臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第2560號

原　　告　安悌

被　　告　新大皇建設股份有限公司

法定代理人　賴林素蘭

訴訟代理人　李承志律師

　　黃文承律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國109 年3 月5 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：

(一)原告於民國103 年向被告購買坐落新北市○○區○○路○○○號5 樓之預售屋房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），嗣被告於108 年交屋時，向原告收取系爭房屋之找補款新臺幣（下同）23,284元，惟依系爭契約第5 條第2 項約定：「依第三條計算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2 %為限，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、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。」因此，主建物、附屬建物、共有部分之找補上限2 %應分開計算，系爭房屋附屬建物陽台部分權狀面積13.42㎡扣除合約面積12.74 ㎡，超過部分0.68㎡，買方至多僅找補合約面積之2 %即0.25㎡（計算式:12.74㎡x 0.02=0.25㎡），又陽台單價每平方公尺為120,094 元，是原告就陽台部分僅須補款30,023元予原告，詎被告竟以上開超過部分0.68㎡全部面積向原告收取81,664元，故被告應返還原告上開找補款其中之差額51,641元（計算式：81,664元－30,023元=51,641 元）。

(二)又依系爭契約第11條第1項約定，被告應於107年12月31日前取得系爭房屋使用執照，而建屋期間並無天災地變之不可抗力因素或政府法令變更等情事，惟被告遲於108年2月25日始實際取得使用執照，依系爭契約第11條第2項約定所載「每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，而原告已繳款8,840,000元，按上開利率並以遲延日數56日計算後，被告應給付原告違約金247,520元（計算式：8,840,000元×0.0005×56日=247,520元）。

(三)從而，被告應給付原告上開找補款之差額51,641元及違約金247,520元，共計299,161元，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告299,161元，及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：

(一)依系爭契約第5條第2項約定「依第三條計算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，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、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。」因此系爭契約係約定「主建物」或「登記總面積」二者有誤差之情形下，賣方須全部找補、買方則僅須找補2%為上限。又在須找補之前提下，找補方式則依後段分別以主建物、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，故原告主張應分開計算找補上限2%，顯與系爭契約內容不相符合。

(二)又本件使用執照之核發時間為108年2月1日，並非原告所指之領照時間108年2月25日，領照日僅為執照領取之事實行為日期，並未影響使用執照之取得核發時點，故系爭契約所稱之取得使用執照應係指核發取得使用執照之時間，而非指被告領取之事實行為時間。又參考新北市政府建築單一窗

口發照服務之程序規定可知，審畢核可並繳納完相關規費後，主管機關即核發使用執照，至於領取作業則另行規定至窗口親自領取，故使用執照應於審核通過時取得，事實上領取作業則並未影響被告已取得使用執照之事實。

(三)又本件取得使用執照前，須完成「公共停車場對外開放營運管理協議書」，因此被告前於107年5月4日即發函新北市政府交通局要求簽訂契約，並於說明三中載明：「……唯承諾書中並無言明協議書簽署單位，懇請貴府指派相關單位主辦並提供相關格式範本……」，繼於107年8月13日再次發函新北市政府，新北市政府交通局則於107年10月5日召開協調會議，並於會中作成結論：「一、本案公共停車空間對外開放營運管理協議書……待後續城鄉局確認協議書格式並簽核完成後（期程約為3個星期），再與開發單位簽署。」嗣後主管機關仍持續未完成相關書面格式，迄至108年1月25日，新北市政府始完成相關研議並公告協議書版本，被告隨即於108年2月1日取得使用執照，故被告於新北市政府公告協議書範本後7日，即依法取得本件使用執照，並無任何遲延，前開期間為新北市政府之審查時程，自屬系爭契約第11條第1項第2款之「其他非可歸責於賣方之事由」，而無違反系爭契約第11條之約定，故原告請求被告給付違約金，並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告主張其於103年向被告購買系爭房屋，並簽訂系爭契約，嗣被告於108年交屋時，因就主建物、附屬建物、共有部分合併計算找補上限2％，故向原告收取面積找補款23,284元，又其中系爭房屋附屬建物陽台部分之權狀面積為13.42㎡，扣除合約面積12.74㎡，其超過部分為0.68㎡，被告係以上開附屬建物超過部分0.68㎡全部面積向原告收取找補款，且系爭房屋使用執照之領照日期為108年2月25日等情，業據原告提出系爭契約、計算明細表、房屋面積找補明細表、統一發票、拆款表、存證信函、使用執照影本、消費者申訴案件處理紀錄及電子郵件函詢資料等件為證，且為

