

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度簡上字第2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司）

法定代理人 蔡閔名

訴訟代理人 賴宜孜律師

被上訴人 黃典瑛

訴訟代理人 潘彥瑾律師

上列當事人間請求請求找補價金事件，上訴人對於中華民國114年9月30日本院臺中簡易庭113年度中簡字第4225號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年3月13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

一、上訴人主張：

（一）兩造於民國108年5月27日簽訂「房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）」，由被上訴人向上訴人購買坐落臺中市○○區○○段00地號土地之「四季文華」預售屋（下稱系爭建案）編號A戶4樓房屋（嗣門牌編定為臺中市○○區○○路000號4樓之1，下稱系爭房屋）及地下2層編號80停車位，總價分別為新臺幣（下同）473萬元、109萬元。上訴人於112年11月1日將系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人，而被上訴人實際取得之主建物、共有部分及車位面積較系爭契約所約定之面積分別增加0.06平方公尺、4.87平方公尺、0.64平方公尺，應找補金額分別為2,255元、169,097元、22,217元，合計193,569元，依系爭契約第5條約定，以總價款582萬元，按買方找補金額上限2%為116,

01 400元。上訴人爰依系爭契約第5、6條之約定，起訴請求
02 被上訴人應找補上訴人116,400元，及自112年11月2日起
03 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

04 (二) 上訴人就原審認定系爭房屋之主建物、共有部分，被上訴
05 人應找補價款分別為2,255元、33,000元部分不爭執，惟
06 依內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
07 事項及系爭契約第5條第2項所載「應扣除車位價款及面
08 積」，係因車位部分須與共有部分分開計算，並無車位無
09 須找補之意，故被上訴人就車位登記面積增加部分亦應找
10 補價款22,217元，原審此部分認定即有未洽。再就被上訴
11 人因上訴人逾期取得使用執照所得請求之遲延利息，其金
12 額及計算方式，應依系爭契約第11條第2項約定，按已繳
13 「房屋價款」以「萬分之2」計算，原審依預售屋應記載
14 事項第12條第2項前段規定，按「房地價款」以「萬分之
15 5」為計算，即有可議。又依系爭契約第11條第1項第2款
16 約定，系爭建案因疫情三級警戒期間無法施工日數35日、
17 及因大雨或強風無法施工日數28日，合計63日之期間，係
18 屬非可歸責於賣方之事由，不應計入遲延期間，並應酌減
19 遲延利息等語。

20 二、被上訴人抗辯：

21 (一) 被上訴人依系爭契約第5條約定，應給付上訴人之找補價
22 金僅主建物面積增加之2,255元及共有部分面積之33,000
23 元，合計35,255元。依系爭契約第5條第4項、第26條之約
24 定，系爭契約係由上訴人單方擬定之定型化契約，上訴人
25 既僅訂定於停車位尺寸不足時應由賣方找補，未訂定於停
26 車位登記面積超過合約約定時買方應找補，可見兩造意思
27 表示合致之內容並不包含停車位面積增加之找補，故上訴
28 人請求停車位面積增加找補22,217元，即屬無據。

29 (二) 被上訴人否認疫情三級警戒期間及大雨係屬系爭契約第11
30 條第1項第2款之情形；上訴人並未就其遲延完工係受疫情
31 影響舉證以實其說，亦未舉證其主張之30日累積雨量超過

01 50毫米係於系爭房屋所在地，亦未提出其他證據證明系爭
02 建案因雨勢過大而有停工之情形，況且本件兩造約定之施
03 工期限係以特定日期為期限，非以工作天數計算，故上訴
04 人以疫情及大雨為由主張應自遲延取得使用執照之日數中
05 扣除，及主張因受疫情及俄烏戰爭影響，而以情事變更為
06 由，請求酌減違約金等情，均無理由。

07 (三) 系爭契約第11條第2項前段之約定，依消費者保護法第17
08 條第4項之規定為無效，故被上訴人主張上訴人遲延取得
09 使用執照之期間，依預售屋買賣定型化契約應記載事項第
10 12條第2項規定計算，得請求之遲延利息債權為88,320
11 元，經行使抵銷後，被上訴人已無庸給付前開找補價款，
12 故上訴人上訴請求被上訴人應給付找補價款116,400元，
13 並無理由等語。

