

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第175號

原告 江李秀英

江俊杰

江冠蓉

江叔倩

江亜築

江國權

共同

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 鄭哲維律師

被告 丞石建築開發股份有限公司

法定代理人 彭智祺

訴訟代理人 吳庭歡律師

楊榮宗律師

上一人

複代理人 鄭聖容律師

郭芷維律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應給付原告江李秀英新臺幣壹佰玖拾萬柒仟肆佰陸拾捌元，及自民國一一四年二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告江俊杰新臺幣貳仟參佰陸拾柒萬伍仟參佰柒拾壹元，及自民國一一四年二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告江冠蓉新臺幣參拾萬捌仟捌佰捌拾元，及自民國一一四年二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計

01 算之利息。

02 四、被告應給付原告江叔倩新臺幣肆拾捌萬貳仟貳佰捌拾陸元，  
03 及自民國一一四年二月二十日起至清償日止，按年息百分之  
04 五計算之利息。

05 五、被告應給付原告江亞築新臺幣肆拾捌萬貳仟貳佰捌拾陸元，  
06 及自民國一一四年二月二十日起至清償日止，按年息百分之  
07 五計算之利息。

08 六、被告應給付原告江國權新臺幣貳仟柒佰參拾參萬參仟壹佰陸  
09 拾壹元，及自民國一一四年二月二十日起至清償日止，按年  
10 息百分之五計算之利息。

11 七、原告其餘之訴駁回。

12 八、訴訟費用由被告負擔百分之三十七，其餘由原告江李秀英、  
13 江俊杰、江冠蓉、江叔倩、江亞築、江國權依序各負擔百分  
14 之二點二二、二十七點五二、零點三六、零點五六、零點五  
15 六、三十一點七八。

16 九、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾肆萬元為被告供擔保後得  
17 假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾萬柒仟肆佰陸拾捌元為  
18 原告預供擔保，得免為假執行。

19 十、本判決第二項於原告以新臺幣柒佰玖拾萬元為被告供擔保後  
20 得假執行；但被告如以新臺幣貳仟參佰陸拾柒萬伍仟參佰柒  
21 拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

22 十一、本判決第三項得假執行；但被告如以新臺幣參拾萬捌仟捌  
23 佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 十二、本判決第四項得假執行；但被告如以新臺幣肆拾捌萬貳仟  
25 貳佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

26 十三、本判決第五項得假執行；但被告如以新臺幣肆拾捌萬貳仟  
27 貳佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

28 十四、本判決第六項於原告以新臺幣玖佰壹拾貳萬元為被告邱維  
29 鴻供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣貳仟柒佰參拾參  
30 萬參仟壹佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

31 十五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時，訴之聲明原為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）147,291,736元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國114年7月3日言詞辯論期日具狀並當庭更正訴之聲明為：(一)被告應給付原告江李秀英5,184,669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64,351,759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)被告應給付原告江冠蓉839,563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。(四)被告應給付原告江叔倩1,310,896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。(五)被告應給付原告江亞築1,310,896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。(六)被告應給付原告江國權74,293,953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。(七)原告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告所為，屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，揆諸前揭法條規定，自應准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於106年4月27日約定以原告所有坐落新北市○○區○○段000○○○○地號土地為建築基地與被告進行合建（下稱系爭合建案），並簽訂「合作興建契約書」（下稱系爭合建契約）。嗣於108年10月9日，兩造約定將合作方式由「合建分屋」改為「合建分售」，並簽訂「土城區明德段325 326地號補充協議」（下稱系爭補充協議）。所謂「合建分售」係指地主與建商簽訂契約，由地主提供土地予建商興建房

