

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第4225號

原告 晨旭建設實業有限公司
司)

法定代理人 蔡閔名
訴訟代理人 賴宜孜律師
被告 黃典瑛
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9月16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：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。

貳、實體事項：

一、原告主張

(一)被告於108年5月27日向原告購買坐落臺中市○○區○○段00
地號土地上「四季文華」(下稱系爭建案)預售屋中A戶4樓
(其後門牌號碼編為：臺中市○○區○○路000號4樓之1，
下稱系爭房屋)、地下2層編號80停車位及土地持分，總價
分別為新臺幣(下同)4,730,000元、1,090,000元，並簽立
房屋預定買賣契約書(下稱系爭契約)。原告於112年11月1
日完成建物所有權移轉登記，惟系爭房屋：1、主建物74.02
平方公尺，較系爭契約約定之面積73.96平方公尺增加0.06
平方公尺；2、共有部分面積即公設面積為52.39平方公尺，

01 較系爭契約約定面積47.52平方公尺增加約4.87平方公尺；
02 3、車位登記面積32.04平方公尺，較系爭契約約定面積31.4
03 平方公尺增加約0.64平方公尺。則依系爭契約關於主建物、
04 共有部分、車位之價金分別計算登記面積增加之找補金額分
05 別為2,255.27元（計算式： $0.06\text{平方公尺}\times 37,587.89\text{元}=2,2$
06 55.27元 ）、169,097.21元（計算式： $4.87\text{平方公尺}\times 34,72$
07 $2.22\text{元}=169,097.21\text{元}$ ）、22,216.56元（計算式： 0.64平方
08 $\text{公尺}\times 34,713.38\text{元}=22,216.56\text{元}$ ），共計193,569元（元以
09 下四捨五入）。然系爭契約第5條約定：「房屋總登記面積
10 如有誤差…，其超過部分，買方只找補2%為限」，參諸系爭
11 契約第6條約定之契約總價款為5,820,000元，2%找補金額上
12 限為116,400元，為此依系爭契約第5條、第6條約定，請求
13 被告找補原告116,400元。

14 (二)依系爭契約第11條第1項約定，原告遲延取得使用執照應給
15 付之遲延利息為15,456元（計算式： $200,000\text{元}+640,000\text{元}+$
16 $280,000\text{元}=1,120,000\text{元}$ ； $1,120,000\text{元}\times 0.0002\times 69\text{日}=15,45$
17 6元 ），又自108年5月31日至112年8月9日止，疫情三級警戒
18 期間共68日、累積雨量超過50毫米共40日，施工諸多困難、
19 影響工程進度，其中2分之1即34天加15天非可歸責於原告之
20 事由，爰依系爭契約第11條第1項第2款約定，請求予以酌
21 減。

22 (三)並聲明：被告應給付原告116,400元，及自112年11月2日起
23 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

24 二、被告主張：

25 (一)對於原告依系爭契約第6條約定，系爭房屋主建物登記面積
26 比契約約定面積增加0.06平方公尺、且主建物之單價為每平
27 方公尺37,588元，依系爭買賣契約第5條第2項及第6條約定
28 計算，被告就主建物面積需找補2,255元（計算式： 0.06平
29 $\text{方公尺}\times 37,588\text{元}=2,255\text{元}$ ，元以下四捨五入）；共有部分
30 登記面積比契約約定面積增加4.87平方公尺、且共有部分之
31 單價為每平方公尺34,722元不爭執。然依系爭契約第5條第2

01 項約定，被告就超過部分僅找補2%為限，故被告就超過部分
02 僅需找補0.9504平方公尺（計算式：47.52平方公尺×2%=0.9
03 504）。是依系爭買賣契約第5條第2項及第6條約定計算，被
04 告就共有部分面積僅需找補33,000元（計算式：0.9504平方
05 公尺×34,722元=33,000元，元以下四捨五入）。又依系爭契
06 約第5條第2、4項約定可知，兩造僅約定車位竣工規格尺寸
07 之長度、寬度減少逾五公分時，買方得請求減少價金，兩造
08 並未約定車位登記面積超過契約約定面積時，買方需找補賣
09 方價金。是以，依系爭契約第5條第4項、第26條約定及消費
10 者保護法第11條2項規定解釋，縱被告之車位登記面積超過V
11 系爭契約約定面積，被告亦無需對原告公司進行找補。基
12 上，被告找補原告之金額應為35,255元（計算式：2,255元+
13 33,000元=35,255元）。

14 (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
15 使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，被告於原告
16 公司取得使用執照前已給付2,560,000元價金，惟原告迄至
17 同年8月9日始取得使用執照，共遲延69日，原告應依預售屋
18 買賣定型化契約應記載第12點第2項規定給付被告遲延利息8
19 8,320元（計算式：2,560,000元×5/10,000元×69日=88,320
20 元），經與被告應找補原告之上開金額互為抵銷後，原告對
21 被告之找補金額債權數應為0，原告已無餘額可對被告請
22 求。

