



常見的房地產法律糾紛 ——預售屋坪數有誤差時

文／曾品傑

本人在臺大攻讀研究所時對不動產交易與消費者保護法情有獨鍾，畢業後在詹森林老師建議下，申請到法國南特大學的私法博士班，又在Jean-Marc LE MASSON老師指導下，以「不動產消費者之保護」為題，完成博士論文，開啟了我與消費者保護法不解之緣。2004年學成回國後，教學研究一直環繞著民法與消費者保護法的領域。以下將以常見的預售屋坪數有誤差之糾紛為例，探討房地產交易的法律問題。

預售屋坪數誤差與互相找補條款

一般預售屋之買受人，常在建商通知交屋前後，發現已蓋好的房屋坪數與預售屋買賣契約上所約定的面積有落差。對於預售屋交易上坪數不符的問題，建商通常會在預售房地定型化契約書內，規定類似下述之互相找補條款：「兩造關於交付建物不足買賣契約約定之面積時，依兩造買賣契約…約定，倘面積誤差增減1%容許範圍內，互不增減價款，如增減差額超過1%時，就超過或不足部分，依契約之平均單價比例計算，互相找回或補足價款」；或依兩造房地買賣合約書約定：「上開坪數包括主建物、附屬建物、騎樓及持分公共設施在內，產權登記面積依當時地政法令規定辦理登記，若坪數誤差超過1%時，雙方就超過1%以上部分，依買賣房地單價互相補貼核算」。

當事人對於「面積誤差」之爭執

通常建商會在預售屋興建完成、且買受人對於建商在預定交付之房屋面積與買賣約定之房屋面積有誤差而提出異議時，援引互相找補條款向買受人補退價金。然而，所謂的「誤差」究竟所指為何？是總面積增減時始適用？還是指專有（及/或約定專

用）部分面積或共用（及/或約定共用）部分面積增減時，即適用？倘專有部分面積減少超過11%，共用部分面積增加超過12%，而總面積並未增減或增減未逾1%時，有無上述條款之適用？又互相找補條款是否排除買受人可以專有部分面積不足主張解除契約之權利？由於規定未盡明確，以致糾紛頻仍。

有鑑於我國預售屋交易，買受人對於房屋專有部分之面積通常錙銖必較，且預售屋買賣約定係屬消保法第2條第7款之定型化契約條款，應受到消保法第11條以下之規範，應無疑義。查消保法第11條第1項規定：「企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則」。又參酌同條第2項規定：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」，故在面積誤差的文義解釋上存有數種可能的理解時，應以交易相對人—買受人的瞭解為準，採取對消費者有利的解釋—應認為只要專有部分短少超過1%，即適用互相找補條款。至於減價之計算方式，如當事人另有特別約定，則從其約定，若無，則以土地與房屋價款之總數（車位如另行計價時，則不含車位價款）除以房屋面積所計算之平均單價，作為計算基準。若不採取這種看法，很容易導致建商利用上述文義理解上的不明確性，蓋出例如房屋專有部分較契約約定減少達11%，而共用部分增加12%，總面積誤差不超過1%的建物，致買受人處於專有面積減少，在法律上卻無從找補之窘境，此乃違反平等互惠原則，也拂逆誠信原則。

互相找補條款與買受人之解約權

值得進一步說明的是，當買受人以房地面積不足為由主張解除契約，出賣人可否抗辯，互相找補條款乃當事人就坪數短缺所特別約定的救濟方式，

故買受人就坪數不足的瑕疵僅得請求減少價金，不得解除契約？對此問題，最高法院91台上字第340號判決，曾經表示：「…系爭房地買賣契約第2條規定：『前條房地面積以完工後，地政機關測量並登記完竣之面積為準。室內面積及甲方（指買受人）所有該建築物及其附屬物之共同部分之面積，如有不足且超過1%時，應依本契約規定房地單價退還不足部分之價金』…，茲兩造既有此約定。則上訴人（建商）抗辯系爭房屋之專有部分坪差之減少，依兩造所訂合約第2條約定，應屬減價範疇，而不應當解約訴求云云，似非全然無據…」等語，指摘原審未加審酌，即為不利出賣人之認定，並以此作為廢棄原判、發回更審的理由之一。

上述最高法院之見解，係傾向於認為互相找補條款之約定本身，乃限制買受人就坪數短缺之瑕疵僅得請求減少價金，而排除買受人據此主張解除契約之權利。對此，我們應持保留看法，因為互相找補條款只是當事人約定面積不足的減價計算方式而已，在坪數不足致嚴重影響買受人之使用效益，且解約無明顯失公平的情形下，應不妨礙買受人以此為由解除契約。一概不准買受人解約，不但逾越條款文義，侵害買受人之意思自由，也容易造成未按原訂之建築圖說施工、或嗣後恣意變更設計之建商反而有恃無恐，諒非妥適。更何況，當解釋系爭定型化契約條款是否排除買受人之解除權有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消保法第11條第2項訂有明文。因此，買

受人以坪數嚴重不足為由解除契約之權利，應當不受互相找補條款之影響。

應記載事項與買受人之解約權

最後應留意者，係內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第5條（房屋面積誤差及其價款找補）第3款規定：「面積如有誤差，其不足部分超過3%以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約」。據此規定，買受人是否只有在面積誤差超過3%，難達預定使用目的時，才能解除契約？

對此宜採取否定見解，主要理由有二：第一、上開應記載事項旨在保護消費者權益，僅是提供買受人以面積短少為由主張解約的參考標準，應不得據此反面推論面積，否則無異是反過來不當限制買受人之權益，有違公告應記載事項之目的。第二、經查消保法施行細則第15條第1項規定：「定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用」，因此經內政部公告為應記載事項之互相找補條款，依然受到消保法第11條以下之規範，法院認為適用法並不受該應記載事項內容之拘束，自得獨立審查，比較坪數短缺對買受人所生之損害與解約對出賣人所生之損害、斟酌面積不足對房屋預定使用目的之影響程度等因素，而論斷該條款之效力。

以上關於房地產交易法律之粗淺介紹，希望能有助於減少讀者在購買預售屋時的糾紛。（本專欄策畫／法律學系詹森林教授）



曾品傑小檔案

臺灣嘉義縣人，1995臺大法律系司法組畢業，同年進入法研所民商法組攻讀。因修習王澤鑑教授的民法與特別法專題課程，以及詹森林教授之非典型契約專題研究，對民法產生興趣，特別是深受消費者保護法之吸引，遂與張道周學長（現為嘉義地院法官）、王傳芬同學（現為宏鑑法律事務所合夥人），共同請詹森林老師擔任指導教授。碩士論文以「房屋仲介契約」為題，整理評析當時不動產仲介定型化契約之實務問題。並負笈法國南特大學取得博士學位。2004年學成回國，現任中正大學財經法律學系副教授。