臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第706號

原　　告　周秀鳳
訴訟代理人　林志強律師
　　郭俊廷律師
　　吳仲立律師
被　　告　潤隆建設股份有限公司
法定代理人　蔡聰賓
訴訟代理人　李昌儀
　　陳思合律師
複　代理人　張博筌律師

上列當事人間請求返還價款等事件，本院於中華民國108年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬元，及自民國一O六年五月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴以契約經伊合法解除為由，而聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）19,334,850元，其中18,100,000元自民國106年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中460,000元自105年8月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中145,000元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（本院1卷第4頁，以下未指明卷別者，即指本院卷，僅引卷數及頁碼），嗣原告以兩造就買賣標的

物面積未意思表示合致，契約不成立，而追加民法第113條規定為請求權基礎（至原告追加契約第25條第1項為解除契約之請求權基礎部分，經本院另以裁定駁回），而擴張聲明為：被告應給付原告29,252,621元，其中18,100,000元自106年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中8,973,000元自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中460,000元自105年8月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中145,000元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（2卷第266-267頁），因原訴之主要爭點係被告有無短少給付室內面積，而此爭點涉及契約附件3、貳、「主建物面積：即一般所稱室內面積」文字究應如何解釋以判斷被告有無短給建物面積，因而與追加之訴兩造就契約所定買賣標的物面積有無意思表示合致之爭點有共同性，且原訴就契約附件3上述文字應如何解釋所調查之證據於追加之訴得予利用，是認兩者請求基礎事實同一，原告追加契約不成立之部份係合法，被告辯稱：追加之訴不合法云云，並無足採。

乙、原告起訴聲明：㈠被告應給付原告29,252,621元，其中18,100,000元自106年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中8,973,000元自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中460,000元自105年8月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中145,000元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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。而主張：兩造於103年6月30日訂立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），原告以總價新臺幣59,820,000元向被告買受預定興建之「靜心文匯」B1棟11樓建物（下稱系爭建物）、車位與基地（下合稱系爭房地），系爭契約第4條、第5條及契約附件1、3載明：主建物面積128.86平方公尺，主建物面積即一般所稱「室內面積」，並已支付第1期至第12期價

金合計18,100,000元，嗣經驗屋及調取使用執照竣工圖，始察知室內面積僅124.62平方公尺，與兩造系爭契約約定之室內面積128.86平方公尺差距3.29%，已達系爭契約第6條第3款主建物面積誤差逾3%之解約事由。被告銷售人員明知建築技術規則所稱室內面積係牆心至牆心之面積，非牆壁至牆壁面積，即淨室內面積，仍以口頭及系爭契約上述約定，違反主管機關公布之定型化契約範本，而以牆心至牆心、實際可用坪數之名詞銷售系爭建物，致原告誤認室內面積係壁內緣至壁內緣計算，被告認應以所有權狀登記面積計算，故兩造就系爭契約「室內面積」之意思表示不一致，系爭契約不成立；縱認系爭契約成立，因室內面積有疑義，依消費者保護法（下稱消保法）第11條第2項規定，亦應作有利原告之解釋，被告短給面積逾系爭契約第6條第3款所定3%，故原告以106年1月10日存證信函解除系爭契約，而被告沒收之違約金89,700,000元，應酌減至0。被告應給付下列請求項目及金額，關於契約成立、解約之請求權基礎分別如下：1.契約不成立：⑴依民法第179條規定返還原告已付價金18,100,000元。⑵類推適用民法113條規定，請求18,100,000元自原告給付各期價款時點計至解約日即106年1月10日，按週年利率5%計算之利息為1,574,621元。⑶被告為辦理代書費、稅費、規費、保險費、瓦斯管線費、管理費（下合稱預付稅費），依系爭契約第17條第1項第4款約定向原告預收之460,000元，類推適用民法第179條規定請求被告返還。⑷原告為喬遷新居，已陸續支出系爭建物建築師測量費用5,000元、衛浴與零件費用145,000元，被告應類推適用民法第113條規定負賠償責任。⑸類推適用民法第113條規定，請求依系爭契約第25條第1項中段約定（原告誤載為第15條）按系爭房地總價15%計算之違約金8,973,000元。以上合計29,252,621元。2.解約部分：請求金額及項目均同上述，請求權分別為：⑴價金18,100,000元：系爭契約第6條第3項後段約定、民法第259條第2款規定。⑵已付價金利息損害：1,574,621元：

