

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第4224號

原告 晨旭建設實業有限公司（即原昇揚開發實業有限公

法定代理人 蔡宗霖

訴訟代理人 賴宜孜律師

被告 黃仁又

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2月18日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬柒仟肆佰柒拾壹元及自民國一一三年  
十月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。  
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之四十九由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；如被告願以新臺幣伍萬柒仟肆佰柒拾壹  
元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實與理由

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(下稱晨旭公司)，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、原告主張：

(一)被告於108年向原告購買坐落臺中市○○區○○段00地號土  
地及其上門牌號碼為台中市○區○○路000號5樓之1區分所  
有建物(建案名稱：四季文華，下稱系爭房屋)之預售屋，並  
簽立預售屋買賣契約書(系爭契約)在案。嗣興建完成，原告  
於112年11月1日辦畢建物所有權移轉登記，登記面積有下列  
差距：1.主建物74.02平方公尺，較系爭契約約定之面積73.

01 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  
02 為52.39平方公尺，較系爭契約約定面積47.52平方公尺增加  
03 約4.87平方公尺，3.車位登記面積32.04平方公尺，較系爭  
04 契約約定面積增加約0.64平方公尺。則依系爭契約關於主建  
05 物、共有部分、車位之價金分別計算登記面積增加之找補金  
06 額分別為新臺幣(下同)2,255.27元、169,097.21元、22,21  
07 6.56元，共計193,569元。

08 (二)依系爭契約第5條約定：房屋總登記面積有誤差…其超過部  
09 分，買方只找補2%為限。而系爭房屋總價金為582萬元，2%  
10 金額為116,400元，故被告僅給付找補金額116,400元予原告  
11 即可，爰依契約之法律關係，請求被告給付原告面積找補金  
12 額等情。

13 (三)並聲明：被告應給付原告116,400元及自112年11月2日起至  
14 清償日止之法定遲延利息並請依職權宣告假執行。

### 15 三、被告則以：

16 (一)對於上開原告依系爭契約第6條約定系爭房屋分主建物、共  
17 有部分、車位之總價金與每平方公尺計算之單價不爭執。

18 (二)既然系爭房屋依主建物、附屬建物、共有部分、車位分別約  
19 定購買價金，則是否逾找補最高限額2%之面積亦應先分別認  
20 定有無超越2%，如有，則超過部分面積依該建物各部分單價  
21 2%計算最高找補金額，如無，則無需找補，是被告就原告主  
22 張主建物部分找補金額為2,255元為相同計算；共有部分約  
23 定47.52平方公尺，2%誤差為0.9504平方公尺，被告僅需找  
24 補33,000元(計算式： $0.9504 \times 34,722 \text{元} = 33,000 \text{元}$ ，元以下  
25 四捨五入〈下同〉)；車位因兩造僅約定超過一定尺寸誤差  
26 方要找補，並未約定以面積誤差找補，所以車位不以面積誤  
27 差找補，故毋庸找補。基上，被告找補原告之金額應為35,2  
28 55元，而原告一律以建物總價金乘以2%為找補上限依據，實  
29 屬不公等情。

30 (三)依系爭契約第11條第1項約定，原告應於112年6月1日前完全  
31 使用執照必要設施，並取得使用執照，斯時原告已給付274

01 萬元價金，惟原告迄至同年8月9日始取得使用執照，共遲延  
02 69日，原告應依預售屋定型化契約應記載事項第12點第2項  
03 條示規定給付被告遲延利息94,530元，應予被告找補原告上  
04 開金額互為抵銷等語。

05 (四)並聲明(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假  
06 執行。

07 四、本院之判斷：

08 (一)被告向原告購買系爭房屋(預售屋)及訂立系爭契約，兩造對  
09 於系爭契約約定面積及價金內容均不爭執，並有系爭契約、  
10 建物所有權狀(112中興建字第015953號)等件附卷可稽，應  
11 堪信原告主張之購屋、辦畢登記面積之事實為真。

12 (二)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
13 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
14 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
15 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，  
16 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，  
17 任意推解致失其真意(最高法院96年度台上字第2631號判決  
18 意旨足參)。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實  
19 有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，  
20 不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已  
21 揭示舉證責任分配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應  
22 視各別事件情形之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合  
23 理分配於兩造負擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之  
24 事實，如可分為特別要件事實與一般要件事實之具體個案  
25 時，其主張法律效果存在者，自應就其特別要件事實負舉證  
26 責任，始符上揭條文所定之趣旨(最高法院101年度台上字  
27 第995號判決意旨參照)。

28 (三)本件被告對於原告依系爭契約計算主建物部分面積誤差之找  
29 補金額2,255元不爭執(見本院卷第159頁)，應認主建物找補  
30 金額為2,255元。

