

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第582號

原告 米羅建設開發有限公司（原名橙鴻建設開發有限公

法定代理人 何仁宗

訴訟代理人 沈宏裕律師

被告 黃金德

訴訟代理人 吳慶隆律師

黃政傑

上列當事人間請求給付補貼款事件，經本院於民國111年11月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告之訴，有下列各款情形之一，法院應以裁定駁回之。

但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：七、起訴
違背第31條之1第2項、第253條、第263條第2項之規定，或
其訴訟標的為確定判決之效力所及者；當事人不得就已起訴
之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴，民事訴訟法第249條第1
項第7款、第253條定有明文。次按訴訟法上所謂一事不再理
之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言，其所謂
同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，
若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決
之拘束（最高法院19年上字第278號判決要旨參照），是以
關於前後起訴之案件是否為同一案件，應依「當事人」、
「訴之聲明」及「訴訟標的」三個訴之要素定之，合先敘
明。

01 二、本件被告迭以臺灣臺北地方法院110年度重訴字第560號民事
02 案（下稱另案）與本案為同一事件，且另案繫屬在前而尚未
03 審結，原告提起本案有違民事訴訟法第253條規定為由，請
04 求本院依照民事訴訟法第249條第1項第7款規定裁定駁回本
05 件原告之訴，然查，本件被告於另案中以原告身分（下稱另
06 案原告），列本件原告及訴外人合眾建築經理股份有限公司
07 為被告（下各稱為米羅公司、合眾公司），主張另案原告與
08 米羅公司曾簽訂合建興建大樓契約書及補充特約事項（下合
09 稱系爭合建契約），依系爭合建契約約定米羅公司應將新北
10 市○○區○○段○○0000號建號建物（門牌號碼：新北市○○
11 區○○路00號7樓）、同段第2940建號建物權利範圍359/100
12 00共有部分（下合稱建物部分）以及其坐落之新北市○○區
13 ○○○段○○00地號土地權利範圍22/10000部分（下稱土地應有
14 部分）移轉登記予另案原告，目前米羅公司將上開建物部分
15 之所有權信託登記予合眾公司，然米羅公司、合眾公司之信
16 託契約目的已完成，米羅公司自得請求合眾公司辦理塗銷信
17 託登記，將建物移轉予米羅公司或其指定之人，然米羅公司
18 遲不為之，原告本於民法第242條規定代位行使米羅公司對
19 合眾公司之塗銷信託登記及移轉登記請求權，此外依照系爭
20 合建契約約定，米羅公司應將上開土地應有部分移轉登記予
21 另案原告，並補貼計價坪數差額、賠償遲延完工金額，爰依
22 民法第242條、米羅公司及合眾公司之信託契約、系爭合建
23 契約之約定，訴請米羅公司應將上開土地應有部分移轉登記
24 予另案原告；合眾公司應將建物部分信託登記予以塗銷並移
25 轉登記予米羅公司；米羅公司應將建物部分移轉登記予另案
26 原告；米羅公司應給付另案原告50萬2,720元及自110年1月1
27 9日起至清償日止，按年息5%計算之利息等情，有另案民事
28 起訴狀、民事更正訴之聲明狀各1份附卷可參（見卷一第85
29 至111頁），足見另案另有被告合眾公司，與本件訴訟之當
30 事人未盡相同，且另案與本件訴訟之「原告訴之聲明及原因
31 事實（本件訴訟部分詳如後述）」而言，二者顯不相同，故

其訴訟標的亦不相同，則依上列說明，前案與本件訴訟並非同一事件，自無重複起訴情形。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於103年8月4日簽訂合建興建大樓契約書及補充特約事項（即系爭合建契約），由被告提供新北市○○區○○段○○地號土地（面積16.23平方公尺）參與合建，依系爭合建契約約定，被告合計可獲分配31坪房屋面積以及1個機械汽車車位，並約定公設比例不得高於31%。兩造復於105年4月25日簽訂分戶協議書，約定若實際分得坪數高於31坪，每坪找補新臺幣（下同）40萬3,750元，並應於交屋時以現金方式一次付清。被告已於109年11月6日點交取得分配之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路00號7樓，下稱系爭房屋），該房屋登記總面積為63.72平方公尺、附屬建物陽臺為6.21平方公尺、雨遮為6.90平方公尺，共有部分扣除車位之權利面積為41.03平方公尺，上開面積合計換算坪數約35.65坪。依系爭合建契約第3條及補充特約事項第1條約定，被告僅得分配31坪，故被告應找補4.65坪（計算式：35.65坪－31坪＝4.65坪），被告應給付原告之補貼款為187萬7,438元（下稱房屋面積補貼款，計算式：每坪40萬3,750元×4.65坪＝187萬7,438元）。

