臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第512號

原　　告　陳美華
訴訟代理人　陳葳蓊律師
被　　告　宏盛建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林新欽
訴訟代理人　莊志成律師
　　吳國翔
000000000000000000
　　洪宗巖

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國110年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告於民國102年4月20日與被告簽訂「房地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），向被告購買坐落新北市淡水區新市段000000000000000○○地號土地上之「宏盛新世界」建案（下稱系爭建案）A棟第5號16樓房屋（下稱系爭房屋）及編號第290號停車位，總價款新臺幣（下同）1,120萬元。於105年4月底，系爭建案粗胚建設完成，原告至系爭房屋查看，目測推認坪數應有短少，不符系爭契約附件四「房屋暨土地面積、價格明細表」所載，原告向被告反應，經協調後本欲換屋至C1-17樓，但原告因價格過高而無法接受。然兩造尚在協調換屋事宜過程中，被告卻於105年12月22日寄發台北興安郵局第2112號存證信函（下稱系爭2112號存證信函）解除契約，嗣台北市測量技師公會鑑定結果認為系爭房屋共短少7.84平方公尺，原告遂於106

年10月3日以臺中向上郵局第664號存證信函（下稱系爭664號存證信函）解約，被告已於106年10月5日收受。而系爭房屋坪數短少，無法補正，原告已表達行使同時履行抗辯權，拒絕交屋及繼續繳納價金，且兩造協商換屋事宜，顯有解約後另以新約取代之意，被告協商行為已引起原告信賴，卻又突以系爭2112號存證信函解約，並拒絕換約之協議，違反誠信原則，應屬無效。又系爭房屋坪數不足比例高達7.8%，原告已依系爭契約第5條第3項、第28條第2項約定，寄發系爭664號存證信函解約。為此，爰依民法第259條規定請求被告返還原告已繳之價金168萬元，並依系爭契約第28條第3項約定，請求被告賠償按總價款15%計算之違約金即168萬元等語，並聲明：㈠被告應給付原告336萬元，及其中168萬元自106年10月6日起、其中168萬元自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約第5條第1項約定，系爭房屋之面積應以地政機關測量登記完竣之面積為準，而系爭房屋興建完成後，經新北市淡水地政事務所建物測量，主建物面積為64.59平方公尺（含原告所稱之柱子）、陽台面積為8.84平方公尺，並無較系爭契約所約定之面積短少；縱面積有短少，然依台北市測量技師公會109年11月17日測量報告，認為系爭房屋主建物面積僅減少0.69平方公尺，尚未達原告得以據以主張解除買賣契約之程度。又原告未依約繳付期款，經被告多次通知，皆未繳付，被告於105年7月21日以台北郵局興安支局1114號存證信函催告未果，被告乃於105年12月22日系爭2112號存證信函通知解約，故系爭契約業經被告合法解除。而協商換屋乃是應原告之要求所進行，非協商即表示被告無行使權利之意思；且原告不曾以系爭房屋坪數不足作為拒絕依約繳付買賣價金之理由，況系爭房屋並無坪數短少，原告並無同時履行抗辯權，縱其曾為同時履行抗辯，亦不生任何同時履行抗辯之效力，故系爭契約經被告合法解除在先

而不存在，原告之解約並不合法等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎；但如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院98年度台上字第1925號、101年度台上字第79號判決意旨參照）。

㈡經查，原告於102年4月20日與被告簽訂系爭契約，由原告以總價金1,120萬元向被告購買系爭房屋及編號第290號停車位，原告已陸續給付部分買賣價金，嗣原告於105年11月25日寄發台中向上郵局第1093號存證信函予被告，表示伊發現系爭房屋空間與其預期大小相差甚遠，欲捨棄系爭房屋，更換成其他較大坪數房屋，但兩造協商未果等語；被告則於105年12月22日寄發系爭2112號存證信函表明原告未依約給付價款，其已於105年7月21日以台北興安郵局第1114號存證信函催告原告付款未果，故依法解除契約並沒收已付價款等語；原告復於106年10月3日寄發系爭664號存證信函主張因系爭房屋坪數短少，故解除契約，請求被告返還沒收之價款168萬元，並賠償違約金等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、台中向上郵局第1093號存證信函、系爭2112號存證信函、系爭664號存證信函等件在卷可參（見本院卷㈠第10頁至第26頁、第28頁至第30頁、第46頁至第48頁），堪認屬實。