01 屋，雙方依約定之銷售收益分配比例，各自出售其土地與房  
02 屋。即建商出售房屋時，地主配合出售該房屋之持分土地，  
03 由地主與建商分別以其各自之名義與房地購買者簽訂土地與  
04 房屋買賣契約書，並分別向房地購買者收取土地款與房屋  
05 款。兩造既簽訂系爭補充協議，自應由兩造分別以各自名義  
06 與房地購買者簽訂土地買賣契約書與房屋買賣契約書，並各  
07 自向購買者收取土地價款與房屋價款。又系爭合建案係由被  
08 告代理原告與97戶購買者簽訂「好室連連 土地預定買賣契  
09 約書」，賣得土地價款共641,030,000元（其中3戶店鋪尚未  
10 售出，暫依契約底價計算土地價款），扣除地價稅1,189,29  
11 0元、土地增值稅31,957,048元、保證金10,000,000元、代  
12 書費用3,400,000元與原告另向被告公司購買系爭合建案另  
13 7戶房屋價款205,790,000元後，被告公司尚應給付土地價款  
14 388,693,662元（計算式：641,030,000元—1,189,290元—3  
15 1,957,048元—10,000,000元—3,400,000元—205,790,000  
16 元=388,693,662元）予原告，惟被告前僅給付原告313,70  
17 8,796元，是被告應依民法第541條規定再給付原告74,984,8  
18 66元（計算式：388,693,662—313,708,796=74,984,866  
19 元）。

20 (二)又依系爭補充協議第四條約定：「乙方日後銷售超價之計  
21 算，應以超過每坪房屋均價35萬元整之總銷金額為超價，但  
22 超價總額應優先回補乙方因強化本合建案之產品優勢所增加  
23 之建材成本支出新台幣參仟伍佰萬元整，回補前開價金後則  
24 為本案超價，雙方同意超價部分甲方分得40%，乙方分得6  
25 0%，該銷售金額係依據「預訂土地及房屋買賣契約書」上  
26 為準，惟應扣除其他相關廣告費用等（含家電禮品、介紹費  
27 等）支出後方能計算超價分配。」，可知系爭合建案售出97  
28 戶房屋總價款為680,960,000元，底價則為545,400,000元，  
29 扣除建材成本31,765,949元、家電費用18,698,500元、介紹  
30 費1,100,000元，被告依約應給付原告超價金額33,598,220  
31 元（計算式：680,960,000元—545,400,000元—31,765,949

元—18,698,500元—1,100,000元)×40%=33,598,220元)，惟被告僅給付原告23,175,530元，故被告公司依系爭補充協議第四條約定尚應給付原告10,422,690元【計算式：33,598,220元—23,175,530元=10,422,690元】。

(三)依系爭合建契約第六條第二項約定：「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，領得建造執照後三個月內申報開工，且最遲應於335地號土地之新建工程領得使用執照後兩個月辦理正式動工，全部工程自正式動工日起算五四〇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。」，本件被告於108年1月23日就系爭合建案領得建造執照，原應於同年4月23日申報開工，惟被告卻遲於同年12月18日方申報開工，逾期238日。又系爭合建案正式動工日即申報開工日係108年12月18日，被告原應於111年2月18日申請使用執照，惟被告卻遲於112年6月5日提出使用執照申請，逾期472日，故被告應給付原告逾期罰金61,884,180元（計算式：710日×178,206,535元×48.91%×1/1000=61,884,180元）。

(四)綜上，被告應再給付原告147,291,736元（計算式：74,984,866元+10,422,690元+61,884,180元=147,291,736元），又依系爭補充協議□3.(二)、(三)之約定，甲方即原告江李秀英、江俊杰、江冠蓉、江叔倩、江垂築、江國權就系爭合建案分別享有3.52%、43.69%、0.57%、0.89%、0.89%、50.44%之契約分配權益。原告遂依民法第541條第1項、系爭補充協議第4條、系爭合建契約第6條第2項提起本件訴訟。

(五)並聲明：1.被告應給付江李秀英5,184,669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。2.被告應給付江俊杰64,351,759元，及自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告應給付江冠蓉8  
02 39,563元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
03 5%計算之利息。4.被告應給付江叔倩1,310,896元，及自起  
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
05 5.被告應給付江垂築1,310,896元，及自起訴狀繕本送達翌  
06 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。6.被告應給付江  
07 國權74,293,953元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
08 止，按年息5%計算之利息。7.原告願供擔保，請准宣告假  
09 執行。