系爭契約第6條第3項後段約定、民法第259條第2款規定。⑶預付稅費：民法第259條第1項第2款、第179條規定。⑷測量、衛浴與零件費用：145,000元，被告有室內面積給付不足之不完全給付，且該瑕疵無法補正，故依民法第227條第2項、第226條第1項規定為此部分請求。⑸違約金：8,973,000元，系爭契約第25條第1項中段，爰依上述系爭契約約定及民法規定，求為判決如首揭聲明所示。

丙、被告答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

壹、系爭契約第4條、第6條、附件1、3已約明：房屋建物「登記面積」如下：房屋建物「登記」總面積220.24平方公尺，主建物面積：128.86平方公尺；房地面積誤差及價款找補，房屋面積以「地政機關登記完竣之面積」為準；房屋依下述方式計算面積，建築物外牆，以牆外緣為界，建築物共同牆壁，以牆壁中心為界，可知兩造所約定主建物「登記面積」係以地政機關測量成果圖為準，且依土地登記規則第79條、公寓大廈管理條例第56條規定，預售屋興建完成後辦理建物所有權第1次登記，面積係以測量成果圖計算，建物獨立牆以外緣為界，建物共用牆則以牆心至牆心，而測量成果圖記載主建物面積129.81平方公尺，被告實際移轉面積亦為該數額，與系爭契約附件1所約定之主建物面積128.86平方公尺相較，並無短給，是被告未違約，原告依系爭契約第6條第2項、第3項約定解約係不合法。因原告未依約辦理貸款對保手續，經被告於105年12月21日催告5日內完成，於106年1月4日催告其應依系爭契約第9條第1項約定，繳納半數貸款金額並開立另半數禁止背書轉讓之擔保本票，惟逾期仍未為之，故系爭契約經被告依第9條第1項、第25條約定於106年3月1日寄發解約存證信函，該函於同年月2日達到原告而合法解除，故被告自得於原告已付價金內沒收房地總價15%即8,973,000元作為違約金。又系爭契約第4條、第6條、附件1既約明系爭建物面積以「登記面積」為準，附件3第4點並明定面

積之計算方式與地政機關「登記面積」之計算方式相同，，再酌以原告先前已有多次以登記面積計算建物面積之預售屋購買經驗，故系爭契約就室內面積之定義無使其模糊、誤解之處，即無適用消保法第11條第2項之餘地。至系爭契約雖有室內面積之記載，純使消費者易於理解附件3第1點第2小點所定「主建物面積」即俗稱「室內面積」，係指專有面積中相對於室外之陽台、雨遮之附屬建物以言，被告並無蓄意以室內面積一詞誤導原告其指牆內緣至牆內緣之面積。

貳、系爭契約既約明房屋面積以登記面積為準及房屋面積計算方式，則兩造就系爭建物之標的及價金意思表示即一致而成立，且室內面積一詞僅係使消費者易於理解之說明，該詞所稱之面積並非系爭契約必要之點，縱認兩造對室內面積一詞未合致，亦應由法院依民法第153條第2項規定及系爭契約之整體解釋決定，而認室內面積即為系爭契約第4條、第6條、附件1所定之登記面積，故系爭契約無不成立之情。又原告未提出以竣工圖計算房屋面積有無短給之依據，且建管機關與地政機關基於不同目的，兩者計算面積之方式殊異，是依營建法規所計算之面積與民事當事人契約約定之交付面積係屬二事，並非兩者面積一有差額，即可謂被告短給面積。而系爭契約之定型化契約原本於103年4月17日經臺北市政府審查確認無違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，是系爭契約「室內面積」一詞未違反消保法相關法令，且被告亦無以淨室內面積或實際可用坪數之用詞為銷售，係原告個人理解錯誤，故被告無何與有過失，原告不得依民法第217條規定主張酌減。

參、系爭契約經被告合法解約後，原告應依系爭契約第9條第1項、第25條第2項約定賠償房地總價15%即8,973,000元違約金，該數額就被告可得履行利益及房市趨緩未必得再順利出售之觀點以言，並未過高。系爭建物現況係依原告於施作期間之變更設計指示而完成，故其負民法第259條第2款規定之回復原狀義務，而應負擔回復原狀施工費用3,050,977元，合