(二)兩造約定之公設比為31%，然實際公設比為34.81%，就坪差1.36坪部分，原告應給付給被告之補貼款為54萬9,100元（下稱公設補貼款，計算式：每坪找補40萬3,750元×1.36坪＝54萬9,100元）。

(三)依系爭合建契約第7條第3項約定，原告若未能於開工後700日曆天內完工，須按每日十萬分之五之房屋總價賠償被告（房價以每坪40萬元計算）。依新北市政府工務局使用執照記載，開工日期為105年10月12日，竣工日期為108年9月12日，實際施工1066個日曆天，逾期366個日曆天（計算式：1066日－700日＝366日），原告工期遲延應賠償被告22萬6,9

20元【下稱工期遲延賠償，計算式：366日×40萬元×31坪×
(5÷100000) = 22萬6,920元】。

(四)復依系爭合建契約第7條第4項約定，由原告提供被告履約保證金20萬元，俟完工交屋時由被告無息退還原告。原告已於109年11月6日完成點交，被告自應返還原告20萬元。

(五)綜上，被告應給付原告之房屋面積補貼款及履約保證金，扣除公設補貼款及工期遲延賠償後，為130萬1,418元（計算式：房屋面積補貼款187萬7,438元＋履約保證金20萬元－公設補貼款54萬9,100元－工期遲延賠償22萬6,920元＝130萬1,418元）。爰依系爭合建契約及分戶協議書之約定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告130萬1,418元，及自109年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭合建契約之性質應為互易契約，依民法第398條準用關於「買賣」之規定，另參照內政部100年4月15日台內營字第1000802259號令、100年5月18日內授中辦地字第1000724541號函，雨遮非可供人員生活實質滯留可能之空間，並為防止建商灌虛坪及哄抬房價，預售屋買賣時屋簷、雨遮部分可為所有權登記但不應計價，該見解自可類推適用民法買賣契約規定之系爭合建契約，且依行政院公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、預售屋買賣定型化契約第3條房地出售面積及認定標準之規定，亦顯示107年1月1日後申請建造執照之建物，不得將雨遮計價，故系爭房屋所有權登記之雨遮面積6.90平方公尺，不應計入被告應獲分配之31坪房屋面積，則原告實際給付之房屋坪數未達31坪，為可歸責於出賣人即原告之事由所致之給付瑕疵，被告請求適用民法第359條減少價金、類推適用同法第226條第2項請求損害賠償，非僅無須支付上開房屋面積補貼款，更得請求原告賠償此部分給付短少之坪數；另系爭合建契約第7條第3項約定，原告應自建照核准開工後（即105年10月12日）700個日曆天完工，否則需按每日十萬分之五之房屋總

價金賠償予甲方之被告（每坪40萬元計算），該完工日應以建物登記謄本之建築完成日期即109年5月4日為準，而非原告主張之使用執照竣工日，故原告施工天數為1300天，超過約定之700個日曆天完工日數為600天，參照上開合約條款，原告需賠償被告37萬2,000元；另原告曾提出面額500萬元之支票，做為原告履約保證之款項，嗣原告於109年6月30日取回該支票而同意同意補貼被告每年10萬元至交屋完成日止之利息，合計3萬5,556元（下稱利息補貼），應自上開原告請求之金額中扣除；況即便本院認定被告有給付房屋面積補貼款及返還履約保證金之義務，依系爭合建契約書及分戶協議書之內容，原告除應將建物部分點交予被告外，並應將建物部分及其坐落之土地應有部分移轉登記予被告，詎原告於109年11月6日將系爭房屋鑰匙交給被告而完成交屋程序後，迄今未將建物部分及土地應有部分之所有權移轉登記給被告，則於原告履行此部分給付以前，被告自得依民法第264條行使同時履行抗辯，拒絕給付房屋面積補貼款及返還履約保證金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