14 三、原審經審理後，判決駁回上訴人原審之。上訴人不服，提起
15 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴
16 人應給付上訴人116,400元。被上訴人答辯聲明：上訴駁
17 回。

18 四、本院所為之判斷：

19 (一) 兩造不爭執之事項：

20 1、兩造於108年5月27日簽訂「房屋預定買賣契約書（即系爭
21 契約）」（見原審卷第19至27、147至173頁），由被上訴
22 人向上訴人購買坐落臺中市○○區○○段00地號土地之
23 「四季文華」（即系爭建案）預售屋編號A戶4樓房屋
24 （嗣門牌編訂為：臺中市○○區○○路000號4樓之1，即
25 系爭房屋），及地下2層編號80停車位（見原審卷第19至2
26 1頁）。

27 2、依系爭契約第3、6條約定，系爭房屋主建物面積73.96平
28 方公尺、附屬建物面積14.53平方公尺、共有部分面積47.
29 52平方公尺、車位面積31.40平方公尺；房屋總價款582萬
30 元，其中主建物部分278萬元、附屬建物部分30萬元、共
31 有部分165萬元、車位總價款109萬元（見原審卷第21、25

- 01 頁)。
- 02 3、被上訴人另與訴外人顏美瓊於108年5月27日簽訂「土地預
03 定買賣契約書」(見原審卷第391至404頁)，由被上訴人
04 向顏美瓊購買系爭房屋及車位之土地持分，土地總價款81
05 2萬元，其中房屋部分土地價款761萬元、車位部分價款51
06 萬元(見原審卷第392頁)。
- 07 4、系爭建案於103年7月28日取得臺中市政府都市發展局103
08 中都建字第02151號建造執照(見原審卷第431至436、449
09 至455頁)，開工日期104年4月29日，竣工日期112年6月1
10 日，上訴人於112年8月9日取得臺中市政府都市發展局112
11 中都使字第01195號使用執照(見原審卷第175、437至447
12 頁)。
- 13 5、依系爭契約第11條第1項本文之約定，系爭建案之建築工
14 程應在108年5月31日之前開工，112年6月1日之前完成主
15 建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用
16 執照。故上訴人於112年8月9日始取得前開使用執照，已
17 逾前開使用執照取得期限69日。
- 18 6、上訴人於112年11月1日將系爭房屋所有權移轉登記予被上
19 訴人，其主建物面積74.02平方公尺、附屬建物面積14.49
20 平方公尺、共有部分面積52.39平方公尺、車位登記面積3
21 2.04平方公尺(見原審卷第29頁)。故被上訴人實際登記
22 取得之系爭房屋面積，其中主建物面積增加0.06平方公
23 尺、共有部分面積增加4.87平方公尺(找補上限2%為0.9
24 504平方公尺)、停車位面積增加0.64平方公尺。
- 25 7、被上訴人就系爭房屋之主建物、共有部分應找補上訴人之
26 價款分別為2,255元【計算式：增加面積 $0.06\text{m}^2 \times$ (主建物
27 價款2,780,000元 \div 約定面積 73.96m^2) $=$ 2,255.27元，元
28 以下四捨五入】、33,000元【計算式：增加面積 0.9504m^2
29 \times (共有部分價款1,650,000元 \div 約定面積 47.52m^2) $=$ 32,9
30 99.99元，元以下四捨五入】，合計35,255元。
- 31 8、被上訴人於112年8月9日上訴人取得系爭建案使用執照