被告所不爭執，固堪信為實。至原告主張被告就系爭房屋有溢收找補款51,641元，以及被告有可歸責於己事由而延遲取得使用執照等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審酌者為，原告請求被告給付溢收找補款51,641元及違約金247,520 元，有無理由？茲分別論述如下：

(一)查系爭契約第5 條第2 項約定「依第三條計算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，且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、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。」，有系爭契約在卷可佐，又本件被告交付之系爭房屋，與系爭契約所約定之面積不符，兩造就應如何計算找補面積乙事並無共識，原告主張應依主建物面積、附屬建物面積（陽臺）、共有部分面積（公設）分別計算找補上限2％，被告則主張就上開三部分應合併計算找補上限2％，再分別依主建物、附屬建物及共有部分之價款除以各該面積計價。本院細釋系爭契約第5 條第2 項之文義，係約定「主建物」或「登記總面積」二者有誤差之情形下，賣方須全部找補，買方僅須找補2%為上限，找補方式則依該項後段分別以主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價結算，此外並無就主建物、附屬建物、共有部分分別計算找補上限2％之明文，是原告主張應分別計算找補上限2％，尚無可取。參諸兩造就系爭房屋面積誤差找補方式，係採其不足部分賣方均應全部找補，其超過部分買方僅找補2％為限之方式，顯已較有利於買方即原告，倘依原告主張就主建物面積、附屬建物面積、共有部分面積再分別計算找補2％上限，對被告較屬不公，而依被告所持合併計算找補2％上限見解，對原告則不致有不可預見之不利益（蓋原告僅負至多2％之找補責任），故被告抗辯前詞，尚屬有據，洵為可採。

(二)次查系爭契約第11條第1 項約定：「一、本預售屋之建築工

程應在103 年5 月22日之前開工，107 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。但有下列情事之一者，得順延其期間：（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」又被告抗辯本件建案於取得使用執照前，因須完成「公共停車場對外開放營運管理協議書」，故被告已陸續於107 年5 月4 日、107 年8 月13日發函新北市政府指派協議書簽署單位，並提供協議書格式範本，嗣經新北市政府交通局於107 年10月5 日召開協調會議，並於會中作成結論：「一、本案公共停車空間對外開放營運管理協議書經會中確認由本府城鄉發展局代表新北市政府與開發單位簽署；惟城鄉局刻正辦理簽核程序，待後續城鄉局確認協議書格式並簽核完成後（期程約為3 個星期），再與開發單位簽署。」嗣後新北市政府於108 年1 月25日公告協議書範本後，被告即於108 年2 月1 日申請使用執照獲准等事實，業據提出被告107 年5 月4 日皇規設字第1070504 號函、107 年8 月13日皇規設字第1070813 號函、新北市政府交通局107 年10月6 日新北交規字第1071928878號函及所附會議紀錄、新北市政府公告及使用執照影本等件為證，堪信為真實，審酌被告曾數次發函向主管機關函詢該協議書格式範本與簽署之指定單位等內容，嗣經主管機關開會並公告自108 年1 月25日實施之都市計畫變更案件公共停車位補充協議書範本後，被告即於108 年2 月1 日申請使用執照獲准等情，堪認被告抗辯其係因不可歸責於己之事由，而未能於107 年12月31日前取得使用執照等詞，尚屬可採，故原告主張依系爭契約第11條約定，請求被告給付違約金247,520 元，即非有據，洵非可採。

四、綜上所述，原告本於系爭契約之法律關係，請求被告給付299,161 元，及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，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　7　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　李宇銘

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　7　　日

書　記　官　呂亞馨