

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第644號

原告 江李秀英

江俊杰

江國權

上一人

訴訟代理人 江信潔

共同

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 李庚道律師

被告 誠泰開發有限公司

法定代理人 彭智祺

訴訟代理人 楊榮宗律師

吳庭歡律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應分別給付原告江李秀英、江俊杰、江國權新臺幣10萬7274元、新臺幣84萬2053元、新臺幣94萬9327元，及自民國112年2月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之2，餘由原告負擔。

四、本判決第一項關於原告江李秀英部分得假執行，關於原告江俊杰、江國權部分，分別以新臺幣28萬元、32萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如分別以新臺幣10萬7274元、新臺幣84萬2053元、新臺幣94萬9327元為原告江李秀英、江俊杰、江國權預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：「一、被告應給付原告共新臺幣（下同）1億342萬6,760元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷一第9頁）最後於112年1月8日具狀變更聲明為：「一、被告應給付原告江李秀英565萬5,882元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告應給付原告江俊杰4,439萬6,175元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告應給付原告江國權5,005萬2,058元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷一第335至336頁），經核係基於兩造間本件合建契約請求被告給付土地價款差額、超價差額及工程逾期違約金之基礎事實所為變更及減縮應受判決事項之聲明，合於上述規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告江李秀英、江俊杰、江國權（下稱其姓名，合稱原告）前於106年4月27日與丞石建築開發有限公司（下稱丞石公司）就坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）簽訂「合作興建契約書」（下稱系爭合建契約），提供系爭土地為建築基地與丞石公司進行合建工程（下稱系爭合建案）；嗣於106年7月20日，原告、丞石公司與被告就系爭合建案簽訂「增補協議書」（下稱系爭增補協議），約定改由被告承擔系爭合建契約，承受丞石公司於系爭合建契約所有權利義務；後於108年4月22日，原告再與被告簽訂「土城區明德段335地號補充協議」（下稱系爭補充協議），約定將兩造合作方式由原「合建分屋」改為「合建分售」。

01 (二)被告應給付原告土地價款差額8,276萬2,456元：

02 1.所謂「合建分售」係指地主與建商簽訂契約，由地主提供土
03 地予建商興建房屋，雙方依約定之銷售收益分配比例，各自
04 出售其土地與房屋。即建商出售房屋時，地主配合出售該房
05 屋之持分土地，由地主與建商分別以其各自之名義與房地購
06 買者簽訂土地與房屋買賣契約書，並分別向房地購買者收取
07 土地款與房屋款。

08 2.兩造簽訂之系爭補充協議第1條、第6條分別約定：「雙方合
09 意原合約乃屬合建分屋之合作方式，今為使甲方能合法節
10 稅，故在不損雙方權益下，同意變更為合建分售之合作方
11 式」、「日後有關雙方合作之依據或其他說明等，如有與本
12 協議書相牴觸之規範時，均應以本協議書為主，雙方不得異
13 議。」可見系爭補充協議已將系爭合建案之合作方式由合建
14 分屋改為合建分售，自應由地主即原告與建商即被告分別以
15 各自之名義與房地購買者簽訂土地買賣契約書與房屋買賣契
16 約書，並各自向購買者收取土地價款與房屋價款。又證人葉
17 雲豪於本件112年9月20日言詞辯論時證稱：「地主在合建
18 時，如果採用合建分屋的方式，由地主賣房子，公司擔心地
19 主會變成營業人，會被課稅，所以將原本合建分屋的方式改
20 為合建分售，用這個架構來與地主協議。」、「我的認知是
21 用合建分售的方式來做合建分屋。整體合作架構是合建分
22 售，但公司還是有讓地主方選屋。」、「（原告江國權訴訟
23 代理人江信傑問）依原證三補充協議，地主和建商價金計算
24 是否依照91戶土地、房屋買賣契約上所記載的價金，將土地
25 價金的部分分配給地主？證人葉雲豪答：如果依照合建分售
26 的架構，就是依土地買賣契約上的價金去計算應該給地主的
27 金額。」亦可證兩造間就系爭合建案合作方式確已改為合建
28 分售。

29 3.系爭合建案係由被告代理原告與91戶購買者簽訂「好室研研
30 土地預定買賣契約書」，賣得土地價款共546,240,000元，
31 扣除地價稅851,652元、土地增值稅27,685,600元、保證金1

0,000,000元、代書費用4,326,497元與原告另向被告購買系爭合建案另28戶房屋價款228,280,000元後，被告公司尚應給付土地價款275,096,251(計算式：546,240,000—851,652—27,685,600—10,000,000—4,326,497—228,280,000)元予原告，然被告僅給付原告1億92,33萬3,795元，原告自得適用或類推適用民法第541條第1項或民法第179條規定請求被告再給付原告8,276萬2,456元。

(三)被告應給付原告超價差額841萬7,984元：

依系爭補充協議第4條約定：「乙方日後銷售超價之計算，應以超過每坪房屋均價35萬元整之總銷金額為超價，但超價總額應優先回補乙方因強化系爭合建案之產品優勢所增加之建材成本支出新臺幣參仟伍佰萬元整，回補前開金後則為本案超價，雙方同意超價部分甲方分得40%，乙方分得60%，該銷售金額係依據『預訂土地及房屋買賣契約書』上為準，唯應扣除其他相關廣告費用等支出後方能計算超價分配。」系爭合建案售出91戶房屋總價款為5億6,272萬元，底價則為4億9,519萬元，是被告依約應給付原告三人之超價金額為1,301萬2,000元【計算式：(562,720,000元—495,190,000元—35,000,000元)×40%】，然被告僅有給付原告459萬4,016元，是原告依系爭補充協議第4條約定請求被告應再給付原告841萬7,984元。

