臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第277號

上　訴　人　晨旭建設實業有限公司
（原名：昇陽開發實業有限公司）
000000000000000000
法定代理人　蔡閔名
訴訟代理人　賴宜孜律師
被上訴人　　鄒和晉
訴訟代理人　潘彥瑾律師

上列當事人間請求請求找補金事件，上訴人對於中華民國114年4月21日本院臺中簡易庭113年度中簡字第4223號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於115年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣2,250元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，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，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件上訴人之法定代理人原為蔡宗霖，於本件訴訟進行中，其法定代理人變更為蔡閔名，並於民國114年9月1日具狀聲明承受訴訟，有臺中市政府所發上訴人公司變更登記表在卷可稽（本院卷第116至120頁），核與上揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠訴外人簡淑娟於108年4月3日向上訴人購買坐落臺中市○○區○○段00地號土地上「四季文華」建案（下稱系爭建案）

之預售屋（下稱系爭房屋），被上訴人於111年3月23日概括承受簡淑娟與上訴人所簽訂之系爭房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）。嗣上訴人於112年11月1日完成建物所有權移轉登記，所登記之主建物面積74.02平方公尺，比系爭契約約定面積略增0.06平方公尺；共有部分面積總計52.39平方公尺（含建號2301號的30.76平方公尺及建號2032號的21.36平方公尺），較約定增加4.87平方公尺；車位面積為32.04平方公尺，比約定略增0.64平方公尺。而主建物每平方公尺單價新臺幣（下同）37,587.89元、共有部分每平方公尺單價34,722.22元、車位部分每平方公尺單價34,713.38元，以面積2%計算找補金額，被上訴人應找補116,428元【計算式：共有部分每平方公尺單價34,722×（系爭房屋總面積167.41×2%－主建物增加0.06）＋主建物每平方公尺單價37,588×主建物增加0.06＝116,428】。惟依系爭契約第5條第2項規定，找補金額以契約總價2%為上限，以系爭契約總價款5,820,000元計算請求找補金額為116,400元。

㈡被上訴人抗辯上訴人前手簡淑娟與訴外人顏美瓊簽訂之土地預定買賣契約（下稱土地契約）未明確分設「建物土地」及「車位土地」應合併計算云云，與系爭契約文義不符。而依系爭契約第3條第3項、第4條約定，可知系爭房屋主建物、附屬建物、公有部分即共有部分之價款各不相同，並與車位建物價款分別列計，房屋總價並以上開各項價款加總而得，自無另行扣除車位建物價款之必要。至系爭契約第3條第4項所稱「應扣除車位之價款及面積」應指土地中之車位面積，亦合於土地契約第3條第2項之約定。是依系爭契約及土地契約就上開約定之文義，可知計算土地之找補應將車位土地扣除，與建物土地分別計算。另依系爭契約第5條第2項所稱「應扣除車位之價款及面積」應係因行政院公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項有「且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面

積）」，因多了土地項目，該條文應指土地中之車位面積而言，係針對土地找補應將車位土地扣除，與建物土地分別計算，是系爭契約所謂「應扣除車位之價款及面積」之約定，僅係行政院公告土地買賣定型化契約之誤植，無任何車位無須找補之意。故本件車位亦應找補，惟與共有部分分開計算，應將車位土地、建物土地分別進行找補。

㈢就被上訴人主張抵銷部分，依系爭契約第11條第1項第2款約定，疫情期間3級警戒期間共68日、大雨共30日，請求其中63日（35＋28＝63，本院卷第225頁），為非可歸責於賣方即上訴人之事由，既屬非可歸責之事由，應不計入遲延期間，得順延之。被上訴人除於本院113年度消字第14號請求，並於本件主張抵銷之違約金債權，依系爭契約第11條第1項第2款約定，並參照本院113年度消字第14號（下稱另案）囑託社團法人臺中市建築師公會鑑定報告（下稱鑑定報告），可知新冠疫情3級警戒自110年5月19日110年7月26日止計69日，仍有部分工程進行，致無法施工或施工人數下降因而致無法施工之日數，以展延疫情警戒第3期期間之2分之1工期即展延35日；系爭建案工程自108年7月5日放樣掛號起開始真正施工至約定112年6月1日前完成主建物、附屬建物並取得使用執照之期間經中央氣象局CODIS 氣候觀測臺中站資料降雨量達50公厘以上日期，於108年有7月27日，8月9、12、15、16、17、18（星期日必須扣除）日，9月1（星期日必須扣除）、4日可採計7日；109年有5月22、26日，6月14日（星期日必須扣除），8月3、12日，9月13日（星期日必須扣除）可採計4日；110年有5月30（星期日必須扣除）、31日，6月5、21、22、28日，8月1（星期日必須扣除）、2、6、7、10日可採計9日；111年有3月28日，5月16日、5月27日，6月8、29日，8月17、29日，9月4日可採計7日；112年有4月20日及5月7日（星期日必須扣除）可採計1日。以上計28日，是倘認車位部分無庸找補，並認上訴人遲延取得使用執照之遲延利息，應依已繳房地總價款萬分之5計算，惟69