10 二、被告則以：

11 (一)兩造於106年4月27日簽訂系爭合建契約，於同年7月27日與  
12 臺灣新光商業銀行（下稱新光銀行）共同就系爭合建案簽訂  
13 不動產信託契約書，以確保系爭合建案興建資金專款專用，  
14 於108年10月9日簽訂分屋協議書，就系爭合建案總銷金額分  
15 配達成協議，並由原告挑選系爭合建案房屋114戶及127個車  
16 位中之41戶房屋及66個車位，嗣江俊杰因有車位需求，另與  
17 被告簽訂增補條約，增加選定保留4個車位，原告總共分得4  
18 1戶房屋及70個車位。同日，原告就委託被告銷售原告依系  
19 爭合建契約書及分屋協議書分得之其中房屋24戶及車位41  
20 個，兩造並簽訂委託銷售合約書。惟原告出售分得房屋之行  
21 為屬於加值型及非加值型營業稅法課徵範圍，依法應辦理營  
22 業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅，原告驚覺將因此負  
23 擔高額稅賦，遂向被告尋求解決之道，被告出於善意遂於同  
24 日與原告簽訂系爭補充協議，同意在不損及雙方權益下，變  
25 更為合建分售之合作方式，以使原告合法節稅。

26 (二)詎原告竟棄系爭補充協議僅為節稅之真意於不顧，於111年2  
27 月開始，委請律師發函新光銀行及被告，稱雙方合作方式依  
28 系爭補充協議由合建分屋變更為合建分售，要求更改信託契  
29 約內容云云，被告對原告來函提出之疑義，均本於合作誠信  
30 回函說明，並安排會議討論，原告竟因協商未果，拒不提出  
31 信託指示書予新光銀行，致信託房地之產權移轉登記時程拖

01 延，企圖使被告因此妥協配合原告要求之不合理計算系爭合  
02 建案利益分配款方式。原告終為取得分得之自住房屋產權，  
03 與被告及新光銀行信託部於113年2月29日召開會議討論產權  
04 移轉過戶事宜，新光銀行信託部於同年3月26日寄發電子郵件  
05 通知被告依該次會議結論補存入10,523,371元至新光銀行  
06 受託信託財產專戶後，原告始同意配合產權過戶事宜，同年  
07 3月28日被告即依會議結論匯入指定款項。於此過程中，原  
08 告不願配合出具指示書辦理過戶程序，被告一方面不厭其煩  
09 與原告溝通，一方面須安撫承購戶對產權移轉延宕之不安情  
10 緒，致被告延遲取得土建融貸款清償證明，因此多支出土建  
11 融貸款利息、延遲取得可分配金額，致被告須另行周轉支  
12 出，受有利息及律師費支出等損害。

13 (三)被告依兩造合約約定結算原告分配款項為336,884,316元，  
14 並將結算之相關資料提供予原告簽收留存，上開款項加計銀  
15 行利息284,915元，再扣除匯費3,450元，於113年6月19日匯  
16 款337,165,778元至原告指定之帳戶。

17 (四)本件合建模式不論解釋為合建分屋或合建分售，惟合建利益  
18 均已由地主及建設公司依約定比例共同分享。系爭合建案之  
19 合建利益係為固定，系爭補充協議第一條第3項明文約定原  
20 告於系爭合建案之分配比例為48.91%、分得總值為723,29  
21 0,000元，被告於系爭合建案分配比例為51.09%、分得總值  
22 為751,190,000元，此於兩造簽署之分屋協議書第一條亦有  
23 載明，被告以兩造明文約定原告分得金額為基礎，扣除兩造  
24 約定項目如地價稅、廣告費用等計算之超價，因本件結算方  
25 式與335地號案相同，被告依335地號案中111年5月20日協商  
26 會議內容計算金額後，業將款項給付予原告，並提供金額明  
27 細表及對帳資料。且系爭補充協議書記載之房屋總銷金額包  
28 含房屋款及土地款，足見兩造合意之分配方式，自始即非原  
29 告主張之土地價款歸己、房屋價款歸被告。被告已依約給付  
30 原告系爭合建利益分配款，原告請求被告給付超價差額，顯  
31 不足採。