(四)被告應給付原告工程逾期違約金892萬3,675元：

1.被告於108年2月1日取得系爭合建案之建築執照，於同年5月21日方申報開工，已超過「三個月」而逾期20日，逾期違約金為1,898,654元：

依系爭合建契約第6條第2項約定：「乙方除有不可歸責之事由外，應於106年6月30日前提出申請建造執照，領得建造執照後3個月內申報開工，並於全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申請；完工日期之認定，以核發使用執照日為準，每逾期一日，應以甲方分得房屋之法定工程總造價之千分之一計算罰金，惟如因政令變更、天災及地變等不可

01 抗力之因素、地主土地有糾紛因而延誤或其他不可歸責於乙
02 方事由者及雙方另有協議者，不在此限。」另證人葉雲豪於
03 本院112年9月20日言詞辯論期日到庭具結證述：「（法官
04 問：提示本院卷一第22頁原證一合建興建契約，第六條第二
05 項所約定的三個月、逾期日數應以工作日或日曆日和者為計
06 算？兩造的真意為何？）這個合約是我擬的。有寫工作天就
07 以工作天，有寫日曆天就是以日曆天，沒有特別寫工作天或
08 日曆天就是以實際的時間，包含六日。」本件被告於108年2
09 月1日領得建造執照，本應於3個月即同年5月1日前申報開
10 工，然被告卻遲於5月21日方申報開工，已逾20日。依建造
11 執照所載系爭合建案建物之工程造價為1億9275萬6791元，
12 原告依系爭補充協議分得房屋面積之49.25%，是原告得依
13 系爭合建契約第6條第2項約定向被告請求遲延違約金189萬8
14 654元（計算式： $20 \times 1\text{億}9275\text{萬}6791 \times 49.25\% \times 1/1000 = 189$
15 萬8654，元以下四捨五入，下同）。

16 2.被告於108年5月21日開工，於110年11月2日方提出使用執照
17 申請，已超過「540個工作天」而逾期74日，逾期違約金為
18 7,025,021元：

19 被告就系爭合建案於108年5月21日開工，以540個工作天
20 （扣除例假日）計算，本應於110年7月19日申請使用執照，
21 然被告遲於110年11月2日始提出使用執照申請，已逾74日，
22 依建造執照所載系爭合建案建物之工程造價為1億9275萬679
23 1元，原告依系爭補充協議分得房屋面積之49.25%，是原告
24 得依系爭合建契約第6條第2項約定向被告請求遲延違約金70
25 2萬5,021元（計算式： $74 \times 1\text{億}9275\text{萬}6791 \times 49.25\% \times 1/1000$
26 $= 702\text{萬}5021$ 元）之逾期違約金。

27 3.綜上，原告應得依系爭合建契約第6條第2項約定請求被告給
28 付遲延違約金892萬3,675元（計算式： $189\text{萬}8654 + 702\text{萬}50$
29 $21 = 892\text{萬}3,675$ 元）。

30 (五)綜上，原告得適用或類推適用民法第541條第1項或民法第17
31 9條規定請求被告給付原告土地價款差額8276萬2456元、依

01 系爭補充協議第4條約定請求被告給付原告超價差額841萬79
02 84元、依系爭合建契約第6條第2項約定請求被告給付遲延違
03 約金892萬3675元，合計共1億10萬4115元（計算式：8276萬
04 2456+841萬7984+892萬3675=1億10萬4115），而依兩造
05 間系爭補充協議第一條第3項第(二)、(三)款約定，江李秀英、
06 江俊杰、江國權就系爭合建案分別享有5.65%、44.35%、5
07 0%之契約權益，是江李秀英、江俊杰、江國權應得分別向
08 被告請求給付565萬5882元本息（計算式：1億10萬4115×5.6
09 5%）、4439萬6175元本息（計算式：1億10萬4115×44.3
10 5%）、5005萬2058元本息（計算式：1億10萬4115×50%）
11 等語。

12 (六)聲明：

- 13 1.被告應給付江李秀英565萬5882元，及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 15 2.被告應給付江俊杰4439萬6175元，及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 17 3.被告應給付江國權5005萬2058元，及自起訴狀繕本送達翌日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 19 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則抗辯：

21 (一)兩造合建經過及爭執始末：

- 22 1.原告與丞石公司於106年4月27日簽訂系爭合建契約，約定以
23 系爭土地為建築基地與丞石公司進行系爭合建案。
- 24 2.兩造與丞石公司就系爭合建案於106年7月20日簽訂系爭增補
25 協議，約定改由被告承擔系爭合建契約，承受丞石公司於系
26 爭合建契約中所有權利義務。同日，兩造與上海銀行共同就
27 系爭合建案簽訂不動產信託契約書，以確保系爭合建案興建
28 資金專款專用。
- 29 3.兩造於108年1月14日簽訂分屋協議書（下稱系爭分屋協
30 議），就系爭合建案總銷金額分配達成協議，並由原告挑選
31 系爭合建案房屋119戶及120個車位中的51戶房屋及51個車

01 位。

02 4.兩造於108年1月17日簽訂委託銷售合約書（下稱系爭委託銷
03 售合約），原告委託被告銷售其依系爭合建契約、分屋協議
04 分得之房屋23戶及車位23個。

05 5.因原告擬將依系爭合建契約所分配之23戶房屋出售，此舉屬
06 於加值型及非加值型營業稅法的課徵範圍，依法應辦理營業
07 登記，課徵營業稅及營利事業所得稅，原告驚覺將因此負擔
08 高額稅賦，遂尋求解決之道。於108年4月22日，被告出於善
09 意與原告簽訂系爭補充協議，同意在不損及雙方權益下，變
10 更為合建分售之合作方式，以使原告合法節稅。

11 6.詎原告竟棄系爭補充協議僅為節稅之真意於不顧，於110年1
12 0月開始，陸續委請律師發函上海銀行及被告，稱兩造合作
13 方式依系爭補充協議自合建分屋變更為合建分售，要求更改
14 信託契約內容云云，被告對原告來函提出之疑義，均本於合
15 作誠信回函說明，並提供溝通平臺以消弭誤會，豈料原告因
16 協商未果，擅於111年3月發函予系爭合建案之承購戶，散布
17 不實言論，造成承購戶無謂恐慌，企圖使被告因此妥協配
18 合。於此過程中，因原告不願配合過戶程序，被告一方面不
19 厭其煩於原告溝通，一方面必須安撫原告引起之承購戶不安
20 情緒，甚至致被告延遲取得土建融貸款清償證明，因此受有
21 多支出土建融貸款利息150萬餘元、延遲取得可分配金額致
22 須另行周轉支出之利息近800萬元，及律師費支出等損害，
23 損失慘重。

