臺灣橋頭地方法院民事小額判決

109年度橋小字第1185號

原　　告　蔡沁芸
訴訟代理人　朱春秀
被　　告　達麗建設事業股份有限公司
法定代理人　謝志長
訴訟代理人　謝金滿
　　王儀樺

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國110 年5 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟捌佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國105年3月11日簽訂房屋預定買賣合約（下稱系爭買賣契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）5,500,000元向被告購買「全民萬歲」（下稱系爭建案）戶別09-17F房屋（下稱系爭房屋）及坐落之土地（含車位，下與系爭房屋合稱系爭房地），嗣系爭建案於107 年12月20日完工（取得使用執照），原告於108 年2 月15日依被告通知前往驗屋，卻發現系爭房屋有磁磚樣式不符及高度不足等問題，經原告多次請求被告改善，被告始於109 年1 月7 日與原告協議解決磁磚問題（下稱系爭磁磚爭議），嗣兩造陸續完成交屋程序，但因被告延宕交屋，致交屋日期已超過108 年12月20日（完工後1 年內）之免契稅期限，因此衍生契稅16,850元（下稱系爭稅金），此費用本應由被告負擔，但被告卻擅自從原告所繳暫收款中扣除16,850元，自應將之返還原告。又原告於109 年3 月交屋後，發現系爭房屋面積短少，依岡山地政事務所收件日期文號109 年11月12日岡土法字第566 號建物測量成果圖（下稱系爭測量成果圖）對照系爭房屋竣工平面圖（下稱系爭竣工圖）顯示短少面積約1.527 平方公尺（計算式如附表一所示），按系爭房地主建

物價格每坪94,900元、土地每坪174,938 元比例換算，被告應賠償原告124,665 元（計算式：〈94,900+174,938〉x 0.462=124, 665），以上系爭稅金及面積短少損失共141,515 元，僅請求被告賠償100,000 元（餘額不另請求），爰依不當得利、侵權行為及買賣契約之法律關係提起本件訴訟。聲明：被告應給付原告100,000 元。

二、被告則以：系爭房屋於107 年12月20日取得使用執照後，被告多次催告原告依約給付工程款，但原告遲未付款且未依約辦理對保，嗣兩造於108年12月商妥系爭磁磚爭議之處理方式（由系爭建案之代銷公司上揚國際實業有限公司〈下稱上揚公司〉以無償回饋方式將系爭房屋之廚房磁磚貼滿〈此部分由原告與上揚公司簽訂協議書，下稱甲協議書〉、原告則同意按約定期程辦理對保及付款程序〈此部分由兩造簽訂協議書，下稱乙協議書〉），原告始於109年1月起陸續辦理相關付款程序，惟原告嗣後仍未依乙協議書所定期程付款，致系爭房地至109 年2 月20日始完成過戶，同年3 月7 日始完成交屋，故系爭房地交屋日期之所以超過新市鎮開發條例第25條所規定之免契稅期限，實係可歸責原告之因素所致，且兩造交屋結算時已列出此筆費用並經原告簽名確認，被告無賠償之理。至原告所主張房屋面積部分，因原告是直接以系爭竣工圖所載牆壁厚度15公分，作為牆面至牆心距離之計算基礎（按地籍測量實施規則規定，兩建物之間有牆壁區隔者，係以共用牆之中心為界），但系爭竣工圖所載厚度係指結構體厚度，實際上從結構體到牆面尚有舖面、沙漿、粉刷層存在，從底層到貼磚間約尚有4 至5 公分之厚度，以此計算系爭房屋之面積並無短缺（計算式如附表二所示），原告計算方式顯然有誤，且地政機關與建管單位因依循法規不同，兩者之面積計算基準有別，原告逕以建管單位之竣工圖指摘地政機關所為產權登記面積，亦有誤會等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張兩造於前揭時間簽訂系爭買賣契約，約定由原告向被告購買系爭房地，嗣系爭建案於107 年12月20日完工後兩造發生系爭磁磚爭議，嗣兩造至109年初簽訂前開協議書，嗣於109年3月完成交屋，但因已超過108年12月20日（完工後1年內）之免契稅期限，因此衍生系爭稅金，而被告已自原告所繳暫收款中扣除此費用等事實，業經提出驗屋單、甲、乙協議書、存證信函、建物登記謄本、交屋結算明細表、系爭房屋平面圖、系爭買賣契約為證（本院卷第7至19頁、第45頁至53頁），且未據被告爭執，堪認屬實。而原告主張系爭稅金之產生可歸責於被告，及系爭房屋有面積短缺情形，為被告所否認，茲就本件應審酌者分敘如下：

(一)原告主張被告應給付16,850元（系爭稅金部分）為無理由：

1、按新市鎮特定區內之建築物於興建完成後，其房屋稅、地價稅及買賣契稅，第一年免徵，第二年減徵百分之八十，第三年減徵百分之六十，第四年減徵百分之四十，第五年減徵百分之二十，第六年起不予減免，新市鎮開發條例第25條定有明文。又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條第1項亦有規定。

2、本件依原告主張事實經過，及被告於108年7月寄送原告之存證信函所載「系爭房地工程進度已興建完成...台端迄今尚未依合約附件二附款明細表約定繳納結構完成後該期工程款140,000元及配合後續之買賣程序...」等語（本院卷第61至62頁）、於同年8月寄送原告之存證信函所載：「系爭房地工程進度已興建完成...本公司於108年8月2日以...存證信函催告台端辦理對保程序，惟台端迄今未蒙置理...爰依系爭買賣契約第9條第1項之約定通知台端繳納金融貸款該期半數之價金...另通知台端繳納本戶代收費用80,000元」等語（本院卷第75至77頁）、原告於108年9月寄送被告之存證信函所載「該屋廚房牆壁磁磚施工方法實有不妥，將使廚房牆