計12,023,977元，以之抵銷原告本件請求。

丁、本院判斷：

壹、兩造於103年6月30日訂立系爭契約，原告以總價59,820,000元向被告買受系爭房地，原告陸續給付系爭契約附件2付款明細表第1期款至第12期款合計18,100,000元，尚有金融機構貸款41,620,000元及交屋款100,000元合計4,172,000元未給付；系爭建物專有部分（不含陽台、雨遮）所有權權狀登記面積為129.81平方公尺；原告於106年1月10日以存證信函表示坪數不足，依系爭契約第6條第2項約定終止契約，該函於同日達到被告；被告於同年3月1日以原告違反付款約定，依系爭契約第25條第2項前段約定以存證信函終止契約，並沒收上開18,100,000元其中之系爭房地總價15%即8,973,000元作為違約金，該函於同年月3日達到原告，上開各情，有國際信用卡人工簽帳單、匯款申請單、存摺類存款憑條、房屋土地預定買賣契約書、建物所有權狀、臺北市古亭地政事務所測量成果圖、存證信函在卷為證，且為兩造所不爭執（見2卷第298頁背面-第299頁言詞辯論筆錄）。

貳、原告主張：系爭契約附件3第2條第1項所謂室內面積，伊認係牆內緣至牆內緣面積，被告係指牆心至牆心之面積或專有部分相對於陽台、雨遮之室外面積之登記面積，兩造就室內面積之契約必要之點意思表示不一致，故系爭契約不成立；被告依約應給付牆內緣至牆內緣面積128.62平方公尺，竣工圖載明系爭建物室內面積僅124.62平方公尺，故被告短少給付面積，伊解除契約為合法，在原告補正面積短少瑕疵前，伊行使同時履行抗辯權，而不構成給付遲延，是被告解約不合法等語，則為被告所否認，並以上情置辯，是本件應審究者為：一、兩造就系爭契約標的物之必要之點有無意思表示不一致而不成立；被告依系爭契約約定應給付若干系爭建物面積（不含陽台、雨遮），其有無短少給付；原告解約是否合法。二、被告解約是否合法，違約金是否過高而應酌減。爰分論如下。

參、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第98條、第113、第153條分有明文。

一、㈠系爭契約第4條（本契約買賣面積標示）：「房屋...面積標示詳【如附件1】說明」；第5條（面積說明）：「（第1項）...房屋面積...包含之項目、計算方式詳如【附件3】說明所載。二、共用部分分攤之面積，倘因相關事業單位要求共用設備位置調整或變更設計，致面積有所增減時，乙方應重新分算據以辦理登記，登記坪數若有誤差依本契約第6條房屋面積誤差及價款找補約定處理」；第6條（房屋面積誤差及價款找補）：「（第1款）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，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。（第2款）本約土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含汽車停車位空間、雨遮面積）如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過各分項百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物（不含雨遮面積）、共用部份價款，除以各該面積所計算之單價（應扣除汽車停車空間價款及面積），無息於交屋時一次結清。（第3款）前款之土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含汽車停車位空間、雨遮面積）如有誤差超過百分之三（含）以上者，甲方得解除本契約（含汽車停車空間之買賣契約），解約時乙方返還甲方已兌現價金外，並加計年息百分之二之利息予甲方，甲方不得再對乙方主張

任何權利...」；附件1（房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價說明）壹、本約房屋、汽車停車空間之土地持分及建物面積標示如下：...二、房屋建物登記面積如下：房屋建物登記總面積220.24平方公尺，包含：1.主建物面積：128.86平方公尺。2.陽台面積：15.06平方公尺。3.雨遮面積：4.49平方公尺。4.共有面積：71.83平方公尺。主建物面積占本房屋得登記總面積之比例58.51%。...貳、本約房屋及汽車停車空間總價明細如下：本契約買賣總價款為新臺幣（以下同）59,820,000元整。包含土地款34,608,400元。房屋款21,211,600元，內含：1.主建物部分13,596,324元。2.附屬建物部分：794,508元。3.共有部分：6,820,768元」；附件3（房地及汽車停車空間面積說明）：「壹、土地持分面積計算方式說明如下：...二、（房屋土地持分）當戶房屋土地持分面積＝基地總面積扣除汽車停車空間分配之土地持分面積後，其餘土地面積由以地政機關核發建物測量成果圖之按當戶專有面積與區分所有全部專有面積比例持分。以上所述專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積。...貳、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：一、主建物面積：即一般所稱室內面積。二、附屬建物面積：指陽臺、雨遮（登記面積但不計價）。三、本大樓共有總面積包含樓層及項目詳如下列：...。肆、房屋及停車空間　依下列方式計算面積（若簽約後遇法令變更，產權登記依變更後之法令登記方式為準）：一、建築物之外牆，以牆外緣為界。二、建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共同牆壁，依本條第二項之規定，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。伍、專有、共有部分及汽車停車空間登記方式依地政機關登記為準」（1卷第18頁背面-19頁、第33頁）