(五)系爭合建案之建築執照固於108年1月23日核准，惟於108年3月20日方領得建築執照；依系爭合建契約書第6條第2項規定，應於領得建築執照日即108年3月20日三個月內申報開工。一般而言，取得建築執照後，須先調查基地內自來水、電信、汙水下水道、台電及瓦斯等五大管線，並進行透水保水設計、建築物內外電信設備、電力工程設計、消防設備及汙水設計等開工申報程序，文件備齊後經審查通過後主管機關始核准開工，上開程序均係書面往來，各機關之作業時程不一，且休假日機關均不上班，故系爭合建契約書第6條第2項前段所指三個月應解為工作日方為合理。本件被告於108年3月20日取得系爭合建案之建築執照後，即依程序辦理申報開工所須作業，被告於108年9月18日即進行申報開工程序，原告主張申報開工日為同年12月18日，係誤將主管機關「核准開工」之日與系爭合建契約書第6條第2項約定之辦理「申報開工」混淆，實有誤會。又機關書審時間無法掌控，縱認被告有逾期申報開工之情形，亦屬不可歸責於被告之事由，依系爭合建契約書第6條第2項但書規定被告無庸給付逾期罰金。再則，工作天應以實際得以施工之天數始計入工期，除例假日、節日等休息日，亦應扣除因下雨、颱風等天候致影響正常工作之進行的天數，另最高法院92年度台上字第444號判決更肯認每小時累積雨量達0.5公厘以上時，即屬於對於戶外施工有妨礙而不計入工作天數之工程慣例，以此工程慣例標準計算，每日降雨量達12公厘（計算式： $0.5 \times 24 = 12$ ）即屬不能工作日。縱以原告主張之正式動工日108年12月18日至使用執照申請日即112年6月5日期間計算工作天，依行政機關辦公日曆表及逐日降水量表，扣除星期例假日、節日，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740天，逾期天數應為200天，而非原告主張之472日。再者，系爭合建案之施工期間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，雙北地區於110年5月15日至同

01 年7月26日為三級警戒區域，施工現場必須管制人流、確診  
02 人數飆高，致施工人數更加不足，對系爭合建案工程進度有  
03 重大影響，尚致申請使用執照有所延遲，顯屬系爭合建契約  
04 第6條第2項但書之不可歸責於被告之事由，無該違約金條款  
05 之適用。且上開情事並非被告於106年間承受系爭合建契約  
06 時所得預見之風險，倘若此等不利益均由被告承擔，顯有不  
07 公。此情亦有民法第227條第2項情事變更原則之適用，其變  
08 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  
09 疫情警戒第三級期間之1/2工期，即36.5工作天，方為公  
10 允。復細譯系爭合建契約書第6條第2項文字內容，前段約定  
11 被告之契約義務為「領得建築執照後三個月內申報開工」及  
12 「全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申  
13 請」，後段則約定完工日期之認定及逾期罰金計算方式，兩  
14 者以分號區隔，顯見該條文之逾期罰金計算僅適用於延遲完  
15 工，不包括前段「領得建築執照後三個月內申報開工」及  
16 「全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照申請」  
17 部分，故縱認被告有違前段之契約義務，亦不能依後段請求  
18 逾期罰金等語置辯。

19 (六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准  
20 宣告免為假執行。

### 21 三、本院得心證之理由：

22 (一)原告得否依民法第541條第1項規定請求被告給付土地價款差  
23 額？若可，各得請求金額為何？

24 1.按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之  
25 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人  
26 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型

27 （民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或為法律  
28 所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無名契約與  
29 混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即  
30 應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律  
31 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成要