日扣除63日餘6日【計算式：69－（35＋28）＝63】，被上訴人應再給付上訴人找補金額25,729元【計算式：35,255－（3,175,488×5/10000×6）≒25,729，元以下四捨五入，下同】。

二、被上訴人則以：

㈠被上訴人依系爭契約第5條第2項及第6條約定，應給付上訴人就主建物面積找補2,255元（計算式：37,588×0.06≒2,255）及共有部分面積找補33,000元（計算式：34,722×47.52×2%≒33,000）均不爭執。惟依土地契約第2條之約定有區分出售「房屋部分土地持分面積」及「車位部分土地持分面積」，同約第3條亦分別約定「土地部分及車位部分之土地價款，第5條並約定土地面積誤差及其價款找補，足見兩造間買賣關係係針對房屋及土地分別約定，系爭契約及土地契約關於面積誤差找補之約定，均有「應扣除車位價款及面積」之記載，是系爭契約當僅針對「房屋」，與土地無關。次依系爭契約第5條第2、4項及第26條約定，與消費者保護法第11條第2項規定解釋，可知僅約定車位竣工規格尺寸之長度、寬度減少逾5公分時，買方得請求減少價金，未約定車位登記面積超過約定面積時買方需找補賣方價金，縱被上訴人車位登記面積逾合約約定面積，被上訴人亦無需進行找補。至本院113年度中簡字第4225號判決，對契約未明文約定車位應找補，且未為此約定並無違反法律規定及內政部應記載事項規定下，遽認買受人應找補車位價金，顯然違反私法自治原則，已違背法令，無從作為本件參考。且系爭契約第5條4項係特別針對「汽車停車空間面積及其價款找補」之約定，該定型化契約為上訴人單方擬定，既僅約定於車位尺寸不足時應由賣方找補，未約定面積逾約定時買方找補之意思表示合致，自不包含停車位登記面積超過約定時買方應予找補，兩造自應受系爭契約條款之拘束。另臺灣高等法院109年度上易字第17號判決將土地買賣契約中「車位土地」與「建物土地」之土地價金找補，應分開計算，與本件上訴人

依系爭契約約定請求房屋部分價金找補不同，況該案之買賣雙方契約內容與系爭契約不同，自不得比附援引。惟該案所列關於建物部分價金找補計算係分別將主建物、附屬建物、共有部分之價款，除以各自之面積，計算出各部分單價，再依各部分面積之誤差，乘以各部分單價予以計算找補金額，倘各部分登記面積誤差超過約定面積之2%，則以各部分約定面積之2%乘以各部分單價計算找補金額，非以房屋總價款或房屋面積2%計算找補金額為據，與上訴人主張應以房屋總價款或房屋總面積2%計算找補金額不同。是被上訴人依系爭契約應給付上訴人之找補價金僅35,255元（計算式：2,255＋33,000＝35,255）。

㈡系爭契約第11條第1項約定上訴人應於112年6月1日前取得使用執照等語，上訴人卻遲延至112年8月9日始取得使用執照，計遲延69日。而被上訴人於112年6月1日時及上訴人取得使用執照前已繳房地價款3,175,488元，系爭契約第11條第2項固約定每逾一日按已繳「房屋」價款依「萬分之2」利計算遲延利息，但該約定牴觸兩造簽約時之內政部預售屋應記載事項第12點第2項所規定應按已繳「房地」價款依「萬分之5」利計算遲延利息，依消費者保護法第17條4項規定，而無效。且依消保法第17條第5項規定，內政部預售屋應記載事項第12點第2項規定仍構成系爭契約之內容，是被上訴人依此得請求上訴人給付遲延利息109,554元（計算式：3,175,488×5/10000×69≒109,554），且該遲延利息債權清償日依系爭契約第15條第1項第1款約定為「交屋時」即112年11月8日，被上訴人並以之主張與上訴人本件找補價金債權互為抵銷。

