

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第4404號

原告 晨旭建設實業有限公司

法定代理人 蔡宗霖

訴訟代理人 賴宜孜 律師

被告 張淑芳

施佳宏

前列2人共同訴訟代理人

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19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

一、原告主張：被告於民國108年1月1日向原告購買座落臺中市○○區○○段00地號土地上建案名稱為「四季文華」之預售屋，原告於112年11月1日完成建物所有權之移轉登記，將房屋登記於被告張淑芳(下稱張淑芳)。原告登記給張淑芳

的主建物面積為62.20平方公尺，比兩造合約所約定之面積62.16平方公尺增加0.04平方公尺；共有部分45.17平方公尺

，比兩造合約所約定之面積40.92平方公尺增加4.25平方公尺；車位面積32.04平方公尺，比兩造合約所約定之面積31.40平方公尺增加0.64平方公尺，依兩造簽定之房屋預定買賣契約(下稱系爭契約)第5條第2項約定：「依第三條計算之主建物或房屋登記總面積如有誤差，…其超過部分，買方只找補百分之二為限…」，因系爭契約總價款為新臺幣(下同)517萬元，百分之二的找補上限為103400元，爰請求被告應共

01 同給付原告103400元，及自112年11月2日起至清償日止，按
02 年息5%計算之利息。

03 二、被告則以：系爭契約第5條第2項約定：「依第三條計算之主
04 建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部
05 找補，其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不
06 超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以本契
07 約所簽定之主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面
08 積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結
09 算。」、第6條約定：「本契約總價款共計：新臺幣零仟伍
10 佰壹拾柒萬元整(含稅)。一、房屋總價款計：新臺幣零仟肆
11 佰零拾捌元整。(一)主建物部分計：新臺幣貳佰參拾玖萬元
12 整。(二)附屬建物部分計：新臺幣零佰貳拾柒萬元整(除陽臺
13 外，其餘項目不得計入買賣價格)。(三)共有部分計：新臺幣
14 壹佰肆拾貳萬元整。二、車位總價款：新臺幣壹佰零拾玖萬
15 元整(含稅)。」，被告就主建物面積需找補1538元、共有部
16 分需找補28400元，合計29938元。至車位面積超過部分，因
17 未約定買方需找補價金，原告請求被告找補車位面積超過部
18 分價金，實屬無據。而系爭契約第11條第1項約定，原告應
19 於112年6月1日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之
20 必要設施，並取得使用執照，原告違反上開約定，遲至112
21 年8月9日始取得使用執照，共計遲延69日，被告於原告取得
22 使用執照前，已繳納房地價款251萬元，依預售屋應記載事
23 項：「壹、應記載事項」第12點第2項規定，得請求原告給
24 付遲延利息86595元，兩相抵銷後，原告對被告之找補價金
25 債權數額為零等語置辯，請求駁回原告之訴，並陳明如受不
26 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
28 之文字，但契約文字業已表示當事人之真意，無須別事探求
29 者，即不得反捨契約文字而更為曲解，有最高法院17年上字
30 第1118號判例可參。系爭契約第5條第2款約定：「依第三條
31 計算之主建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方

01 均應全部找補，其超過部分，買方只找補百分之二為限(至
02 多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分
03 別以本契約所簽定之主建物、附屬建物、共有部分價款，除
04 以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交
05 屋時結算。」、第6條約定：「本契約總價款共計：新臺幣
06 零仟伍佰壹拾柒萬元整(含稅)。一、房屋總價款計：新臺幣
07 零仟肆佰零拾捌元整。(一)主建物部分計：新臺幣貳佰參拾玖
08 萬元整。(二)附屬建物部分計：新臺幣零佰貳拾柒萬元整(除
09 陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。(三)共有部分計：新
10 臺幣壹佰肆拾貳萬元整。二、車位總價款：新臺幣壹佰零拾
11 玖萬元整(含稅)。」。原告登記給張淑芳的主建物面積為6
12 2.20平方公尺，比兩造合約所約定之面積 62.16平方公尺增
13 加0.04平方公尺；共有部分45.17平方公尺，比兩造合約所
14 約定之面積40.92平方公尺增加4.25平方公尺，為兩造所不
15 爭執，依上開約定，被告應找補原告主建物價款1538元「計
16 算式： $0.04 \times 0000000 / 62.16 = 1538$ 元(小數點以下四捨五
17 入)」、共有部分價款28400元「計算式： $4.25 \times 0000000 / 4$
18 $5.17 = 133606$ 元，因逾2%，以 $142000 \times 2\%$ 計算為28400」。又
19 系爭契約第5條第4項汽車空間面積及其價款找補約定：「汽
20 車平面停車空間竣工規格尺寸測量依據靠牆(柱)兩側車位以
21 該牆(柱)至另一側車格線中心點為測量依據，相鄰車位測量
22 至車位線中心，無相鄰停車位部分則測量至車位線外緣。買
23 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
24 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
25 算後請求減少價金，無息於交屋時結算。」，僅約定被告就
26 車位誤差有找補權，原告並無該項權利，是原告請求被告找
27 補車位面積超過部分價金，即屬無據。從而，被告應找補原
28 告主建物價款1538元、共有部分價款28400元，合計29938元
29 「計算式： $1538 + 28400 = 29938$ 」。

30 四、抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發生效力，而使雙方
31 適於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額

01 同歸消滅之單獨行為，且僅以意思表示為已足，原不待對
02 方之表示同意，亦不論在訴訟上或訴訟外，均得為之，此
03 觀民法第334條及第335條規定自明(最高法院97年度台上
04 字 第2241號判決意旨參照)。系爭契約第11條第1項約
05 定：「

06 本預售屋之建築工程應在民國108年5月31日之前開工，民國
07 112年6月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之
08 必要設施，並取得使用執照」，原告遲至112年8月9日始取
09 得使用執照，有被告提出之使用執照在卷可稽，原告共計遲
10 延69日。而定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者
11 之解釋。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型
12 化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第11條第2項、
13 第17條第5項分別定有明文。定型化契約記載經中央主管機
14 關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適
15 用。消費者保護法施行細則第15條亦有明定。系爭契約係原
16 告與不特定多數消費者訂立同類契約所預先擬定，自屬定型
17 化契約。系爭契約第11條第2項約定：「賣方如逾前款期限
18 未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋價款依
19 萬分之二單利計算遲延利息予買方」，核與內政部所公告之
20 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第1項
21 所明定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，
22 每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予
23 買方」不符，且不利於消費者之買方，依上開說明，原告應
24 按被告已付之房地價金以每日萬分之五計算總行公司逾期取
25 得使用執照之遲延利息。被告於原告取得使用執照前，已繳
26 納房地價款251萬元，有被告提出之原告繳款通知書附卷足
27 憑，是原告應給付被告遲延利息86595元「計算式：69×0000
28 000×5/10000=86595」，經被告提出抵銷抗辯後，原告已無
29 找補金可供請求。從而，原告請求被告應共同給付103400
30 元，及自112年11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利
31 息，即屬無據，應予駁回。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

03 臺中簡易庭 法 官 劉正中

04 以上為正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

10 書記官 葉家好