

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中小字第4803號

原告 晨旭建設實業有限公司（即昇揚開發實業有限公司）

法定代理人 蔡宗霖
訴訟代理人 賴宜孜律師
複代理人 許銘森

被告 鐘士宏
訴訟代理人 潘彥瑾律師

上列當事人間請求找補價金事件，本院於民國114年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、原告昇揚開發實業有限公司於民國113年10月25日變更公司名稱為晨旭建設實業有限公司，惟其法人格同一性及董事、股東組織並未變動，無承受訴訟情事，且為被告所不爭執，先予說明。
- 二、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。本件原告原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）8萬7,400元，及自112年11月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣於114年4月7日民事準備五狀變更利息起算日自起訴狀繕本送達翌日起算、同年5月9日言詞辯論期日變更其請求之金額為4萬9,255元，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一)訴外人簡淑娟於108年3月30日向原告購買坐落臺中市○○區
02 ○○段00地號土地及其上門牌號碼為臺中市○區○○路000
03 號16樓之5區分所有建物(建案名稱：四季文華，下稱系爭
04 房屋)之預售屋，並簽立預售屋買賣契約書(下稱系爭契
05 約)在案。被告於111年1月7日概括承受訴外人簡淑娟與原
06 告所簽訂之房屋預定買賣契約書。嗣興建完成，原告於112
07 年11月1日辦畢建物所有權移轉登記，登記面積有下列差
08 距：1.主建物55.12平方公尺，較系爭契約約定之面積55.01
09 平方公尺增加0.11平方公尺，2.共有部分面積即公設面積為
10 36.43平方公尺，較系爭契約約定面積32.95平方公尺增加約
11 3.48平方公尺，3.車位登記面積32.04平方公尺，較系爭契
12 約約定面積增加約0.64平方公尺。則依系爭契約關於主建
13 物、共有部分、車位之價金分別計算登記面積增加之找補金
14 額分別為4,039.27元、12萬1,456.77元、2萬2,216.56元，
15 共計14萬7,713元(元以下4捨5入)。惟系爭契約第5條約
16 定：房屋總登記面積有誤差…其超過部分，買方只找補2%為
17 限。故依前開約定，原告主張分項計算請求找補之金額，主
18 建物部分請求4,039元、共有部分請求2萬3,000元、停車位
19 部分請求2萬2,216元。

20 (二)本件依買賣契約書第11條之約定，因遲延取得使用執照應給
21 付之遲延利息/違約金為1萬7,940元，而非被告主張之7萬4,
22 865元。若鈞院認為不應按契約之約定計算，請考量疫情期
23 間施工諸多困難及108年5月31日至112年8月9日止，期間有3
24 0日累積雨量超過50毫米，將影響工程進度，爰依情事變更
25 原則主張就本件違約金予以酌減。

26 (三)並聲明：被告應給付原告4萬9,255元，及自起訴狀繕本送達
27 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

28 二、被告抗辯：

29 (一)對於原告依系爭契約第6條約定系爭房屋分主建物、共有部
30 分、車位之總價金與每平方公尺計算之單價不爭執。既然系
31 爭房屋依主建物、附屬建物、共有部分、車位分別約定購買

01 價金，則是否逾找補最高限額2%之面積亦應先分別認定有無
02 超越2%，如有，則超過部分面積依該建物各部分單價2%計算
03 最高找補金額，如無，則無需找補，是被告就原告主張主建
04 物部分找補金額為4,039元為相同計算；共有部分約定32.95
05 平方公尺，2%誤差為0.659平方公尺，被告僅需找補2萬3,00
06 0元（計算式： $34901 \times 0.659 = 23000$ ，元以下四捨五入）；車
07 位因兩造僅約定超過一定尺寸誤差方要找補，並未約定以面
08 積誤差找補，所以車位不以面積誤差找補，故毋庸找補。基
09 上，被告找補原告之金額應為2萬7,039元（計算式： $4039 + 2$
10 $3000 = 27039$ ）。

11 (二)依系爭契約第11條第1項約定，原告應於112年6月1日前完成
12 使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，斯時原告已給
13 付217萬元價金，惟原告迄至同年8月9日始取得使用執照，
14 共遲延69日，原告應依預售屋定型化契約應記載事項第12點
15 第2項條示規定給付被告遲延利息7萬4,865元，經與被告應
16 找補原告之上開金額互為抵銷後，原告對被告之找補金額債
17 權數應為0，原告已無可資請求之款項。

18 (三)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准
19 宣告免為假執行。

20 三、本院之判斷：

21 (一)被告向原告購買系爭房屋（預售屋）及訂立系爭契約，兩造
22 對於系爭契約約定面積及價金內容均不爭執，並有系爭契
23 約、建物所有權狀（112中興建字第015945號）等件附卷可
24 稽，應堪信原告主張之購屋、辦畢登記面積之事實為真。

25 (二)本件兩造對於依系爭契約計算主建物部分面積誤差之找補金
26 額4,039元、共有部分找補金額2萬3,000元不爭執（見本院
27 卷第159、406、434頁），故應認主建物找補金額為4,039
28 元、共有部分找補金額為2萬3,000元。

29 (三)另關於停車位應否找補，則為兩造所爭執。故本院應判斷者
30 即為停車位是否因面積差異而需找補？如是，金額為何？下
31 分述之：

01 1. 按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而
02 真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標
03 準，不能拘泥文字致失真意，惟契約文字業已表示當事人真
04 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