㈢上訴人主張疫情期間3級警戒期間計68日、大雨計30日，請求以其中2分之1即34日加上15日為49日，或63日計為非可歸責於賣方事由，或主張情事變更、違約金酌減，並提出鑑定報告云云。惟被上訴人依內政部預售屋應記載事項第12點第2項規定計算上訴人應給付遲延利息109,554元並無違約金過

高。被上訴人否認「疫情期間3級警戒」、「大雨」屬系爭契約第11條第1項第2款情形，上訴人就此亦未舉證，鑑定報告亦無法證明該事實。況上訴人於103年7月28日取得系爭建案建造執照，於104年4月29日開工，於107年12月14日變更建造執照，於112年8月9日取得使用執照。政府機關未要求於新冠疫情期間應全面停工，被上訴人否認有因俄烏戰爭致營建材料供應鏈、出工人受影響，上訴人未證明施作系爭建案期間具體受新冠疫情影響之事實，亦未提出系爭房屋所在地即臺中市西屯區累積雨量超過50毫米及其他證據證明系爭建案因雨勢過大有停工或受影響之情，尚難認有系爭契約第11條第1項第1、2款所定事由，亦殊難想像於開工後5年始爆發之新冠疫情會構成情事變更並致遲延取得使用執照。另上訴人固以鑑定報告作為遲延取得使用執照日數應扣除63日云云，惟鑑定報告未至系爭建案現場會勘，亦無關於系爭建案興建過程實際上有無停工、如何受疫情及大雨影響之施工日誌或其他證據，均為鑑定人主觀臆測，無法證明上訴人實際上有因疫情、大雨而停工受影響之情，且鑑定報告所依據之觀測站位在臺中市○區○○路000號，觀測區域為中區之統計資料，非在系爭建案所在西屯區，是應扣除大雨25日並非有據，另依臺中市政府都市發展局勘驗紀錄表，可知系爭建案各樓層頂板勘驗配筋經監造建築師勘驗合格准予備查之時序，可見系爭建案於3級警戒期間仍得逐層完成建築，自無受疫情影響。兩造既約定施工期限為特定日期之期限，非以工作天數計算，自應受上開約定拘束。至上訴人所稱修法更名後為職業安全衛生法第18條規定（原勞工安全衛生法第10條），無從得出系爭建案無法施工之結論。

㈣與本件完全相同事實理由之同建案其他住戶訴請找補之他案即本院114年度簡上字第216號（第一審案號113年度中簡字4404號）、114年度簡上字第398號（第一審案號113年度中簡字4405號）、114年度簡上字第356號（第一審案號113年度中簡字4285號）、115年度簡上字第2號判決（即另案，第一

審案號113年度中簡字第4225號），及114年度小上字第112號（第一審案號113年度中小字4803號）裁判應已確定，上開裁判均認系爭房屋之面積找補價款應分項計算，無應扣除因大雨日數及因疫情影響等之情事變更及酌減違約金事由，被上訴人以遲延取得使用執照之以預售屋應記載事項壹、應記載事項第12點第2項規定計算之遲延利息債權，與上訴人之找補債權抵銷有理由，均與原審判決認定相同。

三、原審駁回上訴人之請求，上訴人提起一部上訴，聲明：原判決廢棄；上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人57,470元及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。上訴人就逾上開上訴57,470元部分（原審請求116,400元），因上訴人並未上訴而確定，非本件審理範圍。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠上訴人得請求被上訴人給付找補價金為35,255元，逾上開金額之請求並無所據：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院114 度台上字第1950號裁判參照）。本件系爭契約第5條第2項約定：依第3條計算之主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補2%為限（至多找補不超過2%），且雙方同意面積誤差之找補，分別以本契約所簽定之主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。」等語（見原審卷第23頁），可見系爭契約針對面積誤差找補之約定，應分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價計算之，並不包含停車位登記面積，系爭契約文字既已有如上明確記載，自不應反捨契約文字而更為曲解。是上訴人主張系爭契約第5條第2項所稱「應扣除車位價款及面積」係誤植，應將車位土地、

