

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第468號

原告 賴金玉
訴訟代理人 林倍志律師
被告 藝術家建設股份有限公司

0000000000000000
兼上一人

法定代理人 林世詮
被告 林隆興
林家暉
林家弘

上 五 人

訴訟代理人 蔡琇媛律師
複代理人 陳宗翰律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林世詮、林隆興、林家暉、林家弘應分別給付原告新臺幣26萬6524元，及均自民國112年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告藝術家建設股份有限公司應給付原告新臺幣67萬1000元，及自民國112年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告藝術家建設股份有限公司負擔20%，被告林世詮、林隆興、林家暉、林家弘負擔32%，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告分別為被告林世詮、林隆興、林家暉、林家弘供擔保新臺幣8萬8841元後，得假執行。但被告林世詮、林隆興、林家暉、林家弘如分別以新臺幣26萬6524元為原告預供擔保，各得免為假執行。

本判決主文第二項於原告為被告藝術家建設股份有限公司供擔保新臺幣22萬3666元後，得假執行。但被告藝術家建設股份有限公

司如以新臺幣67萬1000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

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明為：被告藝術家建設股份有限公司（下稱藝術家公司）應給付原告新臺幣（下同）136萬3529元本息；被告林隆興、林世詮、林家暉、林家弘（下稱林興隆等4人）應分別給付原告51萬1323元本息。嗣於民國112年7月18日變更聲明為：藝術家公司及林隆興等4人應各給付原告340萬8823元，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內免除責任（本院卷253至254頁），係屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)原告於109年9月18日與藝術家公司及被告林隆興等4人簽立「房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），向林世詮等4人購買坐落臺中市○○區○○段000000地號土地權利範圍1000萬分之493992、498-27地號土地權利範圍全部（下稱分稱地號，合稱系爭土地，重劃前地號為489-5、498-24），向藝術家公司購買坐落其上同段821建號建物權利範圍全部、共有部分825建號建物權利範圍22分之1即「藝術家NO.28實藝術」編號B10房屋（下稱系爭房屋），約定土地價款2370萬元、房屋總價款1580萬元，總價3950萬元

(二)原告分別於109年8月18日給付訂金50萬元、同年9月18日給付簽約金50萬元、110年1月13日給付結構完成工程款100萬元、110年7月28日給付申請使用執照工程款100萬元、110年12月8日給付領取使用執照工程款250萬元、111年10月14日以銀行貸款撥款給付3000萬元及匯款350萬元，共給付3900

萬元，並於112年12月6日給付尾款50萬元。藝術家公司於110年8月11日取得系爭房屋之使用執照，依系爭契約第15條約定應於6個月內即111年2月11日前對原告為「通知交屋」，然被告於111年12月28日前均未通知原告交屋，依同條第1項第4款約定賣方遲延通知交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予原告；故應依原告於111年10月13日前已繳550萬元、111年10月14日後已繳3900萬元，按每日萬分之5計算，自111年2月11日起至111年12月28日共應給付遲延利息計213萬6250元。另依系爭契約第18條第3項約定，就金融機構核撥系爭房地貸款之利息，於被告通知交屋日前，被告應返還予原告；原告購買系爭房地經元大商業銀行於111年10月14日核貸撥款3000萬元，自111年10月14日起至111年12月28日止，按貸款年息2%計算，被告應返還原告12萬3287元。

(三)系爭契約第3條、第4條約定系爭土地總面積為126.44m²（含土地私有面積95.96m²，共有持分面積30.48m²）；系爭房屋約定總面積為357.96m²（含主建物面積312.05m²、陽台面積14.06m²、共有部分面積31.85m²）。林隆興等4人移轉498-27地號土地所有權予原告個人所有（即屬原告個人私有）之面積僅89.67m²，較系爭契約約定面積短少6.29m²（即1.905坪），移轉498-44地號土地予原告與社區共有持分面積38.77m²，較系爭契約約定面積增加8.29m²（即2.507坪），依系爭契約第6條第2項房地面積誤差及其價款找補之約定，被告就應移轉予原告個人私有土地面積短少不足部分，應全部找補，以土地面積共38.25坪買賣價金2370萬元，換算每坪為61萬9607.84元，被告就此部分應全部補償原告118萬0353元；至被告移轉共有持分面積增加部分，依上開約定，原告找補2%為限，原告應找補被告3萬1067元；結算後被告應給付原告114萬9286元。又系爭契約第6條第2項約定面積找補差額、第15條第1項第4款約定通知交屋之遲延利息，均約定以系爭房屋交屋時為履行期，而系爭房屋已於112年12月6日

