臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1631號

原　　告　吳秀蘭
訴訟代理人　王晨桓律師
　　林伊柔律師
複代理人　　張雅淇律師
被　　告　富宇建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　張世欣
訴訟代理人　王將叡律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於中華民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬柒仟壹佰柒拾參元及自民國111年6月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾玖萬柒仟壹佰柒拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國99年12月3日簽立房地預訂買賣契約書（下稱系爭契約），約定由被告將「東方之冠」社區37A戶（包含原設計之A棟37層、38層，下稱系爭房屋）房地及代號301、302、316、338車位，以買賣總價金新臺幣（下同）150,000,000元出售予原告，其中被告應出售並移轉交付原告之系爭房屋主建物面積為538.59平方公尺（主建物價金為43,648,750元）、附屬建物面積為73.27平方公尺（附屬建物價金為5,451,648元）、共有部分面積為301.05平方公尺（共有部分價

金為22,399,602元）。系爭房屋於103年9月24日辦理建物所有權第一次登記（下稱保存登記）並交屋時，主建物即37層、38層總面積為551.31平方公尺、附屬建物即陽台、雨遮之總面積為70.62平方公尺、共有部分面積於扣除車位部分權利範圍計算之面積為303.63平方公尺，與系爭契約第3條約定之房屋面積有落差，被告原應與原告依約進行找補卻未為之。

㈡嗣原告於000年00月間欲辦理系爭房屋分戶分割登記時，委請訴外人許勝昌建築師協助辦理，始發現被告當時繪製之竣工平面圖有誤，經臺中市政府都市發展局（下稱都發局）於109年10月26日以中市都管字第1090190093號函准予變更使用後，循序向臺中市中興地政事務所（下稱中興地政）申辦，中興地政查閱都發局檢附使用圖說後，發現系爭房屋38樓室內梯周圍為挑空，該挑空處於保存登記時，錯誤計入建物樓地板面積，認與實際狀態不符，要求原告應先就此差異，將挑空部分面積扣除，申辦滅失登記，原告乃辦理「部分滅失」登記，將該挑空處樓地板面積扣除於主建物登記面積之外，經中興地政於110年6月30日作成系爭房屋「部分滅失後」之建物測量成果圖，主建物面積由551.31平方公尺變更為515.08平方公尺，顯見被告於辦理保存登記及交屋當時，將系爭房屋挑空部分面積錯誤登記之可歸責於被告事由，致生交付系爭房屋主建物面積短少36.23平方公尺。

㈢原告於申請辦理「部分滅失」登記後之110年7月9日，始經中興地政核准系爭房屋變更使用執照及建物分割登記，辦理分戶分割為4戶，並核發建物所有權狀：臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號37樓之1、同段2400建號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號37樓之2、同段2401建號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號38樓之1、同段2402建號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號38樓之2，分割後系爭房屋主建物面積合計為515.08平方公尺（37樓之1、之2面積各為152.59平方公尺，38樓之1、之2面

積各為104.95平方公尺）。則系爭房屋主建物面積與系爭契約約定之面積短少23.51平方公尺，附屬建物面積短少2.65平方公尺，屬可歸責於被告出賣人之事由，被告應分別找補（給付）1,905,312元、197,173元，計2,102,485元。且被告交付附屬建物面積短少2.65平方公尺，及誤將38樓桃空處計入主建物面積登記，致主建物面積短少23.51平方公尺之錯誤登記，進而收取該等部分面積價金，屬不能回復原狀之損害，並溢領價金197,173元、1,905,312元，計2,102,485元。原告乃分別於110年5月4日、同年6月7日以律師函催告被告依系爭契約第5條約定履行找補價金，被告於同年5月5日、同年6月9日收受，卻置之不理。爰依系爭契約第5條之約定、民法第227條第1項準用同法第226條第1項、民法第179條之規定，請求被告找補價金、賠償損害、返還不當得利，請擇一為原告有利之判決。