24 7.江俊杰代表原告並偕同律師，於111年5月20日至被告公司開
25 會(下稱系爭會議)討論系爭合建案金額分配事宜，於系爭會
26 議中，被告詳細說明系爭合建案分配金額計算方式及依據，
27 雙方並對原告委託被告銷售之23戶房地所得買賣價金之計算
28 方式進行協調，最終由被告秉持善意合作立場退讓部分金
29 額，此有該次會議紀錄第二點可資證明，足見雙方對於系爭
30 合建案之合作模式共同真意仍係合建分屋，方就原告分配到
31 之23戶房地委售金額進行討論，並未因系爭補充協議之簽訂

01 改為合建分售。而就被告前述於原告遲延期間所受損失及得
02 依系爭合建契約第17條第3項約定請求之違約金部分，被告
03 本於合作情誼，釋出最大善意，同意日後再行議定，並記載
04 於該次會議記錄第三點。

05 8.嗣於111年5月24日，被告依會議記錄提供對帳資料，其中分
06 配金額明細表之項目清楚載明有「地主自住房車」及「委託
07 銷售房車」，並經江俊杰（即江李秀英之兒子）、江國權訴
08 訟代理人江信潔（即江國權之子）簽認，益證原告對於兩造
09 合建利益之分配模式為合建分屋並無爭執。被告遂依兩造合
10 約、會議結論及原告簽認文件等，於同年6月8日匯款1億639
11 6萬8608元並發函通知原告，復於同年7月1日發函並匯款112
12 5萬7500元予原告，並於房地所有權移轉登記完成後，同年8
13 月25日退還預收之土地增值稅款2042萬8200元及原告自住戶
14 暫收款127萬3503元，均有匯款單據可稽（被證10，本院卷
15 一第185至186頁），共給付原告1億9692萬7811元。

16 (二)原告主張兩造合作模式已自合建分屋改為合建分售，得請求
17 被告給付土地價款差額8276萬2,456元云云，惟系爭合建分
18 配款之結算方式，均有明文約定可稽，不因合作模式為合建
19 分屋或合建分售而異：

20 1.原告主張被告尚未給付完全其應受分配之合建利益款項，而
21 被告否認，是本件爭點應為被告究有無依兩造約定給付原告
22 合建利益款項，而非探討兩造之合建模式為合建分屋或合建
23 分售。

24 2.系爭合建案之合建利益乃為固定，於系爭補充協議第1條第3
25 項業已明文約定系爭合建案原告分配比例為49.25%、分得
26 總值為7億204萬元，被告分配比例為50.75%、分得總值為7
27 億2,347萬元，被告以系爭補充協議約定之原告分配金額為
28 基礎，扣除兩造合約約定之超價、其他廣告費用等及雙方於
29 系爭會議協商應扣除之項目金額後，提供分配金額明細表及
30 對帳資料與原告，並經原告確認後簽認同意，且被告業已依
31 約給付原告合建款項，此情不因合作模式為合建分屋或合建

分售而異。

3.再觀以證人葉雲豪於本件112年9月20日言詞辯論期日證述

「（原告訴訟代理人問：兩造簽立此份補充協議之目的為何？）因為當初在締合建契約時，相關面積、獎勵分配都是預估的，這是建照取得後，所有房屋面積和車位數量都已經確定，最後再做一個正確的數字分配。」、「（原告訴訟代理人問：為何這份補充協議在第一條第3項要列表計算房屋面積及車位分配、總銷金額分配？）當初的面積都不確定，故合建契約上的分算都是預估的，這個表是建照取得後，所有的銷售面積都確定，依合建契約比例去區分。」、「（被告訴訟代理人問：原證三補充協議總銷金額分配表格最下方，甲方分得總值70,204萬元，是否即為甲方可分得之合建銷售房地金額？）是，如果地主方不選房屋的話，地主方可以拿回這個金額。（被告訴訟代理人問：證人是指，如果地主方不選房屋，建設公司應給付70,204萬元給地主嗎？是否需扣除銷售超價及雙方契約約定之地主負擔金額如地價稅、廣告費用等？）70,204萬元這個金額是至少，是用每坪單價35萬元去計算得出。就我所知，本案的銷售單價最後是38萬。當然需要扣除地價稅、廣告費用等。（被告訴訟代理人問：如果地主有選購房屋，是否也需扣除此部分之費用？）會。」足見被告以系爭補充協議原告可得之7億204萬元為基礎，扣除原告選屋價值、雙方約定應扣除項目如地價稅、廣告費用等並計算超價後，提供分配金額計算表與原告，並經原告簽認後付訖款項，與兩造約定無違，原告請求給付土地款云云，顯無理由。證人葉雲豪證述系爭補充協議記載之房屋總銷金額包含房屋款及土地款（見本院卷一第304頁第25行至29行），且兩造亦均不爭執系爭補充協議約定之內容雖僅記載房屋，但實際約定內容包含房屋及土地，足見兩造合意之分配方式，自始即非原告主張之土地價款歸己、房屋價款歸被告，至臻明確。

