臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北簡字第8172號

原　　告　侯幸如
兼訴訟代理人　侯信安
被　　告　源聯建設有限公司
000000000000000000
法 定代理 人　蕭瑞璋
訴 訟代理 人　林紹源律師
　　李慧君律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年4月21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

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第15條第2項約定（見臺灣新北地方法院〈下稱新北地院〉109年度板簡字第3331號卷第76頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）24萬7,612萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見新北地院109年度司促字第34691號卷〈下稱司促卷〉），嗣於民國111年2月17日言詞辯論期日變更訴之聲明

為：「被告應給付原告25萬2,418元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第193頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於106年11月10日與被告簽訂系爭契約，向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號12樓之松下雲品12樓－A2預售屋（下稱系爭不動產），總價金為1,500萬元，並約定被告應於取得使用執照後6個月內交屋。而松下雲品預售屋係於109年2月18日取得使用執照，惟被告卻遲至109年9月21日始將系爭不動產及所有權狀交予原告，且被告於履約過程中有諸多瑕疵、遲延、不實及惡意欺瞞之債務不履行情形，其應賠償原告以下費用：

㈠房地價金應找補金額計19萬5,676元：

1.建物價金差額11萬9,294元：

⑴主建物7萬0,868元【計算式：契約約定主建物價金362萬6,000元÷契約約定面積61.91平方公尺）×（面積誤差值：61.91平方公尺－60.7平方公尺＝1.21平方公尺）＝7萬0,868元，元以下4捨5入。】。

⑵附屬建物4,079元【計算式：契約約定附屬建物價金20萬6,000元÷契約約定面積5.05平方公尺×（面積誤差值：5.05平方公尺－4.95平方公尺＝0.1平方公尺）＝4,079元，元以下4捨5入。】。

⑶共用部分4萬4,347元【計算式：契約約定共用部分價金141萬8,000元÷契約約定面積34.69平方公尺×｛面積誤差值：34.69平方公尺－33.61平方公尺（計算式：登記面積＝1,756.67平方公尺x持分比例1,913/100,000）｝＝4萬4,347元，元以下4捨5入。】。

2.土地價金差額7萬6,382元【計算式：契約約定價金975萬元÷契約應有部分2萬2,849/1000,000×｛（2萬2,849/1,000,000）－（登記應有部分2,267/100,000）｝＝7萬6,382

元】。

㈡遲延交屋利息23萬5,125元：依系爭契約第10條約定被告應於109年2月18日取得使用執照後6個月內交屋，亦即被告應於109年8月18日前完成交屋，然被告卻遲至109年9月21日始交屋，故被告應給付109年8月19日起至同年9月21日止，按日依已繳價金1,425萬元給付萬分之5之遲延利息，即23萬5,125元（計算式：1,425萬元×萬分之5×33日＝23萬5,125元）。

㈢貸款利息5萬9,904元：依系爭契約第3條第2項第3款第3目之2約定，被告應負擔銀行核貸後交屋前之利息，因被告係於109年9月21日始交屋，故被告應給付自109年4月21日起至109年9月21日止之利息，計5萬9,904元（計算式：5月利息1萬2,087元＋6月利息1萬3,198元＋7月利息1萬2,743元＋8月利息1萬3,138元＋9月利息8,738元＝5萬9,904元）。

㈣溢收代書費用4,629元（計算式：預收費用10萬5,065元－10萬0,436元＝4,629元）。

㈤溢收管理費630元：被告先前以每坪100元之基準，預收管理費1萬8,642元（計算式：31.07坪×100元×6月＝1萬8,642元），然原告依實際登記面積僅應繳納管理費1萬8,012元（計算式：30.02坪×100元×6月＝1萬8,012元），故被告應返還溢收之管理費630元（計算式：1萬8,642元－1萬8,012元＝630元）。