建物土地分別進行找補云云，顯與契約文義未符，無從採認。

2.兩造不爭執系爭房屋主建物面積比兩造約定之面積增加0.06平方公尺、共有部分面積比約定之面積增加4.87平方公尺之事實。系爭契約既已區分主建物價款2,780,000元、共有部分價款1,650,000元，主建物面積73.96平方公尺、共有部分面積47.52平方公尺，則每平方公尺單價應以分項價款除以各自總面積，即主建物以每平方公尺37,588元（計算式：2,780,000÷73.96≒37,588）、共有部分以每平方公尺34,722元（計算式：1,650,000÷47.52≒34,722）為價金找補依據。是依系爭契約上開約定，被上訴人應就主建物面積不足部分全部找補；共有部分面積超過者，僅找補2%，據此計算，應找補價金為35,255元（計算式：37,588×0.06＋34,722×47.52×2%＝＝35,255），應屬有據。

㈡上訴人主張系爭房屋逾期取得使用執照遲延利息69日，應扣除因新冠疫情3級警戒期間無法施工35日及因大雨或強風無法施工28日計63日，尚屬無由：

1.依系爭契約第11條第1項本文約定，上訴人應於112年6月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，而上訴人遲於112年8月9日始取得使用執照，較前開約定已逾69日等情，為兩造所不爭執，是被上訴人依系爭契約第11條第2項約定，得請求上訴人給付逾期使用執照69日之遲延利息，堪認有據。

2.上訴人主張依系爭契約第11條第1項第2款約定，㈠因天災地變（如地震、颱風等）不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間；㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由（如鄰房糾紛、抗議遊行等）發生時，其影響期間得順延期間之除外責任特約，系爭建案逾期取得使用執照期間，應扣除因新冠疫情3級警戒期間致無法施工35日，及因大雨無法施工28日，計63日之屬系爭契約第11條第1項第2款非可歸責於賣方之事由，不計入遲延期間，並提出鑑定報告

為據（見本院卷第228至244頁）。惟查：

⑴鑑定報告固認系爭建案施作工程有因110年5月19日至110年7月26日3級警戒期間，導致無法施工或施工人數下降，因而造成無從施工之日數為35日等情（見本院卷第243頁）。惟依鑑定報告之附件㈣即臺中市政府都市發展局103中都建字第2151號建照及使照申請許可卷宗中之勘查紀錄表（見本院卷第279至281頁），可知系爭建案在前開疫情3級警戒期間，仍有地上12樓頂版勘驗（13樓板）、地上13樓頂版勘驗（14樓板）、地上14樓頂版勘驗（15樓板）配筋經監造建築師勘驗合格准予備查之事實（見另案卷第201至202頁），並由其勘驗紀錄欄上亦顯示系爭建案在該段期間並無展期日之記載，上訴人復未能提出相關事證以資證明系爭建案在前開3級警戒期間有因受疫情影響須展延或停工等有利事證。再中央流行疫情指揮中心固於新冠肺炎疫情期間宣布110年5月19日至110年7月26日為全國疫情警戒第3級，然該疫情警戒期間並非全國一律停工、停班，建築工地及營造業亦非屬場所當然關閉或被限制之行業，上訴人既未舉證證明系爭建案於該3級警戒期間有因施工人員確診、請假而無法出工及因缺工、缺料致不能施作等情事，則上訴人徒憑鑑定報告遽以主張系爭建案有因疫情3級警戒期間無法施工35日乙即，要非無疑，尚有可議。

⑵鑑定報告之附件㈩即中央氣象署降水量CODIS氣候觀測資料（見本院卷第266至270頁）所示，該測站地址在臺中市○區○○路000號，區域為中區，與系爭建案所在地為臺中市西屯區不同。以臺中地區幅員廣闊，涵蓋都會核心與山海區域，地形地貌多元，中、小尺度之對流系統及地形效應均會造成各地區雨量之明顯差異，前開測站之逐日雨量資料，能否證明系爭建案所在之臺中市西屯區當日累積雨量已達大雨之程度，已然生疑。況下雨是否影響施工，本應參諸工程特性及工作內容，依工項性質及施工時之客觀環境分別判斷，如室內工項未必受到天候因素影響，非得以特定時間內之降