4.況原告訴訟代理人對於被告主張為協助原告減免稅賦，出於

善意與原告簽訂系爭補充協議等情並不爭執，有112年6月7日言詞辯論筆錄記載「（法官問：《提示本院卷一第87、88頁》原告對答辯狀第3、4頁二、一至五所載之事實有無爭執？）原告共同複代理人：對一至五有關事實的部分均不爭執。」等詞為憑，亦有系爭補充協議第1條約定明文揭示為使甲方（即原告）能合法節稅，故在不損及雙方權益下，同意變更為合建分售等語可佐；互核原告實際上仍有將分配到之23戶房地委託被告代為銷售，並於111年5月20日系爭會議時對委售之23戶房地所得買賣價金之計算方式進行協調，足認雙方對於系爭合建案之合作模式共同真意仍為合建分屋，並未因系爭補充協議之簽訂改為合建分售，否則原告豈有可能分配到房屋而須討論23戶房地之委售金額計算，自不容原告嗣後主張應依合建分售模式取得土地款項，至為灼然。再者，證人葉雲豪對系爭合建案模式係證述「我的認知是用合建分售的方式來做合建分屋。整體合作架構是合建分售，但公司還是有讓地主方選屋。」等語，益徵原告刻意忽略有選屋並委售之事實，主張本件合作模式單純為合建分售，應取得全部土地款云云，實有謬誤，委不足採。

5.綜上，被告業已依兩造約定給付原告系爭合建分配款，原告現竟忽略兩造間已明文約定款項之分配金額及計算方式，且未提出任何請求金額之依據，推翻先前之意思表示及系爭會議結論，所請顯無理由。

(三)被告業依兩造合約、系爭會議結論及原告簽認文件等，給付原告系爭合建利益分配款，已如前述，原告依系爭補充協議第4條請求被告給付超價差額841萬7,984元，顯屬無據：

1.被告業依系爭補充協議書第3條約定之原告分配金額為基礎，扣除超價及兩造於111年5月20日協商應扣除之項目金額，提供金額明細表及對帳資料與原告，並經原告簽認同意後，依約給付合建分配款，已如前述，原告主張被告尚有超價差額未給付云云，實有謬誤，委不足採。

2.退步言，縱依原告主張以系爭補充協議書第4條約定為請求

01 權基礎計算，該約定亦已載明「…應扣除其他相關廣告費用
02 等支出後方能計算超價分配。」復原告並未否認兩造曾於11
03 1年5月20日召開系爭會議協商。於系爭會議紀錄第二點，兩
04 造已合意金額計算應扣除6%銷售廣告費用、贈送家電費用
05 及介紹費等其他支出，惟原告計算超價均未扣除，計算方式
06 顯有疑義，並無可採。

07 3.系爭合建案於108年初開始銷售，於銷售期間，因店面銷售
08 未達預期，故於銷售期尾聲，被告推出給付創業基金之銷售
09 廣告策略以吸引潛在客戶，此屬因銷售產生之費用，並給付
10 每戶承購人各80萬元創業基金，合計400萬元(下稱系爭創業
11 基金)，原告一再爭執系爭創業基金之性質與銷售無關云
12 云，無足憑採：

13 (1)系爭建案於108年初開始銷售，於銷售期間被告推出不同之
14 銷售廣告策略吸引客戶購買，如贈送家電、介紹費等；迨於
15 銷售期尾聲，因店面遲未售出，被告考量贈送家電對於店面
16 之潛在買家吸引力不足，系爭建案又為不二價銷售，為求儘
17 快完銷，被告遂推出提供創業基金之銷售廣告策略以吸引潛
18 在客戶購買。

19 (2)被告業已提出支付創業基金之證明，原告對相關給付事實亦
20 不爭執；復從銷售時間點觀之，系爭建案約開賣後4個月完
21 銷，即約於108年5月間完銷，而5間店面之買賣契約簽訂日
22 期均於同年4月底、5月初，確於銷售期之尾聲，且被告為賣
23 方，不可能無故提供5間店面各80萬元之創業基金，致自身
24 及原告權益受損，可徵創業基金確實屬為達銷售目的而推出
25 之廣告策略。

26 (3)系爭合建案之銷售由被告全權負責，對於銷售之策略本來就
27 無庸向原告事先一一說明，且原告訴訟代理人亦於本件113
28 年9月4日言詞辯論期日自承原告對於銷售部分沒有過問，如
29 今竟臨訟質疑創業基金非被告銷售手段云云，斷無可採

30 (四)被告並無逾期申報開工及完工之情事，原告依系爭合建契約
31 第6條第2項約定請求給付逾期罰金1,224萬6,320元，實有謬

01 誤：

02 1.一般而言，取得建築執照後，須先調查基地內自來水、電
03 信、汙水下水道、臺電及瓦斯等五大管線，並進行透水保水
04 設計、建築物內外電信設備、電力工程設計、消防設備及汙
05 水設計等審查，於審查通過後始得申報開工，因該等程序均
06 係以書面往來，而各機關之作業時程不一，且休假日機關均
07 不上班，故系爭合建契約第6條第2項前段約定所指三個月應
08 解為工作日方為合理。證人葉雲豪固稱沒有特別寫工作天或
09 日曆天的就是以實際的時間，包含六日云云，惟其亦稱當初
10 契約在簽定時，沒有特別提出來討論等語（見本院卷一第30
11 7頁第3至14行），顯見未特別寫工作天或日曆天的時間即為
12 日曆天，僅為證人葉雲豪個人意見，難認係契約當事人之真
13 意；而證人葉雲豪自承於任職被告公司時，促成原告與自己
14 投資並擔任監察人之建築公司合建開發土地，與原告關係密
15 切，故此部分證詞亦有偏頗之虞，無可採信。被告於108年2
16 月1日取得系爭合建案之建築執照後，即依程序辦理申報開
17 工所須作業，並無耽擱，有臺水臺電回函系爭合建案之營造
18 廠訴外人青見營造股份有限公司可稽，自取得建築執照之日
19 起算至同年5月21日申報開工日間僅有69個工作日，並未超
20 過系爭合建契約第6條第2項約定之申報開工期限90個工作
21 日，亦無原告所指之逾期申報開工情形。退步言，因108年2
22 月1日起算3個月之工作日僅有55天，且機關書審時間無法掌
23 控，縱認被告有逾期申報開工之情形，亦屬不可歸責於被告
24 之事由，依系爭合建契約第6條第2項但書約定被告實無庸給
25 付逾期罰金。