㈥被告依系爭契約第12條第1項、消費者保護法第17條第5項及預售屋買賣定型化契約應記載及不得事項第21條，被告應負擔稅額共計6,454元：

1.房屋稅4,362元【計算式：全年非自住房屋稅1萬7,446元×3月（7至9月）/12月＝4,362元，元以下4捨5入）

2.地價稅2,092元（計算式：全年非自住地價稅2,789元×9月/12月＝2,092元】。

綜上，被告應給付原告合計50萬2,418元（計算式：19萬5,676元＋23萬5,125元＋5萬9,904元＋4,629元＋630元＋6,454

元＝50萬2,418元），經扣除被告已給付之25萬元，被告尚應給付原告25萬2,418元（計算式：50萬2,418元－25萬元＝25萬2,418元），爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告25萬2,418元，及自支付命令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：松下雲品建案係於109年2月18日取得使用執照，被告已於109年4月28日進行系爭不動產之產權登記、於同年6月13日進行初驗，於109年7月31日完成驗收程序，原告並於驗屋單簽名在案，故被告並無遲延交屋之情事。又原告於驗屋時並未繳清1,500萬元之房款，迄至109年9月21日兩造進行結算時，原告僅繳納1,425萬元，尚有75萬元之購屋款未繳付，而經扣除被告溢收之產權移轉代書費4,629元、原告之銀行利息費用5月份1萬2,087元、6月份1萬3,198元及7月份1萬2,743元後，原告尚應給付被告70萬7,343元（計算式：75萬元－4,629元－1萬2,087元－1萬3,198元－1萬2,743元＝70萬7,343元），然兩造復因原告實際取得系爭不動產坪數不足，最終合意以總價1,475萬元進行結算，原告亦於109年9月21日給付50萬元價金後結清，此亦有原告於結算清單之簽名為證。是兩造既已於109年9月21日進行結算時，就系爭契約所有爭議事項一併結清，則原告再行主張本件請求，並無理由。另不動產移轉時，需完稅後方得進行登記，而原告係於109年4月28日進行產權登記，顯見被告已完稅無訛，故原告再行請求房屋稅及地價稅，亦無理由。此外，縱鈞院認定原告之請求有理由，然因兩造於109年9月21日進行結算後，原告同意於簽署交屋清單後系爭契約即行結束，原告不得再以任何理由主張要求，否則原告應無條件給付被告追減金額3倍之懲罰性違約金，是今原告再行提起本件訴訟，原告自應給付被告3倍追減金額之懲罰性違約金計62萬2,029元（計算式：20萬7,343元×3倍＝62萬2,029元），並與原告之本件請求互為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告侯幸如前於106年11月10日向被告購買系爭不動產，兩造並簽立系爭契約。又原告侯幸如於109年3月31日將系爭契約中關於買受人之各項權利及義務等2分之1讓與予原告侯信安。另松下雲品建案係於109年2月18日取得使用執照，系爭不動產係於109年4月28日完成所有權移轉登記，此有系爭契約、系爭不動產建物登記謄本、買賣契約讓與協議書及新北市政府工務局使用執照等在卷可稽（見司促卷第11至29頁；本院卷第109頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張被告遲延交付系爭不動產，依系爭契約自應賠償原告遲延交屋之利息、貸款利息及負擔房屋稅及地價稅，且應退還原告溢收之代書費，並應退還因系爭不動產實際坪數不足之價款及溢收之管理費等情；惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點為：㈠被告是否有遲延交屋之情事？㈡原告請求被告給付遲延交屋所致之利息23萬5,125元、貸款利息5萬9,904元、稅捐6,454元及溢收之產權移轉代書費4,629元，是否有據？㈢原告請求被告因系爭不動產坪數不足之找補金額計19萬5,676元及溢收之管理費630元，是否有據？㈣原告是否應給付被告3倍追減金額之懲罰性違約金計62萬2,029元，被告以之主張抵銷，是否有據？茲分述如下：