㈣聲明：1.被告應給付原告2,102,485元，及自103年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠系爭房屋37、38樓原設計為樓中樓，無室內挑空設計，原告於簽立系爭契約後之101年3月20日向被告申請變更設計修改室內梯之位置，再將該室內梯周圍樓地板部分改作「室內挑空左側樓梯樓中樓」設計，詳如102年1月30日設計圖，被告據此辦理變更追加減程序、施作及更改竣工圖說，並與原告辦理交屋結算即點交，已合於系爭契約約定及債之本旨，原告應明知及預見系爭房屋38樓樓地板部分為挑空樓中樓設計，該挑空處無樓地板存在。又系爭房屋37、38樓樓高分別各為3.5公尺，合計已逾6公尺，未符合建築技術規則建築設計施工編第164條之1第1項第3款之規定，須將挑空部分面積計入容積率計算之總樓地板面積51,317.04平方公尺，方符合同條第2項「挑空部分計入容積率之建築物，其挑空部分之位置、面積及高度得不予限制」之規定，被告據此計算及

移轉系爭房屋面積並無誤差。倘原告未辦理變更設計，即無樓地板挑空部分，不會因挑空變更設計之計算落差，致嗣後面積計算減少，自屬不可歸責於被告，且非被告於簽立系爭契約當時所得預料，倘認被告依原告需求變更挑空設計，反須負擔挑空面積短少之價款，顯失公平，亦悖於買賣常態，故有情事變更原則之適用。

㈡系爭房屋主建物面積短少係因原告於系爭契約成立後變更設計為挑空設計並變更室內梯位置，又於108年11月欲將原登記為1戶之系爭房屋變更使用執照及建物分割登記，於被告交屋5年後之110年間重新繪製並自行變更系爭房屋配置，將原屬於系爭房屋挑空區域範圍如中興地政112年5月29日函覆附件斜線部分空間，以新增「十」字之輕隔間分戶牆方式一分為二，將原37樓通往38樓室內梯移除，38樓原挑空區域包含未挑空部分全部阻隔在牆壁外，使牆緣內縮，僅計算分戶牆內之面積，致38樓被牆阻隔在外斜線區域計入37樓面積，37樓客廳包含原38樓斜線區域範圍，挑高達7公尺，再辦理滅失登記及分割4戶登記，致與系爭房屋保存登記之面積存有落差，將已計入容積率之系爭房屋樓地板面積自行減少使用面積，應由原告自行承擔。且被告交付系爭房屋之38樓挑空區域並未消失，在原告變更登記後成為37樓客廳之一部分空間，範圍直上38樓天花板，原告在系爭房屋38樓挑空處增設分隔牆，申請辦理「部分滅失」登記及分割登記，致系爭房屋面積減少，屬原告自己行為所致，非屬被告於交屋時系爭房屋保存登記面積之誤差，自無系爭契約第5條約定之適用，亦非被告交屋及移轉登記所能預料，而與被告無關。

㈢被告依原告室內挑空變更設計施作系爭房屋，保存登記之面積究有無應將挑空位置面積扣除之誤差，無礙於原告依系爭契約所取得可使用之系爭房屋空間，被告交付合於原告要求之系爭房屋，並無面積誤差或不足之物之瑕疵，已合於系爭契約債之本旨，原告於交屋時無任何經濟價值損害，被告亦無因原告變更設計而獲得任何利益或減省支出及交付內容，

且系爭契約第5條移轉面積與實際登記面積發生誤差之找補方法約定，非屬原告因不完全給付所生之損害性質。縱室內挑空處不應計入樓地板面積，亦為因應原告要求變更設計室內挑空所致之結果，自不可歸責於被告。嗣因原告在系爭房屋自行增設分隔牆，辦理滅失、分割登記，致面積短少，惟挑空部分面積已計入37樓面積，並為原告繼續使用中，原告即無受有任何損害，亦無可歸責於被告之事由，自不得請求不完全給付之損害賠償。至中興地政僅依都發局核准變更使用執照圖說辦理轉繪及計算面積而為登記，無實際至系爭房屋現場認定使用情形及測繪面積，無從判斷系爭房屋原室內樓中樓挑空設計之原因及用途，自不得以原告嗣後逕行辦理變更設計、部分滅失並分割建物登記之結果，反推認被告於辦理保存登記時有何面積誤差或不足。

㈣被告出售系爭房屋面積應以地政機關於103年9月24日保存登記完竣之面積為準，被告交屋時所交付系爭房屋主建物登記總面積551.31平方公尺、附屬建物面積70.62平方公尺，共有部分扣除車位部分面積303.63平方公尺，合於系爭契約第3條所約定主建物面積538.59平方公尺，並無短少，室內得使用空間亦合於系爭契約原約定，無任何短缺，自無系爭契約第5條約定找補之適用，反之原告應就保存登記後主建物面積增加12.7平方公尺部分找補予被告，故系爭房屋附屬建物面積固有短少2.65平方公尺，被告應找補原告197,173元，因主建物面積超過系爭契約約定面積12.7平方公尺，於被告主張抵銷後，原告尚應找補（給付）被告396,062元。

