別取得所購買之附表三編號3房地所有權。兩造所簽訂之系爭契約已明確將「走廊」列為區分所有權「登記專有」面積之範圍，並未歸屬在公共設施範圍，且被告宏泰公司製作之相關契約紙本或廣告文宣均未提及「室內面積」字句，亦無相關「室內面積」之記載，僅將建物之登記區分為「專有部分」、「共有部分」，此與原告指摘之廣告平面配置圖，以不同顏色區分將走廊歸類屬於建物專有面積登記範圍，而未歸類為公共設施面積登記範圍，相互一致，並無原告所指虛偽不實、引人錯誤之廣告表示或隱瞞交易內容重大資訊等情。加以兩造均在系爭契約合約書第1條「契約審閱」約定下簽章確認，足認被告確有履行該條款所約定之審閱契約事項。另依系爭建物登記謄本記載，原告楊沂勳於104年12月22日、原告徐嘉蓮於105年2月22日、原告李

宗佑於105年8月30日、原告郭金鳳於104年12月26日分別登記取得附表三所示房地之所有權，原告於辦理建物所有權移轉登記及點交時，即知建物所有權登記之狀態及系爭房屋使用之現況，且均無異議，原告等人未履行儘速檢查並即時通知之義務，遲至105年12月16日始起訴請求損害賠償及主張瑕疵擔保權利，已逾6個月除斥期間而不得主張瑕疵擔保請求權。被告既已依系爭契約債之本旨，將系爭建物所有權移轉登記予原告等人所有，原告等人亦已依約給付價金，即發生債之關係消滅。被告締約及履行系爭契約，並無違反消保法及公平交易法等規定，亦無原告所指摘之情事，原告請求懲罰性違約金自無理由。退步言之，原告請求3倍之懲罰性違約金，亦屬過高。又依系爭契約第25條第1項約定之前提，僅限於原告解除系爭契約始有違約金之適用，況系爭契約附件一已標明主建物、附屬建物及公有部分之價款，計算原告等人所主張之損害，自無類推適用系爭契約第25條第1項約定主張違約金之理。此外，自兩造簽訂系爭契約至本件起訴，期間已逾3年有餘，在此期間，原告等人均未主張契約審閱期被剝奪，亦未曾反應不瞭解契約條款等情事，實屬已逾相當合理之期間，系爭契約之訂立亦未有失公平之虞，原告等人自不得再以簽約前未給予審閱期而主張系爭契約無效，或主張瑕疵擔保及債務不履行之損害賠償。

3.兩造並未約定系爭建物公設比「必為」33.80%，而不得有分毫之差，故縱使系爭建物公設比與33.80%有所誤差，要與未依債之本旨給付或瑕疵要件有間。而系爭走廊登記為專有，即便有爭議，仍與行政程序法第111條規定行政處分無效之判斷標準有間，不生行政處分絕對無效之法律效果，系爭走廊登記為專有之行政處分，既有實質確定力，原告自不得將該登記為專有之系爭走廊面積，擅自認定應歸屬公共設施面積，益徵原告主張系爭建物公設比高於33.80%之事實，並無足採。是以，系爭契約既已載明走廊登記之面積屬區分所有權專有部分，被告即無何隱瞞、施用詐術等情事，原

告主張減少價金、請求賠償所受損害與懲罰性賠償金等，自不足採，而被告既依約完成所有權移轉登記且合於債之本旨，難認有何違約、物之瑕疵或侵權行為情事，亦無導致原告受何損害，原告請求被告賠償其所受損害及懲罰性違約金，即無所據。綜上，原告主張為無理由，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

（一）被告興富發公司部分：

1.○○公司與被告宏泰公司、興富發公司、在系爭土地上共同開發興建系爭建案，並以預售屋方式銷售，而原告郭金鳳於102年7月2日與被告興富發公司簽約購買附表三編號5房地，原告翁正光則於102年12月30日與被告興富發公司簽約購買附表三編號6房地。依系爭契約第4條、第7條約定可認，系爭契約必要之點「買賣標的內容」及「買賣價款」經兩造約定於契約「附件一」，而附件一約定之內容於不同之承購戶間容有不同之約定，自非屬定型化契約條款，並無消保法第11-1、12、14條及民法第247條之1規定之適用。參以兩造簽訂之系爭契約個別磋商條款第1條約定可知，原告簽約前審閱期間縱有少於5日，既經兩造另合意以簽約後約定解除權之行使予以彌補，實已兼顧原告之權益。系爭契約附件一於附屬建物面積項下，刻意將「陽台價款」、「走廊價款」、「雨遮價款」縮排並分別另起獨立之一列記載，其排版方式整齊、明確，清楚易辨，並無任何艱澀隱晦之處，一般智識之人均能輕易明瞭其義，而原告郭金鳳購屋經驗豐富，當無不知契約審閱期間之理，然其本身卻完全無審閱契約內容之意願，顯然已拋棄審閱期之權利，且迄至本件訴訟止約3年，均未曾主張契約條款不公平之情事，亦應認為契約審閱期之瑕疵已經補正治癒，原告郭金鳳歷時多年臨訟始主張被告未給予其合理審閱契約之機會，卻藉此否認契約約條效力，顯然違反誠信原則，並有害於交易安全秩序。