㈠被告是否有遲延交屋之情事？

按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。民法第348條第1項定有明文。而所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。又土地所有權移轉登記與土地之交付係屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益權行使要件。另稽諸系爭契約第8條「產權登記」第1項第1款約定：「房地所有權之移轉登記，應由雙方依下列期限配合辦理之：本戶房地產權之移轉，應於〝使用執照核發之日起4個月內〞辦理所有權移轉登記，…」（見司促卷

第23頁）及第10條「驗屋及交屋」第2項「交屋」約定：「乙方（即被告）應於〝領得使用執照之日起6個月內〞，以書面通知甲方（即原告）進行交屋。乙方如未於上開期間內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價金萬分之5單利計算遲延利息予甲方…」（見司促卷第25頁），可知系爭契約亦已就產權登記及交屋之時點分別約定，則本件系爭不動產交屋與否，自非以系爭不動產產權登記之時點即109年4月28日為據，而應以系爭不動產移轉占有予原告之時點為據，先予敘明。又被告係於109年2月18日取得使用執照，此有新北市政府工務局使用執照在卷可稽（見本院卷第109頁），依上開約定，被告自應於109年8月19日前將系爭不動產移轉占有予原告。被告雖辯稱其已於109年6月13日進行系爭不動產之驗收，並於109年7月31日完成系爭不動產之驗收程序，固據提出驗屋單為憑（見本院卷第79頁）。然參諸證人林建銘到庭證稱：我於106年至109年11月在被告公司任職，擔任工務經理，從事工程規劃及監督。本院卷第79至85頁如藍色螢光筆所示的部分是我的簽名，此份文件是針對房屋的施工品質驗收及買賣合約附帶的內容如衛浴設備的點交，當初與原告驗收的人是我，但關於本院卷第79頁驗屋單上有載明改善完成日與複驗日期，其上例如有列載工程缺失「牆壁油漆修補(玄關門上方)清潔」之內容記載缺失等狀況，應該是洪銓甫副理或蔡珮珊小姐寫的，至於工程缺失後面沒有記載完成日期及複驗日期應該是漏載，因為所有有寫的複驗日期都是7月31日，所以可以認定所有的缺失應該都在7月31日完成，因為我們複驗通常不會有兩個時間，只有1個時間，例如第79頁下方「全室清潔」、「全室紗窗於交屋時安裝」，這就是屬於比較特殊的約定時間，這個就不可能在7月31日完成，所以其他漏載的部分都會在109年7月31日完成及約定複驗。有關本院卷第83頁「智能箱電源線路整理」、「對講機系統未建置完成」部分，依當時之狀況，應該可以在109年7月31日完工及複驗，但實際上確實到最後因

為被告跟上開專業的施工廠商合約的問題，有部分的東西沒辦法如期完成，就我所知到目前為止應該沒有。關於對講機的部分，在我離開之前是已經完成可以用，因為對講機有很多功能，在驗收時，門口的按鈴是可以使用的，但大門口還不能使用，當時驗收時是用我們隨便提供的網路進行測試，只是證明這道系統是OK的，但我說系統尚未建置完成是因為被告公司與廠商有合約問題，所以目前無法連線，故此部分，我不敢確定是否已經完成。而對講機建置系統在我離開被告公司之前，尚未完全完成。「智能箱電源線路整理」跟對講機也是有關，而線路的部分，因為在箱體內，是否已經完成，我沒有印象了。又關於「全室紗窗於交屋時安裝」部分，到我離開公司之前，尚未安裝完成等語（見本院卷第147頁、第150至151頁），尚難認定被告已於109年7月31日完成系爭不動產之全部驗收程序。又參以兩造係於109年9月21日簽立交屋清單（見本院卷第87頁），而稽諸交屋清單下方第3點載明：「貴我雙方於交屋已於109年9月21日完成交屋及進場進行裝修工程…」等語，且參以證人洪銓甫到庭證稱：我於106年至109年11月初在被告公司任職，擔任副理，負責規劃設計，依通常正常流程，原告必須簽了本院卷第87頁即交屋清單的這份文件，我們才會交屋，原告是在109年9月21日交屋清單蓋完後，原告侯信安才匯款，我們才把本院卷第87頁交屋清單的資料及鑰匙給原告侯幸如等語（見本院卷第151至152頁、154頁）。基上，堪認被告係於109年9月21日始將系爭不動產移轉占有予原告，則原告主張被告有遲延交屋之情事，應屬有據。