㈡前開系爭契約第4條約明房屋面積標示詳附件1說明，第5

條明定房屋面積及包含項目、計算方式詳附件3說明，附件1、壹、二、明載：房屋建物「登記」面積如下、房屋建物「登記」總面積：220.24平方公尺，並表明房屋建物「登記」總面積內含主建物面積、陽台面積、雨遮面積、共有面積，4個項目面積之總和，並明定主建物面積占房屋得「登記」總面積之具體比例，貳、則說明系爭契約買賣總價包含土地款及房屋款與汽車停車位價款，其中房屋款內含3部分價款，即主建物部分、附屬建物部分、共有部分之價款，附件3、肆、約明房屋依下列方式計算面積，即建物外牆以牆外緣外界，建物共同牆壁則以壁中心至壁中心為界，附屬建物以其外緣為界辦理登記，第6條第1款、第3款則明定房屋面積以「地政機關登記完竣之面積」為準，倘有不足，被告負全部找補義務，依上述系爭契約第4條房屋面積標示、第5條、附件1、3房屋面積包含項目與計算方式，及第6條約明兩造就房屋面積差額之找補義務，均明載「登記」面積之約定內容，暨附件3、肆、房屋面積計算方式係依地政機關測量之計算基準，可知兩造系爭契約明文約定以系爭建物「登記面積」即128.86平方公尺，而非原告主張之牆內緣至牆內緣「室內面積」128.86平方公尺，作為被告依系爭契約所應給付房屋面積之數額及兩造應否負找補義務之計算標準，而因附件1、壹、二、已約定房屋建物「登記總面積」為4個項目即主建物、陽臺、雨遮、共有之面積之加總，即可知附件1、壹、二、及附件3、貳、一、所稱之「主建物面積」即係指「登記面積」，倘非如此解釋，其餘3項陽臺、雨遮、共有部分均以登記面積為計算，僅主建物面積以牆內緣至牆內緣計算，顯與附件1、壹、二所載「房屋建物『登記總面積』」約定文義不符，是依系爭契約上述各約款明示之客觀文義可知，被告依約應給付系爭建物之面積數額及認定被告有無短少給付面積係以登記面積為斷，而非原告主張之牆內緣至牆內緣面積，此從系爭契約通篇並無何條約

定被告應給付之系爭建物面積（不含雨遮、陽台之附屬建物）係依牆內緣至牆內緣為計算亦可徵明，故原告主張被告就主建物部分，未依約給付牆內緣至牆內緣面積，屬短少給付云云，核與系爭契約前述各條約款明示客觀文義不符，依約無據，洵無可採。

㈢又系爭契約附件3、壹、土地持分面積計算方式說明如下：「...二、（房屋土地持分）當戶房屋土地持分面積＝基地總面積扣除汽車停車空間分配之土地持分面積後，其餘土地面積由以地政機關核發建物測量成果圖之按當戶專有面積與區分所有全部專有面積比例持分。以上所述專有面積＝主建物面積＋附屬建物面積」，言明計算式之分子即當戶之「專有面積」為主建物面積加計附屬建物面積之總和，而貳、房屋及汽車停車空間面積包含項目說明如下：「一、主建物面積：即一般所稱室內面積。二、附屬建物面積：指陽台、雨遮（登記面積不計價）。三、本大樓共有總面積包含樓層及項目詳如下列：地下五層：...」，可知買受人買受之建物面積含主建物面積、附屬建物、共有部分面積，再參酌附件3、肆、所定房屋面積之計算方式係依地政機關憑地籍測量實施規則相關規定為之，此有臺北市古亭地政事務所107年1月23日函略以：系爭建物係於105年辦理建物第1次測量及登記，系爭建物登記面積係依土地法第37條、第39條規定，並以建物測量成果圖測繪範圍辦理，系爭建物於竣工圖內所載室內面積之計算，係以牆壁中心為準，與本所依地籍測量實施規則相關規定之測繪範圍基準有異，故室內面積與登記面積並不一致等語可參（2卷第24頁），及系爭契約第6條第1項房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準之約定，綜合上述契約約定可知，附件3、貳、「主建物面積：即一般所稱室內面積」，僅係說明主建物面積為相較於「室外部分」之專有部分附屬建物即陽台與雨遮以外之一般俗稱「室內面積」，亦即，扣除附屬建物面積後之專有部分面積即為主建物