- (一)兩造間於103年8月4日簽定系爭合建契約，而後原告自「橙鴻建設開發有限公司」更名為「米羅建設開發有限公司」，於105年11月12日書立承諾證明書，承諾更名後系爭合建契約之權利義務不變。
- (二)系爭合建契約係約定被告提供新北市○○區○○段○○地號土地（面積16.23平方公尺）參與合建，且約定被告合計可獲分配31坪房屋面積、1個機械汽車車位。
- (三)被告依系爭合建契約及分戶協議書，實際取得系爭建案之新北市○○區○○段0000○號（即系爭房屋），該房屋登記總面積為63.72平方公尺、附屬建物陽臺為6.21平方公尺、雨遮為6.90平方公尺，共有部分扣除車位之權利面積為41.03平方公尺。

01 (四)兩造以分戶協議書約定坪數找補金額每坪為40萬3,750元，
02 於交屋時以現金方式付清。

03 (五)兩造於107年2月8日約定公設比不得高於31%（超出部分不
04 計價），然實際公設比為34.81%，就坪差部分原告應給付
05 給被告之補貼款為54萬9100元。

06 (六)系爭房屋使用執照之開工日期為105年10月12日，竣工日期
07 為108年9月12日。系爭房屋之建物登記謄本則記載建築完成
08 日期為109年5月4日。

09 (七)原告於109年11月6日將系爭房屋鑰匙交付給被告，而完成交
10 屋程序。

11 (八)原告曾簽發面額500萬元之支票交付予被告，作為原告履約
12 保證款項，原告後因故取回該支票，並同意補貼被告利息每
13 年10萬元至109年6月30日，餘額交屋時再一併找補，故原告
14 請求之金額應扣除利息補貼3萬5,556元。

15 (九)原告已依系爭合建契約第7條第4項約定提供20萬元履約保證
16 金給被告。

17 四、本件應探究者為：(一)於計算被告分得之坪數面積，是否應扣
18 除建物登記之雨遮部分？就系爭建物被告實際分配之面積、
19 被告應給付之房屋面積補貼款為何？(二)系爭合建契約第7條
20 第3項約定之「完工」，係指「使用執照竣工日」？或「建
21 物登記謄本之建築完成日期」？本件工期遲延賠償金額為
22 何？(三)原告得否依照合建契約第7條第4項、第10條第2項約
23 定，請求被告返還履約保證金、給付補貼款？上開約定所指
24 之「完工交屋時」、「交屋前」，是否除點交系爭房屋外，
25 另包含原告應為系爭建物、土地應有部分之移轉登記？被告
26 以原告未移轉系爭建物、土地應有部分之所有權為由行使同
27 時履行抗辯，有無理由？

28 (一)被告分得之坪數面積不需扣除雨遮部分，系爭建物被告實際
29 分配面積為35.65坪，被告應給付之房屋面積補貼款為187萬
30 7,438元：

31 1.按法律上所謂準用，係法律明定將關於某種事項（法律事

實)所設之規定，適用於其相同或相類似之事項之上，倘法律未明文規定之事項，而與既有之法律所規範之事項相同或相類似者，只能加以類推適用，而非準用，此；在法律適用之方法上須加以分辨（最高法院97年度台上字第1152號民事判決意旨參照）。再按類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定；未經法律規範之事項，得否類推適用某項法律規定，應先探求某項法律規定之規範目的即立法理由，其次再判斷得否基於同一法律理由，依平等原則將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項。又與法律漏洞有別者，乃立法政策上之考量，縱因立法政策錯誤而未為規範係屬不當，亦屬；立法論上之問題，並無類推適用之餘地（最高法院93年度台上字第1718號民事判決、101年度台上字第923號民事判決意旨參照）。是以，縱相同或相類似之事項，法律未設有明文規定，亦需已明顯違反法律規範計劃、意旨的不完整性，始有構成法律漏洞之可能，且基於平等原則，始有類推適用之餘地，倘「法未有規範」係屬立法政策抉擇之範疇，要非法官造法所允許，無法逕予類推適用，合先敘明。