2.系爭建案所坐落之系爭土地屬高雄市都市計畫（凹子底地區

）細部計畫地區，須通過都市設計審議，被告將系爭建案設計分別送經高雄市都市設計審議幹事會、委員會實質審查通過後，取得都市設計審議許可書及核准圖書，並據以向高市工務局取得建照預審審定書，經上開主管機關實質審定，均同意將系爭走廊計入容積樓地板面積之專有部分，而非免計容積之共有部分後，被告即依公寓大廈管理條例、建築法等規定，將系爭建案檢附有專有部分、共用部分、平面圖、立面圖、剖面圖及建築面積圖等詳細圖說，送經高市工務局實質審查核准後，於102年4月29日發給建照執照，後方依上開主管機關核准之內容及圖說，作成契約之內容及附圖，而與原告訂立系爭契約之內容既經各行政機關層層審核認定，且於系爭建案興建完成後，系爭建案經高市工務局實質查驗，興建成果確與審定核准之建築圖說相符，即於104年9月15日核發使用執照，並經被告向地政主管機關申請為之系爭建物之第一次測量及第一次所有權登記，而上開登記亦須經地政主管機關鹽埕地政所依法審核、測繪、複算、檢查核定後，方為包含系爭建物主建物面積等登記事項，足徵被告以專有部分銷售系爭走廊係基於合法確信並經相關行政主管機關核認在案。系爭走廊經地政機關依法登記為專有部分，具有絕對效力並具有行政處分構成要件效力，現存有效依法登記完畢之地政登記之既成事實法律狀態，在有權機關為撤銷或變更前，其合法效力繼續存在，具有拘束其他機關、法院及第三人之規制效果，所有國家機關，包含民事法院應以之為既成事實，納為行政作為或判決之基礎構成要件事實。原告郭金鳳固以鹽埕地政所於106年7月中旬暗地作出未載登記日期之註記，主張系爭走廊應為共有部分指摘被告給付有瑕疵，然該註記並不發生任何登記之效力，亦未對外直接發生法律效果，鹽埕地政所既依法將建物所有權依法登記完畢，並核發所有權狀予原告執管，原告郭金鳳執鹽埕地政所違法註記，指摘被告給付有瑕疵顯無足採。縱認地政主管機關日後撤銷系爭走廊登記為專有部分之原行政處分，將之改登記為共

用部分，該行政機關事後變更見解，實屬侵害人民財產權及信賴利益之單方高權行政行為，並非被告所得掌控及預料，自非屬可歸責於被告所致，且屆時原告亦得依法向行政機關請求損害賠償或損失補償而獲填補，從而原告依其假設系爭走廊應為共有部分之事實，依民法第226條第1項、第227條第1項向被告請求損害賠償，即無理由。

3.系爭走廊連通位置屬梯廳並非連通大樓其他專有部分，而係專屬於原告使用之專有部分，非法規所賦予住戶逃生避難之空間，該空間四周除區分所有權人大門外，僅有系爭防火門可通往逃生避難層及緊急逃生梯，構造上以牆壁、樓板等建造物，與建築物之其他部分隔離，客觀上已足夠明確劃分其範圍。而系爭防火門之設置係將火煙隔絕於防火區劃內，以減緩火煙之擴大延燒以延長人員避難時間，參酌內政部之相關函釋，可由該戶區分所有權人自內側上鎖而為門禁管制，系爭建案之建築規劃設計，各該區分所有建物使用之增設昇降機亦經設計管制，只有各該特定樓層之區分所有權人可持磁扣使用昇降機至各該區分所有權建物之樓層，不得至其他樓層，至系爭防火門依法得否設鎖、系爭走廊毗鄰之增設昇降機有無樓層管制，俱與系爭走廊應為專有或共有之認定無涉。故系爭走廊具備使用上及構造上之獨立性而得為專有部分，原告實際上亦一直作為專有走廊使用，合於公寓大廈管理條例第3 條第3 款規定，具構造上及使用上之獨立性，亦無使用上瑕疵可言。原告主張系爭走廊應為共有，無非欲藉此向被告索取額外錢財，且原告主張共有實將侵害其他251戶既定單獨所有之財產權，故原告之主張除以損害他人為主要目的外，並違反公共利益，原告自己行為權利所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，而違反民法第148 條規定。