面積，並非謂上開約定所稱「室內面積」之計算方式係以牆內緣計至牆內緣，此因系爭契約第6條第1項已明定房屋面積以地政機關登記面積為準，即含主建物、陽台及雨遮之專有部分面積，暨共有部分面積，均一律以登記面積為準，與附件3、肆、明定房屋面積之計算方式係以地政機關計算方式為準，依前述系爭契約各該條文間之整體、體系解釋，堪認附件3、貳、一、所稱主建物面積係指相對於室外面積（陽臺、雨遮）之「室內面積」，而以地政機關登記面積為準，況系爭契約全文並無何隻字片詞提及主建物面積或室內面積應以牆內緣至牆內緣為計算之約定或牆內緣之計算方式，是原告主張：附件3、貳之室內面積係指壁內緣至壁內緣面積云云，顯悖系爭契約第6條第1項、附件3、肆、明示之客觀文義，亦違條文間一致性之解釋，依約乏據，為無可採。依上揭㈡、㈢所述系爭契約相關條文明示客觀文義解釋，堪認附件3、貳、一、之室內面積一詞即指主建物之登記面積，並無何疑義，而非原告所主張之壁內緣至壁內緣抑或牆中心至牆中心之面積，即無從依消保法第11條第2項規定為有利於原告之解釋。

㈣內政部所頒布之預售屋買賣契約書範本第3條（房屋出售面積及認定標準）：「...（第2款）房屋面積：本房屋面積共計＿平方公尺（＿坪），包含：（一）專有部分，面積計＿平方公尺（＿坪）。1、主建物面積計＿平方公尺（＿坪）。2、附屬建物面積，即陽臺＿平方公尺（＿坪）、雨遮＿平方公尺（＿坪）及屋簷＿平方公尺（＿坪），合計＿平方公尺（＿坪）。（二）共有部分，面積計＿平方公尺（＿坪）。（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例＿％。（第3款）前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方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）：「（第1款）房地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，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。（第2款）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。（第3款）前款之土地面積、主建物及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」，及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、壹、應記載事項第4點（房屋出售面積及認定標準）：「...（二）房屋面積：本房屋面積共計＿平方公尺（＿坪），包含：1、專有部分，面積計＿平方公尺（＿坪）。（1）主建物面積計＿平方公尺（＿坪）。（2）附屬建物面積，即陽臺＿平方公尺（＿坪）、雨遮＿平方公尺（＿坪）及屋簷＿平方公尺（＿坪），合計＿平方公尺（＿坪）。2、共有部分，面積計＿平方公尺（＿坪）。3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例＿％。（三）前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補」，第6點（房地面積誤差及其價款找補）：「（一）房地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，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。（二）依第四點計算之土地面積、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。（三）前款之土地面積、主建物及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」，上述規定規定與系爭契約第6條、附件1、壹、二之規定相較，除範本第3條及應記載事項第4條多出：前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依範本第5條、應記載事項第6點互為找補，及附屬建物部分多出「屋簷」外，系爭契約第6條、附件1、壹、二之規定內容與前述範本規定及應記載事項完全相同（2卷第41頁背面、第47頁背面），再佐以內政部107年2月8日覆函亦稱：建商是否短少給付住戶面積一節，按預售屋買賣定型化契約應記載事項第6點房屋面積誤差及其價款找補規定，房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，是建商是否短少或多給住戶面積，應依上開第6點規定計算、找補及買方得解除預售屋契約之情形（2卷第40頁），可知被告依現今預售屋交易慣例所應給付之「主建物面積」係登記面積，而非壁內緣至壁內緣面積，況原告之夫即證人張志忠明確證述：原告在買系爭建物前，有買過房子很多次，預售屋有2、3次，成屋有1、2次，（問：之前預售屋買賣，建商就房子面積係約定用地政權狀面積抑或淨室內面積來算？）預售屋係用地政權狀面積來算等語（2卷第94頁），亦可徵佐預售屋現今交易慣例及原告在系爭契約締結前之數次預售屋交易，均係以地政機關登記之面積作為建商應給付主建物面積之數額，並無何以壁內緣至壁內緣計算之情形。

二、原告主張：被告代銷人員以話術及附件3、貳、一、主建物面積：即一般所稱室內面積之書面約定，誤導伊認附件3、貳、一之室內面積係指淨室內面積即牆內緣至牆內緣面積，竣工圖所載室內面積僅124.62平方公尺，少於附件1、壹、二、所定室內面積128.86平方公尺，兩造就室內面積之必要之點意思表示不一致，縱認一致，被告短給室內面積達3%，故伊解約為合法云云，然查：