㈢原告固主張系爭房屋坪數短少比例超過3%，其得解除系爭契約云云，惟查：

1.按系爭契約第3條（房地出售面積及認定標準）約定：「（第1項）本大樓房屋及車位之土地持分比例計算方式詳如附件五……。（第2項）房屋面積（詳如附件四）。（第3項）前兩二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣方雙應依第五條規定互為找補。」；第5條（房地面積誤差及其價款找補）約定：「（第1項）房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依核准之使用執照竣工平面圖上之尺寸以公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。（第2項）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，其不足部分乙方（即被告）均應全部找補；其超過部分，甲方（即原告）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（扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。（第3項）前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。……」，可知原告向被告買受系爭房屋係屬預售屋，原難期系爭契約約定之房地面積與興建完成後房地實際面積，分毫未差，是兩造約定原告應移轉之房屋面積如系爭契約附件四（見本院卷㈠第36頁）所載包含主建物、附屬建物及共用部分，附屬建物包含陽台、雨遮，且實際移轉之房屋面積應依地政機關登記為準，如實際面積誤差時，誤差於3%以內，兩造應依前開約定互為找補，若不足面積比例超過3%，原告始得解約。

2.查本件系爭契約附件四「房屋暨土地面積、價格明細表」載明被告應移轉登記予原告之系爭房屋總面積為112.09平方公尺，其中主建物面積為64.59平方公尺，附屬建物之陽台面積8.84平方公尺、雨遮面積3.81平方公尺，合計77.24平方公尺，共有部分面積則為34.85平方公尺，而系爭房屋經新北市淡水地政事務所測量後，登記之總面積為64.59平方公

尺，陽台面積為8.84平方公尺、雨遮面積為3.81平方公尺，此有新北市淡水地政事務所建物測量成果圖、建物登記謄本可稽（見本院卷㈠第97頁、第199頁），足見系爭房屋登記面積與契約約定相同，並無坪數不足之情事。

3.又本院就牆面是否納入系爭房屋室內面積、外露柱屬專有部分或共用部分等節函詢新北市淡水地政事務所、新北市政府工務局，經新北市淡水地政事務所以108年4月2日新北淡地測字第1085374518號函覆略以：建物測量應依地籍測量實施規則第273條「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。」規定辦理等語（見本院卷㈠第204頁、第205頁）；新北市政府工務局以109年12月29日新北工寓字第1092548522號函覆：應依公寓大廈管理條例公寓大廈管理條例第7條第3款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造者，並不得為約定專用部分。」、第56條第3項「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」等規定認定，但仍應以建物登記測繪結果為準等語（見本院卷㈡第25頁、第26頁）；並經本院囑託台北市測量技師公會依前開繪測規定進行鑑測，經該會於109年1月22日派員進行測量之結果為：建物面積63.9平方公尺、陽台面積9.57平方公尺、雨遮面積3.71平方公尺，總面積為77.18平方公尺，與系爭契約附件四「房屋暨土地面積、價格明細

表」約定之面積相差0.06平方公尺等情，有台北市測量技師公會109年11月17日北市測技字第10111701號函檢附鑑定測量成果報告書附卷可按（見本院卷㈠第259頁至第269頁），則被告實際交付系爭房屋之主建物及附屬建物面積較系爭契約約定面積短少0.06平方公尺，短少面積佔契約約定面積之比例為0.078%。縱將原告爭執不應計入主建物面積之外露柱（即前述鑑定測量成果報告書之現場實測及面積計算成果圖編號⑨、⑩）面積1.21平方公尺、1平方公尺扣除，其短少面積為2.27平方公尺，不足比例為2.94%，亦未逾系爭契約約定之誤差值3%，原告不得據此主張解除契約。