㈡原告請求被告給付遲延交屋所致之利息23萬5,125元、貸款利息5萬9,904元、稅捐6,454元及溢收之產權移轉代書費4,629元，是否有據？

按系爭契約第10條第2項「交屋」約定：「乙方（即被告）應於領得使用執照之日起6個月內，以書面通知甲方（即原告）進行交屋。乙方如未於上開期間內通知甲方進行交屋，

每逾1日應按已繳房地價金萬分之5單利計算遲延利息與甲方…」、第3條第2項第3款第3目之2約定：「有關銀行核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。」、系爭契約第12條第1項約定：「地價稅及房屋稅以第10條交屋日為基準日，基準日前歸乙方負擔，基準日後歸甲方負擔。但如乙方已依第10條第2項之約定通知交屋，因可歸責於甲方之事由而未交屋者，仍以乙方通知之交屋日起，由甲方負擔。」，可知上開遲延利息、貸款利息、地價稅及房屋稅等負擔之約定，均係以系爭不動產交屋日為據。又松下雲品預售屋係於109年2月18日取得使用執照，依上開約定，被告本應於109年8月18日前完成系爭不動產之交屋，然被告遲至109年9月21日始完成交屋，已如前述，則原告原得依據上開約定請求被告給付自109年8月19日起至同年9月21日止，按日依已繳價金1,425萬元給付萬分之5之遲延利息，計23萬5,125元（計算式：1,425萬元×萬分之5×33日＝23萬5,125元）；自銀行核貸原告後即自109年4月21日起至109年9月21日止之利息，計5萬5,098元（計算式：5月利息1萬2,087元＋6月利息1萬3,198元＋7月利息1萬2,743元＋8月利息1萬3,138元＋(9月利息1萬3,108元×20日/30月)＝5萬5,098元】：房屋稅4,362元【計算式：全年非自住房屋稅1萬7,446元×3月（7至9月）/12月＝4,362元，元以下4捨5入）】及地價稅2,092元【計算式：全年非自住地價稅2,789元×9月（1至9月）/12月＝2,092元】。而被告對於貸款利息5月份為1萬2,087元、6月份為1萬3,198元、7月份為1萬2,743元及產權移轉代書費有溢收4,629元等節並不爭執（見本院卷第193至194頁），惟辯稱兩造前就系爭不動產因遲延交屋及系爭不動產坪數不足等爭議，依據系爭契約所生之請求達成被告無條件追減費用20萬7,343元，嗣兩造復合意以總價款1,475萬元結算，亦即原告僅需再行給付原告50萬元價款，並提出交屋清單為憑（見本院卷第87頁）。然為原告所否認，主張其等係遭被告詐欺而簽立交屋