㈤聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本件經整理兩造不爭執及爭執事項之結果如下（見本院卷二第42-43頁，並依訴訟資料調整部分文字）：

㈠兩造不爭執之事項：

1.兩造於99年12月3日簽立系爭契約，約定由被告將系爭房屋房地出售予原告。

2.系爭契約約定被告應出售並移轉交付原告之系爭房屋A棟37樓、38樓主建物面積為538.59平方公尺（主建物部分價金為43,648,750元）、附屬建物面積為73.27平方公尺（附屬建物部分價金為5,451,648元）、共有部分面積為301.05平方公尺（共有部分價金為22,399,602元）。

3.系爭房屋於103年9月24日保存登記並交屋予原告時，主管機關登記為臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號37樓之1，總面積為551.31平方公尺（層次面積：37層305.18平方公尺、38層246.13平方公尺）、附屬建物（即陽台、雨遮）之總面積為70.62平方公尺、共有部分面積則為303.63平方公尺（以扣除車位部分之權利範圍計算共有部分面積）。

4.原告於000年00月間委請建築師辦理系爭房屋變更使用執照及建物分割登記，將系爭房屋分割為4戶：㈠臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號37樓之1、㈡同段2400建號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號37樓之2、㈢同段2401建號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號38樓之1、㈣同段2402建號即門牌號碼臺中市西屯區市○路000號38樓之2。依中興地政110年7月9日核發之建物所有權狀及分割後建物登記簿謄本所示，分割後系爭房屋主建物面積合計為515.08平方公尺（37樓之1、之2面積各為152.59平方公尺，38樓之1、之2面積各為104.95平方公尺）。

5.原告於110年5月4日以律師函催告被告依系爭契約第5條約定找補，被告於同年5月5日收受；原告復於同年6月7日以律師函再次催告，被告於同年6月9日收受。

㈡兩造爭執之事項：

1.被證2-4及被證9所示變更設計事項，是否為原告向被告提出申請變更？該變更設計之內容是否將系爭房屋變更為挑空設計？系爭契約約定之給付內容是否已發生變更，而有民法第225條第1項、第227條之2情事變更原則之適用？

2.變更設計後，被告將系爭房屋挑空部分計入登記主建物面積

辦理系爭房屋保存登記，是否合於建築技術規則設計施工篇第164之1條之規定？被告移轉登記予原告之主建物面積551.31平方公尺，是否已合於系爭契約第3條之約定？

3.承上，系爭房屋將變更設計為挑空部分計入登記主建物面積辦理保存登記，扣除該挑空部分計入登記主建物面積與契約約定被告應移轉之面積差額及附屬建物登記面積較契約約定減少2.65平方公尺，是否有系爭契約第5條找補約定之適用？被告就系爭房屋之給付是否符合系爭契約債務本旨？

4.原告依系爭契約第5條、民法第227條第1項、第179規定，請求被告找補、損害賠償及返還不當得利，是否有理由及其數額？

5.被告以保存登記時之主建物面積551.31平方公尺較系爭契約約定移轉登記面積538.59平方公尺多12.7平方公尺，依系爭契約第5條第2項規定要求原告找補予被告是否有據？被告以該金額主張抵銷附屬建物登記面積減少之2.65平方公尺之找補金額，是否有理由？

四、法院之判斷：

㈠被證2-4及被證9所示變更設計事項，為原告向被告提出申請變更，變更設計之內容包含將系爭房屋變更為挑空設計：

1.兩造就系爭房屋之交易為預售屋之買賣，系爭契約第3條房屋面積、停車空間標示及買賣總價說明約定：「…貳、房屋面積合計約912.91平方公尺（約276.15坪）包含1.主建物面積358.59平方公尺（約162.92坪）2.附屬建物面積73.27平方公尺（約22.16坪）3.共同使用面積301.05平方公尺（約91.07坪）…」等語（本院卷㈠第26頁），兩造就被告依約應出售並移轉交付原告之系爭房屋主建物面積為538.59平方公尺、附屬建物面積為73.27平方公尺並不爭執（不爭執事項2.）。惟被告辯稱系爭房屋原設計為樓中樓，無室內挑空設計，提出系爭房屋原規劃37層、38層平面圖說、變更設計前37層、38層平面圖（本院卷㈠第149-155頁、199-201頁）等件為證，並經本院向臺中市政府都市發展局調取系爭房屋申

