

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

113年度中簡字第4285號

原告 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 蔡宗霖

訴訟代理人 賴宜孜律師

被告 張宸瑋

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4月17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。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告於民國107年12月16日將其興建坐落臺中市○○區○○段00地號土地上「四季文華」（下稱系爭建案）預售屋中B戶7樓（其後門牌號碼編為：臺中市○○區○○路000號7樓之2，下稱系爭房屋）、地下3層編號40停車位及土地持分，分別以總價新臺幣（下同）601萬、876萬元出售予被告，並簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（下分稱系爭房屋契約、土地契約，合稱系爭契約），嗣原告於112年1月1日將系爭房地移轉登記予被告，復於112年11月10日完成交屋，原告交付之實際面積與契約約定不符之情形如附表「不符情形」欄所示，有系爭房屋契約、土地契約、建物所有權狀、房屋保固證明書附卷可稽（見本院卷第173至199、215、361至376頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

(二)系爭房地之面積發生誤差時，應否找補？如何找補？

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。查
05 系爭房屋契約第5條第2款約定：「依第3條計算之主建物或
06 本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找
07 補，其超過部分，買方只找補百分之2為限（至多找補不超
08 過百分之2），且雙方同意面積誤差之找補，分別以本契約
09 所簽定之主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積
10 所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結
11 算」、第6條約定：「本契約總價款共計：601萬元。一房屋
12 總價款計：492萬元。(一)主建物部分計：290萬元。(二)附屬建
13 物部分計：30萬元（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價
14 格）。(三)共有部分計：172萬元。二車位總價款：109萬元」
15 （見本院卷第179至180頁），是依上開約定，系爭房屋面積
16 誤差找補時，係分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除
17 以各項面積計算單價，且應扣除車位價款及面積甚明。故兩
18 造應以被告依約買受之面積，扣除實際取得所有權移轉登記
19 之面積，分別按照主建物、附屬建物、共有部分之單價，計
20 算被告應找補之金額，方屬妥適。原告主張應合併以房屋契
21 約總價601萬元計算找補上限2%，顯與系爭房屋契約上開約
22 定不符，委無足採。

23 2.被告與原告買賣房屋之主建物、附屬建物（含陽台、雨
24 遮）、共有部分及停車位之「契約約定面積」與「登記面
25 積」，均如附表所示，為兩造所不爭執（見本院卷第17、16
26 5、171頁）。依上開約定，被告應找補原告主建物價款5,24
27 1元（計算式： $0.14 \times 37,439 = 5,241$ ，元以下四捨五入）、
28 共有部分價款34,400元（因逾2%，以上限 $0.988\text{m}^2 \times 34,818$
29 元/ m^2 計算為34,400元，元以下四捨五入）。又系爭房屋契
30 約第5條第4項汽車空間面積及其價款找補約定：「汽車平面
31 停車空間竣工規格尺寸測量依據靠牆（柱）兩側車位以該靠

01 牆（柱）至另一側車格線中心點為測量依據，相鄰車位測量
02 至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買
03 賣雙方同意車位竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、寬度各
04 逾五公分，買方得就減少部分依本契約所簽定之車位價款分
05 算後請求減少價金，無息於交屋時結算」（見本院卷第179
06 至180頁），僅約定被告就車位誤差有找補權，原告並無該
07 項權利，是原告請求被告找補車位面積超過部分價金，即屬
08 無據。從而，被告應找補原告主建物價款5,241元、共有部
09 分價款34,400元，合計39,641元（計算式：5,241+34,400
10 =39,641）。

11 (三)被告得請求之遲延利息金額若干？是否過高而應予酌減？

- 12 1.查系爭房屋契約第11條第1項約定：「本預售屋之建築工程
13 應在108年5月31日之前開工，112年6月1日之前完成主建
14 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
15 照」（見本院卷第183頁），又系爭建案於104年4月29日申
16 報開工，經臺中市政府都市發展局於104年10月30日准予備
17 查，原告遲至112年8月9日始取得使用執照，有勘驗紀錄
18 表、使用執照在卷可參（見本院卷第201、308頁），計遲延
19 69日（自112年6月1日起至112年8月9日止），應堪認定。
- 20 2.至於原告所述30日之豪大雨情形，無非係依強風大雨定義、
21 臺中氣象站逐日雨量資料等（見本院卷第309至318頁）為主
22 張，至多僅得證明於施工期間，有該等證據所示日數雨量達
23 大雨或豪雨程度之情事，惟前揭雨勢於臺中市之各區影響可
24 能並非一致，是否確實造成原告不能施工，未見原告舉證以
25 實其說，自難僅以上揭資料，即認該等日期之雨量達大雨或
26 豪雨程度已致原告不能為任何施工行為（例如室內施工等）
27 而屬契約約定之不可抗力因素。
- 28 3.原告復主張因新冠疫情影響施工，臺中市政府都市發展局於
29 109年4月7日頒布行政命令，明載准自動增加建築期限2年，
30 屬情事變更，亦無可歸責原告等語，固據提出臺中市政府都
31 市發展局109年4月7日中市都工字第1090057515號公告為證