完成交屋，故被告之履行期均已屆至，原告自得依上約開定請求被告給付。爰依系爭契約第6條、第15條、第18條第3項及買賣關係，請求被告不真正連帶給付340萬8823元等語。並聲明：藝術家公司及林隆興等4人應各給付原告340萬8823元，及均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；如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內免除責任；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告移轉土地所有權予原告之面積，其中498-27地號(權利範圍1分之1)土地為87.67m²、498-44地號(權利範圍1000萬分之493992)土地換算面積為38.77m²，合計達126.44m²，又系爭契約第6條第2項就土地部分並未區分個人所有與共有，故應以移轉予原告個人所有及共有之土地總面積126.44m²計算，而此既與系爭契約第3條第1項所約定之面積相符，原告無從依系爭契約第6條第2項之約定請求被告找補。

(二)藝術家公司雖於110年8月11日取得系爭屋使用執照，惟系爭契約第15條第1項約定通知交屋之6個月期間，應適用或類推適用系爭契約第12第1項所定取得使用執照最後期限，即自110年12月30日起算。又被告已於111年8月20日以交屋修繕單通知原告進行交屋，而原告提出之修繕項目及清潔、打掃等要求，被告於111年10月9日全數完成且經原告簽名確認，兩造約定於111年10月12日辦理交屋及給付交屋款50萬元，故被告通知原告交屋並無遲延，原告不得向被告請求遲延利息。另自108年底起因新冠病毒疫情肆虐全球，我國自109年3月19日起全面禁止外籍人士入境，其後於110年5月19日防疫警戒等級提升至第三級，系爭房屋施工期間因新冠肺炎疫情造成營建業缺工而延誤，屬不可抗力之因素，縱認被告應給付遲延通知交屋之違約金，亦應依民法第252條之規定予以酌減至0元。再者，被告於111年10月14日元大商業銀行核撥系爭房地貸款前，已依約對原告通知交屋，原告依系爭契約第18條第3項請求被告返還通知交屋日前貸款利息，顯無

理由等語置辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事項及爭點，結果如下：

(一)不爭執事項：

- 1.兩造於109年9月18日簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭土地及房屋，土地價款2370萬元、房屋價款1580萬元，合計為3950萬元。系爭契約買賣標的物系爭房屋之出賣人為藝術家公司，系爭土地之出賣人為林隆興等4人。
- 2.系爭契約關於系爭房屋、系爭土地買賣之違約或瑕疵責任，應分別由系爭房屋、系爭土地之出賣人各自負擔。
- 3.系爭契約第3條、第4條約定，系爭土地約定總面積為126.44m²，內含土地私有面積95.96m²，及共有持分面積30.48m²；系爭房屋約定總面積為357.96m²，含主建物面積312.05m²、陽台面積14.06m²、共有部分面積31.85m²。
- 4.被告移轉所有權予原告之土地總面積為128.44m²，含498-27地號土地私有面積89.67m²，及498-44地號土地共有持份面積38.77m²。被告移轉與原告個人所有（即私有）部分即498-27地號土地面積，較系爭契約約定面積短少6.29m²（即1.905 坪），社區共有（即共有持分）部分即498-44地號土地持分換算面積較系爭契約約定面積增加8.29m²（即2.507 坪）。
- 5.原告分別於109年8月18日給付訂金50萬元、同年9月18日給付簽約金50萬元、110年1月13日給付結構完成工程款100萬元、110年7月28日給付申請使用執照工程款100萬元、110年12月8日給付領取使用執照工程款250萬元、111年10月14日以銀行貸款撥款給付3000萬元及匯款350萬元。
- 6.依系爭契約第15約定取得使用執照6個月內通知買方交屋，藝術家公司於110年8月11日取得系爭房屋使用執照，加計6個月為111年2月11日。
- 7.原告與被告於111年8月20日進行系爭房屋第一次驗屋，於111年9月24日進行第二次驗屋，於111年10月1日進行第三