清單抑或基於錯誤而簽立交屋清單，且交屋清單並無針對坪數不足之部分進行協商並達成合意等語。查參諸證人林建銘到庭證稱：當時有代表被告與原告侯幸如進行協商，但日期我不太確定，因為此部分是我的業務，原告侯幸如有提出扣款延遲罰金的部分，是否有牽涉到交屋缺失的部分，此部分我沒有什麼記憶，但延遲扣款的部分確實有說到。因為原告認為交屋的時間與被告公司合約所約定之時間有延遲，當初原告好像說合約約定4月要交屋，但後來交屋時間有延後，所以原告侯幸如當初有口頭提出1個金額向公司詢問，我當時就把原告侯幸如提出之金額向公司陳報，並獲得當時被告的蕭瑞璋(我記得當時蕭先生當時是副總經理)同意後，我把被告口頭同意轉述給原告，後來被告好像有用書面跟原告簽立協議書，我當時就是跟原告侯幸如討論完後轉述。當初在談時沒有看過本院卷第87頁的交屋清單，這張好像是複驗完後簽的，因為交屋有初驗跟複驗。剛剛我所述被告同意延遲扣款的書面是另外一張類似協議書。我沒有看過本院卷第143頁的文件，我剛剛所講的協議書是在有一次初驗的早上，我們公司有先出了一份文稿並先拿給原告侯幸如看，原告侯幸如再傳給她妹妹看，且有針對內容做了若干修改，修改後我們有傳給公司老闆，老闆同意後，我們再印出來給原告侯幸如，但我忘記那天有無用印了。當初被告公司同意延遲扣款的金額我記得好像是20幾萬元，當初我跟原告處理延遲扣款時，尚未發生坪數不足的事情，所以我認為上述所稱的協議書應該是針對延遲扣款的部分。被告在109年9月21日交屋前並沒有就我的部分提出系爭不動產找補的事情，我當時有聽到其他住戶講他們自己家坪數不足的部分，但因為在職務上，此部分不歸我處理，所以我當時都是聽聽而已。又109年9月21日交屋當天我有在場，當時我並沒有聽到被告有告知原告侯幸如關於找補或坪數不足的事情。本院卷第87頁是我的簽名，這是交屋清單，是在109年9月21日於新北市○○區○○路000巷00號12樓簽的，當時是被告跟原告2人簽完後

我才簽名的，當時有被告公司的洪銓甫副理、助理工程師蔡珮珊小姐、我及原告侯幸如，但因為我中間有離開過又回來，所以中間是否有其他人來我不清楚。我印象中原告在簽的時候，我因為有事離開所以不在那裡，且我印象中一開始的格式好像不是如鈞院卷第87頁，但我拿到鈞院卷第87頁的文件時，原告都已經蓋好了。我當時算是公司當場的代理，而在簽名的時候，雙方當時對文件的內容並沒有提出什麼爭議的問題，我印象中好像是洪銓甫副理拿給我簽的，而我在簽名的時候，原告也沒有跟我提出該文件有什麼問題等語（見本院卷第147至149頁）及證人洪銓甫到庭證稱：於109年9月21日交屋前與交屋當天，並沒有告知原告有關房屋坪數不足及找補的問題，但其他住戶確實有跟我反應這個問題，但公司的態度是被動處理。在109年4月份有一份兩造簽署的協議書，是針對過戶後幾個月若沒通知交屋，需要扣貸款利息，109年9月21日交屋前幾天，原告侯幸如有提到要扣貸款利息及逾期罰金之類的，而被告為了避免原告再以其他的方式要求其他款項，所以在交屋前先擬好了本院卷第87頁的交屋清單(但關於文件上的內容是否有先向原告確認再印出，此部分我忘了)，並於109年9月21日早上在板橋區國慶路182巷15號12樓拿給原告侯幸如看(那時的版本不是本院卷第87頁的版本)，原告侯幸如有拿給家人看內容是否有需要做修正，中間有做補充及刪除修改的動作，後來兩造就補充修改內容有同意，兩造就簽了本院卷第87頁的內容文件，且我印象中當時原告並沒有向我反應說不想簽本院卷第87頁的這份文件。在討論的時候，原告有就本院卷第87頁下方的備註內容提出質疑，我們有修改兩方都同意的內容，所以本院卷第87頁是雙方所同意修改的內容，但我沒有印象同意修改後有無再提出質疑。我應該有看過本院卷第137頁的交屋清單，這張是我們比較正規的交屋清單，應該是本來希望在9月19日交屋，但可能是原告侯幸如提出逾期罰款的扣款，所以才會有109年9月21日那份交屋清單。沒有針對本院卷第87

