臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1002號

原　　告　如附表一所示

共　　同

訴訟代理人　郭子誠律師

被　　告　聯上實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇永義

訴訟代理人　黃薇真

　　曾麗燕

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國115年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應各給付原告如附件「本院判斷」欄所示金額，及自民國115年6月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於附件所示簽約日期與被告簽訂土地房屋預售買賣契約書（下稱系爭契約），各向被告購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上之「聯上海棠」建案（下稱系爭建案）如附件「戶別」欄所示預售屋房地。依系爭契約第12條第1項約定，系爭建案應在民國111年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，被告遲至112年10月17日取得使用執照，扣除108年8月24日颱風天停止上班，被告遲延289日，斯時原告已給付被告如附件「截至112年10月17日已繳金額」欄所示房地價款，依系爭契約第12條第2項約定，被告應各給付原告如附件「原告請求金額」欄所示金額。並聲明：被告應各給付原告如附件「原告請求金額」欄所示金額，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告不爭執遲延289日，原告得請求被告給付之遲延利息數額如附件「289日遲延利息」欄所示金額。系爭契約第5條約定土地面積、主建物或房屋登記總面積如有誤差，原告找補面積以2%為限，同條雖記載面積誤差價款於交屋時辦理結算，然該條僅約定結算時點，並未約定未於交屋時結算即視為拋棄權利，被告得請求原告給付如附件「面積找補」欄所示金額並主張與原告得請求之金額抵銷。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於附件所示簽約日期與被告簽訂系爭契約，各向被告購買臺南市○○區○○段000地號土地及其上之系爭建案如附件「戶別」欄所示預售屋房地。

㈡依系爭契約第12條第1項約定，系爭建案應於111年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，惟系爭建案於112年10月17日取得使用執照，遲延290日，扣除108年8月24日颱風天停止上班，被告遲延289日。

㈢原告至112年10月17日取得使用執照日止，已繳納如附件「截至112年10月17日已繳金額」欄所示房地價款。原告依系爭契約第12條第2項約定，得請求被告給付之遲延利息如附件「289日遲延利息」欄所示金額。

四、兩造爭執事項：被告抗辯依系爭契約第5條第2項約定，因原告取得房地登記面積大於系爭契約約定，原告應找補被告，並主張與原告得請求金額抵銷，是否有據？

五、得心證之理由：

㈠兩造間之系爭契約第12條第1項本文約定（本院卷一第249頁）：「本預售屋之建築工程應在107年1月1日之前開工，111年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」第2項前段約定（本院卷一第250頁）：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照

者，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買方。」兩造均不爭執被告遲延取得使用執照日數以289日計算，原告依系爭契約第12條第2項約定，得請求被告給付之遲延利息如附件「289日遲延利息」欄所示，已如前述，是原告依系爭契約第12條第2項約定，得請求被告給付如附件「289日遲延利息」欄所示金額。

㈡系爭契約第5條第2項約定（本院卷一第245頁）：「依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。」被告抗辯附件所示各戶別之契約約定面積與登記面積有誤差，登記面積超過契約約定等語，業據其提出附件所示各戶別面積找補計算表、契約約定內容、建物所有權狀、土地所有權狀為證（本院卷二第35-473頁），堪信被告抗辯附件所示各戶別之契約約定面積與登記面積有誤差，登記面積超過契約約定一節為真，則被告得依該條約定請求原告找補。原告主張被告未舉證兩造於交屋時已達成原告應找補數額之結算，自難認原告對被告負有給付找補數額之債務；交屋時已結算，被告不能主張抵銷等等。觀諸該條文僅係約定結算時點，並未約定逾期結算或請求即喪失權利，原告亦未舉證證明被告已拋棄系爭契約約定之登記面積差額找補價款之債權，或有贈與登記面積差額予原告之意，被告自得依該約定請求原告給付面積差額價款，是原告上開主張自不可採。

㈢附件所示各戶別登記面積超過契約約定，已如前述，被告依系爭契約第5條第2項計算原告因登記面積增加應找補之金額如附件「面積找補」欄所示，而原告對於被告所提面積找補計算表及找補金額所載，除主張戶別B2關於主建物、公設、戶別B6關於陽台、戶別D1、D3關於主建物已逾越「買方只找