01 件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之  
02 法規適用，以解決當事人間之紛爭（最高法院103年度台上  
03 字第560號判決意旨參照）。次按混合契約係由典型契約構  
04 成分子與其他構成分子混合而成之單一債權契約（司法院院  
05 字第2287號解釋參照），固應斟酌當事人訂立契約所欲達成  
06 之經濟上目的及社會上機能，分別適用關於民法債編各典型  
07 契約之特別規定。然民法債編原則上為任意規定，依契約自  
08 由原則，當事人在不違背強行規定及公序良俗之前提下，得  
09 創設契約的種類並形成契約的內容，並有拘束當事人之效  
10 力。再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於  
11 所用之辭句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，應於文  
12 義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通  
13 觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習  
14 慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約  
15 之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，  
16 不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意  
17 （最高法院99年度台上字第1421號民事裁判意旨參照）。復按  
18 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允  
19 為處理之契約；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物  
20 品及孳息，應交付於委任人。民法第528條、第541條第1項  
21 分別定有明文。又所謂委任，係指委任人委託受任人處理事  
22 務之契約而言。委任之目的，在一定事務之處理。故受任人  
23 給付勞務，僅為手段，除當事人另有約定外，得在委任人所  
24 授權限範圍內，自行裁量決定處理一定事務之方法，以完成  
25 委任之目的。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實  
26 有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉  
27 證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之  
28 證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，  
29 自無從認定其主張為真正。而民事訴訟如係由原告主張權利  
30 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自  
31 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，

01 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院43  
02 年台上字第377號民事裁判要旨參照）。

03 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  
04 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  
05 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  
06 買賣契約書，並各自向購買者收取土地價款與房屋價款，是  
07 被告尚應再給付原告74,984,866元，並依各自分配權益比例  
08 給付原告，爰依民法第541條第1項規定請求被告再為給付等  
09 語，然為被告以前詞所否認。經查：

10 (1)兩造於106年4月27日簽訂系爭合建契約，嗣於108年10月9日  
11 當天簽立系爭補充協議書及分屋協議書（見本院卷第75至8  
12 1、163至164頁），就系爭合建案總銷金額分配達成協議，並  
13 由原告挑選系爭合建案房屋114戶及127個車位中的41戶房屋  
14 及66個車位，再因原告江俊杰有車位需求，另與被告簽訂增  
15 補條約，增加選定保留4個車位，總計原告共分得41戶房屋  
16 及70個車位；又兩造於108年10月9日簽訂系爭委託銷售合約  
17 書（見本院卷第169至172頁），由原告委託被告銷售其依系爭  
18 合建契約、系爭分屋協議所分得之房屋24戶及車位41個等客  
19 觀情事，為兩造所不爭執，而由上開契約與協議均可明顯看  
20 出原告確實有將分得之房屋及車位其中24戶房屋及41個車位  
21 委託被告銷售，且依系爭分屋協議書、補充協議書明文約定  
22 內容，可知兩造確已明文約定原告就系爭合建案分配比例為  
23 48.91%，即分得總值為723,290,000元，被告分配比例為51.  
24 09%，分得總值為751,190,000元，故兩造間就合建款項應如  
25 何分配數額，堪認已有書面協議明文約定之。

26 (2)又參以證人葉雲豪於另案即本院111年度重訴字第644號請求  
27 履行契約事件（該案乃原告江李秀英、江俊杰、江國權就坐  
28 落新北市○○區○○段000地號土地與被告丞石公司之合建  
29 案相關爭議所提之訴訟）審理時證稱：我於100年6月1日至10  
30 9年5月31日任職為丞石公司之經理，負責經手有關公司與合  
31 建地主的相關問題，於系爭補充協議簽立後，兩造間就系爭

合建案之合作方式，依我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，當初面積不確定，所以合建契約上的分算都是預估的，系爭補充協議第一條第3項列表計算「房屋面積及車位分配」、「總銷金額分配」是因為建照取得後，所有的銷售面積都確定，依合建契約比例去分拆，系爭補充協議記載之總銷金額分配是包含房屋價款及土地價款，如果地主方不選房屋的話，地主方可以拿回總銷金額分配表格最下方「甲方分得總值70204萬元」等語（見本院卷第245至254頁），且系爭補充協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全部標的，亦即系爭補充協議約定銷售金額之分配包含房屋及土地價款，兩造自應依系爭補充協議之約定內容分配系爭合建案之房屋及土地價款甚明。