26 2.依被證13至15行政機關辦公日曆表及被證16逐日降雨量表，
27 縱以原告主張之系爭建案申報開工日108年5月21日至使用執
28 照申請日110年11月2日期間計算工作天，依最高法院87年度
29 臺上字第1285號、臺灣高等法院108年度重上字第105號、92
30 年度臺上字第444號判決意旨，應扣除星期例假日、節日等
31 休息日，及因颱風、降雨等不能工作日，核算能實際工作之

天數亦僅為516天，並未逾系爭合建契約第6條第2項約定之「自開工日起算540工作天內提出使用執照申請」之規定。

3.系爭合建案之施工過程，適逢新冠肺炎疫情爆發，全球塞港，營造業缺工、缺料情形嚴重，各縣市政府均因應此等情形宣布延長建築工期，又雙北地區於110年5月15日至同年7月26日為三級警戒區域，施工現場必須管制人流、確診人數飆高，致施工人數更加不足等情，均對於系爭合建工程進度有重大影響，且該等情事並非被告於106年間承受系爭合建契約所得預見之風險，倘若此等不利益均由被告一人承擔，對被告顯有不公。是以，倘認原告主張被告未於開工日起算540工作天內提出使用執照申請有理由，依民法第277條第2項規定，本件亦有情事變更原則之適用，其變更效果至少應比照行政院工共工程委員會之處理方式，展延疫情警戒第三級期間之2分之1工期即36.5工作天，方為公允。

4.細譯系爭合建契約第6條第2項約定之文字，前段約定被告之契約義務為「領得建築執照後三個月內申報開工」及「全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申請」，後段則約定完工日期之認定及逾期罰金計算方式，兩者係以分號區隔，顯見該條文之逾期罰金計算僅限於延遲完工始有適用，而不包括前段之「領得建築執照後三個月內申報開工」及「全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申請」部分，故縱認被告有違前段之契約義務，亦不能依後段請求逾期罰金，原告以系爭合建契約第6條第2項後段約定之方式計算違約金，顯有違誤等語。

(五)聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷一第233至235、258、316至318、336至338、350、479至480頁、卷二第38頁）：

- 01 (一)原告與丞石公司於106年4月27日簽訂系爭合建契約，約定以
02 系爭土地為建築基地與丞石公司進行系爭合建案(見本院卷
03 一第17-39頁系爭合建契約影本)。
- 04 (二)系爭合建契約第6條第2項約定：「乙方除有不可歸責之事由
05 外，應於106年6月30日前提出申請建造執照，領得建造執照
06 後3個月內申報開工，並於全部工程自開工日起算540工作天
07 內提出使用執照申請；完工日期之認定，以核發使用執照日
08 為準，每逾期一日，應以甲方分得房屋之法定工程總造價之
09 千分之一計算罰金，惟如因政令變更、天災及地變等不可抗
10 力之因素、地主土地有糾紛因而延誤或其他不可歸責於乙方
11 事由者及雙方另有協議者，不在此限。」(見本院卷一第22
12 頁系爭合建契約影本)。
- 13 (三)兩造與丞石公司於106年7月20日簽訂系爭增補協議，約定改
14 由被告承擔系爭合建契約，承受丞石公司於系爭合建契約中
15 所有權利義務(見本院卷一第43頁系爭增補協議影本)。
- 16 (四)兩造於108年1月14日簽訂系爭分屋協議，就系爭合建案總銷
17 金額分配達成協議，並由原告挑選系爭合建案房屋119戶及1
18 20個車位中的51戶房屋及51個車位(見本院卷一第135至137
19 頁系爭分屋協議影本)。
- 20 (五)兩造於108年1月17日簽訂系爭委託銷售合約，原告委託被告
21 銷售其依系爭合建契約、系爭分屋協議分得之房屋23戶及車
22 位23個(見本院卷一第139至143頁系爭委託銷售合約影
23 本)。
- 24 (六)兩造於108年4月22日簽訂系爭補充協議，第1條約定：「雙
25 方合意原合約乃屬合建分屋之合作方式，今為使甲方能合法
26 節稅，故在不損雙方權益下，同意變更為合建分售之合作方
27 式，其細節日後甲方(即原告)應配合乙方(即被告)相關事務
28 之辦理... (一)房屋面積及車位分配：比例甲方49.25%、乙方5
29 0.75%... (二)總銷金額分配：分得總值甲方70204萬、乙方723
30 47萬...」、第4條約定：「乙方日後銷售超價之計算，應以
31 超過每坪房屋均價35萬元整之總銷金額為超價，但超價總額

01 應優先回補乙方因強化系爭合建案之產品優勢所增加之建材
02 成本支出新臺幣參仟伍佰萬元整，回補前開金後則為本案超
03 價，雙方同意超價部分甲方分得40%，乙方分得60%，該銷
04 售金額係依據『預訂土地及房屋買賣契約書』上為準，惟應
05 扣除其他相關廣告費用等支出後方能計算超價分配。」、
06 第6條約定「日後有關雙方合作之依據或其他說明等，如有
07 與本協議書相牴觸之規範時，均應以本協議書為主，雙方不
08 得異議。」（見本院卷一第45至47頁系爭補充協議影本）。

09 (七)系爭合建案於108年2月1日核發建築執照，108年5月21日開
10 工，110年10月22日竣工，110年11月2日申請使用執照，110
11 年12月22日領取使用執照，系爭合建案建物之工程造價為1
12 億9275萬6791元（見本院卷一第187頁新北市政府工務局使
13 用執照影本、本院卷一第258頁言詞辯論筆錄）。