補百分之二為限」外，對於其餘面積找補計算表及附件「面積找補」欄所示金額並不爭執（本院卷二第488頁）。觀諸系爭契約第5條第2項係以「登記總面積」為規範客體，後段所稱土地、主建物、附屬建物、共有部分價款僅屬計價方式之約定，非誤差容許範圍之計算基準，故應以房地整體登記總面積是否逾契約約定面積之百分之二判斷之，原告上開主張並不可採。本院審酌被告提出之面積找補計算表、建物所有權狀及土地所有權狀，認被告抗辯原告因登記面積增加應找補之金額如附件「面積找補」欄所示，堪可採信。

㈣按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項本文定有明文。依系爭契約第5條第2項之約定，系爭房屋完成交屋後，面積差額找補債權即已屆清償期。兩造已完成買賣土地及建物所有權登記及交屋，為兩造所不爭執，兩造互負有給付遲延利息、給付面積差額找補價金之債務，且債務種類相同均屬金錢之債，並均屆清償期，合於抵銷適狀，被告所為抵銷抗辯，應屬有據，經抵銷後，原告得請求被告給付之金額如附件「本院判斷」欄所示。

㈤按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告依系爭契約第12條第2項約定請求被告給付之「遲延利息」，核其性質屬違約金，該債務係無確定期限之給付，被告在受原告催告而未為給付時，始負遲延責任。原告主張以民事起訴狀繕本送達翌日起算利息，惟原告於115年5月6日提出到本院之民事起訴狀繕本並未具體表明原告請求被告給付之金額，有民事起訴狀在卷可憑

（本院卷一第17-28頁），經本院通知原告補正後，原告方於115年5月15日提出民事陳報狀載明請求被告給付之具體金額，故應以民事陳報狀繕本之送達始生催告效力，是原告請求自民事起訴狀繕本送達翌日起算利息，於法無據。又民事陳報狀於115年6月10日送達被告，有本院送達證書在卷可佐（本院卷一第521頁），是原告請求被告給付如附件「本院判斷」欄所示金額，自115年6月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據。

六、綜上所述，原告依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給付如附件「本院判斷」欄所示金額，及自115年6月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、原告並未聲明願供擔保請准宣告假執行，則被告聲明願供擔保，請准宣告免為假執行部分，本院即無諭知准駁之必要。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第二庭　法　官　楊亞臻

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　陳雅婷

附表一：原告名冊

編號	姓名	住居所
1	周文深	住○○市○○區○○○路000號12樓之1
2	劉宇真	住○○市○○區○○○路000號13樓之1
3	林美秀	住○○市○○區○○○路000號16樓之1

4	張如芬	住○○市○○區○○○路000號17樓之1
5	陳作綱	住同上
6	宋岳峰	住○○市○○區○○○路000號19樓之1
7	陳宛詩	住○○市○○區○○○路000號21樓之1
8	蔡陞諺	住○○市○○區○○○路000號24樓之1 法定代理人　蔡孟翰、劉維婷 住同上
9	陳瑞芳	住○○市○○區○○○路000號9樓之2
10	劉秀玲	住○○市○○區○○○路000號20樓之2
11	捷泰興業有限公司	設臺南市○○區○○○路000號20樓之3 法定代理人　陳淑慧 住同上
12	劉美珠	住○○市○○區○○○路000號24樓之3
13	楊敏清	住○○市○○區○○○路000號11樓之2
14	馮辰瑜	住○○市○○區○○○路000號12樓之2
15	徐振峯	住○○市○○區○○○路000號16樓之2
16	黃秋莉	住○○市○○區○○○路000號26樓之2
17	黃健彰	住○○市○○區○○○路000號4樓之3
18	林妙芬	住○○市○○區○○○路000號8樓之3
19	簡辰亘	住○○市○○區○○○路000號19樓之5
20	王映晴	住同上
21	林佩靜	住○○市○○區○○○路000號27樓之5
22	胡夢綺	住○○市○○區○○○路000號3樓之6
23	郭佳絹	住○○市○○區○○○路000號4樓之6
24	李相影	住○○市○○區○○○路000號5樓之6
25	陳怡誠	住同上