雨量一概而論，仍待上訴人就受影響工項及不能施作之日數逐一證明。是上訴人既未能提出相關事證以資證明確有因大雨或強風而無法施工之情形，僅憑鑑定報告尚難遽以認定系爭建案有因大雨或強風致無法施工28日之情事。

⑶承前，上訴人主張被上訴人請求逾期取得使用執照遲延日數，應扣除系爭建案因疫情3級警戒期間無法施工35日及因大雨或強風無法施工28日合計63日等情，並無所據，要難採信。

㈢上訴人請求被告給付找補價金，經被上訴人以逾期取得使用照之遲延利息債權抵銷後，已不得請求：

1.末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，乃主管機關內政部依消費者保護法第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，以補充定型化契約內容之不足，就其文義自應為有利於消費者之解釋，不容賣方（建商）以定型化契約條款任意降低該對買受人權益之保護（最高法院111年度台上字第113號判決意旨參照）。本件兩造所簽訂之系爭契約，既係由上訴人就系爭建案之預售屋買賣預先擬定，其內容並未與被上訴人個別磋商而為約定，核屬定型化契約而有消費者保護法之適用。是依前揭說明，系爭契約如有降低對消費者即被上訴人權益之保護，即應為無效，並以預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項予以填補，而構成買賣契約內容之一部。

2.觀諸系爭契約第11條第2項前段：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每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方。」（見原審卷第148頁）之約定，係以「已繳房屋價款」作為計算遲延利息基準，且計算利率僅為「萬分之2」。而依預售屋應記載事項第12條第2

項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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予買方。」（見原審卷第174頁），係以「已繳房地價款」作為計算遲延利息基準，且計算利率為「萬分之5」，顯見系爭契約第11條第2項前段之約定確有不利於被上訴人權益之情。再依系爭契約第28條約定，系爭契約與系爭房屋所坐落基地之「土地預定買賣契約書」有互相聯立關係，任一契約不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除（見原審卷第158頁），無非係考量房屋與其坐落基地，固屬各自獨立之不動產，各得為獨立交易之客體，惟房屋性質上本無法與土地分離而存在，使用房屋必然會使用其基地，兩者結合而為一體使用，方符合當事人間利益及社會經濟。而一般消費者購買預售屋，係同時購買建商所規劃興建之建物及其基地所有權，則建商、地主雖各以自己名義與買受人締約，惟消費者購買預售屋所重視者為房地之整體，如建商逾期取得房屋使用執照，亦將導致土地交付遲延，對消費者而言，自係同時受到遲延交付預售屋及土地之損害。是倘認上訴人得因房屋、土地形式上分別立約，即排除不適用預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條第2項之規定，顯難發揮消費者保護法第17條規範意旨，係為授權主管機關公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項以達保護消費者之效果。

3.是以，系爭契約第11條第2項前段關於以「已繳房屋價款」依「萬分之2」計算遲延利息之約定，既與預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條第2項之規定有違且不利於消費者，即應依消費者保護法第17條第4項之規定，認此部分之約定無效。而依消費者保護法第17條第5項之規定，預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條第2項規定，關於每逾1日應按「已繳房地價款」依「萬分之5」單利計算遲延利息之事項，雖未記載於系爭契約，仍構成該契約之內容，上訴人應給付逾期取得使用執照69日（即112年6月1日至112年8月9日）之遲延利息債權109,554元（計算式：取得使用執照前

已繳房地價款3,175,488×5/10000×69日≒109,554）。本件上訴人對被上訴人有找補金價金債權35,255元存在，已如上述，惟被上訴人對上訴人亦有「遲延取得使用執照」之遲延利息即違約金債權，經被上訴人以其對上訴人之上開逾期違約金債權與上訴人對其之找補金價金債權相互抵銷後，已無餘額，上訴人自不得再請求被上訴人給付找補價金。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約約定，請求被上訴人給付找補價金57,470元及其法定遲延利息，經被上訴人以逾期取得使用執照之遲延利息債權抵銷後已無餘額，而不得請求，為無理由，應予駁回。原審就此為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人就其上開敗訴部分提起上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

民事第五庭審判長法　官　陳文爵

法　官　陳冠霖

法　官　王奕勛

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　簡芳敏