㈠證人張志忠經原告訴訟代理人訊問時固證稱：（問：你剛才所說室內面積之理解，你有跟當時銷售人員說明這是你要的

室內面積嗎？）伊怕銷售人員誤解，所以伊會跟銷售人員賴敏惠強調是牆以內之面積等語（2卷第93頁背面），惟嗣經被告訴訟代理人訊問時又證述：（問：所以你剛剛說你在跟銷售人員確認什麼叫做淨室內面積時，是只有講自己能夠使用空間，而沒有講到你認為很專業的牆心到牆心，或牆內緣到牆內緣，是否如此？）是。（問：你在跟賴敏惠洽談這個案子時，針對室內面積，你有無向賴敏惠表示是完全不包含牆厚度？）伊會說淨室內面積，就是不包含牆壁，伊向她表示淨室內面積就是伊自己可以使用的空間，這是伊與她的共識，惟伊沒有跟她說淨室內面積係指不包含牆壁，但伊想她應該知道伊的意思等語（2卷第94頁），又謂伊僅稱自己得使用之空間，並未言明係指不含牆壁之牆內緣至牆內緣面積等語，證人張志忠關於究否有與賴錦惠強調牆壁內面積一節之證詞前後矛盾，已難遽信。契約因當事人兩造合意而成立，所謂合意，係指經由解釋所認定之「表示內容之一致」，非指「內心意思之一致」，此因內心意思如何，難以臆知，須經由表示行為使其外部上可以認識，「意思」依其「表示」而客觀化。原告之夫即證人張志忠於締約前磋商階段既未言明原告所欲購買之系爭建物面積係指牆內緣至牆內緣面積，難認原告就此有何表示行為，而為被告所知，且依系爭契約相關條文明示之客觀文義解釋，附件3、貳之室內面積一詞係指主建物之登記面積，業如上揭一、㈡、㈢所述，是兩造就此所為出賣、買受標的物面積之意思表示之客觀意義趨於一致，故系爭契約成立。縱原告一方主觀內心認上開室內面積一詞係指牆內緣至牆內緣面積，然此至多僅屬原告意思表示有無民法第88條錯誤得否撤銷之問題，究與兩造系爭契約意思表示構成不一致容有殊異，是系爭契約既成立生效，被告受領價金18,100,000元即有法律上原因，原告主張契約不成立而類推適用民法第113條或民法第179條規定請求返還已付價金18,100,000元，即不符該兩條所定無效、無法律上原因之要件，而不應准許。系爭契約第17條第1項第1款至第

4款約明原告應負擔之稅費項目並負預繳義務（1卷第25頁背面），則被告預收稅費460,000元，係依上述有效之系爭契約為之，自有法律上原因，故原告類推適用民法第179條規定請求返還上揭預付稅費，於法未合，亦不應准許。至原告支付之測量、衛浴與零件費用145,000元及按系爭契約房地總價15%違約金8,973,000元，因不符民法第113條所定之無效要件，是原告主張類推適用該條規定請求上開費用及違約金，亦屬無由。

㈡原告所提竣工圖記載：室內面積為124.62平方公尺（1卷第66頁），該面積係建管機關依建築技術規則建築設計施工編第1條第3款建築面積、第5款樓地板面積之計算方式，以牆中心線以內計算水平投影面積所計出，建管與地政計算建物面積之差異與原因，係建管機關為工程設計、施工及結構力學計算需要，其建築面積計算係依建築技術規則之規定辦理，地政機關為保障人民財產權，按建物所有權人或管理人申請辦理建物所有權第一次測量及登記，係就其合法建物之權利範圍及位置，依建物測量辦理規定測繪平面圖並計算面積。因建築設計與建物所有權第一次測量及登記，其實際狀況及需要不同，故建物面積之計算標準不一，此有內政部營建署107年5月22日函及內政部74年3月18日台（74）內地字第393 173號函在卷為證（2卷第107、79-80頁），可知竣工圖之室內面積之計算係以牆壁中心為準，而參酌臺北市古亭地政事務所函謂：系爭建物依當時適用之106年1月9日修正前測量實施規則第273條規定：獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界，兩建物共有之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界，而系爭建物測量成果圖之平面圖係依同規則第282條之1規定，由竣工圖轉繪，其中與鄰戶共用之隔間牆以牆壁中心為界，如係該棟建物之外牆則以牆壁外緣（含結構柱）為界，兩者因測繪範圍基準有異，故面積並不一致等語（2卷第24頁），可知地政機關登記面積與建管機關之竣工圖所載室內面積兩者數額並不相同，而兩造依系爭契約所約定被告應給付