01 次驗屋，藝術家公司均有提供「交屋修繕單」。

02 8.系爭契約第13條第2項約定雙方驗收時，藝術家公司應提
03 供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由藝
04 術家公司限期完成修繕。

05 9.原告與藝術家公司人員傅珮華於111年10月13日之LINE對
06 話內容，傅珮華向原告表示「今天希望公司能圓滿交
07 屋」。

08 (二)爭點：

09 1.依系爭契約第6條第2項約定，林隆興等4人是否應就移轉
10 與原告個人所有498-27地號土地面積短少不足部分，找補
11 原告？兩造結算後，林隆興等4人應找補金額為何？

12 2.藝術家公司於何時通知原告交屋？原告依系爭契約第15條
13 第1項第4款約定，對藝術家公司請求給付遲延通知交屋之
14 遲延利息213萬6250元，有無理由？

15 3.原告依系爭契約第18條第3 項約定，請求被告返還通知交
16 屋日前之貸款利息12萬3287元予原告，有無理由？

17 四、得心證之理由：

18 (一)原告主張兩造於109年9月18日簽訂系爭契約，原告購買系爭
19 土地及房屋，土地價款2370萬元、房屋價款1580萬元，合計
20 為3950萬元，系爭契約建物部分出賣人為藝術家公司，土地
21 部分出賣人為林隆興等4人；原告分別於109年8月18日給付
22 訂金50萬元、同年9月18日給付簽約金50萬元、110年1月13
23 日給付結構完成工程款100萬元、110年7月28日給付申請使
24 用執照工程款100萬元、110年12月8日給付領取使用執照工
25 程款250萬元、111年10月14日以銀行貸款撥款給付3000萬元
26 及匯款350萬元，原告共給付3900萬元，尚有50萬元尾款未
27 付等情，為被告所不爭執（本院卷331、332頁不爭執事項
28 1、5.），並有系爭契約（本院卷21至29頁）可證，堪認實
29 在。又系爭契約房屋部分出賣人為藝術家公司，土地部分出
30 賣人為林隆興等4人，關於房屋、土地買賣之違約或瑕疵責
31 任，應分別由房屋、土地之出賣人各自負擔，亦為兩造所不

01 爭執，則原告關於系爭房屋遲延通知交屋違約金，僅可請求
02 藝術家公司給付，另就土地面積誤差找補，則僅可請求林隆
03 興等4人給付。

04 (二)系爭土地面積誤差找補部分：

05 1.系爭契約第6條第2項約定：「依第3條及第4條計算之土地
06 面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分
07 賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補2%為限，
08 且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬
09 建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價，無息於
10 交屋時結算。」等語（本院卷102頁），上開所約定面積
11 誤差找補已將「共有部分」列為分別找補項目之一；又系
12 爭契約第3條就買賣土地總面積126.44m²，亦有分別約定
13 屬於土地私有面積為95.96m²，共有持分土地面積為30.48
14 m²，為兩造所不爭執（不爭執事項3.），足認系爭契約已
15 約定「個人私有土地」與「共有持分土地」應分別找補面
16 積誤差；另系爭房屋屬社區型透天房屋，原告個人所有土
17 地方可供原告個人使用，故其個人買受之個人所有土地面
18 積，顯無法以社區共同使用之土地面積替代；原告主張系
19 爭契約關於土地面積誤差之找補，亦應以個人私有、共有
20 部分分別計算等情，應認實在。被告所辯應以個人私有土
21 地及共有持分土地合計面積，作為面積有無誤差之依據，
22 顯不可採。