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

25 三、本院之判斷：

26 (一)被告向原告購買系爭房屋並訂立系爭契約，嗣後辦理移轉登
27 記完成，業據提出房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約
28 書、臺中市中興地政事務所建物所有權狀（見本院卷第19至
29 27、頁）為證，並為兩造所不爭執。

30 (二)系爭房屋之共有部分應找補之金額為35,255元。

31 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

01 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
02 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第
03 1118號判例意旨參照）。原告主張系爭契約第5條針對2%找
04 補上限只有主建物或本房屋登記總面積，並沒有分項上限的
05 約定，同條第2項後段僅是約定各分項計算方式（見本院卷
06 第190頁）云云，惟觀系爭房屋契約第5條第2款約定：「依
07 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
08 部分賣方均應全部找補，其超過部分，買方只找補百分之2
09 為限（至多找補不超過百分之2），且雙方同意面積誤差之
10 找補，分別以本契約所簽定之主建物、附屬建物、共有部分
11 價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面
12 積），無息於交屋時結算」；第6條約定：「本契約總價款
13 共計：502萬元。一、房屋總價款計：473萬元。（一）主建物部
14 分計：278萬元。（二）附屬建物部分計：30萬元（除陽臺外，
15 其餘項目不得計入買賣價格）。（三）共有部分計：185萬元。
16 二、車位總價款：109萬元」（見本院卷第153至154頁）可
17 知，系爭契約針對系爭房屋面積誤差找補時，係分別以土
18 地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各項面積計算其
19 單價，並不包含停車位登記面積，是契約文字既已有明確記
20 載，自不應反捨契約文字而更為曲解。故原告主張系爭契約
21 第5條第2項後段僅是約定各分項計算方式，顯與契約文字不
22 符，而應係以被告依約買受之面積，扣除實際取得所有權移
23 轉登記之面積，分別按照主建物、附屬建物、共有部分之單
24 價，計算被告應找補之金額，方屬妥適，原告上開主張，顯
25 與系爭房屋契約上開約定不符，委無足採。

26 2. 被告與原告買賣房屋之主建物、附屬建物（含陽臺、雨
27 遮）、共有部分及停車位之「契約約定面積」、「增加面
28 積」與「權狀登記面積」，均如附表所示，為兩造所不爭執
29 （見本院卷第14、139頁）。兩造復不爭執被告應找補原告
30 主建物價款2,255元（計算式： $0.06 \times 37,588 = 2,255$ ，元以
31 下四捨五入），亦即主建物價款2,780,000元除以主建物面

01 積73.96平方公尺，再乘以增加面積0.06平方公尺，是原告
02 此部分主張為有理由。而共有部分則應以每平方公尺34,722
03 元（計算式： $1,650,000 \text{元} \div 47.52 \text{平方公尺} = 34,722 \text{元}$ ，元
04 以下四捨五入）為價款找補依據，但共有部分面積逾2%者，
05 被告僅找補2%，即價款33,000元（上限 $0.9504 \text{平方公尺} \times 34,$
06 $722 \text{元/平方公尺} = 33,000 \text{元}$ ，元以下四捨五入）。又依系爭
07 房屋契約第5條第4項汽車空間面積及其價款找補約定：「汽
08 車平面停車空間竣工規格尺寸測量依據靠牆（柱）兩側車位
09 以該靠牆（柱）至另一側車格線中心點為測量依據，相鄰車
10 位測量至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外
11 緣。買賣雙方同意車位竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、
12 寬度各逾五公分，買方得就減少部分依本契約所簽定之車位
13 價款分算後請求減少價金，無息於交屋時結算」（見本院卷
14 第24至25頁），僅約定買方即被告就車位誤差有找補權，原
15 告並無該項權利，是原告請求被告找補車位面積超過部分價
16 金，即屬無據。從而，被告應找補原告主建物價款2,255
17 元、共有部分價款33,000元，合計35,255元（計算式： $2,25$
18 $5 + 33,000 = 35,255$ ）。

19 (三)被告得請求之遲延利息與原告請求找補之金額互為抵銷後，
20 原告無得請求找補之金額。

21 1.按定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類
22 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如
23 有疑義時，應為有利於消費者之解釋；中央主管機關為預防
24 消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得
25 選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，
26 報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契約，
27 其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，
28 雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法
29 第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段及第5
30 項分別定有明文。次按定型化契約記載經中央主管機關公告
31 應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用，消

01 費者保護法施行細則第15條亦有明定。又按當事人主張有利
02 於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
03 定有明文，復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
04 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
05 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
06 尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字第917號
07 判決要旨參照)。