頁被證2就坪數不足的部分做討論，因為公司那時候的立場是採取被動處理，而被證2只有針對一般的找補跟利息扣款及原告所主張的逾期交屋的金額20幾萬元部分，公司那時的想法是給原告這筆金額，原告不得再主張其他的請求。本院卷第139頁是我跟原告侯幸如的LINE對話內容，這是原告於交屋後很突然的問我登記面積跟契約不一樣，後來面積不足的部分，原告有提出找補的需求，原告有說可以以10萬結掉這部分，但公司沒有同意。在109年9月21日交屋前，原告沒有將房屋尾款結清，原告是在109年9月21日交屋清單蓋完後，原告侯信安才匯款，我們才把鈞院卷第87頁交屋清單的資料及鑰匙給原告侯幸如。印象中原告提出遲延扣款時有給我遲延扣款之計算式，但我沒有仔細看。原告提出之遲延扣款與被證2交屋清單上所載的追減費用20萬7,343元，與我印象沒有落差。我有看過本院卷第143頁的文件，這份文件是4月多，我們公司建物登記完成要過戶給住戶，原告侯信安擔心過完戶後要有交屋期限，因為過戶的時候就要繳貸款，因為合約約定在取得使用執照6個月內要書面通知交屋，原告侯信安擔心若沒交屋，利息如何算，所以我們才簽這份文件，針對延遲交屋時要如何扣款，後來公司也有同意，才簽訂這份協議書等語（見本院卷第152至154頁）；再參以交屋清單（見本院卷第87頁）上總結部分記載產權移轉規費及代書費4,629元、6月1日實付利息1萬2,087元、6月30日實付利息1萬3,198元、7月30日實付利息1萬2,743元，上開總計為4萬2,657元（計算式：4,629元＋1萬2,087元＋1萬3,198元＋1萬2,743元＝4萬2,657元），但兩造協商追減金額確為20萬7,343元，顯高於上開金額，堪認結算清單就遲延交屋利息、地價稅及房屋稅部分亦已達成合意。基上，可認兩造於109年9月21日係針對系爭不動產遲延交屋依據系爭契約所生之各項爭議進行協商，達成無條件追減費用20萬7,343元，最後兩造復合意以總價款1,475萬元結算，亦即原告僅需再行給付原告50萬元，但不包含就系爭不動產坪數不足部分進

行協商並達成合意，且原告並非基於被告詐欺抑或基於錯誤之意思表示而簽立結算清單。從而，原告請求被告給付遲延交屋所致之利息23萬5,125元、貸款利息5萬5,098元、稅捐6,454元及產權移轉代書費4,629元，即屬無據。

㈢原告請求被告因系爭不動產坪數不足之找補金額計19萬5,676元及溢收之管理費630元，是否有據？

1.依系爭契約第4條第2項約定：「依第2條計算之本戶房屋登記總面積若有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補2%為限（即至多找補不超過2%）。雙方並同意面積誤差之找補，分別以本契約第3條約定之主建物、附屬建物、共同部分價金改以各面積所計算之單價（不含車位價金及面積），無息於交屋時一次結清。」。查交屋清單並無包含系爭不動產坪數不足部分之協商，已如前述，且原告主張系爭契約約定系爭不動產之建物總面積為102.71平方公尺、基地持分為22,849/1,000,000，然被告所交付系爭不動產之建物總面積確僅為99.255平方公尺、基地持分僅為2,267/100,000，此有系爭契約及建物所有權狀等在卷可稽（見司促卷第11至31頁），且被告對此並未爭執（見本院卷第115頁），堪認原告主張系爭不動產坪數有不足情形，應為真實。從而，原告依據上開約定請求被告找補不足部分之金額，應屬有據。

2.茲就被告應找補之金額說明如下：

⑴建物價金差額11萬9,093元：

①主建物7萬0,868元【計算式：（契約約定主建物價金362萬6,000元÷契約約定面積61.91平方公尺×（面積誤差值：61.91平方公尺－60.7平方公尺＝1.21平方公尺）＝7萬0,868元，元以下4捨5入。】。

②附屬建物4,079元【計算式：契約約定附屬建物價金20萬6,000元÷契約約定面積5.05平方公尺×（面積誤差值：5.05平方公尺－4.95平方公尺＝0.1平方公尺）＝4,079元，元以下4捨5入。】。

