臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋小字第65號

原　　告　謝宗憲

兼

訴訟代理人　楊茹茵

被　　告　維崗建設有限公司

法定代理人　杜志釗

訴訟代理人　張寶慧

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國110 年3 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸萬捌仟伍佰壹拾玖元，及自民國一一〇年二月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸萬捌仟伍佰壹拾玖元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107 年5 月26日簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告向被告購買坐落高雄市○○區○○○段○○○號、同段97地號（已併入同段96地號）土地上之預售A2棟15樓房屋（下稱系爭房屋），同時向訴外人即地主石順情、林清吉購買系爭房屋坐落上開土地之持分，主建物、附屬建物陽臺、附屬建物雨遮、共有部分面積分別如附表A 欄所示；總價款為新臺幣（下同）7,330,000 元，土地、房屋及車位價款各如附表G 欄所示。嗣於109 年6 月20日交屋時，被告交付之系爭房屋登記面積僅如附表B 欄所示，被告竟未依系爭契約約定及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭事項）規定互為找補而返還價款23,719元與原告，反以登記總面積換算坪數超過約定出售面積換算坪數之部分，按每坪單價140,000 元計算而令原告全數補繳價款44,800元，屢經原告催討並向消費者保護官申訴，被告均拒不返還，爰依系爭契約約定、系爭事項規定及

不當得利之法律關係提起本件訴訟。聲明：被告應給付原告68,519元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年2月3日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：預售時即約定以總項（總面積）及每坪單價140,000元計算，原告現在要求分項計算，被告僅應返還原告原告請求金額1/2等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項、第4項、第5項分別定有明文。又系爭事項已就房地出售面積及認定標準、房地面積誤差及其價款找補設有規範，此觀系爭事項第4條、第6條規定即明，是預售屋房地面積誤差及價款找補，均應依上開規定而為計算。經查，原告主張兩造簽訂系爭契約，約定原告向被告購買系爭房屋，同時向石順情、林清吉購買系爭房屋坐落上開土地之持分，主建物、附屬建物陽臺、附屬建物雨遮、共有部分面積分別如附表A欄所示；總價款為土地、房屋及車位價款各如附表G欄所示。嗣於109年6月20日交屋時，被告交付之系爭房屋登記面積僅如附表B欄所示，原告並已就坪數找補繳納價款44,800元與被告等情，業據提出系爭契約、交屋同意書為證（本院卷第25至67、73頁），且有高雄市政府地政局岡山地政事務所110年2月5日高市地岡登字第11070110900號函暨所附系爭房屋及所坐落土地登記謄本可稽（本院卷第119至121、126至127頁），復為被告所不爭執（本院卷第141至144頁），堪信真實。又依系爭事項第4條第2款規定，房屋附屬建物面積係包含陽臺、雨遮及屋簷，是

依系爭房屋登記謄本所載之如附表B欄所示面積換算坪數後，系爭房屋主建物、附屬建物陽臺、附屬建物雨遮、共有部分面積各如附表C欄所示，有如附表D欄所示之誤差坪數，誤差百分比各為如附表E欄所示，則依系爭事項第4條第3款規定，兩造應依系爭事項第6條規定互為找補。

（二）依第3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，系爭事項第6條第2款規定甚明。又系爭事項第7條第2款雖規定附屬建物除陽臺外之項目不得計入買賣價格，然第4條第2款已規定應將附屬建物雨遮部分計入附屬建物面積，堪認附屬建物雨遮僅不得計入買賣價格，仍應計入房地面積並據以計算價款找補。再因系爭契約未區分主建物、附屬建物、共有部分之價款，僅約定房屋價款為4,860,000元，是每坪單價應以房屋價款除以房屋面積計算之109,781元【計算式：4,860,000÷44.27＝109,781（小數點以下四捨五入）】為價款找補依據。本件主建物、附屬建物陽臺及附屬建物雨遮面積不足部分，被告均應全部找補；共有部分面積超過者，原告僅找補2%，據此計算，被告應找補金額為如附表F欄所示之42,947元【計算式：109,781×0.5＝54,891；109,781×0.18＝19,761；109,781×14.44×2%＝31,705；54,891＋19,761＋31,705＝42,947（小數點以下四捨五入）】。被告空言辯稱：應以每坪單價140,000元計算，僅應返還原告原告請求金額1/2等語，不足為採。

（三）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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法

第179條定有明文。被告應給付找補價款42,947元，業經本院認定如前，然原告已就坪數找補繳納價款44,800元與被告乙節，為兩造所不爭執如上，則被告受領原告找補價款44,800元，顯有違系爭契約約定及系爭事項規定，實無法律上原因而受利益，並致原告受有損害，自應如數返還原告。

（四）是以，原告得請求被告返還之價款為87,747元【計算式：42,947＋44,800＝87,747】。

四、綜上所述，原告依系爭契約約定、系爭事項規定及不當得利之法律關係，請求被告給付原告68,519元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年2月3日（本院卷第127、129頁）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。

五、本件係依小額程序為被告敗訴之判決，應依民事訴訟法第436之20規定，依職權宣告假執行。另依同法第436條之23、第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。另依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中　華　民　國　110　年　3　月　31　日

橋頭簡易庭　法　官　方佳蓮

以上正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書　記　官　塗蕙如

訴訟費用計算式：

裁判費	1,000元
合計	1,000元