14 (八)兩造於111年5月20日系爭會議就系爭合建案進行協議，由原
15 告江李秀英之子江俊杰代理原告、被告法定代理人彭智祺及
16 雙方律師等人簽署「會議紀錄」記載：「雙方合意…二、金
17 額計算—地主（即原告）委託銷售之23戶房地所得買賣價
18 金，扣除下列事項：1.6%銷售廣告費用—以成交價與委託
19 價之平均價為計算基礎。2.分配超價時應先扣除介紹費、贈
20 送之家電費用。3.超價扣除家電提升之部分—提升之中島、
21 電器櫃、除油煙機費用，其中40%由地主負擔。4.108年、1
22 09年、110年地價稅誠泰公司（即被告）依合約支付5
23 0%。」嗣江俊杰、原告江國權之子江信潔（即原告江國權之
24 本件訴訟代理人）於111年5月24日簽收對帳資料（本院卷一
25 第175至179頁）。

26 (九)被告於111年6月8日、同年7月1日分別給付原告1億6396萬86
27 08元及1125萬7500元，並於同年8月25日退還原告預收之土
28 地增值稅款2042萬8200元及原告自住戶暫收款127萬3503元
29 （見本院卷一第185至186頁上海商業儲蓄銀行存款憑條、新
30 光銀行國內匯款申請書等影本）。

31 (十)江李秀英、江俊杰、江國權就系爭合建案分別享有5.65%、

01 44.35%、50%之契約權益(見本院卷一第258-259頁)。

02 四、本件爭點：

03 (一)原告主張適用或類推適用民法第541條第1項或民法第179條
04 規定請求被告給付原告土地價款差額8276萬2456元，有無理
05 由？

06 (二)原告依系爭補充協議第4條約定請求被告給付超價差額841萬
07 7984元，有無理由？

08 (三)原告依系爭合建契約第6條第2項約定請求被告給付遲延違約
09 金892萬3675元，有無理由？

10 五、本院之判斷：

11 (一)原告主張適用或類推適用民法第541條第1項或民法第179條
12 規定請求被告給付原告土地價款差額8276萬2456元，為無理
13 由：

14 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
15 辭句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，應於文義上及
16 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
17 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
18 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要
19 目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒
20 拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意(最高
21 法院99年度台上字第1421號民事裁判意旨參照)。再按民事
22 訴訟法第277 條前段規定，當事人主張有利於己之事實者，
23 就其事實有舉證之責任。又民事訴訟如係由原告主張權利
24 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
25 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
26 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

27 2.原告主張依系爭補充協議第1條已將系爭合建案之合作方式
28 由合建分屋改為合建分售，自應由地主即原告與建商即被告
29 分別以各自之名義與房地購買者簽訂土地買賣契約書與房屋
30 買賣契約書，並各自向購買者收取土地價款與房屋價款。系
31 爭合建案係由被告代理原告與91戶購買者簽訂「好室研研

土地預定買賣契約書」，賣得土地價款共546,240,000元，扣除地價稅851,652元、土地增值稅27,685,600元、保證金10,000,000元、代書費用4,326,497元與原告另向被告購買系爭合建案另28戶房屋價款228,280,000元後，被告公司尚應給付土地價款275,096,251(計算式：546,240,000—851,652—27,685,600—10,000,000—4,326,497—228,280,000)元予原告，然被告僅給付原告1億9233萬3795元，原告自得適用或類推適用民法第541條第1項或民法第179條規定請求被告再給付原告8,276萬2,456元等語，並舉證人葉雲豪之上開證詞為證，然為被告以前詞所否認。經查：

- (1)兩造於108年1月14日簽訂系爭分屋協議，就系爭合建案總銷金額分配達成協議，並由原告挑選系爭合建案房屋119戶及120個車位中的51戶房屋及51個車位；又兩造於108年1月17日簽訂系爭委託銷售合約，原告委託被告銷售其依系爭合建契約、系爭分屋協議分得之房屋23戶及車位23個；再兩造於111年5月20日系爭會議就系爭合建案進行協議，由原告江李秀英之子江俊杰代理原告、被告法定代理人彭智祺及雙方律師等人簽署「會議紀錄」記載：「雙方合意…二、金額計算—地主（即原告）委託銷售之23戶房地所得買賣價金，扣除下列事項：1.6%銷售廣告費用—以成交價與委託價之平均價為計算基礎。2.分配超價時應先扣除介紹費、贈送之家電費用。3.超價扣除家電提升之部分—提升之中島、電器櫃、除油煙機費用，其中40%由地主負擔。4.108年、109年、110年地價稅誠泰公司（即被告）依合約支付50%。」嗣江俊杰、原告江國權之子江信潔(即原告江國權之本件訴訟代理人)於111年5月24日簽收對帳資料等情，為兩造所不爭執，並有系爭分屋協議、系爭委託銷售合約、系爭會議紀錄及對帳資料等影本在卷可稽（見本院卷一第135至137頁、第139至143頁、第175至179頁），足見原告就系爭合建案獲分配51戶房屋(含土地)及51個車位，原告並委託被告銷售其中23戶房屋(含土地)及23個車位，兩造並已於系爭會議協議23戶

01 房屋(含土地)及23個車位銷售金額之分配方式。

02 (2)又參以證人葉雲豪於本院審理時證稱：系爭補充協議記載之
03 總銷金額分配包含房屋價款及土地價款；兩造就系爭合建案
04 之合作方式，依其認知是用合建分售的方式來做合建分屋。
05 整體合作架構是合建分售，但公司還是有讓地主方選屋等語
06 （見本院卷一第302、304頁）。且兩造均不爭執系爭補充協
07 議約定之內容雖僅記載房屋，然約定內容係包含系爭合建案
08 全部標的（見本院卷一第257、258頁），亦即系爭補充協議
09 約定銷售金額之分配包含房屋及土地價款，兩造自應依系爭
10 補充協議之約定內容分配系爭合建案之房屋及土地價款。

11 (3)由上各情足徵，兩造間就系爭合建案之契約權益分配，依系
12 爭合建契約、系爭補充協議之約定及系爭會議之會議紀錄協
13 議內容，兼有合建分屋及合建分售之性質，自應依上開契約
14 及協議內容約定當時之真意決定契約權益之分配，而不應拘
15 泥於契約或協議所載文字為合建分屋或合建分售，任意推斷
16 兩造間就系爭合建案之契約權益分配係屬合建分屋或合建分
17 售，則原告以前詞主張應以合建分售方式分配土地價款予原
18 告云云，即屬無據，並無可採。從而，原告主張適用或類推
19 適用民法第541條第1項或民法第179條規定請求被告再給付
20 原告土地價款8276萬2456元本息，為無理由，自不應准許。