01 前，已繳納系爭房屋及坐落土地分期價款共256萬元，其
02 中房屋價款112萬元（見原審卷第177頁）。

03 （二）上訴人請求被上訴人給付停車位面積增加0.64平方公尺之
04 找補價款22,217元部分，為無理由：

05 1、上訴人主張被上訴人因登記實際取得之停車位面積為32.0
06 4平方公尺，較系爭契約之約定面積31.40平方公尺，增加
07 0.64平方公尺等情，固為兩造所不爭執，惟就系爭契約之
08 約定面積與實際取得面積間之誤差，依系爭契約第3條房
09 屋出售面積及認定標準第2項之約定，買賣雙方應依第5條
10 規定互為找補（見原審卷第152頁）。而就汽車停車空間
11 面積及其價款找補，依系爭契約第5條第4項約定：「…買
12 賣雙方同意車位竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、寬度
13 各逾五公分，買方得就減少部分依本契約所簽定之車位價
14 款分算後請求減少價金，無息於交屋時結算。」（見原審
15 卷第153至154頁），是關於停車位面積部分之價款找補，
16 兩造約定僅於「車位竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、
17 寬度各逾5公分」時，始得由「買方」請求減少價金，賣
18 方並無請求找補價金之權利，則上訴人依系爭契約第5、6
19 條之約定，請求被上訴人給付因停車位面積增加之找補價
20 款22,217元部分，即屬無據，要難准許。

21 2、至於，上訴人主張預售屋買賣定型化契約應記載事項第6
22 條第2項（見原審卷第180頁）及系爭契約第5條第2項（見
23 原審卷第153頁）所載「應扣除車位價款及面積」，係因
24 車位部分須與共有部分分開計算，並無車位無須找補之
25 意，固非無據。惟按契約乃當事人間在對等性之基礎下本
26 其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，
27 基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛
28 爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之
29 裁判規範。本件上訴人提出之系爭契約，既已事先於第5
30 條第4項將汽車停車空間面積及其價款之找補載明，而被
31 上訴人亦經同意簽訂，則兩造自應受系爭契約條款之拘

01 束，故上訴人悖於系爭契約第5條第4項約定文義之主張，
02 即屬無據，要難採信。

03 (三) 上訴人主張被上訴人得請求給付逾期取得使用執照69日之
04 遲延利息，應扣除其中因三級警戒期間無法施工之日數35
05 日及因大雨或強風無法施工之日數28日合計63日部分，為
06 無理由：

07 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
08 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
09 施，並取得使用執照，而上訴人於112年8月9日始取得使
10 用執照，較前開約定已逾69日等情，兩造對此均不爭執，
11 則被上訴人依系爭契約第11條第2項之約定，得請求上訴
12 人給付逾期使用執照69日之遲延利息，應堪認定。

13 2、至於，上訴人主張系爭工程因110年5月19日至110年7月26
14 日三級警戒期間，導致無法施工或施工人數下降因而造成
15 無從施工之日數為35日，及系爭工程因大雨或強風而有使
16 勞工立即退避之需求而無法施工之日數為28日，合計63日
17 之期間，係屬系爭契約第11條第1項第2款非可歸責於賣方
18 之事由，應予扣除不計入遲延期間等情，並提出社團法人
19 臺中市建築師公會之鑑定報告書（見本院卷第141至171
20 頁）為證。經查：

21 (1) 依系爭契約第11條第1項第1、2款約定，有下列情事之一
22 者得順延期間：(一) 因天災地變（如地震、颱風等）不可抗
23 力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間；(二) 因政府法
24 令變更或其他非可歸責於賣方之事由（如鄰房糾紛、抗議
25 遊行等）發生時，其影響期間（見原審卷第157頁）。

26 (2) 觀諸前開鑑定報告書固認為系爭建案有因110年5月19日至
27 110年7月26日三級警戒期間，導致無法施工或施工人數下
28 降因而造成無從施工之日數為35日等情（見本院卷第169
29 頁）；惟依該鑑定報告之附件四即臺中市政府都市發展局
30 勘查紀錄表（見本院卷第193至202頁）所示，系爭建案在
31 前開疫情三級警戒期間，仍有地上12樓頂版勘驗（13樓

01 板)、地上13樓頂版勘驗(14樓板)、地上14樓頂版勘驗
02 (15樓板)配筋經監造建築師勘驗合格准予備查等情(見
03 本院卷第201至202頁),且由其勘驗紀錄欄亦顯示系爭建
04 案在該段期間並無展期日之記載,而上訴人亦未提出相關
05 事證以資證明系爭建案在前開三級警戒期間有因受疫情影
06 響而須展延或停工之情。況且,於新冠肺炎疫情期間,中
07 央流行疫情指揮中心雖宣布110年5月19日至110年7月26日
08 為全國疫情警戒第三級,然於疫情警戒期間並非全國一律
09 停工、停班,建築工地及營造業亦非場所當然關閉或被限
10 制之行業,而上訴人既未提出相關事證以資證明系爭建案
11 於前開三級警戒期間有因施工人員確診、請假而無法出工
12 及因缺工、缺料致不能施作等情事,則上訴人僅憑前開鑑
13 定報告遽以主張系爭建案有因疫情三級警戒期間而無法施
14 工35日之情事,尚有可議。