主建物面積之數額係以地政機關登記面積為準，並非以原告所主張之牆內緣至牆內緣或建管機關之竣工圖所載室內面積為準，是計算被告有無短給主建物面積，自應以地政機關之登記面積為準，而系爭建物主建物登記面積為129.81平方公尺，有建物所有權狀及建物測量成果圖在卷為徵（1卷第171、17 2頁），與系爭建物附件1、壹、二所約定之主建物登記面積128.86平方公尺相較，面積尚有多給，並無短少情事（129. 81-128.86＝0.95），原告執竣工圖所載室內面積124.62平方公尺，與附件1、壹、二所載128.86平方公尺相較，主張被告短給比例達3.29%云云，然兩造並未約定以建管機關依牆中心至牆中心之測量基準所繪製竣工圖作為計算面積多給或短少之依據，且系爭契約亦無約定應以牆內緣至牆內緣為計算面積多給或短付之依據，是原告上揭主張，依約乏據，為無足採。

㈢系爭契約第6條（房屋面積誤差及價款找補）：「（第1款）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，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。（第2款）本約土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含汽車停車位空間、雨遮面積）如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過各分項百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物（不含雨遮面積）、共用部份價款，除以各該面積所計算之單價（應扣除汽車停車空間價款及面積），無息於交屋時一次結清。（第3款）前款之土地面積、房屋主建物或登記總面積（不含汽車停車位空間、雨遮面積）如有誤差超過百分之三（含）以上者，甲方得解除本契約（含汽車停車空間之買賣契約），解約時乙方返還甲方已兌現價金外，並加計年息百分之二之利息予甲方，甲方不得再對乙方主張任何權利...」，依上開約定可知，被告就主建物面積須短付達3%以上，原告始得

依該條第3款約定解約，惟被告並無短給情事，是原告於106年1月10日之解約不合法，而不生效力，故系爭契約斯時仍存續，故其以系爭契約經伊合法解除為由，主張依系爭契約第6條第3款後段約定或民法第259條第2款規定請求返還價金18,100,000元及該價金之利息，暨依民法第259條第2款規定請求返還預付稅費460,000元，即不應准許。又被告並無短給面積之不完全給付之債務不履行情事，故原告依民法第227條第2項、第226條第1項請求測量、衛浴與零件費用之損害賠償145,000元，亦不應准許。至原告主張被告應依系爭契約第25條第1項約定給付房地總價15%違約金8,973,000元，因系爭契約第25條第1項解約並請求房地總價15%違約金之規定（1卷第29頁背面），係以被告違反第10條（主要建材及廠牌規格）、第11條（開工及取得使用執照期限）、第23條（一物數賣，無權占有他人土地或無承攬人法定抵押權或設定他項權利）之瑕疵擔保責任為要件，而原告所主張之被告短給面積，核與上述第10條、第11條、第23條無涉，是原告亦不得依系爭契約第25條第1項請求違約金。

肆、按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。重大之損害原因，為債務人所不及知，而被害人不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與有過失。前二項之規定，於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之。當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。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。民法第217、第250條、第252條、第264條第1項前段分有明文。

一、原告就未依系爭契約第8條（付款方式及逾期付款處理方式

）約定，按期辦理金融機構貸款手續給付41,620,000元，及交屋款100,000元一節，經被告催告後仍未給付，並未爭執，僅爭執被告有短給面積之不完全給付行為，故伊行使同時履行抗辯權後，不構成給付遲延云云，然被告並無短給面積之不完全給付行為，已如前述，是原告不得行使同時履行抗辯權，故無從阻卻其給付遲延責任，而系爭契約第25條第2項：「...甲方違反『付款條件及方式』之規定者，...得解除本契約；解約時乙方得沒收房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限」（1卷第29頁背面），是原告既有違反系爭契約第8條價金給付遲延之行為，被告即得依第25條第2項約定解約，故系爭契約於106年3月3日經被告合法解除，其得沒收房地總價15%違約金8,973,000元。

二、兩造就系爭契約第25條第2項約定之違約金性質為損害賠償總額預定性一節並未爭執，原告雖主張：被告僅有41,620,000元自105年12月21日起至106年3月1日止，按週年利率5%計算之利息損害404,797元云云，然查：