4.依原告提出之平面配置圖打樣稿，被告興富發公司並未將走廊部分標示為室內，反而係將走廊部分留白，俾與主建物及陽台有所區隔，難認有何虛偽不實或引人錯誤之表示，核無

構成侵權行為與違反消保法、公平交易法之情形，原告請求損害賠償與懲罰金賠償金，自無所據。況原告已進行驗屋，並與被告辦理交屋手續，經原告逐一核對登記面積與契約約定面積後，簽署交屋切結書，載明被告已依買賣契約履行各項應盡義務無誤等語，堪認原告已承認被告之給付合於契約約定，亦即承認所受領之物並無瑕疵。退步言，倘原告因其他承買戶質疑系爭走廊不得登記為專有，而認系爭建物有瑕疵，應屬「能即知之瑕疵」，原告卻未依民法第356條規定履行儘速檢查並即時通知之對己義務，原告迄辦畢所有權移轉登記及房屋點交後約1年半方行起訴，依民法第365條規定，已逾6個月之除斥期間，自不得行使減少價金請求權，且原告自交屋迄今近3年期間，均按所有權狀面積繳納管理維護費用，於訴訟中始主張受領面積短少，顯屬臨訟置辯。

5.依系爭契約附件一之記載，原告郭金鳳共有部分每坪單價為98,464元、原告翁正光共有部分每坪單價為136,908 元，原告郭金鳳請求被告減價之計算方式，未將系爭走廊假設登記為共有部分時，原告郭金鳳因此需給付之價款一併列入計算。而原告翁正光主張依「市場交易習慣」，應減少價金1,177,274元，然原告翁正光並未就其所謂「市場交易習慣」舉證以實其說，即逕以買賣總價金除以房屋主建物之面積作為買賣單價，並據以計算應減少價金1,177,274元，原告等人顯然將其所取得享有之房屋共有部分面積及土地持分面積當作無價值或係免費受贈，除顯不合理外亦不符合契約之本旨，且不符合不動產交易市場從無所謂房屋共有部分面積及土地持分面積係無價值或係免費贈送之習慣，顯然違反經驗法則及買賣契約。另依系爭契約附件一，原告郭金鳳與被告間之買賣契約約定，主建物面積172.33平方公尺、附屬建物面積39.88平方公尺（包含陽台23.51平方公尺、走廊16.37平方公尺）、共用部分面積108.21平方公尺，合計320.42平方公尺（計算式：172.33＋39.88＋108.21＝320.42），與被告興富發公司移轉予原告郭金鳳之主建物面積為188.52平方

公尺、附屬建物面積為24.90平方公尺及共用部分面積，合計323.38平方公尺【計算式：188.52＋24.9＋42952.53×(000-00-00)/100000＝323.38】相較，原告郭金鳳實際取得之房屋總面積並無減少，甚至多取得2.96平方公尺，再乘以其所稱之每平方公尺單價72,343元，反而係原告郭金鳳應就其多取得之房屋總面積2.96平方公尺給付214,135元予被告（計算式：2.96× 72,343＝214,135）；至依原告翁正光與被告間之買賣契約所載，主建物面積241.62平方公尺、附屬建物面積約41.87平方公尺（包含陽台31.53平方公尺、走廊6.47平方公尺、雨遮3.87平方公尺）、共用部分面積144.71平方公尺，而被告興富發公司移轉予原告翁正光之主建物面積為248.40平方公尺、附屬建物面積約36.89平方公尺、共用部分面積約146.90平方公尺，則原告翁正光取得之建物價值亦高於系爭契約約定價值，倘依買賣契約第6條關於找補之約定，原告翁正光尚須於交屋時給付找補款220,831元予被告。被告實係基於雙方買賣情誼，迄未請求原告郭金鳳、翁正光給付找補款，難認被告提出之給付有何疵瑕。另原告郭金鳳依系爭契約第25條第1項請求被告給付總價款15%之違約金，然該條項約定：「…乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金予甲方…」。而被告並無違反該條項所約定「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「瑕疵擔保責任」之情形，況該條項已約明原告於被告有違反上開情形而解約時，得同時請求被告賠償總價款15%之違約金，本件原告郭金鳳既無權主張解除契約且並未主張解除契約，自無由依該條項請求被告給付總價款15%之違約金。是以，原告主張系爭建物存在瑕疵，進而主張解除契約、返還價金，或請求減少價金、損害賠償，並請求給付懲罰性違約金，均為無理由等語置辯

，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

四、兩造不爭執事項：

（一）被告宏泰公司、興富發公司及訴外人○○公司於系爭土地，共同開發系爭建案，並以預售屋方式辦理銷售事宜。

（二）原告於102年2月至同年12月間分別與被告宏泰公司、興富發公司簽約，訂購系爭土地上興建之系爭建案預售屋，雙方簽訂系爭契約，原告等人所購買之戶別、房地總價分別如附表三所示，其中原告李宗佑係由原買受人蘇○○讓渡而來。