15 (3)再者,依據系爭鑑定報告之附件十即中央氣象署降水量C0
16 DIS氣候觀測資料(見本院卷第73至77頁)所示,其測站
17 地址為臺中市○區○○路000號,區域為中區,而系爭建
18 案所在地為臺中市西屯區,以臺中地區幅員廣闊,涵蓋都
19 會核心與山海區域,地形地貌多元,中、小尺度之對流系
20 統及地形效應均會造成各地區雨量之明顯差異,前開測站
21 之逐日雨量資料,能否證明系爭建案所在之臺中市西屯區
22 當日累積雨量已達大雨之程度,已有可議。矧以,下雨是
23 否影響施工,本應參諸工程特性及工作內容,依工項性質
24 及施工時之客觀環境分別判斷,如室內工項未必受到天候
25 因素影響,並非得以特定時間內之降雨量一概而論,仍待
26 上訴人就受影響工項及不能施作之日數逐一證明。是以,
27 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
28 無法施工之情形,則僅憑前開鑑定報告尚難遽以認定系爭
29 建案有因大雨或強風致無法施工28日之情事。

30 (4)從而,上訴人主張被上訴人得請求逾期取得使用執照之遲
31 延日數,應扣除系爭建案因疫情三級警戒期間無法施工35

01 日及因大雨或強風無法施工28日合計63日等情，尚屬無
02 據，要難採信。是以，被上訴人依系爭契約第11條第2項
03 之約定，得請求上訴人給付逾期取得使用執照69日（即11
04 2年6月1日至112年8月9日）之遲延利息。

05 （四）上訴人主張就前開逾期取得使用執照69日之遲延利息，應
06 依系爭契約第11條第2項之約定，按「已繳房屋價款」依
07 「萬分之2」單利計算部分，為無理由：

08 1、按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，乃主管
09 機關內政部依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌
10 現今社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間
11 之關係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消
12 費品質之立法目的，本於其專業判斷而為規定，以補充定
13 型化契約內容之不足，就其文義自應為有利於消費者之解
14 釋，不容賣方（建商）以定型化契約條款任意降低該對買
15 受人權益之保護（最高法院111年度台上字第113號判決意
16 旨參照）。本件兩造所簽訂之系爭契約，既係由上訴人就
17 系爭建案之預售屋買賣預先擬定，其內容並未與被上訴人
18 個別磋商而為約定，核屬定型化契約而有消費者保護法之
19 適用。是依前揭說明，系爭契約如有降低對消費者即被上
20 訴人權益之保護，即應為無效，並以預售屋買賣定型化契
21 約應記載及不得記載事項予以填補，而構成買賣契約內容
22 之一部。

23 2、觀諸系爭契約第11條第2項前段：「賣方如逾前款期限未
24 開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋價款依
25 萬分之二單利計算遲延利息予買方。」（見原審卷第158
26 頁）之約定，係以「已繳房屋價款」作為計算遲延利息基
27 準，且計算利率僅為「萬分之2」。而依預售屋應記載事
28 項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取
29 得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單
30 利計算遲延利息予買方。」（見原審卷第182頁），係以
31 「已繳房地價款」作為計算遲延利息基準，且計算利率為