依原告本人書狀自承：105年11月交屋等語（2卷第222頁），堪認系爭契約倘原告按期支付價金，依公開之被告105年度財務報表稅後淨利率18.1%資料計算，被告就系爭契約預期可得履行利益為10,827,420元（00000000*18.1%＝0000000），此已逾違約金8,973,000元，原告雖主張：被告另行出售即可取得履行利益云云，然臺北市近年房地產市場成長趨緩，被告未必得於短期內再行順利出售系爭房地，且房屋尚有折舊問題，縱被告得順利再次出售，其仍受有再次出售所需成本費用之損害，如交由仲介而須支付約房地總價3%仲介報酬1,794,600元（00000000*3%＝0000000），是原告就被告再行出售之價金價差損失或因此增加第2次出賣所應支付之成本費用均應賠償，且被告尚應負擔原告自105年未按期履約起至第2次順利出售而交屋予第三人或辦竣系爭房地所有權移轉登記時止之系爭房地之房屋稅及地價稅，是依上

述被告105年度淨利率履行利益、再行出售之價差損失及所需費用，暨負擔待售期間之房屋稅及地價稅以言，被告損害已逾8,973,000元，原告既未舉證證明被告前述損害合計低於8,973,000元，其請求酌減違約金至0元云云，自無足採，被告抗辯：違約金未過高等語，應屬有據。

三、原告另主張：被告使用易使人混淆、誤認之室內面積一詞，故違約金應依民法第217條第1項規定酌減云云，然通觀系爭契約全文（含附件）明示之客觀文義，可知附件3、貳、一、「室內面積」係指相對於陽台及雨遮室外面積之主建物「登記面積」，客觀上並無使人混淆、誤認之可能，難認被告有何過失，再參以原告本人書狀陳稱：被告售屋代表介紹說明室內面積為牆內面積等語（2卷第220頁），然又稱：被告銷售時以牆心至牆心之面積作銷售等語（2卷第301頁），原告前後主張不一，則其究否因此而有何誤認或混淆，顯屬可疑，是上揭主張，即無足採。

伍、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。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第179條、第203條、第229條第2項、第233條第1項前段分有明文。

一、原告依系爭契約第17條第1項第4款約定所預付之代書費、稅費、規費、保險費、瓦斯管線費、管理費合計460,000元，係以系爭契約經兩造依約履行後，原告為系爭房地所有權人所應負擔之稅費為前提，系爭契約既經被告合法解除而溯及歸於消滅，則被告保有該預付稅費之法律上原因嗣不存在，故原告主張：倘認系爭契約經被告合法解除，其應依民法第

179條規定返還預付稅費等語，依法有據，而屬可採，故其460,000元之請求，應予准許。至被告辯稱：得以回復原狀費用30,550,977元為抵銷云云，惟被告於本件言詞辯論終結前僅提出1紙總金額為1,955,416元之報價單，並未舉證上開報價單所載工項確係原告所指示變更者，又未提出上開工項已經施作或支付1,955,416元或30,550,977元之單據，是上述抵銷抗辯，為無足採。

二、原告雖主張：被告應給付自伊給付日即105年8月5日之翌日即同年月6日起按法定利率計算之遲延利息云云，惟被告所負返還預付稅費之不當得利債務，係無確定期限之債務，須經原告為催告或與催告有同一效力之行為始生清償期屆至之效力，原告既未舉證於本件起訴前曾經催告，自僅得請求起訴狀繕本送達被告翌日即106年5月6日起（1卷第85頁）至清償日止，按法定利率計算之遲延利息。

陸、綜上，系爭契約因兩造意思表示一致而成立，嗣經被告合法解除，而被告沒收之違約金無過高之情，惟被告受領預付稅費之法律上原因嗣不存在，故原告依民法第179條、第259條第2款、第227條第2項、第226條第1項、類推適用第113條規定、系爭契約第17條第1項第4款、第25條第1項中段約定，請求被告給付460,000元，及自106年5月6日起至清償日止，按週年利率5%之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，核屬無由，應予駁回。

戊、兩造其餘攻擊防禦方法及立證，經核不影響本判決結果，爰不逐一論敘，附此指明。

己、本件原告勝訴部分，因所命被告給付之金額未逾500,000元，故依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，至原告此部分假執行聲請，僅係促使本院發動上開職權，故無庸就此部分為准駁之諭知。至原告敗訴部分之假執行聲請，因訴之駁回而失依據，故併予駁回。

庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

民事第八庭　　法　官　陳琪媛

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　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　呂耘萱