01 (見本院卷第305頁)。然新冠肺炎疫情加劇時，政府雖採
02 取相對應之政策，但尚未致營造業完全無法施工之程度，且
03 上開增加建築期限命令係建築主管機關對疫情期間施工期限
04 寬限之措施，僅涉及建築執照效期之行政管理，避免義務人
05 須頻繁辦理行政申請程序而已，對於一般預售屋買賣契約當
06 事人約定之契約條款不生影響，自與系爭契約約定之完工期
07 限無涉，當無從據此解免原告應依系爭契約約定之期限取得
08 使用執照之契約責任，故原告自不得執主管機關准予展延工
09 期為由，主張其無庸負遲延責任。至關於新冠疫情部分，原
10 告並未具體指明系爭建築案究竟因疫情受有何等影響，即其有
11 何因疫情而不能施工之情形，復未能舉證證明確因疫情致發
12 生何具體情事而逾期取得使用執照，是原告主張得依民法第
13 227條之2情事變更原則，請求酌減給付等語，亦無可採。

14 4.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
15 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如
16 有疑義時，應為有利於消費者之解釋；中央主管機關為預防
17 消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得
18 選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，
19 報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契約，
20 其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，
21 雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法
22 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
23 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
24 應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用，消
25 費者保護法施行細則第15條亦有明定。經查，系爭房屋契約
26 第11條第2項約定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使
27 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
28 延利息予買方」，核與內政部公告之預售屋買賣定型化契約
29 應記載及不得記載事項第12條第2項所明定：「賣方如逾前
30 款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地
31 價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」不符，且不利於

01 消費者之買方。足見原告將其本為一體之給付巧立名目任意
02 拆裂，分散脫免責任甚明，其意圖規避消費者保護法之適用
03 及脫免分散責任，仍應一體適用應記載事項第12條第2項規
04 定，故關於原告逾期取得使用執照之遲延利息計算，仍應依
05 前開內政部所頒應記載事項規定以「已繳房地價款萬分之
06 5」計算，該遲延利息之真意係指違約金而言，附此敘明。

07 5.本件被告於原告取得使用執照前，已繳納房地價款289萬
08 元，此有繳款通知書、存款交易明細可憑（見本院卷第20
09 3、205頁），則依上開規定，被告得請求以「遲延利息」為
10 名義之違約金，計為99,705元（計算式： $69 \times 2,890,000 \times 5 / 10000 = 99,705$ ），逾此數額之請求，不應准許。

12 6.原告雖主張：本件違約金應予酌減云云。惟查，上開應記載
13 事項所規定得請求之遲延利息，為被告因原告逾期取得使用
14 執照致其遲未取得系爭房屋占有使用所生損害賠償總額預定
15 性質之違約金，茲審酌原告為專業建設公司，興建系爭房屋
16 遲延取得使用執照，若無遲延情事，依約應於112年6月1日
17 以前取得使用執照，然卻延至112年8月9日始為取得，已逾6
18 9日，致被告無法辦理交屋並使用收益，影響其住居、生活
19 規劃及經濟狀況，加以系爭契約係由原告單方擬定，出於契
20 約自由、私法自治原則為上開約定，衡情為社會經濟及履約
21 能力較強之一方，其於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經
22 濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
23 定，自應受該約定之拘束，且原告並未提出具體證據證明系
24 爭建築案未如期取得使用執照有何不可歸責於己之事由，或
25 有何值得減輕責任之情狀，實難認本件違約金約定有何過高而
26 應酌減之情形，原告上開主張，殊無可取。

27 (四)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
28 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
29 前段定有明文。又抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發生
30 效力，而使雙方適於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷時，
31 按照抵銷數額同歸消滅之單獨行為，且僅以意思表示為已

01 足，原不待對方之表示同意，亦不論在訴訟上或訴訟外，均
02 得為之，此觀民法第334條及第335條規定自明（最高法院97
03 年度台上字第2241號判決要旨參照）。查原告得向被告請求
04 給付39,641元之價金找補，被告得請求原告給付遲延利息9
05 9,705元，兩造互負有給付找補價金、給付違約金之債務，
06 且債務種類相同均屬金錢之債，均已屆清償期，合於抵銷適
07 狀，被告所為抵銷抗辯應為有據，則經抵銷後，原告前揭找
08 補價金債權39,641元自己消滅而不存在。

09 三、綜上所述，原告依系爭房屋契約第3條、第5條、第6條約
10 定，請求被告給付120,200元及自112年11月2日起至清償日
11 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
12 回。

13 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日
17 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
18 法 官 董惠平

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日
23 書記官 劉雅玲

24 附表：

25

	主建物	陽台	雨遮	共有部分	車位	合計應找補金額
契約約定(m ²)(A)	77.46	8.48	6.05	49.40	31.40	
權狀記載(m ²)(B)	77.60	8.48		54.56	32.04	
不符情形(m ²) (B-A)	0.14	0		5.16	0.64	
買方找補上限(m ²) (A×2%)	1.55			0.988		

(續上頁)

01

單價(元)	37,439		不計價	34,818		
小計(元)	5,241		無找補 問題	34,400	被告無找 補義務	39,641