26	鄭有翔	住○○市○○區○○○路000號10樓之6
27	朱慶煌	住○○市○○區○○○路000號22樓之6
28	林姿君	住同上
29	張足儀	住○○市○○區○○○路000號8樓之1
30	陳佑榕	住○○市○○區○○○路000號9樓之2
31	莊宛婷	住○○市○○區○○○路000號10樓之2
32	黃筑芸	住○○市○○區○○○路000號11樓之2
33	陳雪琳	住○○市○○區○○○路000號14樓之2
34	黃良韜	住○○市○○區○○○路000號29樓之2
35	鄧力文	住○○市○○區○○○路000號6樓之3
36	蕭俊發	住○○市○○區○○○路000號16樓之3
37	邱靜儀	住○○市○○區○○○路000號22樓之3
38	余秀珍	住○○市○○區○○○路000號28樓之3
39	汪宜安	住○○市○○區○○○路000號4樓之5
40	韓雅真	住○○市○○區○○○路000號3樓之5
41	黃千砡	住○○市○○區○○○路000號10樓之5
42	陳美榛	住○○市○○區○○○路000號12樓之5
43	王倩文	住○○市○○區○○○路000號23樓之5
44	楊宗彬	住○○市○○區○○○路000號24樓之5
45	戴智勇	住○○市○○區○○○路000號6樓之6
46	阮宇歆	住○○市○○區○○○路000號8樓之6
47	劉俊良	住○○市○○區○○○路000號22樓之6
48	邱雅惠	住○○市○○區○○○路000號12樓之7
49	陳威舜	住○○市○○區○○○路000號17樓之7
50	陳岳賢	住○○市○○區○○○路000號8樓之8
51	蔡恩銘	住○○市○○區○○○路000號10樓之8

52	姜尚	住○○市○○區○○○路000號17樓之8
53	周昀蓁	住○○市○○區○○○路000號18樓之8
54	蘇蓓筠	住○○市○○區○○○路000號21樓之8
55	吳佩樺	住○○市○○區○○○路000號26樓之8
56	林紋麗	住○○市○○區○○○路000號27樓之8

附表二：

姓名	訴訟費用負擔比例
原告周文深	10000分之77
原告劉宇真	10000分之77
原告林美秀	10000分之74
原告張如芬、陳作綱	10000分之79
原告宋岳峰	10000分之77
原告陳宛詩	10000分之81
原告蔡陞諺	10000分之78
原告陳瑞芳	10000分之79
原告劉秀玲	10000分之91
原告捷泰興業有限公司	10000分之110
原告劉美珠	10000分之120
原告楊敏清	10000分之45
原告馮辰瑜	10000分之42
原告徐振峯	10000分之46
原告黃秋莉	10000分之46
原告黃健彰	10000分之17
原告林妙芬	10000分之19
原告簡辰亘、王映晴	10000分之22
原告林佩靜	10000分之23

原告胡夢綺	10000分之66
原告郭佳絹	10000分之66
原告李相影、陳怡誠	10000分之67
原告鄭有翔	10000分之68
原告朱慶煌、林姿君	10000分之76
原告張足儀	10000分之70
原告陳佑榕	10000分之72
原告莊宛婷	10000分之11
原告黃筑芸	10000分之12
原告陳雪琳	10000分之13
原告黃良韜	10000分之12
原告鄧力文	10000分之61
原告蕭俊發	10000分之64
原告邱靜儀	10000分之67
原告余秀珍	10000分之70
原告韓雅真	10000分之16
原告汪宜安	10000分之29
原告黃千砡	10000分之17
原告陳美榛	10000分之16
原告王倩文	10000分之19
原告楊宗彬	10000分之18
原告戴智勇	10000分之14
原告阮宇歆	10000分之14
原告劉俊良	10000分之15
原告邱雅惠	10000分之15

原告陳威舜	10000分之16
原告陳岳賢	10000分之36
原告蔡恩銘	10000分之36
原告姜尚	10000分之36
原告周昀蓁	10000分之37
原告蘇蓓筠	10000分之38
原告吳佩樺	10000分之40
原告林紋麗	10000分之40
被告	10000分之7550