

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第216號

上訴人 晨旭建設實業有限公司（原名昇揚開發實業有限公

法定代理人 蔡閔名

訴訟代理人 賴宜孜律師

被上訴人 張淑芳

施佳宏

上二人共同

訴訟代理人 潘彥瑾律師

上列當事人間請求找補價金事件，上訴人對於中華民國114年3月26日本院臺中簡易庭113年度中簡字第4404號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於民國115年1月30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

壹、程序方面：

一、經查，上訴人昇揚開發實業有限公司於民國113年10月25日變更名稱為晨旭建設實業有限公司，有經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可稽（見原審卷第47頁），爰更正上訴人名稱如上，惟不影響當事人之同一性，合先敘明。

二、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。復查，上訴人之法定代理人原為蔡宗霖，嗣上訴人提起上訴

01 後，其法定代理人已於114年7月間變更為蔡閔名，茲據上訴
02 人之新任法定代理人蔡閔名具狀聲明承受訴訟，有「民事聲
03 明承受訴訟狀」及公司變更登記表影本在卷可按（見本院卷
04 第307至310頁），於法核無不合，併予敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出
07 新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理
08 由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與
09 第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。
10 關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民
11 事訴訟法第454條定有明文，依同法第436條之1第3項規定於
12 簡易訴訟之上訴程序準用之。又查，本判決應記載之事實及
13 理由、關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，除後開
14 補充說明外，均與原判決相同，爰依上開規定引用之（如附
15 件）。

16 二、上訴人（即原審原告）於上訴後補充陳述：（一）兩造於民
17 國108年1月1日簽訂「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭買
18 賣契約）第5條第2項記載「應扣除車位之價款及面積」等字
19 樣，乃因內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得
20 記載事項」之條文誤植，並無任何車位無須找補之意，故車
21 位亦應找補。（二）系爭買賣契約所載「四季文華」建案
22 （下稱系爭建案）係位於臺中市西屯區。又依系爭買賣契約
23 第11條第1項前段記載：「本預售屋之建築工程應在民國108
24 年5月31日之前開工，民國112年6月1日之前完成主建物、附
25 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」等
26 語，雖因上訴人於112年8月9日取得使用執照而遲延69日，
27 然疫情第三級警戒期間自110年5月19日起至同年7月26日止
28 共計68日（計算式：9+17+14+14+14=68日），及臺中氣象站
29 逐日雨量資料顯示臺中市自108年5月31日起至112年8月9日
30 止，當日累計雨量超過50公厘，共計40日，均屬非可歸責於
31 上訴人之事由，故上訴人得依系爭買賣契約第11條第1項但

01 書第2款約定順延期間。(三)因系爭買賣契約第11條第2項
02 記載：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每
03 逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予買
04 方。」等語，故被上訴人所辯遲延利息之計算基礎應為已繳
05 房屋價款新臺幣(下同)1,640,000元等語。並聲明：(一)
06 原判決廢棄。(二)被上訴人張淑芳、施佳宏應共同給付上訴
07 人103,400元。

08 三、被上訴人(即原審被告)於上訴後補充陳述：(一)因系爭
09 買賣契約第5條第4項僅約定於車位竣工規格尺寸之長度、寬
10 度減少逾5公分時，買方即被上訴人得請求減少價金，並未
11 提及車位面積超過約定面積時，被上訴人有找補義務，故上
12 訴人請求被上訴人找補車位面積之價金，實屬無據。(二)
13 上訴人並未舉證系爭建案於施作期間有何因疫情、大雨影響
14 而停工之情形。況於疫情警戒提升至第三級期間，政府並未
15 要求全國建築工地一律停工。(三)系爭買賣契約屬定型化
16 契約，故依系爭買賣契約第11條、第26條約定，及內政部公
17 告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記
18 載事項第12點第2項規定，被上訴人得請求上訴人給付遲延
19 利息86,595元(計算式：已繳房地價款251萬元×萬分之5×69
20 日=86595元)等語。並聲明：上訴駁回。

21 四、原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，為上訴人全部敗
22 訴之判決。而上訴人對於原審判決聲明不服，提起上訴並為
23 前揭上訴聲明。

24 五、本院得心證之理由：

25 (一)上訴人主張：兩造簽訂系爭買賣契約第5條第2項記載「應
26 扣除車位之價款及面積」等字樣，乃因內政部公告「預售
27 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之條文誤植，
28 並無任何車位無須找補之意，故車位亦應找補等語，經
29 查：

30 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
31 之辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義

01 上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通
02 觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之
03 習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從
04 該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社
05 會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀
06 察，以為判斷之基礎；若契約文字，有辭句模糊，或文意
07 模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並
08 非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，
09 無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法
10 院98年度台上字第1925號及86年度台上字第3873號民事裁
11 判意旨參照）。

12 2. 依系爭買賣契約第3條第2項記載：「二、前二款所列面積
13 與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定
14 互為找補。」等語，及第5條第4項記載：「四、汽車停車
15 空間面積及其價款找補：汽車平面停車空間竣工規格尺寸
16 測量依據靠牆（柱）兩側車位以該靠牆（柱）至另一側車
17 格線中心點為測量依據，相鄰車位測量至車位線中心，無
18 相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買賣雙方同意車位
19 竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、寬度各逾5公分，買
20 方得就減少部分依本契約所簽定之車位價款分算後請求減
21 少價金，無息於交屋時結算。」等語（見本院卷第178至1
22 80頁），可見兩造就車位面積之價款找補，乃約定僅於車
23 位竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、寬度各逾5公分
24 時，得由買方即被上訴人請求減少價金，賣方即上訴人則
25 無車位找補價金之請求權。