壁所沾染油汙不易清理，本人曾告知達麗公司如將上述問題改善完成，則本人願立即配合對保程序...」等語（本院卷第13至14頁）、及甲協議書所載：兩造就原告上開存證信函所載爭議已誤會澄清不再爭執，原告應於協議書簽立同時辦理對保及產權移轉用印程序並繳納代收款...等語（本院卷第9頁），堪認系爭房屋興建完成後之所以遲未完成履約交屋程序，當係原告於系爭磁磚爭議解決前，不願按契約期程辦理對保及付款程序所致。而經查：

(1)原告主張系爭磁磚爭議應由被告負責，雖有前開存證信函所載可稽，但上開信函並未敘明不妥之處為何，亦未具體主張與契約有何不符，已難逕認系爭磁磚爭議確屬應由被告負責之瑕疵。

(2)又按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得遽以拒絕全部之給付。是縱使系爭磁磚爭議確屬瑕疵，亦難逕認原告得因此拒絕履約付款。

(3)從而，原告因系爭磁磚爭議存在而拒絕辦理對保、付款程序，於法尚非有據，因此導致系爭房屋產權移轉及交屋超過免納契稅期限，難認可歸責被告。且系爭房地交屋結算明細表上已有「契稅應補16,850」之記載，並經原告簽名確認（本院卷第90頁），可見原告當時對系爭稅金並無意見，其嗣後執前開理由，主張契稅應由被告負責云云，自非有據。

(二)原告主張系爭房屋面積短缺部分，為無理由：

1、原告主張系爭房屋面積短少約1.527平方公尺，其計算方式係以系爭測量成果圖針對室內空間（不含牆面內部）所測得長、寬數據，加計牆面至牆心之距離7.5公分（將系爭竣工

圖所載牆壁厚度15公分除以2）後，將各部位長、寬相乘、加總後，得出實際總面積為45.164平方公尺、短少1.527平方公尺之結論（如附表一所示），有系爭測量成果圖、系爭竣工圖及原告陳述狀可稽（本院卷第139頁、第156頁、第133頁）。

2、惟原告所採計算方式，業據被告否認如前，而經本院就此函詢高雄市政府工務局，該局回覆略以：系爭竣工圖所載15公分是指結構體厚度，並未包括舖面、砂漿、粉刷厚度，如以牆厚15公分除以2計算室內面積，恐有不準確之疑慮等語，有該局110年4月9日高市工務建字第11033307400號函可稽（本院卷第181頁），是被告辯稱原告漏未計算舖面、砂漿、粉刷厚度等語，當非無據。又本件雖無事證可確認系爭房屋牆面舖面、砂漿、粉刷之實際厚度，惟參酌行政院公共工程委員會施工綱要規範第09220章「水泥砂漿粉刷」3.2.6關於底層（粉刷打底）之規範（共2道，厚度均不得小於1.5cm）、3.2.8關於表層（表面粉光）之規範（面層厚度約5mm）等相關規定（本院卷第148至153頁），堪認牆壁結構體以外之舖面、砂漿、粉刷層確實可能厚達數公分，堪認被告所採計算方式尚非全然無據，是原告逕以系爭竣工圖所載結構體厚度作為計算系爭房屋室內面積之基礎，進而認定系爭房屋面積短少1.527平方公尺，難認可採，而原告又未另行舉證證明系爭房屋面積有短缺情形，其請求被告賠償，即非有據。

四、從而，原告主張被告應給付原告100,000元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，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　　110　　年　　5　　月　　27　　日

橋頭簡易庭　法　　官　　呂維翰

以上正本與原本相符。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法

令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　27　　日

書　記　官　　薛如媛

訴訟費用計算式：

裁判費	1,000元
測量費	800元
合計	1,800元

附表一

原告之計算式（見本院卷第139頁）
一、先依測量成果算出系爭房屋各區塊邊長（牆面至牆心按7.5公分計算）： (一)左側室內長度5.8公尺+牆面至牆心0.075公尺x2=5.95公尺。 (二)左側室內寬度5.42公尺+牆面至牆心0.075公尺x2=5.495公尺 (三)右側室內長度4.73公尺+牆面至牆心0.075公尺x2=4.88公尺 (四)右側室內寬度2.48公尺+牆面至牆心0.075公尺x2=2.555公尺 二、算出系爭房屋室內面積為(2.555x4.88)+(5.95x5.495)=45.164平方公尺。 三、按竣工圖轉繪之申請字號岡山地政事務所107年12月11日107岡專建字第05720號測量成果圖記載系爭建物面積為46.69平方公尺，46.69-45.164=1.527，短少1.527平方公尺。

附表二

被告之計算式（見本院卷第143頁）
一、系爭房屋各區塊邊長之計算: (一)尺寸580公分部分:室內長度5.8公尺+(牆面至牆心0.075公尺+舖面

（續上頁）

層0.025公尺+油漆層0.05公尺)x2=6.085公尺。

(二)尺寸542+248公分部分:室內長度5.42公尺+2.48公尺+(牆面至牆心0.075公尺+舖面層0.025公尺+油漆層0.05公尺）x2=8.11公尺

(三)尺寸473公分部分:4.73公尺+(牆面至牆心0.75公尺+舖面層及廚房壁磚0.04公尺）+（外牆0.15公尺+0.05公尺油漆層+0.025舖面層）=502.5公尺。

二、上開長度均大於或等於申請字號岡山地政事務所107年12月11日107岡專建字第05720號測量成果圖所載系爭建物各邊邊長（即該圖計算面積為46.69公尺之基礎），故並無面積短缺情形。