③共用部分4萬4,146元【計算式：契約約定共用部分價金141萬8,000元÷契約約定面積34.69平方公尺×（面積誤差值：34.69平方公尺－33.61平方公尺〈計算式：登記面積＝1,756.67平方公尺×持分比例1,913/100,000〉）＝4萬4,146元，元以下4捨5入。】。

⑵土地價金差額7萬6,382元【計算式：（契約約定價金975萬元÷契約應有部分2萬2,849/1,000,000）×（〈2萬2,849/1,000,000〉－〈登記應有部分2,267/100,000〉）＝7萬6,382元】。

⑶以上共計19萬5,475元（計算式：7萬0,868元＋4,079元＋4萬4,146元＋7萬6,382元＝19萬5,475元）

3.按系爭契約第10條第2項第8款約定：「本社區為保持良好品質，甲方應於乙方通知期限內預繳每坪100元整，預收6個月、…」（見司促卷第26頁）。原告主張被告前以每坪100元之基準，預收管理費1萬8,642元（計算式：31.07坪×100元×6月＝1萬8,642元），而原告依登記面積僅應繳納管理費1萬8,012元（計算式：30.02坪×100元×6月＝1萬8,012元），則原告請求被告返還溢收之管理費630元（計算式：1萬8,642元－1萬8,012元＝630元），應屬有據。

4.基上，原告得請求被告給付計19萬6,105元（計算式：找補金額19萬5,475元＋溢收管理費630元＝19萬6,105元）。

㈣原告是否應給付被告3倍追減金額之懲罰性違約金計62萬2,029元，被告以之主張抵銷，是否有據？

按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又約定之違約金是否相當，則須以債務人如能如期履行契約，則債權人得享受之一切利益，並依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定之標準，是約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，依上開規定，法院均得減至相當之數額，且法院係得依職權予以核減，不待債務人之主張，亦不論其屬懲罰性

或賠償額預定之違約金性質皆然。另2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條定有明文。查原告並非基於被告詐欺抑或基於錯誤之意思表示而簽立結算清單，已如前述，則原告所簽立之交清單自始有效，亦即原告應受交屋清單所載事項之拘束。又稽諸交屋清單下方第2點已載明：「經貴我雙方協商後，同意事項如下：本戶交屋清單簽署後，本戶買賣合約即結束，不得以任何理由主張要求，且均應針對本交屋清單所屬相關內容保密並不得透露予第三者，如有違反，無條件違約罰款第5項追減金額之3倍。」（見本院卷第87頁），而兩造既已於109年9月21日就系爭不動產遲延交屋依據系爭契約所生之各項爭議包含遲延交屋之利息、貸款利息、房屋稅、地價稅及溢收之產權移轉代書費4,629元，達成無條件追減費用20萬7,343元，且達成以總價款1,475萬元結算（合意內容並不包含系爭不動產坪數不足部分），亦即原告僅需再行給付原告50價款萬元，而原告亦已給付完畢，亦如前述，則原告於本件復行就遲延交屋之利息、貸款利息、房屋稅、地價稅及溢收之產權移轉代書費等向被告主張，依據上開約定，被告自得向原告請求依據追減金額3倍計算之懲罰性違約金。然本院審酌原告於109年9月21日就被告遲延交屋所生之爭議亦有退讓，且被告自承其約定以追減金額3倍計算之懲罰性違約金，目的係為達震赫之效果（見本院卷第217頁）及原告提起本件訴訟並非全然係針對遲延交屋部分，尚有針對坪數不足部分等情，認依追減金額3倍計算之懲罰性違約金尚屬過高，而應酌減為1倍，即20萬7,343元。是被告辯稱原告應給付被告懲罰性違約金20萬7,343元，並以之與原告請求之19萬6,105元互為抵銷，應屬有據。從而，抵銷後原告即不得再向被告為任何請求。

五、綜上所述，原告依據系爭契約請求被告給付25萬2,418元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　18　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　111　　年　　5　　月　　25　　日

書記官　蘇炫綺