請核發建造執照、使用執照檔案卷查核屬實，亦為原告所不爭執，堪信屬實。準此，系爭契約第3條關於房屋面積之約定，係兩造依系爭房屋原始設計即無室內挑空設計之空間配置規劃所為之約定，合先認定。

2.被告辯稱兩造簽訂系爭契約後，原告提出工程變更申請，更改樓梯位置並變更為室內挑空設計乙節，業據提出客戶工程變更申請書、原告所提38層變更設計圖說、37層、38層後續變更設計圖說、103年6月26日系爭房屋竣工圖、客戶變更追加減明細、交屋結算清單（本院卷㈠第157-169頁、第331-353頁）等件為證，原告就被告提出之上開證物之真正均不爭執（本院卷㈠第190頁、第379頁），足認兩造於簽訂系爭契約後，原告確有向被告提出工程變更申請，經被告同意變更後據以施作。原告雖主張其僅申請變更樓梯位置，未變更為室內挑空設計云云，惟依前述原告不爭執為真正之變更設計圖說已可見系爭房屋變更設計後，除樓梯位置由右側變更為雙開再變更為左側外，亦變更為樓中樓挑空設計；復經本院依被告聲請檢附印有天坊室內計劃有限公司（下稱天坊公司）名稱之2011年4月10日、2013年1月30日設計圖，向天坊公司函詢上開設計圖是否為原告要求製作及2013年1月30日設計圖是否為上下樓層室內挑空設計，經天坊公司函覆以：「有關貴院來函詢問吳秀蘭之設計圖一案，所附之設計圖是經吳秀蘭的功能要求所製的初稿，另2013年1月30日之設計圖確為37層及38層挑空圖。初稿平面圖完成後吳秀蘭並未與本公司簽約且未支付任何設計款項，故本公司就無再參與此案設計與工程細項。」等語（本院卷㈡第75頁），核與被告所辯上情相符；原告固以其並未與天坊公司簽約亦無提出天坊公司設計圖予被告，然前述被告提出而原告不爭執為真正之客戶工程變更申請書有原告本人之簽名，其上增作內容說明記載：「1.室內隔間依設計師（天坊）設計圖施作…」等語明確，可見原告向被告提出工程變更設計申請時，確實有提供天坊公司之設計圖予被告，縱原告嗣後因故未與天坊公

司簽訂契約，亦不影響本院認定被告於本訴中提出之天坊公司設計圖係由原告提供予被告之事實；末以，系爭房屋於103年間建造完成並為保存登記（本院卷㈠第175-181頁）後，被告業於104年間交屋予原告，有前述被告提出之交屋結算清單可憑，則系爭房屋是否依原告申請之工程變更項目施作，原告於交屋時當足知悉，苟被告就系爭房屋所為之工程變更項目係未經原告申請而擅將系爭房屋由無室內挑空設計變更為有挑空設計，不僅室內空間規劃與原約定不符，且使原告得實際使用之樓層地板面積減少，原告豈有可能毫無反對表示而同意與被告交屋結算，益證被告交付予原告之系爭房屋，其工程變更項目確係依原告之申請施作，且變更設計之內容包含變更為挑空設計。

3.綜上本院調查證據之結果，堪信被告辯稱原告向被告提出申請工程變更及變更設計內容包含將系爭房屋變更為挑空設計等情均屬真正。準此，兩造於簽訂系爭契約後，就被告應移轉交付予原告之主建物部分，業經兩造於締約後合意變更為依原告所提變更設計後之主建物空間配置給付，洵堪認定。