2. 被告固抗辯原告未依照內政部函示及預售屋買賣定型化契約之內容，而將雨遮計入面積計價，為可歸責於出賣人即原告之給付瑕疵，故不得請求被告給付雨遮部分之房屋面積補貼款云云。然查，系爭合建契約明文約定被告提供土地基地即新北市○○區○○段00地號土地，與鄰地合併為1筆建築基地後，由原告規劃設計、興建房屋，且原告得增加或減少開發興建範圍，並約定被告得分配之房屋、車位、土地面積及公設比例等情（見卷一第23至25頁），可徵系爭合建契約，

01 係由被告以坐落土地地主之身份提供建築用地與原告出資共
02 同興建完成，性質上應屬互易契約，此與被告主張應類推適
03 用之內政部針對預售屋買賣所為之函示、預售屋買賣定型化
04 契約應記載及不得記載事項、預售屋買賣定型化契約等規
05 定，僅限適用於預售屋之買賣契約關係，已有顯著不同，且
06 欠缺比附援引之基礎。其次，觀諸系爭合建契約第7條第4
07 項、第8條、第10條等有關保證金、稅費負擔、房屋及車位
08 找補款等約定內容（見卷一第27至31頁）及補充特約事項有
09 關被告與其他地主分戶抽籤時若未能順利取得6樓房屋之分
10 配坪數，則原告願將7樓某戶分配給被告之約定條款（見卷
11 一第35頁），均係合建契約之特別約定條款，核與一般房地
12 預售買賣定型化契約明顯不同，是系爭合建契約與一般房地
13 預售買賣定型化契約，兩者間顯然不存在相同或相類似事項
14 而得類推適用之前提。再者，依內政部100年5月18日內授中
15 辦地字第1000724541號函及地籍測量實施規則第273條之立
16 法理由所示（見卷二第41至42頁、第43至44頁），係為防止
17 建商灌虛坪及哄抬房價，並保障消費者權益，始特別採取預
18 售屋買賣兩遮所有權登記但不計價政策，由此可見該政策乃
19 基於保護一般消費者之目的，特別規定在預售屋買賣時，兩
20 遮不得列入預售屋買賣定型化契約之買賣價格中，故於適用
21 時自應嚴格侷限於預售屋買賣，而無藉由類推適用任意擴張
22 適用之空間。另系爭合建契約雖屬互易契約，而依照民法第
23 398條、第400條準用關於買賣之規定，然系爭合建契約與預
24 售屋買賣定型化契約性質上顯有不同，欠缺相同或相類似事
25 項得類推適用之前提，業如前述，則被告逕以系爭合建契約
26 與預售屋買賣定型化契約均得準用或適用民法買賣章節之規
27 定為由，抗辯預售屋買賣定型化契約之內容得類推適用至系
28 爭合建契約，難認有理。承上，本件兩造間之法律關係既屬
29 合建契約而非預售屋之買賣契約關係，復欠缺類推適用之基
30 礎下，自非法官造法所允許之範圍，而無任意比附援引之空
31 間，是被告抗辯實際分得之坪數面積不得計入兩遮部分，實

無足採。

3.查兩造約定被告可分配合計31坪之房屋面積，若超過該面積則以每坪40萬3,750元進行找補乙節，為兩造所不爭執（見上開不爭執事項(二)、(四)），而綜觀系爭合建契約第3條第1項、補充特約事項第1條、分戶協議書第1條、第3條約定可知（見卷一第25頁、第35頁、第39頁），房屋面積係包含主建物、附屬建物及房屋應分擔之公共設施，正確坪數並以地政機關登記為準，佐以系爭房屋之建物登記第一類謄本，顯示該房屋登記總面積為63.72平方公尺、附屬建物陽臺為6.21平方公尺、雨遮為6.90平方公尺，共有部分扣除車位之權利面積為41.03平方公尺，則系爭房屋實際面積合計為117.86平方公尺，換算坪數約35.65坪，扣除被告應分得之面積31坪後，被告應找補為4.65坪（計算式：35.65坪－31坪＝4.65坪），則被告應給付之房屋面積補貼款為187萬7,438元（計算式：每坪40萬3,750元×4.65坪＝187萬7,438元），堪以認定。