（三）原告已分別登記取得附表三所示建號建物及其坐落基地之所有權，原告登記取得系爭建物之面積詳如所有權狀所示。

（四）系爭契約第4條及附件一所載已將系爭走廊列為附屬建物，屬於區分所有權「登記專有部分」面積之範圍，並未歸屬在公共設施範圍。

（五）依建築主管機關備查之圖說，系爭走廊係標示為專有部分，地政機關辦理第一次所有權登記時將之登記為專有部分之一部，並列入主建物之層次面積內。

五、得心證之理由：

（一）兩造關於購買附表三所示房地應以系爭契約及附件為據，附件一構成系爭契約之內容：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，違反前項規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3項定有明文。而該條之立法目的係為給與消費者充分瞭解定型化契約或定型化契約條款內容之機會，並規範企業經營者不得在未給與消費者審閱契約（條款）內容之機會前，限制消費者簽訂契約（條款）之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約（條款）所得主張之權利及應負擔

之義務，致訂立顯失公平之契約（條款）而受有損害，故僅須消費者於簽約前已充分瞭解該契約（條款）之權利義務關係，甚或其雖未於簽約前獲有審閱期間，但其嗣後取得契約（條款）內容，經相當期間可認其已認識契約（條款）權利義務關係者，即不得引用上開規定而主張契約（條款）無效。

2.本件原告楊沂勳、徐嘉蓮、李宗佑、郭金鳳（下稱原告楊沂勳等4人）固主張兩造簽約過程中，被告完全未向告知或說明系爭契約附件一所載各項面積計價內容，亦未誠實揭露、告知有關系爭走廊之登記方式，且附件一有關附屬建物走廊之記載，與銷售圖面及系爭契約所載主建物、附屬建物、專有部分及公設比33.8%有違，原告自得主張依民法第247條之1有關定型化契約條款效力之規定、修正前消保法第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」之規定、修正前消保法第11條之1第2項未給予契約審閱期不構成契約內容之規定、修正前消保法第22條有關企業經營者對消費者所負義務不得低於廣告內容之規定，故附件一不構成契約內容而無效。惟原告楊沂勳、徐嘉蓮、郭金鳳及原告李宗佑之前手蘇○○簽署系爭契約後即將系爭契約攜回，此由原告楊沂勳等4人可提出系爭契約影本即明，原告楊沂勳等4人對此亦不爭執，自堪認定。觀諸原告楊沂勳等4人提出之系爭契約（本院卷一第71至499頁，卷二第2至169頁）其上均有原告楊沂勳等4人之簽名及印文，堪認原告楊沂勳等4人於簽約時起已得認識包含附件一之系爭契約。

3.而依系爭契約第4條、第5條、第6條第1項前段之約定，房屋、土地及停車位面積，詳如系爭契約之附件一說明；房屋、土地面積及汽車停車空間包含之項目、計算方式均如系爭契約之附件三房地及汽車停車空間面積說明所載；房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準（本院卷一第77頁，原告所定契約有多份，惟因條文大致相同，以下若相同

者，所引證據及頁數均以楊沂勳之契約及頁數為準）。又按專有部分即主建物及附屬建物；專有、共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準，此觀系爭契約附件三第2條（即「貳、房屋面積之說明」）第4項、第7項約定可知（本院卷一第109至111頁），就系爭建物之專有部分面積，悉依地政機關之登記，以登記為主建物及附屬建物者之面積為計，並據此計算公設比。再者，系爭走廊於系爭契約附件一即「房地面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明」中，係列於附屬建物中（即附件一「貳、房屋面積」中，附屬面積之「走廊」），為兩造所不爭執（參不爭執事項(四)），惟在附件三即「房地及汽車停車空間面積說明」之「附屬建物」，僅列入陽台及雨遮，走廊則未納入附屬建物中（本院卷一第109頁），而觀諸附件一，主要係針對不同區域（即汽車停車空間、主建物、附屬建物、共有部分）之價款約定，而附件三主要係針對各區域面積之說明，則應認系爭走廊應計入何區域之面積，就系爭契約而言依附件三為主，惟如何計價，則依附件一為主。故依附件三第2條「貳、房屋面積說明」第2項，系爭走廊既未列入附屬建物中，再參酌同條第4項關於「房屋共用部分持分面積計算」所列關於公設比之計算，以及被告不爭執在該公設比約33.8%之比例中，未將系爭走廊列入公設之計算範圍等情，自可認就系爭契約之約定，係將系爭走廊列為專有部分之主建物範圍（至於計價，則依附件一，以附屬建物計價）。且不論依附件一（系爭走廊列入附屬建物中）或是附件三（系爭走廊列入主建物中），再參酌前引附件三第2條第4項第1款所定：「專有部分：主建物、附屬建物」等語，可知系爭契約已明定系爭走廊係列於專有部分中，而不計入公設比之公設面積。準此，原告楊沂勳等4人於簽訂系爭契約時縱無相當時間審閱內容，惟事後既已攜回，自可於攜回後詳加審閱，而可得審閱並瞭解上開系爭契約及附件內容，若審閱後就系爭