23 2.林隆興等4人於111年10月7日移轉所有權予原告，其中屬
24 原告個人私有即498-27地號土地面積為89.67m²，較系爭
25 契約所約定95.96m²，減少達6.29m²（即1.905 坪）；屬
26 社區共有（即共有持分）部分即498-27地號土地持分換算
27 面積為38.77m²，較系爭契約約定面積增加8.29m²（即2.5
28 07 坪）等情，為被告所不爭執（本院卷332頁不爭執事項
29 3.、4.），並有土地所有權狀可證（本院卷133、135
30 頁）。另系爭契約買賣土地面積應按私有、共有部分分別
31 計算面積誤差找補，以土地總價2370萬元，共126.44m²

(38.25坪)，每坪單價為61萬9607.84元計算，私有土地較系爭契約約定面積短少6.29m²（1.905坪），共有部分換算面積較系爭契約約定面積增加8.29m²（2.507坪），私有部分林隆興等4人應補償原告118萬0353元；共有部分原告應補被告土地出賣人以2%為限，應為11萬4256元，扣抵後，林隆興等4人應補原告106萬6097元等情，為兩造所不爭執（本院卷391頁），而系爭房屋已於112年12月6日點交完畢，亦為兩造所不爭執（本院卷423頁），依系爭契約第6條第2項約定，上開面積誤差找補之金額應於交屋時即112年12月6日結算，原告依上開約定請求林隆興等4人給付106萬6097元，核屬有據。另系爭契約關於土地出賣人所負擔面積誤差找補，應由林隆興等4人各負擔4分之1找補金額，為兩造所不爭執（本院卷391至392頁），故原告請求林隆興等4人各給付26萬6524元（106萬6097元÷4＝26萬6524元，元以下捨去），為有理由。

(二)遲延通知交屋之違約金部分：

- 1.原告主張系爭契約第15約定取得使用執照6個月內通知買方交屋，藝術家公司於110年8月11日取得系爭房屋使用執照，加計6個月為111年2月11日，又系爭契約第15條第1項第4款雖約定，遲延通知交屋每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息，此係損害賠償總額預定系爭違約金之約定，為兩造所不爭執（不爭執事項6、本院卷422頁），堪認實在。
- 2.系爭契約第15條第1項第4款約定「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。(4)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款一萬分之五單利計算遲延利息予買方」，同條第3項約定「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」；另13條第1項、第2項約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接

通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。」「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕」，有系爭契約可證（本院卷107至109頁）。足見「通知驗收」（第13條第1項）與「通知交屋」（第15條第1項）有別，「通知交屋」（第15條第1項）亦與「交屋」（第15條第3項）不同，依上開約定驗收、通知交屋及實際交屋分屬不同之約定內容。

3. 藝術家公司所辯於111年8月20日以交屋修繕單對原告通知交屋云云，雖以該交屋修繕單為證（本院卷151頁），然依系爭契約第13條第1項約定藝術家公司應「通知買方（即原告）進行驗收」手續，第2項約定驗收時藝術家公司應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上等語，而藝術家公司不爭執「交屋修繕單」即為第13條第2項所約定之「驗收單」（本院卷277頁）；另藝術家公司所提111年8月20日、111年8月21日、111年10月1日之交屋修繕單（本院卷151至157），僅記載「受理單位、工務部」「以上項目經公司改善完成，即視同房屋驗收無誤」等語（本院卷151頁），並無關於原告可於何時前來辦理點交系爭房屋之內容，足認上開「交屋修繕單」至多僅為第13條第1項所約定之驗屋通知，並供原告填載驗收時所發現待修瑕疵項目之驗收單，均難認係對原告為系爭契約第15條第1項所約定「通知交屋」之意思表示；另證人即藝術家公司銷售人員傅珮華雖曾證稱：本院卷161頁LINE所寫「我們約明天10月12日下午2點」，我跟原告都是在講交屋的事等語（本院卷279頁），惟證人傅珮華當庭查驗手機後改證稱：本院卷161頁LINE10月12日下午2時是約原告談土地短少的事，不時要談交屋等語（本院卷281頁），尚無從認定證人傅珮華於111年10月12日前有對原告通知交屋；故藝術家公司所辯於111年8月20日或111年10月12日前，已對原告為系爭契約第15條第1項之交屋通知