4.原告雖主張系爭房屋有坪數不足之瑕疵，其依系爭契約第28條第2項約定解除契約云云，惟兩造間就系爭房屋面積較約定面積短少之瑕疵，已明白約定應俟被告交屋時，由被告依約定之方式補給差價，業如前述，此乃出於兩造間係關於預售屋買賣，興建後之房屋實際面積與約定面積，難免出入，故而就房屋實際面積與約定面積之誤差合意在3%以內為兩造可容忍之誤差範圍，俟交屋時找補，倘誤差達3%以上，則原告得逕予主張解約，在私法自治之契約自由原則下，自應尊重兩造間上開合意，是原告就系爭房屋面積短少之瑕疵，應依前開約定行使權利，自無從於交屋前逕行要求原告補正面積短少瑕疵或賠償損害。

5.從而，系爭房屋並無系爭契約第5條第3項所稱登記總面積與契約約定面積誤差超過3%以上原告得解除契約之情事，則原告依系爭契約第5條第3項、第28條第2項約定解約，及依民法第259條第2款規定請求被告返還已繳付之價金168萬元，要屬無據。況被告已於105年12月22日以原告原告未按期給付第十期價款為由，寄發系爭2112號存證信函解除契約（詳後述），則原告於系爭契約已為被告合法解除後之106年10月3日始寄發系爭664號存證信函表示解約，自不生解約之效力。另按系爭契約第28條第3項約定「甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲

方，如有遲延利息應一併退還，並同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，本件原告既不得解除契約，自無從依系爭契約第28條第3項約定請求被告賠償房地總價款15%之違約金,則原告請求被告賠償違約金168萬元，亦屬無據。

㈣復按系爭契約第9條第2項約定：「如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息或票據無法兌現時，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。」；第28條第4項約定：「甲方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，雙方並得解除本契約。」。經查：

1.原告僅繳款至第九期，未依約定期限給付第十期價金，經被告於105年7月21日以台北興安郵局第1114號存證信函限期催告原告履行未果，而105年12月22日寄發系爭2112號存證信函通知原告解除系爭契約，已如前述，則原告逾期迄未繳納系爭房屋第十期價金，依系爭契約第28條第4項約定，原告未於通知期限內繳納，即屬給付遲延，經被告再以系爭2112號存證信函向原告為解除契約之意思表示並沒收房地總價款15%之違約金即168萬元，尚非無據。

2.原告雖主張因系爭房屋存有坪數不足之瑕疵而為同時履行抗辯云云，惟按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第264條第1項定有明文。觀諸系爭契約第8條第1項約定：「本契約買賣總價除簽約款及開工款外，甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳如附件七）之規定繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。並於乙方通知繳款七日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或銀行專戶繳付。」；而附件七載明「第一期『訂金』100,000、第二期『簽約金』1,020,000、第三期『開工款』230,00

0、第四期『地下室頂版完成交付』120,000、第五期『五樓底版完成交付』110,000、第六期『十樓底版完成交付』110,000、第七期『十五樓底版完成交付110,000、第八期『二十樓底版完成交付』100,000、第九期『結構體屋突完成交付』100,000、第十期『建物外飾完成交付』100,000、第十一期『申請使用執照交付』100,000、第十二期『銀行貸款對保通知』2,240,000、第十三期『於領取使用執照日後四十五天交付（預定貸款金額）』6,720,000、第十四期『交屋款』40,000」，此有附件七「房屋、土地款付款明細表」存卷可考（見本院卷㈠第27頁），可知兩造已明確約定於被告通知原告進行系爭房屋之交付前，原告須先按上開付款明細表所列期程繳付款項，原告就第十期之價款有先為給付之義務。且兩造既已約定面積不足比例未達3%，應俟交屋時由被告找補差額，逾3%以上則可逕行解除契約，如有面積短少時，即應依該規定處理，原告要無再為同時履行抗辯，是原告以此主張其得為同時履行抗辯而拒絕給付第十期價款，洵非可採。

四、綜上所述，原告主張解除契約，依系爭契約第28條第3項、民法第259條規定請求被告返還已繳價金168萬元，並請求被告賠償違約金168萬元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　20　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　110　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　林怡秀