21 (二)原告依系爭補充協議第4條約定請求被告給付超價差額841萬
22 7984元，為無理由：

23 1.原告主張依系爭補充協議第4條約定：「乙方日後銷售超價
24 之計算，應以超過每坪房屋均價35萬元整之總銷金額為超
25 價，但超價總額應優先回補乙方因強化系爭合建案之產品優
26 勢所增加之建材成本支出新臺幣參仟伍佰萬元整，回補前開
27 金後則為本案超價，雙方同意超價部分甲方分得40%，乙方
28 分得60%，該銷售金額係依據『預訂土地及房屋買賣契約
29 書』上為準，唯應扣除其他相關廣告費用等支出後方能計算
30 超價分配。」系爭合建案售出91戶房屋總價款為5億6272萬
31 元，底價則為4億9519萬元，是被告依約應給付原告三人之

01 超價金額為1301萬2000元【計算式：（562,720,000元－49
02 5,190,000元－35,000,000元）×40%】，然被告僅有給付原
03 告459萬4016元，是原告依系爭補充協議第4條約定請求被告
04 應再給付原告841萬7984元云云，惟此為被告以前詞所否
05 認。

06 2.查依系爭補充協議第4條之約定，超價之計算應以系爭合建
07 案銷售時所簽定之「預訂土地及房屋買賣契約書」超過每坪
08 均價35萬元之總銷售金額，扣除被告因強化系爭合建案之產
09 品優勢所增加之建材成本支出3500萬元，再扣除其他相關廣
10 告費用等支出後，再依原告40%、被告60%之方式計算超價
11 分配，然原告上開主張並未依系爭補充協議第4條約定扣除
12 其他相關廣告費用等支出，則原告主張被告應再給付超價84
13 1萬7984元云云，即屬無據，不應准許。

14 (三)原告依系爭合建契約第6條第2項約定請求被告給付逾期申報
15 開工違約金，為有理由；請求逾期申請使用執照違約金，為
16 無理由：

17 1.原告主張江李秀英、江俊杰、江國權得分別向被告請求給付
18 逾期申報開工違約金10萬7274元、84萬2053元、94萬9327
19 元，為有理由：

20 (1)原告主張依系爭合建契約第6條第2項約定：「乙方除有不可
21 歸責之事由外，應於106年6月30日前提出申請建造執照，領
22 得建造執照後3個月內申報開工，並於全部工程自開工日起
23 算540工作天內提出使用執照申請；完工日期之認定，以核
24 發使用執照日為準，每逾期一日，應以甲方分得房屋之法定
25 工程總造價之千分之一計算罰金，惟如因政令變更、天災及
26 地變等不可抗力之因素、地主土地有糾紛因而延誤或其他不
27 可歸責於乙方事由者及雙方另有協議者，不在此限。」被告
28 於108年2月1日領得建造執照，本應於3個月即同年5月1日前
29 申報開工，然被告卻遲於5月21日方申報開工，已逾20日。
30 依建造執照所載系爭合建案建物之工程造價為1億9275萬679
31 1元，原告依系爭補充協議分得房屋面積之49.25%，是原告

得依系爭合建契約第6條第2項約定向被告請求遲延違約金189萬8654元（計算式： $20 \times 1 \text{億} 9275 \text{萬} 6791 \times 49.25\% \times 1/1000 = 189 \text{萬} 8654$ ）等情，為被告以前詞所否認。

(2)經查：

- ①系爭合建案於108年2月1日核發建築執照，108年5月21日開工，110年10月22日竣工，110年11月2日申請使用執照，110年12月22日領取使用執照，系爭合建案建物之工程造價為1億9275萬6791元等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第258-259頁言詞辯論筆錄），並有新北市政府工務局使用執照影本在卷足佐（見本院卷一第187頁）。又證人葉雲豪於本院審理時證稱：「（提示本院卷一第22頁原證一合建興建契約，第六條第二項所約定的三個月、逾期日數應以工作日或日曆日和者為計算？兩造的真意為何？）這個合約是我擬的。有寫工作天就以工作天，有寫日曆天就是以日曆天，沒有特別寫工作天或日曆天就是以實際的時間，包含六日。」等語（見本院卷一第307頁）。參以系爭合建契約第6條第2項之內容，關於天數之文字分別有「3個月」、「540工作天」、「一日」等敘述方式，顯見該條約定關於天數之計算方式係刻意區別工作天與非工作天，而非工作天部分則未特別記載其性質，依一般通念應以日曆天為計算基準，是以證人葉雲豪證稱：有寫工作天就以工作天，有寫日曆天就是以日曆天，沒有特別寫工作天或日曆天就是以實際的時間，包含六日等語，應屬可採，則被告以前詞抗辯3個月應以工作天計算云云，即屬無據，並無可採。從而，原告主張被告於108年2月1日領得建造執照，本應於3個月即同年5月1日前申報開工，然卻遲於5月21日方申報開工，已逾20日乙節，即屬有據。
- ②至於被告抗辯依系爭合建契約第6條第2項約定之文字，前段約定被告之契約義務為「領得建築執照後三個月內申報開工」及「全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申請」，後段則約定完工日期之認定及逾期罰金計算方式，