云云，尚難採信。另系爭契約第12條第1項所約定應於110年12月30日前取得使用執照，屬系爭契約所約定取得使用執照之最後期限，藝術家公司既於110年8月11日取得使用執照，自應以實際取得使用執照日期起算6個月之通知交屋期限，藝術家公司辯稱應以110年12月30日為取得使用執照之日期云云，實不足採。

4.原告雖主張藝術家公司從未為交屋通知云云，然原告與藝術家公司人員傅珮華於111年10月13日之LINE對話內容，傅珮華向原告表示「今天希望公司能圓滿交屋」等語（本院卷249頁），為兩造所不爭執，足認藝術家公司已向原告表示今日即111年10月13日起即可辦理交屋，此應屬系爭契約第15條第1項之交屋通知。而以111年10月13日為藝術家公司通知原告交屋之日期，藝術家公司共計遲延244天，按當時已繳房地價款550萬元，以每日萬分之5計算遲延利息為67萬1000元等情，為兩造所不爭執（本院卷391頁），則原告依系爭契約地15條第1項第4款約定，請求藝術家公司給付違約金67萬1000元，核屬有據，逾此部分之請求，即屬無據。又藝術家公司已於111年10月13日對原告為通知交屋之表示，當時原告尚未辦理系爭房屋之銀行貸款，原告依系爭契約依系爭契約第18條第3項約定，請求被告給付其於111年10月14日向元大商業銀行貸款3000萬元，自111年10月14日起至111年12月28日止，以年息2%計算利息12萬3287元，核屬無據。

5.預售屋應記載事項，乃行政院消費者保護會依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，原

則應受該違約金約定之拘束（最高法院110年度台上字第2345號判決參照）。藝術家公司雖辯稱自108年底起因新冠肺炎疫情造成營造業缺工缺料，應依民法第252條之規定，酌減違約金云云，然兩造於109年9月18日簽訂系爭買賣契約時，已有新冠疫情，藝術家公司既為專業之建設公司，自應預為規劃履約量能，況系爭契約第12條第1項原約定應於110年12月30日取得使用執照，而藝術家公司於110年8月11日即取得系爭房屋之使用執照，顯見新冠肺炎疫情對系爭契約之施工並未造成重大阻礙，藝術家公司復未舉證證明因新冠肺炎疫情致系爭房屋何部分施工受有如何之阻礙，其所辯應依民法第252條之規定酌減違約金云云，尚不足採。

(三)又系爭房屋之出賣人為藝術家公司，系爭土地之出賣人為林隆興等4人，系爭契約關於系爭房屋、土地買賣之違約或瑕疵責任，應分別由系爭房屋、土地之出賣人各自負擔，林隆興等4人就系爭契約土地面積誤差找補責任應各負擔4分之1，均如前述，故原告請求各被告就其他被告應給付部分負不真正連帶責任，為無理由。又林隆興等4人依系爭契約第6條第2項所約定給付土地面積誤差找補金額，藝術家公司依第15條第1項第4款約定給付遲延通知交屋違約金，履行期均為交屋日即112年12月6日，亦為兩造所不爭執，原告亦同意被告所應給付5%法定遲延利息，應自112年12月7日起算（本院卷423頁），故原告依民法第203條、第233條第1項之規定，請求被告各給付自112年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，核屬有據，逾此範圍之請求，應屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第6條第2項約定，請求林隆興等4人分別給付26萬6524元，依第15條第1項第4款之約定請求藝術家公司給付67萬1000元，及均自112年12月7日起至清償日止，按年息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。

01 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告
02 勝訴部份，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准
03 許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
04 駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
06 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

07 八、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第79條、第85條第1項。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
09 民事第四庭 法 官 吳國聖

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
12 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
14 書記官 游語涵