26 3. 從而，上訴人主張前情，尚非可採。

27 （二）又上訴人主張：因疫情第三級警戒期間自110年5月19日起
28 至同年7月26日止共計68日（計算式：9+17+14+14+14=68
29 日），及臺中氣象站逐日雨量資料顯示臺中市自108年5月3
30 1日起至112年8月9日止，當日累計雨量超過50公厘，共計
31 40日，均屬非可歸責於上訴人之事由，故上訴人得依系爭

01 買賣契約第11條第1項但書第2款約定順延期間等語，復
02 查：

03 1. 依系爭買賣契約第11條第1項記載：「一、本預售屋之建
04 築工程應在民國108年5月31日之前開工，民國112年6月1
05 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
06 施，並取得使用執照。但有下列情事之一者得順延期間：
07 …。（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由
08 （如鄰房糾紛、抗議遊行等）發生時，其影響期間。
09 （三）…。」等語（見本院卷第183頁）。

10 2. 觀諸上訴人所提衛生福利部疾病管制署及中央通訊社新聞
11 稿影本，充其量僅記載中央流行疫情指揮中心提升全國疫
12 情警戒至第三級，各級學校同步停課等情（見本院卷第20
13 1至210頁），並未提及全國建築工地及營造業於疫情第三
14 級警戒期間須一律停工、停班，況遍查全卷並無任何證據
15 顯示系爭建案於疫情發生期間受有何種影響，則疫情第三
16 級警戒期間並不適用系爭買賣契約第11條第1項但書第2款
17 約定。

18 3. 觀諸上訴人所提臺中氣象站逐日雨量資料雖顯示臺中地區
19 於108年至112年間當日累計雨量有超過50毫米之情形（見
20 本院卷第213至222頁），然臺中地區幅員非小，其地形涵
21 蓋都會區、山區及臨海地區，且各地區雨量因地形影響而
22 有明顯差異，況上訴人所提前揭雨量資料，並未顯示系爭
23 建案所在臺中市西屯區之具體雨量數據，尚難據此逕行推
24 論系爭建案受有何種影響，自無適用系爭買賣契約第11條
25 第1項但書第2款約定之餘地。

26 4. 從而，上訴人主張前情，尚非可採。

27 （三）另上訴人主張：因系爭買賣契約第11條第2項記載：「賣
28 方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應
29 按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。」
30 等語，故被上訴人所辯遲延利息之計算基礎應為已繳房屋
31 價款1,640,000元等語，又查：

- 01 1. 按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解
02 釋，消費者保護法第11條第2項定有明文。次按定型化契
03 約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關
04 於定型化契約規定之適用，消費者保護法施行細則第15條
05 亦有明定。復按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費
06 者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬
07 訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定
08 後公告之；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約
09 條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之；中央
10 主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍
11 構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項、第4項、第
12 5項分別定有明文，係屬於對消費者權益最低限度之保
13 障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利
14 於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，而
15 以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項
16 為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院10
17 9年度台上字第469號民事裁判意旨參照）。又按預售屋應
18 記載事項，乃主管機關內政部依消保法第17條第1項之授
19 權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者
20 與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進消費安
21 全，提昇消費品質之立法目的，本於其專業判斷而為規
22 定，以補充定型化契約內容之不足，就其文義自應為有利
23 於消費者之解釋，不容賣方（建商）以定型化契約條款任
24 意降低該對買受人權益之保護（最高法院111年度台上字
25 第113號民事裁判意旨參照）。
- 26 2. 上訴人自承系爭買賣契約係由其擬定之定型化契約（見本
27 院卷第391頁），揆諸前揭說明，系爭買賣契約之條款如
28 違反內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
29 載事項」，應屬無效，並以內政部公告「預售屋買賣定型
30 化契約應記載及不得記載事項」為契約內容，作為兩造權
31 利義務關係之依據。

01 3. 觀諸系爭買賣契約第11條第2項記載：「賣方如逾前款期
02 限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋價
03 款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。」等語（見本院
04 卷第184頁），核與卷附內政部公告「預售屋買賣定型化
05 契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第12條第2項
06 規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，
07 每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息
08 予買方。…」等語（見原審卷第184頁），顯不相符，且
09 不利於消費者之買方即被上訴人，揆諸前揭說明，該條款
10 應屬無效，並以前揭內政部公告「預售屋買賣定型化契約
11 應記載及不得記載事項」之應記載事項第12條第2項規定
12 作為兩造權利義務關係之依據。

13 4. 從而，上訴人主張前情，尚非可採。

14 （四）綜上所述，上訴人主張依系爭買賣契約之法律關係，請求
15 被上訴人張淑芳、施佳宏應共同給付上訴人103,400元，
16 為無理由，應予駁回。而原審為上訴人敗訴之判決，核無
17 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
18 由，應駁回其上訴。

19 （五）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
20 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
21 果，自無逐一詳予論駁之必要。

22 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
23 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

25 民事第四庭 審判長法官 王怡菁

26 法官 林依蓉

27 法官 賴秀雯

28 上正本證明與原本無異。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

31 書記官 林雅慧