契約及附件內容認為有所爭議或疑問，仍得即時引用上開消保法規定為相關權利之主張，惟其竟於訂約約3年後之105年12月16日始提起本件訴訟（本院卷一第9頁）主張被告未給予契約審閱期間等，揆諸上開說明，原告楊沂勳等4人自不得引用上開規定主張附件一無效。至於證人李○○於本院證述當時與原告郭金鳳一同購買系爭建案房屋之議價，係以所謂底價表議價等語（本院卷七第293至307頁），以及證人即原告徐嘉蓮配偶譚○○於本院證述之議價過程（本院卷八第16至25頁），惟該等證人之證述僅能證明兩造簽約前之議價過程，而證人既均證稱議價後與被告簽署系爭契約，是兩造間關於購買附表三所示房地之法律關係，自應以系爭契約及附件為據。

4.原告等5人雖均主張系爭建案銷售時，對外之廣告銷售訊息皆稱系爭大樓之公設比為33.80%，銷售人員亦提供平面配置圖用以向原告等5人告知專有部分不含系爭走廊，均為被告所否認，而就公設比為33.80%乙節，觀諸系爭契約並無約定，僅於系爭契約附件三第2條（即「貳、房屋面積之說明」）第4項第2款約定「當戶住家共用部分面積＝　當戶房屋專有面積/（1－(約33.80%)）Ⅴ－當戶房屋專有部分面積」（本院卷一第111頁），足見原告主張兩造約定公設比為33.80%，尚乏依據。而原告就其主張雖提出被告當初招攬時之B棟雙數層平面配置圖，以色差方式讓原告誤以為系爭梯廳不在專有部分範圍，且於系爭契約附圖，特別以色筆方式所標示出之專有部分範圍，亦不含系爭梯廳，而足以使原告陷於錯誤一節，此據原告提出B棟雙數層平面配置圖（本院卷二第86頁）及附表三編號6之系爭契約附圖一（本院卷八第263至264頁）為證。然觀之原告提出B棟雙數層平面配置圖並未標示何者為專有部分，且載有「打樣稿」，並註明「平面配置圖僅供參考，實際平面圖說及外觀造型依合約書附圖所準」等字樣，又該配置圖雖有原告所稱之色差，惟上開色差分別代

表何意義，未見標示，尚無從就此色差即足以解讀其為專有部分或共有部分之區別。另原告翁正光主張依附表三編號6之系爭契約附圖一橘色螢光筆標示部分係簽約時被告興富發公司人員代銷公司人員標示之專有部分範圍，系爭走廊為共有（本院卷八第230頁），惟證人即被告興富發公司委託代銷系爭建案之代銷公司人員楊○○於本院證稱：我不記得有跟翁正光及翁○○（翁正光之兄，有陪同翁正光簽約並購買系爭建案房屋）說過系爭走廊是公設但可獨立使用，買到賺到等語，有講到系爭走廊會登記為專有，翁正光簽署的系爭契約是我提供的，我畫螢光筆部分只是要顯示客戶買的相對戶別及樓層，而且通常合約書都是先做好才會給客戶看，螢光筆及上面蓋的29F藍色印文，都是拿給翁正光簽之前就弄好的，並非翁正光當場要求我標示該戶專有部分面積我才畫給他看等語（本院卷八第229、233至225頁），而證人翁○○雖證稱：附表三編號6之系爭契約附圖一橘色螢光筆標示部分係在區分主建物及公設等語（本院卷八第237頁），然證人翁○○就橘色螢光筆標示部分是否為證人楊○○當場標示？當時標示之情況為何？等節，前後證述不一（本院卷八第236至241頁），再觀諸附圖一橘色螢光筆標示部分甚為工整，難認係解說時隨意標示，是證人楊○○證稱係事先標示且目的係在表現客戶買的相對戶別及樓層，與該附圖一顯示之內容較為相符，自較證人翁○○之證言為可採。因此，原告此節主張，亦屬無據，難以採信。