31 (四)本件爭點在於：1.共有部分找補金額就應如何認定、計算？

01 2.停車位是否依據面積差異需找補？如是，金額為何？下分  
02 述之：

03 1.共有部分應依該部分面積差異與系爭契約第3條(各部分面積  
04 )與第6條(各部分價金約定)約定，先計算誤差值2%之面積為  
05 多少，再乘以每平方公尺單價，而得出找補金額，理由如  
06 下：

07 (1)預售屋係購屋者在買賣房屋時，欲購買之房屋尚未興建起造  
08 ，而完全依賴房屋廣告、銷售講解、樣品屋展現、建材展示  
09 等銷售企劃行為，而使購屋者心中產生未來住處之憧憬，進  
10 而以期款方式方式與工程進度，漸次完全購屋過程，故在房  
11 屋興建完成後，因購屋者之預期(利益)與興建者完工時之心  
12 理落差，迭生糾紛，惟預售屋因期款給付而對於民眾資金周  
13 轉有其潛在利益，相對對於興建廠商亦可即時取得興建資金  
14 (不須先墊付大筆金錢興建)，社會上實有其存在之必要，故  
15 內政部於112年6月間頒修正後之「預售屋買賣契約書範  
16 本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，  
17 作為預售屋買賣契約之「標準示範契約」，期能藉其歸整預  
18 售屋買賣秩序，以維交易上之安全及法律之安定性。

19 (2)系爭契約即係依照上開預售屋買賣契約書範本製作而成，經  
20 本院比對，內容除將「土地」改為「主建物」、「本房屋」  
21 (例如：第5條)外，其餘約定均大致相符。本件系爭房屋各  
22 部分面積約定在第3條，各部分價金約定在第6條，而主建物  
23 每平方公尺單價約為37,588元，共有部分每平方公尺單價約  
24 為34,722元(見本院卷第17頁)，如登記面積與系爭契約約定  
25 面積有差異，其找補方式係約定在第5條第2項，觀諸其約定  
26 內容略以：「…其【超過部分】，買方只找補百分之二為限  
27 (至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找  
28 補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以  
29 【各】該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息  
30 於交屋時結算。」等字樣(見本院卷第112頁)。則以系爭契  
31 約約定之文義，先載明除主建物外，系爭房屋其他部分找補

01 金額以2%為上限，再對於如何計算找補金額作相應之約定  
02 (即「各」該面積、單價)，既然契約內容已約定依各面積之  
03 單價計算房屋不同部分之找補金額，則依第5條第2項文義先  
04 後約定事項順序，應先分別計算各部分面積是否超過2%為公  
05 平適當。又系爭契約依內政部範本而製作，內政部將房屋各  
06 部分分別記載其金額，除價金逐項嚴謹記載外，亦有區分房  
07 屋各部分「分別」買賣、「分別」計算價金之意，然後作一  
08 個各部分之總登記，以示慎重杜絕爭議，自然也有不同房屋  
09 部分，買賣價金亦不同之意(事實亦是如此)。是依買賣契約  
10 第5條第2項文義，本院認契約文字業已表示當事人真意，無  
11 須以別事探求者，即不得反捨契約文字意思而更為曲解成先  
12 計算面積超過2%之各部分價金，再與總價金乘以2%之金額作  
13 比較，如超過上限金額，則以上限金額為找補價金依據。是  
14 原告上開主張之計算找補依據方式，委無足採。

15 (3)共有部分面積約定為47.52平方公尺，則此部分面積找補上  
16 限應為0.9504平方公尺，找補上限金額應為33,000元(計算  
17 式： $0.9504 \times 34,722 \text{元} \langle \text{每平方公尺單價} \rangle = 33,000 \text{元}$ )。

18 2.停車位部分亦應找補，理由如下：

19 (1)被告辯稱：依系爭契約第5條第4款關於車位之約定，僅約定  
20 車位如竣工規格尺寸產生誤差而減少長度、寬度各逾5公分  
21 時，【買方】(指被告)得就減少部分依系爭契約所簽訂車位  
22 價款分算後減少價金，惟兩造並未約定車位登記面積超過約  
23 定面積時，買方須找補賣方價金，故買方對於車位實際使用  
24 面積增加約0.64平方公尺，無須找補價金云云。經查：

25 ①次按解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法  
26 律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目  
27 的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當  
28 事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，  
29 合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規  
30 又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之(最高法院8  
31 8年度台上字第1671號判決意旨足參)。