08 2.經查，系爭契約第11條第1項約定：「本預售屋之建築工程
09 應在108年5月31日之前開工，112年6月1日之前完成主建
10 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
11 照」(見本院卷第157頁)，原告遲至112年8月9日始取得使
12 用執照，有使用執照在卷可參(見本院卷第175頁)，計遲
13 延69日(自112年6月1日起至112年8月9日止)，應堪認定。
14 又同條第2項約定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使
15 用執照者，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之2單利計算遲
16 延利息予買方」(見本院卷第157頁)，核與兩造簽約當時
17 有效之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(下稱
18 應記載事項)第12條第2項前段規定：「賣方如逾前款期限
19 未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依
20 萬分之5單利計算遲延利息予買方」不符，顯見系爭契約第2
21 項以已繳房屋價款依萬分之2單利計算遲延利息，不利於消
22 費者即買方。為合乎消費者保護法之規範目的，即預防消費
23 糾紛、保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，仍應一
24 體適用前開應記載事項第12條第2項規定。從而，關於原告
25 逾期取得使用執照之遲延利息計算，仍應依前開應記載事項
26 規定以「已繳房地價款萬分之5單利計算」。而原告主張按
27 其已繳之房地價金以每日萬分之2計算原告應給付之遲延利
28 息，即屬無據。另上揭遲延利息之真意係指違約金而言，合
29 先敘明，本件被告於原告取得使用執照前，已繳納房地價款
30 2,560,000元，此有拆款表(見本院卷第177頁)可憑，且為
31 原告所不爭執。則依上開規定，被告得請求以遲延利息為名

01 義之違約金，計為88,320元（計算式：69×2,560,000×5/100
02 00=88,320）。

03 3.原告復主張108年5月31日起至112年8月9日止，疫情三級警
04 戒期間68日、30日當日累積雨量超過50毫米，以其中2分之1
05 即34天加15天係非可歸責於原告之事由，爰依系爭契約第11
06 條第1項第2款約定，請求予以酌減違約金等語。上開主張係
07 有利於原告之事實，自應由原告負舉證責任。惟查，關於新
08 冠疫情三級警戒期間68日部分，原告並未具體指明系爭建案
09 究竟因疫情受何影響，即其有何因疫情而不能施工之情形，
10 復未能舉證證明確因疫情致發生何具體情事而逾期取得使用
11 執照；而就30日當日累積雨量超過50毫米部分，原告未能舉
12 證系爭房屋所在地累積雨量超過50毫米達30日之情事，且前
13 揭累積雨量超過50毫米之大雨於臺中市各區影響可能並非一
14 致，原告未舉證因累積雨量超過50毫米之大雨確實造成原告
15 必須停工，故原告上開主張尚難認定屬契約約定之非可歸責
16 於原告之事由，當無從據此解免原告應依系爭契約約定之期
17 限取得使用執照之契約責任，是原告主張合乎系爭契約第11
18 條第1項第2款約定情形，並不足採。既原告未提出具體證據
19 證明系爭建案未如期取得使用執照有何不可歸責於己之事
20 由，尚難認本件違約金約定有何過高而應酌減之情形，原告
21 上開主張，殊無足採。

22 (四)末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
23 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
24 項前段定有明文。又抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發
25 生效力，而使雙方適於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷
26 時，按照抵銷數額同歸消滅之單獨行為，且僅以意思表示為
27 已足，原不待對方之表示同意，亦不論在訴訟上或訴訟外，
28 均得為之，此觀民法第334條及第335條規定自明（最高法院
29 97年度臺上字第2241號判決要旨參照）。查原告得向被告請
30 求給付35,255元之價金找補，被告得請求原告給付遲延利息
31 88,320元，兩造互負有給付找補價金、給付違約金之債務，

01 且債務種類相同均屬金錢之債，均已屆清償期，合於抵銷適
02 狀，被告所為抵銷抗辯應為有據，則經抵銷後，原告前揭找
03 補價金債權35,255元自己消滅而不存在。

04 四、綜上所述，原告依系爭房屋契約第3條、第5條、第6條約
05 定，請求被告給付116,400元及自112年11月2日起至清償日
06 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
07 回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

12 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

13 法 官 林 秀 菊

14 附表：

	主建物	陽台	雨遮	共有部分	停車位	合計應 找補金額
契約約定面積 (A)	73.96m ²	8.48m ²	6.05m ²	47.52m ²	31.40m ²	
權狀登記面積 (B)	74.02m ²	8.48m ²		52.39m ²	32.04m ²	
增加面積 (B-A)	0.06m ²			4.87m ²	0.64m ²	
買方找補上限 (A×2%)	1.4792m ²			0.9504m ²		
單價 (元)	37,588元		不計價	34,722元		
小計(元以下 四捨五入)	2,255元		無找補 問題	33,000元	被告無找 補義務	35,255元

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
02 書記官 蔡伸蔚