5.綜上，兩造關於購買附表三所示房地應以系爭契約及附件為據，附件一構成系爭契約之內容，足堪認定。

（二）被告宏泰公司、興富發公司將系爭走廊列入專有部分面積範圍內並經地政機關登記，並非不完全給付、物之瑕疵、權利瑕疵：

1.原告主張系爭走廊與公共梯間及其他住戶之走廊相通，其間隔為防火門，同樓層其他住戶可自由通行，而電梯控制

權均操之於管理室管理員，管理員可更改設定，任由非住戶之人進入，無使用上之獨立性，顯然違法云云。惟按公寓大廈之共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定專用部分係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款定有明文。又下列共用部分，不得為約定專用部分：一公寓大廈本身所占之地面、二連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄、三公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造、四約定專用有違法令使用限制之規定者、五其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，固為公寓大廈管理條例第7條所明定。然系爭建案B棟中之系爭走廊直接連通者，一側為住戶大門、一側為公共空間，系爭走廊與共有梯廳間之系爭防火門可往外拉開啟，系爭防火門若由系爭走廊往共有梯廳方向可往外推開啟；B棟之系爭走廊旁有兩部電梯，該樓層共有4戶，與共有梯廳均以防火門相隔，共有梯廳牆面設置一組消防栓及水袋箱，並有緊急升降機一座、特別安全梯二座，均可抵達各樓層；附表三編號5建物屋內與共有梯廳間有另一防火門，該防火門可以外推方式開啟，但不能由外拉啟，該防火門上已有鎖孔，可以由內側以旋轉鎖孔之方式控制插梢。附表三編號6建物，經由A2專用之緊急升降機抵達，出緊急升降機後即為共有梯廳，共有梯廳左側即為系爭走廊與共有梯廳間之防火門，防火門可以由外側拉啟亦可由內側拉啟，系爭走廊旁僅有專用電梯一座等情，有本院107年5月24日勘驗筆錄及照片附卷可稽（本院卷七第3至60頁），足見於A棟、B棟之系爭走廊，非屬上開公寓大廈管理條例第7條第2款之「連通『數個』專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳」。

2.民事或刑事訴訟之裁判，以行政處分是否無效或違法為據

者，應依行政爭訟程序確定之，行政訴訟法第12條定有明文。考其意旨，因我國採司法二元化制度，同一基礎事實所衍生之民、刑事及行政訴訟分由普通法院及行政法院審理，法院對於事實之認定如有互相牴觸之情形，如非屬先決問題者，應由不同之受理法院尊重經認定之事實，如屬先決問題者，則應依各該訴訟有關停止審判之規定辦理，其以行政處分是否無效或違法為據者，應由認定先決事實之行政法院先為裁判後，以該確定裁判所認定之事實供為普通法院裁判時認定事實之依據，俾防止裁判歧異之情形。又按本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為，行政程序法第92條第1項定有明文。再者，自權力分立之觀點而言，行政處分有效成立後對於普通法院應生拘束效力，惟因司法權相對於行政權而言，有更嚴謹周密之監督機制，審查密度較高，故應認法院對於行政處分有審查權限者，作為審查對象之行政處分自無拘束普通法院效果。反之，法院並無審查行政處分合法性之權限者，則隨行政處分之存續力而產生之構成要件效力及確認效力，對法院亦應有拘束之效果。又主管機關對於建築物起造人向主管機關申請核發之建築許可之建造執照，起造人方得依核准範圍建造建物，及建築物興建完成後之使用執照，使起造人俾得接通水電使用建物，並向地政機關為申請辦理第一次建物所有權登記，均屬主管機關對於人民之授益性行政處分（臺中高等行政法院100年度訴更二字第34號行政判決參照）。

3.按「行政處分有下列各款情形之一者，無效：一、不能由書面處分中得知處分機關者。二、應以證書方式作成而未給予證書者。三、內容對任何人均屬不能實現者。四、所要求或許可之行為構成犯罪者。五、內容違背公共秩序、善良風俗者。六、未經授權而違背法規有關專屬管轄之規定或缺乏事務權限者。七、其他具有重大明顯之瑕疵者。

」、「行政處分之無效，行政機關得依職權確認之。行政處分之相對人或利害關係人有正當理由請求確認行政處分無效時，處分機關應確認其為有效或無效。」行政程序法第111條、第113條分別定有明文。參照行政訴訟法第4條、第6條規定，行政處分之相對人或利害關係人如對其不服，自得提起確認之訴或撤銷之訴救濟。查系爭建案之起造人依據建築法等規定，經建築主管機關即高市工務局審核，認定係依核准圖說建築完竣，於104年9月15日發給使用執照，有該使用執照存卷可憑（本院卷四第55至57頁），鹽埕地政所復依據地籍測量實施規則第282條之1、土地登記規則，未將系爭走廊登記為共有部分，有附表三所示建號之建物登記第一類謄本附卷足稽（本院卷三第129至139頁），故系爭走廊未登記為共有部分而登記為專有部分既屬已存在之行政處分，該行政處分亦無行政程序法第111條規定之無效情形，故系爭走廊未登記為共有部分而登記為專有部分之適法性與否僅行政法院得審查，上開各階段之行政處分，既未據相關主管機關認定為無效或予以撤銷，堪認原告主張系爭登記因程序有重大瑕疵屬無效之行政處分，洵無足採。至於原告所提出據以主張系爭走廊非屬專有部分之內政部及高市工務局等函文，既非屬主管機關認定系爭走廊登記為專有部分之行政處分為無效或予以撤銷之函文，自不影響上開認定。

4.系爭建物第一次登記，將系爭走廊納入主建物範圍為登記，為兩造所不爭執（參不爭執事項(五)），此屬本件判決之構成要件事實，無從為不同認定，業如上述，則就系爭契約觀之，系爭走廊既已約定於專有部分之範圍，而被告所交付之系爭建物，依登記謄本上之第一次登記，系爭走廊確係登記在主建物面積中，而屬專有部分之範圍，實難認被告有原告所稱之詐欺及瑕疵事由存在。又本件被告交付之主建物範圍及面積，依據系爭契約之約定，既依登記為準，則被告是否有交付面積不足或公設比之瑕疵，即應