兩者係以分號區隔，顯見該條文之逾期罰金計算僅限於延遲完工始有適用，而不包括前段之「領得建築執照後三個月內申報開工」及「全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申請」部分，故縱認被告有違前段之契約義務，亦不能依後段請求逾期罰金云云。惟查，觀諸系爭合建契約第6條第2項約定之內容為記載「乙方除有不可歸責之事由外，應於106年6月30日前提出申請建造執照，領得建造執照後3個月內申報開工，並於全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申請；完工日期之認定，以核發使用執照日為準，每逾期一日，應以甲方分得房屋之法定工程總造價之千分之一計算罰金，惟如因政令變更、天災及地變等不可抗力之因素、地主土地有糾紛因而延誤或其他不可歸責於乙方事由者及雙方另有協議者，不在此限。」其中分號僅係區隔「開工」、「完工」之認定，尚非認逾期完工始應給付違約金，則被告此部分抗辯，並無可採。

③從而，被告申報開工逾期20日，有如前述；又系爭合建案建物之工程造價為1億9275萬6791元，有系爭建造執照影本在卷可稽（見本院卷一第187頁），原告依系爭補充協議分得房屋面積之49.25%，亦有系爭補充協議可參（見本院卷一第45頁），是原告得依系爭合建契約第6條第2項約定，請求被告給付遲延申報開工之違約金為189萬8654元（計算式： $20 \times 1 \text{億} 9275 \text{萬} 6791 \times 49.25\% \times 1/1000 = 189 \text{萬} 8654$ ）。又江李秀英、江俊杰、江國權就系爭合建案分別享有5.65%、44.35%、50%之契約權益，為兩造所不爭執（見本院卷一第258-259頁），是江李秀英、江俊杰、江國權得分別向被告請求給付逾期申報開工違約金10萬7274元（計算式： $189 \text{萬} 8654 \times 5.65\% = 10 \text{萬} 7274 \text{元}$ ）、84萬2053元（計算式： $189 \text{萬} 8654 \times 44.35\% = 84 \text{萬} 2053 \text{元}$ ）、94萬9327元（計算式： $189 \text{萬} 8654 \times 50\% = 94 \text{萬} 9327 \text{元}$ ）。

2.原告主張得向被告請求給付逾期申請使用執照違約金702萬5021元，為無理由：

(1)原告主張被告於108年5月21日開工，以540個工作天（扣除例假日）計算，本應於110年7月19日申請使用執照，然被告遲於110年11月2日始提出使用執照申請，已逾74日，依建造執照所載系爭合建案建物之工程造價為1億9275萬6791元，原告依系爭補充協議分得房屋面積之49.25%，是原告得依系爭合建契約第6條第2項約定向被告請求遲延違約金702萬5,021元（計算式： $74 \times 1\text{億}9275\text{萬}6791 \times 49.25\% \times 1/1000 = 702\text{萬}5021\text{元}$ ）之違約金等情；被告則抗辯系爭合建案之施工過程，適逢新冠肺炎疫情爆發，全球塞港，營造業缺工、缺料情形嚴重，各縣市政府均因應此等情形宣布延長建築工期，又雙北地區於110年5月15日至同年7月26日為三級警戒區域，施工現場必須管制人流、確診人數飆高，致施工人數更加不足，均對於系爭合建案工程進度有重大影響，且該等情事並非被告於106年間承受系爭合建契約所得預見之風險，倘若此等不利益均由被告一人承擔，對被告顯有不公。是以，倘認原告主張被告未於開工日起算540工作天內提出使用執照申請有理由，依民法第277條第2項規定，本件亦有情事變更原則之適用，其變更效果至少應比照行政院工共工程委員會之處理方式，展延疫情警戒第三級期間之2分之1工期即36.5工作天，方為公允等語，並提出各直轄市、縣（市）政府因應疫情及缺工（料）宣布延長建築工期彙整表、行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函等影本為證（見本院卷一第247、249至252頁）。

(2)查系爭合建案於108年2月1日核發建築執照，108年5月21日開工，110年10月22日竣工，110年11月2日申請使用執照，110年12月22日領取使用執照等情，為兩造所不爭執，並有新北市政府工務局使用執照影本在卷可稽（見本院卷一第187頁、本院卷一第258頁言詞辯論筆錄）。又參以上開各直轄市、縣（市）政府因應疫情及缺工（料）宣布延長建築工期彙整表記載新北市部分，建造執照至109年4月15日止仍為有效者，建築期展自動增加2年；行政院公共工程委員會110

01 年6月18日工程管字第11003006531號函所揭示工程仍有部分
02 進行者，展延疫情警戒第三級期間之1/2工期等情，而系爭
03 合建案自108年2月1日核發建築執照，108年5月21日開工，
04 至110年12月22日領取使用執照，核與上開各直轄市、縣
05 （市）政府因應疫情及缺工（料）宣布延長建築工期彙整
06 表、行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第110030
07 06531號函所載受新冠肺炎疫情影響之工程相符，則被告因
08 受新冠肺炎疫情影響致申請使用執照有所遲延，顯屬系爭合
09 建契約第6條第2項約定所載不可歸責於被告之事由，即無該
10 違約金條款之適用，是原告請求被告給付逾期申請使用執照
11 違約金702萬5021元即屬無據，自不應准許。

12 3.從而，原告依系爭合建契約第6條第2項約定，請求被告分別
13 給付江李秀英、江俊杰、江國權逾期申報開工違約金10萬72
14 74元、84萬2053元、94萬9327元，為有理由，應予准許；逾
15 此範圍之請求則無理由，應予駁回。

16 六、綜上所述，原告依系爭合建契約第6條第2項約定，請求被告
17 分別給付江李秀英、江俊杰、江國權10萬7274元、84萬2053
18 元、94萬9327元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年2月10
19 日（見本院卷一第59頁）起至清償日止，按年息5%計算之利
20 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應
21 予駁回。

22 七、假執行之宣告：本判決第一項所命給付之金額關於原告江李
23 秀英部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行；關於原告江俊
24 杰、江國權陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核原告勝訴
25 部分並無不合，應予准許，爰酌定相當擔保金額宣告之，並
26 依聲請宣告被告得預供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，
27 其假行之聲請已失所附麗，不應准許，併予駁回。爰判決如
28 主文。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
30 據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

31 九、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
02 民事第四庭 法 官 張筱琪
03 以上正本係照原本作成
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
07 書記官 楊振宗