01 「萬分之5」，顯見系爭契約第11條第2項前段之約定確有
02 不利於被上訴人權益之情。

03 3、再依系爭契約第28條約定，系爭契約與系爭房屋所坐落基
04 地之「土地預定買賣契約書」有互相聯立關係，任一契約
05 不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除（見原
06 審卷第168頁），無非係考量房屋與其坐落基地，固屬各
07 自獨立之不動產，各得為獨立交易之客體，惟房屋性質上
08 本無法與土地分離而存在，使用房屋必然會使用其基地，
09 兩者結合而為一體使用，方符合當事人間利益及社會經
10 濟。而一般消費者購買預售屋，係同時購買建商所規劃興
11 建之建物及其基地所有權，則建商、地主雖各以自己名義
12 與買受人締約，惟消費者購買預售屋所重視者為房地之整
13 體，如建商逾期取得房屋使用執照，亦將導致土地交付遲
14 延，對消費者而言，自係同時受到遲延交付預售屋及土地
15 之損害。是倘認上訴人得因房屋、土地形式上分別立約，
16 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
17 2項之規定，顯難發揮消費者保護法第17條規範意旨，係
18 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
19 記載事項以達保護消費者之效果。

20 4、是以，系爭契約第11條第2項前段關於以「已繳房屋價
21 款」依「萬分之2」計算遲延利息之約定，既與預售屋買
22 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
23 於消費者，即應依消費者保護法第17條第4項之規定，認
24 此部分之約定無效。而依消費者保護法第17條第5項之規
25 定，預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條第2項規
26 定，關於每逾1日應按「已繳房地價款」依「萬分之5」單
27 利計算遲延利息之事項，雖未記載於系爭契約，仍構成該
28 契約之內容，則被上訴人主張上訴人逾期取得使用執照69
29 日，每逾1日應以被上訴人「已繳房地價款」256萬元按萬
30 分之5計付遲延利息88,320元【計算式：遲延期間69日×取
31 得使用執照前已繳房地價款2,560,000元×5/10000＝應付

01 遲延利息88,320元】，核屬有據。

02 (五) 上訴人主張依民法第252條暨情事變更原則，請求酌減違
03 約金部分，為無理由：

04 1、前開「遲延利息」之約定，其真意係就賣方於遲延取得使
05 用執照時，約定賣方應給付買方之賠償金，故其性質應屬
06 民法第250條約定違約金之性質，合先敘明。

07 2、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
08 法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提
09 出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥
10 適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關
11 當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債
12 務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張
13 及舉證責任（最高法院93年度台上字第909號）。又按契
14 約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果
15 顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
16 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規
17 定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立
18 後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料
19 之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當
20 之（最高法院106年度台上字第2032號判決意旨參照）。

21 3、而按增加建築期限之命令係建築主管機關對疫情期間施工
22 期限寬限之措施，僅涉及建築執照效期之行政管理，避免
23 義務人須頻繁辦理行政申請程序而已，對於民事契約當事
24 人約定之契約條款不生影響。且預售屋買賣定型化契約應
25 記載及不得記載事項是由中央主管機關公告，針對特定
26 行業擬訂的，以預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
27 定型化契約之公平化，預售屋買賣定型化契約應記載事
28 項第12條第2項所定之違約金計算方式，已考量交易之公
29 平性，應無過高而顯失公平之虞。此外，上訴人並未提
30 出相關事證以資證明在疫情三級警戒期間有何因缺工、缺
31 料致不能施作而嚴重影響契約履行，致顯失公平之情形，

01 亦無法提出相關事證以資證明前開違約金之規定有何過高
02 而顯失公平之情，故上訴人請求酌減前開違約金，要難准
03 許。

04 (六) 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
05 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
06 第1項定有明文。本件兩造固不爭執上訴人對被上訴人有
07 找補價款債權35,255元存在，惟被上訴人對上訴人亦有
08 「遲延取得使用執照」之遲延利息債權88,320元，業如前
09 述，而經被上訴人以其對上訴人之遲延利息債權與上訴人
10 前開找補價款債權行使抵銷後，上訴人之找補價款債權已
11 無餘額，故上訴人自不得再行請求被上訴人給付找補價
12 款。

13 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第5條、第6條之約定，請求被
14 上訴人應給付116,400元，及自112年11月2日起至清償日
15 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
16 回。原審為上訴人敗訴之判決，其認事用法並無違誤，上訴
17 人之上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，並無理由，
18 應予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證
20 據，對於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
22 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
24 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

25 法官 謝慧敏

26 法官 林士傑

27 上正本證明與原本無異。

28 本件不得上訴。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