由契約約定面積與登記面積相互參照。按本契約土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含汽車停車位空間、雨遮面積）如有誤差，其不足部分乙方（即被告）均應全部找補；其超過部分，甲方（即各原告）只找補2%為限（即至多找補不超過2%），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物（不含雨遮面積）、共有部份價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位停車空間價款及面積），無息於交屋時一次結清；前款之土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含汽車停車位空間、雨遮面積）如有誤差，其不足部分超過3%（含）以上者，甲方得解除本契約（含汽車停車空間之買賣契約），系爭契約第6條第2項、第3項分別有約定。是依上開約定觀之，因雙方約定所交付之系爭不動產面積，以登記為準，故若登記面積與當初約定面積有不符情形，在不足時，雙方同意在3%範圍內，以找補方式解決，於超過3%範圍，方可作為解除契約之瑕疵事由。又原告楊沂勳購買之附表三編號1建物預售面積專有部分為219.03平方公尺、共用部分為111.65平方公尺，登記面積專有部分為219.98平方公尺、共用部分為113.39平方公尺；原告徐嘉蓮購買之附表三編號2建物預售面積專有部分為212.16平方公尺、共用部分為108.21平方公尺，登記面積專有部分為212.28平方公尺、共用部分為109.52平方公尺；原告李宗佑購買之附表三編號3建物預售面積專有部分為262.07平方公尺、共用部分為133.98平方公尺，登記面積專有部分為260.34平方公尺、共用部分為134.44平方公尺；原告郭金鳳購買之附表三編號4建物預售面積專有部分為212.38平方公尺、共用部分為108.64平方公尺，登記面積專有部分為212.28平方公尺、共用部分為109.52平方公尺；原告郭金鳳購買之附表三編號5建物預售面積專有部分為212.21平方公尺、共用部分為108.21平方公尺，登記面積專有部分為213.42平方公尺、共用部分為109.96平方公尺；原告翁正光購

買之附表三編號6建物預售面積專有部分為283.29平方公尺尺、共用部分為144.71平方公尺，登記面積專有部分為285.29平方公尺、共用部分為146.90平方公尺，有各該系爭建物之第一類登記謄本及系爭契約附件一可憑，堪認與系爭契約約定之公設比約33.80%相當，可知就主建物而言，均無交付不足之情事。而就總面積，雖在原告李宗佑部分有交付不足，面積為1.72平方公尺，屬前引約定可找補之3%誤差範圍內，然此部分並未據原告李宗佑主張為本件之原因事實，且未依據系爭契約第6條第2項、第3項為本件之請求，自非本件之審理範圍。

5.原告雖又主張系爭走廊有使用上效能或價值減損之瑕疵，則就系爭走廊之「使用上效能」是否有不符約定情事，而足以構成原告所稱之詐欺及瑕疵情形，應考量原告於契約訂立時所認知之系爭走廊情況，並以之與嗣後被告交付之情形相比較，是否確有不符之情。經查：系爭建案為預售屋，則原告對於系爭走廊建成之狀況，於契約訂立時無法看到實屋，則其所獲得之資訊，來自於相關廣告圖面及契約之附圖。就此，依前揭廣告配置圖及系爭契約之附圖，均可看出系爭走廊為所購得建物該戶專用電梯之出入走廊，兩側分別經由門戶通往該區單戶住家及公共空間。而上開廣告圖、契約附圖與系爭建案經主管機關同意備查之平面圖、竣工圖（本院卷三第147至150頁，卷四第93至95頁）、本院實地勘測時之現況配置（本院107年5月24日勘驗筆錄，卷七第3至至60頁大致相同，依此可知，系爭走廊所在及其與各配置（如電梯）、區域之相對位置，廣告配置圖及系爭契約附圖與建成後之情況幾無差異。換言之，原告早於廣告配置圖及系爭契約附圖中，即知悉各戶專用電梯前之空間即系爭走廊，分別經由系爭防火門通往公共空間及由各戶大門進入各專戶之情。而原告既已知上開配置，自應知悉各區塊之電梯為該區塊各樓層之用戶所共同使用，亦可預想到此部分係藉由電梯之管控而確保系爭梯

廳使用之專屬性。而系爭各區塊之電梯，分別有水平之控管及垂直之控管，就前者而言，即使係同一樓層之住戶，但各區塊之住戶僅能搭乘各所屬區塊之電梯，不能搭乘其他區塊之電梯。而各該系爭走廊僅連接各區塊之單一住戶，已如前述，是可認系爭走廊雖為電梯出入口，惟藉由其所在位置及電梯控管，以保有其使用上之獨立性。原告雖主張電梯控管非操之在各該住戶，且若有其他事由亦可能開放控管等語，惟上開配置位置在廣告圖上已明確標明，且建成後亦無更改，如前所述，則原告早應知悉此等配置情況，並可知悉係藉由電梯控管而確保使用上之獨立性，自可認此部分使用上之狀況係原告於訂約前早已知悉並接受，亦可預見在特殊情況下，如部分電梯有故障或有緊急使用需要，會變更或放寬各專用電梯之控管，方予訂約，自不得嗣後方以此主張其受有詐欺或此部分具使用上之瑕疵情事。