01 ②系爭契約內容第5條第4款約定如車位竣工尺寸如產生誤差之  
02 認定標準係在於長度、寬度各逾5公分，而非以面積計算誤  
03 差，惟依契約第2條第3項關於買方購買平面式停車位屬，有  
04 兩種車位規格供被告選擇，而被告選擇勾選第1種即2.5公尺  
05 x6平方公尺之較大車位，其應登記面積約定契約第3條第4款  
06 車位面積為31.4平方公尺，實際原告登記予被告車位使用面  
07 積經換算為32.04平方公尺(全部車位登記在2個建號下持分  
08 使用)，多了約0.64平方公尺，被告固以上情答辯，被告不  
09 應找不價金，惟本院認：(1)以車位之長度、寬度作為認定原  
10 告交屋時是否有瑕疵，而長度、寬度之尺寸足或不足，就是  
11 等於面積是否足敷交屋，如果長度或寬度減少逾5公分，其  
12 面積亦與系爭契約約定面積不符，被告亦會以物之瑕疵追究  
13 原告之責任，為何被告多了0.64平方公尺之面積(或稱其為  
14 長度、寬度各多了5公分以上，即辯稱：應作有利於消費者  
15 之解釋等語，而不計算找補金額？(2)消費者保護法第11條第  
16 2項「有利於買方之解釋」字句，其前提係建立在雙方權利  
17 義務相同平等之情形下方有適用，上開被告所辯重點簡言之  
18 在於：原告面積登記(或共有部分依持分換算面積)少了，需  
19 要負擔出賣人不完全給付或瑕疵擔保之責任，如面積登記多  
20 了，買方不需補償賣方價金(見本院卷第160頁)。被告所辯  
21 兩造本即非立於平等之地位，既然非平等地位，則由本院先  
22 為利益衡量與衡平原則之適用，認為公平方為兩造最重要之  
23 交易原則，被告上開所辯有利於買方之解釋原則自應退讓。  
24 (2)在寸土寸金之都市房屋，停車位之有無及大小，其重要性並  
25 不亞於主建物之面積，而依系爭契約第5條第4款約定，車位  
26 如有誤差，不適用第2款2%上限找補約定(見本院卷第23頁至  
27 第25頁)，而應依車位價款分算找補金額，所以被告應找補  
28 原告車位款22,216元(計算式： $\langle 1,090,000 \text{元} \div 31.4 \text{平方公尺} \rangle \times 0.64 \text{平方公尺} = 22,216 \text{元}$ )。  
29  
30 3.承上，被告應找補原告57,471元(計算式： $2,255 + 33,000 +$   
31  $22,216 = 57,471$ )。

01 (五)至被告辯稱：系爭契約第11條第1項約定，原告應於112年6  
02 月1日前完全使用執照必要設施，並取得使用執照，斯時原  
03 告已給付274萬元價金，惟原告迄至同年8月9日始取得使用  
04 執照，共遲延69日，原告應依預售屋定型化契約應記載事項  
05 第12點第2項條示規定給付被告遲延利息94,530元，應予被  
06 告找補原告上開金額互為抵銷等語(見本院卷第175頁、第19  
07 3頁)。本院認被告固提出系爭契約約定及使用執照在卷可  
08 憑，然系爭契約第11條第1項尚有第1款至第5款之除外責任  
09 之特約約定，被告並未對原告是否有第1款至第5款事由舉證  
10 以實其說，則被告是否對於原告有遲延取得使用執照之請求  
11 違約損害賠償之權利，已非無疑。本院仍認被告非具有抵銷  
12 適狀，對於被告上開所辯，尚難憑採。

13 (六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
14 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
17 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
18 第2項分別定有明文。再按遲延之債務，以支付金錢為標的  
19 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率  
20 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約  
21 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第  
22 1項、第203條亦分別明定。兩造並未約定112年11月2日為契  
23 約債權確定期日，是原告不得以上開期日為法定遲延利息之  
24 起算日，而本件原告起訴請求，起訴狀繕本業於113年10月2  
25 4日送達被告(見本院卷第35頁)，依前開說明，被告應自送  
26 達翌日即同年月25日始負遲延責任，遲延利息應自該日起  
27 算，原告請求自112年11月2日起算，於法尚有未合。

28 五、綜上所述，原告依契約法律關係，請求被告給付找補款57,4  
29 71元及自113年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利  
30 息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，  
31 應予駁回。本件訴訟費用，其中49%由被告負擔，餘由原告

01 負擔。  
02 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，  
03 並為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應  
04 依職權宣告假執行；並依職權定預供擔保免為假執行之金  
05 額。  
06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌  
07 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。  
08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日  
10 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

11 以上為正本係照原本作成。  
12 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  
13 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  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日  
17 書記官 吳淑願