㈡原告主張被告移轉登記之主建物面積短少，係以原告於108年間辦理建物分割登記後之主建物面積較系爭契約第3條約定之主建物面積減少為主要依據，惟系爭契約第3條關於房屋面積之約定，係兩造締約時依系爭房屋原始設計之空間配置規劃所為之約定，即此約定之主建物面積係以系爭房屋無室內挑空設計為締約基礎，然兩造於締約後，業經合意變更關於主建物部分之約定內容如前所述，準此，被告僅需依兩造合意變更後之約定施作主建物並交付移轉予原告，即屬符合變更後系爭契約關於主建物之約定及債務本旨。而原告上開主張所憑之系爭契約第3條關於主建物面積之約定既屬兩造合意變更前之約定，該約定之主建物空間配置與兩造合意變更後之約定並不相同，原告於108年間辦理建物分割後，地政機關據以辦理分割登記之主建物空間配置（本院卷㈡第29頁），亦與兩造合意變更後之約定不同，自均不得據為認

定被告就系爭房屋主建物部分之給付不符契約約定及債務本旨之證據。況兩造於合意變更後，業經被告依據以施作並由兩造彙算變更工程款而簽署客戶更追加（減）明細及於系爭房屋完工後簽署交屋結算清單，自應認為兩造均肯認被告交付之系爭房屋符合兩造合意變更後之約定，並已就變更工程後之追加、減工程款彙算確認無誤。綜上，原告所為舉證無法證明被告交付移轉之系爭房屋主建物，有何不符合兩造合意變更後之約定及有面積短少情事，則原告依不完全給付、系爭契約第5條第2項及不當得利等法律關係，主張被告應找補（給付）主建物面積短少之金額，自屬無據

㈢系爭契約第3條約定附屬建物面積為73.27平方公尺，附屬建物價款為5,451,648元（本院卷㈠第26頁）；第5條第2項約定：「面積如有誤差，則不足部分賣方均應找補；…且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分之個別價款除以個別面積所計算之單價（不計車位之價款及其面積），無息於交屋時一次結清。」（本院卷㈠第27頁）。而被告交付並移轉登記予原告之系爭房屋附屬建物（即陽台、雨遮）總面積為70.62平方公尺（不爭執事項3.，本院卷㈠第63頁），不足系爭契約第3條所約定之附屬建物面積，計減少2.65平方公尺。則被告應依系爭契約第5條第2項約定就附屬建物面積不足部分依個別價款計算找補予原告，據此計算之結果，被告應找補原告之金額為197,173元（計算式：73.27/5,451,648×2.65＝197,173，小數點以下4捨5入），原告依上開約定請求被告給付附屬建物面積減少之找補金額，核屬有據。被告雖以其移轉登記予原告之主建物總面積551.31平方公尺，增加12.7平方公尺，原告應依約找補予被告並與被告應找補原告之金額抵銷，查：被告所為之抵銷抗辯，核係以兩造合意變更前之系爭契約第3條關於主建物面積之約定為據，惟兩造既就系爭房屋主建物部分已合意變更契約內容並業經兩造彙算確認被告之給付符合變更後之約定，被告自不得再據變更前之約定主張其給付之主

建物面積有增加，亦無其他證據足認被告移轉交付之主建物面積較兩造變更後之約定有何面積增加之情事而應由原告找補，則被告此部分所為之抵銷抗辯，難認有據。

㈣附屬建物找補金額之遲延利息起算日：

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。而所謂無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前者稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務（最高法院94年度台上字第1353號裁判意旨參照）。

2.本件原告依系爭契約第5條第2項就附屬建物面積短少，得請求被告找補之金額，經兩造約定應於交屋時結清，該約定核屬給付「定有期限而其屆至之時期不確定」之情形，則被告所負之給付義務為不確定期限之債務，依前揭說明，被告應自受原告催告時起始負遲延責任。而原告於本件起訴前，固曾於110年5月4日、同年6月7日以律師函催告被告依系爭契約第5條約定找補，經被告於同年5月5日、6月9日收受（不爭執事項5.），惟原告於上開律師函中均僅主張系爭建物主建物面積短少，請求被告找補，未針對附屬建物部分有所主張及請求（本院卷㈠第91-92頁、第99-100頁），是應以原告本件起訴狀繕本之送達對被告為催告，而起訴狀繕本係於111年6月10日送達被告（本院卷㈠第131頁），被告迄仍未給付，應自送達翌日即111年6月11日起負給付遲延責任，原告請求自103年9月25日起算遲延利息，尚屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第5條第2項之約定，請求被告給付197,173元及自111年6月11日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件判決所命給付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　陳文爵

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　　113　　年　　3　　月　　20　　日

書記官　楊玉華