05 2. 依系爭房屋契約第5條第4項汽車空間面積及其價款找補約
06 定：「汽車平面停車空間竣工規格尺寸測量依據靠牆（柱）
07 兩側車位以該靠牆（柱）至另一側車格線中心點為測量依
08 據，相鄰車位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量
09 至車位線外緣。買賣雙方同意車位竣工規格尺寸產生誤差而
10 減少長度、寬度各逾五公分，買方得就減少部分依本契約所
11 簽定之車位價款分算後請求減少價金，無息於交屋時結算」
12 （見本院卷第179至180頁），僅約定被告就車位誤差有找補
13 權，原告並無該項權利，是原告請求被告找補車位面積超過
14 部分價金，即屬無據。

15 （四）關於抵銷抗辯部分，被告主張「遲延取得使用執照」之遲延
16 利息債權與原告本件找補金債權抵銷，有無理由？

17 1. 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型
18 化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記
19 載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項
20 公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關
21 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之
22 內容。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或
23 不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，
24 該契約之其他部分，仍為有效，消保法第17條第1項、第4項
25 前段、第5項、第16條前段分別定有明文。又消保法第17條
26 之規範目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當
27 權益，由中央主管機關依據上開規定授權，公告特定行業之
28 契約應記載或不得記載之事項，該特定行業之定型化契約如
29 有違反不得記載之事項者，其條款為無效，但除去該條款契
30 約亦可成立者，該契約之其他部分仍為有效。反之，如有應
31 記載之事項而未為記載時，則應由中央主管機關所公告之應

01 記載事項予以填補。

- 02 2. 兩造簽訂之系爭契約，係由原告身為企業經營者單方預先擬
03 定，用以與不特定多數人訂約之用，而屬定型化契約，為兩
04 造所不爭執。又系爭契約第11條第1項本文約定：「本預售
05 屋之建築工程應在108年5月31日之前開工，112年6月1日之
06 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
07 得使用執照。」等語，第2項前段則約定：「賣方如逾前款
08 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
09 款依萬分之二單利計算遲延利息予買方。」等語（見本院卷
10 第175頁至176頁）；而兩造簽約當時有效之預售屋應記載事
11 項「壹、應記載事項」第12點第2項前段規定：「賣方如逾
12 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳
13 『房地』價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」等語
14 （見本院卷第202頁），顯見系爭契約第2項以已繳房屋價款
15 依萬分之二單利計算遲延利息，於原告違反系爭契約時，將
16 造成逾期罰款之計算利率減少，對消費者即買方顯有不利。
17 倘認原告得以此方式排除預售屋應記載事項之適用，勢必造
18 成建商、地主逕以調配遲延利息之利率，造成消費者實際無
19 法依預售屋應記載事項「壹、應記載事項」第12點第2項規
20 定，取得「每逾1日應按已繳『房地』價款萬分之5單利計
21 算」之遲延利息，即與主管機關藉由預售屋應記載事項以保
22 護消費者之目的有違。從而系爭契約第11條第2項以已繳房
23 屋價款依萬分之二單利計算遲延利息部分，依消保法第17條
24 第1項、第4項規定，即屬無效。故被告辯稱應以預售屋應記
25 載事項「壹、應記載事項」第12點第2項規定計算遲延利
26 息，為有理由。而原告主張按其已付之房地價金以每日萬分
27 之二計算原告應給付之遲延利息，即屬無據。
- 28 3. 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
29 事訴訟法第277條定有明文，又民事訴訟如係由原告主張權
30 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
31 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉

01 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法
02 院17年上字第917號判決要旨參照)。本件兩造間對於遲延取
03 得使用執照遲延69日不爭執，然原告主張108年5月31日起迄
04 112年8月9日止，期間有30日當日累積雨量超過50毫米，依
05 職業安全衛生法第18條第1項應停止作業，應扣除30日等
06 語。惟原告未能舉證其主張之30日於系爭房屋所在地累積雨
07 量超過50毫米，亦未提出其他證據證明系爭房屋建案因雨勢
08 過大而有停工之情形，是原告上開主張難認有據。

09 4. 原告復主張因疫情影響，依情事變更原則，請求延展取得使
10 用執照期限34日及酌減違約金。查本件原告空言泛稱因疫情
11 影響，施工人員和現場管理人員均高度不足。此亦係有利於
12 原告之事實，自應由原告負舉證責任，原告僅依政府對於新
13 冠疫情之防疫措施，即主張有不可抗力、不可歸責事由（即
14 不能施工），並未就各該受影響之事由提出相關事證為之證
15 明。是原告上開主張，要屬無據。

16 5. 未按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
17 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
18 項定有明文。本件原告對被告雖有找補金債權2萬7,039元
19 （計算式： $4039+23000=27039$ ）存在，惟被告對原告亦有
20 「遲延取得使用執照」之遲延利息債權，依卷附之客戶繳款
21 通知可見被告與原告取得使用執照前已繳房地價款217萬
22 元，依此計算該「遲延取得使用執照」之遲延利息債權應為
23 7萬4,865元（計算式： $0000000 \times 5 / 10000 \times 69 = 74865$ ，元以下
24 四捨五入），則被告抗辯其得請求原告給付前述遲延利息，
25 進而以其對原告之遲延利息債權與原告對其之找補金債權相
26 抵銷，洵屬有據。又原告對被告之2萬7,039元債權既經抵銷
27 殆盡，原告自不得再請求被告給付找補金。

28 四、綜上所述，原告依系爭契約法律關係，請求被告給付4萬9,2
29 55元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均

01 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

04 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

05 法 官 陳忠榮

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
10 應一併繳納上訴審裁判費。

11 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
12 得為之。且上訴狀內應記載表明：

13 一原判決所違背之法令及其具體內容。

14 二依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

16 書記官 張皇清