(二)系爭合建契約第7條第3項約定之完工日為使用執照領照日期109年5月4日，本件工期遲延賠償為37萬2,000元：

1.按解釋契約應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面或截取書據中一二語，致失立約之真意（最高法院98年度台上字第1217號判決意旨參照）。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。且法院進行此項闡明性之解釋，除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）外，兼可參酌交易習慣與誠信原則加以判斷，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最

大可能之文義，合先敘明。

2.系爭合建契約第7條第3項約定：「扣除天災及不可歸咎於乙方（即原告）之原因責任外，乙方若未能於開工後700日曆天內『完工』，需按每日十萬分之五之房屋總價金賠償予甲方（即被告）」（見卷一第27頁，下稱遲延賠償約定），然觀諸該合建契約，並未明文約定「完工」之認定標準為何，且兩造就該「完工」係指使用執照竣工日或建物登記謄本之建築完成日，各執一詞，足見兩造就遲延賠償約定之內容發生疑義，本院自應參酌其他條文就完工之認定標準、綜觀該合建契約全文、考量兩造當時約定之目的後加以判斷，以推求當事人之真意。經查，系爭合建契約第7條為有關「交屋」之約定，同條第1項約定：「自建照執照核准開工日起700個日曆天內提出建物使用執照之申請」（下稱遵期完工約定），而建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照，建築法第28條第3款定有明文，可見系爭合建契約第7條第1項要求原告須於建照執照核准開工日起700個日曆天內申請建物使用執照，即隱含原告必須於該期間內將建築物建造完成後使用之意思。綜合觀察上開遵期完工約定、遲延賠償約定後可知，兩造當時係透過前者之約定，課予原告應於一定期限內建造完成之義務，並以後者賦予被告於原告未履行上開遵期完工義務時、得向原告請求遲延賠償之權利，是上開2個約定之開工日、完工日自應為相同之解釋，始合於當事人締約當時之真意，亦開工日部分為建造執照之開工日期（即105年10月12日），完工日則為建築物實際建造完成後使用之日，揆諸上開建築法第28條第3款規定，建築物實際建造完成後使用之日，即為使用執照之領照日期。而系爭建案之使用執照領照日期為109年5月4日（見卷一第47頁）與本件被告所稱建物登記謄本之建築完成日相同，可見該謄本記載之建築完成日期即為使用執照之領照日期，是被告此部分抗辯，即屬有據。至原告雖主張遲延賠償約定之完工日，應為使用執照之竣工日108年9月12日云云，然查系爭合

建契約之使用執照（見卷一第47頁），載有「建造執照」之發照日期、開工日期及竣工日期（即原告所主張之108年9月12日），可見該竣工日之紀載，顯係原告於開工前申請建造執照時預估建築期限而事先填寫之竣工日，要非系爭建案實際完工日，故原告主張該竣工日為使用執照之竣工日，容有誤會。是本件系爭建案開工日為105年10月12日、完工日為109年5月4日，實際施工為1300日曆天，遲延完工600日曆天（計算式： $0000-000=600$ 日），依上開遲延賠償約定，工期遲延賠償為37萬2,000元（計算式： $600\text{日}\times 40\text{萬元}\times 31\text{坪}\times 0.005\%=37\text{萬}2,000\text{元}$ ）。

(三)系爭合建契約第7條第4項、第10條第2項約定之「完工交屋時」、「交屋前」，係包含原告完成系爭建物、土地應有部分之移轉登記及點交，被告行使同時履行抗辯，應屬有理：

1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條定有明文。又按所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院100年度台上字第1679號判決意旨參照）。本件被告應給付之房屋面積補貼款為187萬7,438元（詳如前述(一)部分），被告並對於負有履約保證金20萬元之返還義務不爭執，且被告應給付之款項，須扣除工期遲延賠償37萬2,000元（詳如前述(二)部分）及兩造不爭執之公設補貼款54萬9,100元、利息補貼3萬5,556元（見兩造不爭執之事項(五)、(八)），計算後被告應給付之金額為112萬0,782元（計算式： $187\text{萬}7,438\text{元}+20\text{萬元}-37\text{萬}2,000\text{元}-54\text{萬}9,100\text{元}-3\text{萬}5,556\text{元}=112\text{萬}782\text{元}$ ），足見被告對原告負有此部分之債務。