6.原告復主張系爭走廊通往公共空間之門屬防火門，依法令不得上鎖，則任何人均可藉由公共空間進入系爭走廊，則使系爭走廊專由各該住戶使用之效能喪失等語；而被告則抗辯上開門戶雖屬防火門，可由住戶自內部上鎖，並不會因此喪失其使用上效能等語。查：系爭走廊通往公共空間之門屬防火門一節，為兩造所不爭執。又就系爭防火門是否可關鎖，依高市工務局參酌內政部86年9月2日台內營字第8681594號函示之說明，即「在不妨礙避難逃生原則下，可於防火門（安全門）往避難方向之他側設置可開啟防火門（安全門）原有插梢的鎖孔，以兼顧避難逃生、安全及使用管理上的實際需要」之旨，認在不變更或破壞原防火門之構造及組件前提下，可在該防火門往避難方向側設置免用任何形式之鑰匙即可開啟之鎖（包含磁力鎖、插梢等）一節，有高市工務局及內政部營建署函釋可稽（本院卷四第91至92頁，卷五第14至15頁）；可知上開門扇雖為防火門，惟只要不變更或破壞原防火門之構造，則可由該

區塊之住戶自內側設置「免用任何形式之鑰匙即可開啟之鎖」，故若自內部以插梢或磁力方式上鎖，則其他區塊之住戶或不特定人自無從可自公共空間任意通過系爭防火門而進入系爭走廊；又上開防火門內部係僅該區塊之該一用戶，此觀前引配置圖可知，再配合前述電梯之管控，仍保有內部使用獨立性，自難認依目前之設置，有不符當初約定之使用效能情事。

4.綜上，原告於立約時，不論依廣告配置圖或依系爭契約附圖，均已知悉系爭走廊屬電梯出入之等待空間，而足以預見可透過電梯之控管以確保系爭走廊一般情形使用之獨立性，以及特別情況之放寬；再就系爭防火門亦可自內上鎖而保有其使用上之獨立性，尚難認以被告所交付之情況，與原告立約時所知悉之系爭走廊狀況，有所不同而足以購成使用上之瑕疵，進而減損其價值，則被告依約將系爭走廊列入專有部分面積範圍內並經地政機關登記，並非不完全給付，且無物之瑕疵、權利瑕疵之情事。

六、綜上所述，原告楊沂勳等4人依據民法第179條、第184條、第226條第1項、第227條第1項、第359條、第360條、104年修正前之消保法第51條、104年修正前之公平交易法第31條等規定，請求被告宏泰公司應給付原告楊沂勳9,225,000元、原告徐嘉蓮8,220,000元、原告李宗佑10,656,000元原告郭金鳳9,774,000元及遲延利息，以及請求被告興富發公司應給付原告郭金鳳7,740,000元及遲延利息；原告翁正光依民法第359條、公平交易法第31條、消保法第51條等規定，請求被告興富發公司應給付原告翁正光4,605,000元及遲延利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦均失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　6　　日

民事第三庭　法　官　楊儷華

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　　108　　年　　6　　月　　6　　日

書記官　陳玉娥

附表一：

編號	原告姓名	金額（新臺幣）
1	楊沂勳	9,225,000元
2	徐嘉蓮	8,220,000元
3	李宗佑	10,656,000元
4	郭金鳳	9,774,000元

附表二：

編號	原告姓名	金額
1	郭金鳳	7,740,000元
2	翁正光	4,605,000元

附表三：

編號	姓名	購買戶別	建物建號	房地總價（新臺幣）	訂約日期	出售房地之被告	備註
1	楊沂勳	B3-22樓	高雄市○○區○○段0000、0000建號	30,750,000元（含停車位3,550,000 元）	102.7.14	宏泰公司	

（續上頁）

2	徐嘉蓮	B3-19樓	高雄市○○區○○段0000、0000建號	27,400,000元 （含停車位2,500,000 元）	102.7.9	宏泰公司	
3	李宗佑 (蘇○○)	B1-15樓	高雄市○○區○○段0000、0000建號	35,520,000元 （含停車位2,600,000 元）	102.12.12	宏泰公司	原買受人蘇○○讓渡予原告李宗佑
4	郭金鳳	B5-34樓	高雄市○○區○○段0000、0000建號	32,580,000元 （含停車位2,000,000 元）	102.6.29	宏泰公司	
5		B3-3樓	高雄市○○區○○段0000、0000建號	25,800,000元 （含停車位2,700,000 元）	102.7.2	興富發公司	
6	翁正光	A2-29樓	高雄市○○區○○段0000、0000建號	46,050,000元 （含停車位3,000,000元）	102.12.30	興富發公司	