2.兩造就系爭建物及坐落土地之應有部分尚未移轉登記予被告乙節並無爭執（見本院卷三第30頁），是本院所應認定者為原告是否對被告負有完成系爭建物、土地應有部分之移轉登

記義務。查系爭合建契約第7條第4項約定：「乙方（即原告）提供予甲方（即被告）之履約保證金新臺幣20萬元整，俟完工交屋時由甲方無息退還乙方（甲方與銀行辦理土地信託作業時，乙方應同時交付上述保證金）」，第10條2項約定：「以上找補之價金雙方均同意於新建房屋交屋前以現金一次補齊」，可見於原告「完工交屋時」、「新建房屋交屋前」，被告始負有上開履約保證及房屋面積補貼款之給付義務，而上開約定雖未同時載明原告須完成系爭建物、土地應有部分之移轉登記，然按解釋契約應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面或截取書據中一二語，致失立約之真意（業如前述），本院審酌系爭合建契約第7條第2項約定：「乙方（即原告）必須於新建房屋所有權登記給甲方（即被告）名下『後』，通知甲方於限期內辦理交屋事宜，甲方必須在乙方指定之期限內與乙方辦妥交屋手續，甲方如逾所訂交屋期限二十日以上，視為已完成交屋，乙方不負保管責任」（見卷一第27頁，下稱上開約定），顯見兩造於締約當時，已將系爭房屋所有權移轉登記，約定為兩造完成點交前應履行之事項，從而列於上開約定後之履約保證金、房屋面積補貼款約定，兩造於締約時之認知所指之「完工交屋時」、「新建房屋交屋前」，當為已完成系爭房屋所有權移轉登記後之交屋程序。再者，上開履約保證金之約定，記載原告係於被告提供參與合建之土地辦理信託登記作業時，將保證金交付予被告，意即以被告將土地所有權移轉予原告或原告指定之人之際，作為原告給付履約保證金之時點，則依此推論，該履約保證金實係為保障被告暫時失去土地所有權而設，屬被告於合建土地移轉登記予他人至取得建物部分及土地應有部分移轉登記前之保障，益徵兩造約定於完工交屋時被告應返還此部分履約保證金，應隱含被告已取得建物部分及土地應有部分移轉登記之合意。況且，被告締結系爭合

01 建契約之主要目的，非僅為取得系爭房屋之使用權限，亦應
02 包含取得原告興建完成之房屋及座落土地之應有部分之所有
03 權，而房屋、土地均為不動產，所有權之取得概以登記為
04 斷，因登記為所有權人而產生之公示力、公信力，難謂非屬
05 所有權人之重要權益，是依締約目的以觀，原告除點交房屋
06 外，另負有將系爭建物及座落土地之應有部分所有權移轉登
07 記予被告之主給付義務，故被告以原告尚未履行所有權移轉
08 登記之義務為由，拒絕給付上開112萬782元之債務，核屬有
09 據。原告徒以前揭履約保證金、房屋面積補貼款之約定並未
10 載明應完成房屋移轉登記為由，主張其尚未移轉所有權予被
11 告，亦得向被告請求給付上開款項，實非事理之平，難謂有
12 理。

13 五、綜上所述，本院認定原告依系爭合建契約及分戶協議書得請
14 求被告給付之房屋面積補貼款187萬7,438元，返還履約保證
15 金20萬元，於扣除工期遲延賠償37萬2,000元、公設補貼款5
16 4萬9,100元、利息補貼3萬5,556元後，被告固應給付剩餘之
17 112萬782元（計算式：187萬7,438元＋20萬元－37萬2,000
18 元－54萬9,100元－3萬5,556元＝112萬782元），然原告尚
19 未履行系爭合建契約中，原告應將系爭建物及座落土地之應
20 有部分所有權移轉登記予被告之義務，是被告以此為由行使
21 同時履行抗辯，應屬有據。從而，原告依系爭合建契約及分
22 戶協議書之約定，請求應給付原告130萬1,418元，及自109
23 年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
24 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失
25 所附麗，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
28 論列，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 12 月 15 日
31 民事第七庭 法 官 趙悅伶

01 以上正本係照原本作成
02 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
03 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
04 裁判費。
05 中 華 民 國 111 年 12 月 15 日
06 書記官 尤秋菊