(3)綜觀上開各情，兩造間就系爭合建案之契約權益分配，依系爭合建契約、系爭分屋協議書及系爭補充協議之約定內容觀之，乃兼具有合建分屋及合建分售之性質，蓋依證人葉雲豪所證述為解決課稅問題，其等以系爭補充協議書約定用合建分售的方式來做合建分屋，地主仍然係於分得房屋後再委請被告銷售受分配之部分房地，自應依上開契約及協議約定內容來認定當時雙方之真意暨如何決定契約權益之分配，而不應拘泥於契約或協議所載文字為合建分屋或合建分售，逕憑推斷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售，而不顧上開書面協議所定各自受分配之數額約定，亦難認有據。況原告既主張依民法第541條第1項規定請求被告為給付，原告即應舉證證明受任人即被告因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，尚未依約交付於委任人即原告之情形，然被告提出系爭補充協議、分屋協議、匯款資料等書面文件證明被告已依約給付原告所應得拿回之總銷金額，原告僅以兩造應為合建分售模式乙語即主張被告應以原告所列出之計算方式再給付短少之土地價款，與兩造先前所締結之書面約定內容迥異，而原告並未能舉證證明所主張應

01 如何計算被告給付款項之內容確為兩造先前所約定，自無從  
02 逕依民法第541條規定請求被告再給付原告74,984,866元，  
03 並依契約分配權益請求各自給付原告聲明所示之數額。

04 (二)原告得否依系爭補充協議第4條約定請求被告給付超價差  
05 額？若可，各得請求金額為何？

06 1.按系爭補充協議第4條約定：「乙方(按即被告)日後銷售超  
07 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  
08 價，但超價總額應優先回補乙方因強化本合建案之產品優勢  
09 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  
10 後則為本案超價，雙方同意超價部分甲方分得40%，乙方分  
11 得60%，該銷售金額係依據預訂土地及房屋買賣契約書上為  
12 準，惟應扣除其他相關廣告費用等(含家電禮品、介紹費等)  
13 支出後方能計算超價分配。」(見本院卷第75至81頁)。

14 2.經查，依系爭補充協議第4條之約定，超價之計算應以系爭  
15 合建案銷售時所簽定之「預訂土地及房屋買賣契約書」超過  
16 每坪均價35萬元之總銷售金額，扣除被告因強化系爭合建案  
17 之產品優勢所增加之建材成本支出3500萬元，再扣除其他相  
18 關廣告費用等支出後，再依原告40%、被告60%之方式計算  
19 超價分配，然原告就其所主張被告仍應給付之超價數額，並  
20 未能舉證說明被告有何不實扣除之費用或何項目費用短少給  
21 付，以及其所主張超過被告前已給付之超價數額之款項是否  
22 該當該契約條款暨計算內容，被告既爭執原告所提出之計算  
23 方式，而原告未能舉證證明該主張數額確依系爭補充協議第  
24 4條約定之計算方式為計算，且未能舉證並說明總計應扣除  
25 其他相關廣告費用等支出數額實際為何，則原告請求該部分  
26 費用如何計算得來，尚非無疑，況此部分尚需確認是被告出  
27 售房屋或由原告委託被告銷售房屋之情形，上開各情應區分  
28 不同分配比例計算，此部分亦未據原告說明，則原告逕而主  
29 張依系爭補充協議第4條約定得請求被告應再給付超價10,42  
30 2,690元，並依契約分配權益請求各自給付原告聲明所示之  
31 數額，即屬無據，不應准許。

01 (三)原告得否依系爭合建契約第6條第2項約定請求被告給付遲延  
02 違約金？若可，各得請求金額為何？

03 1.原告請求被告給付逾期申報開工之違約金部分：

04 (1)按系爭合建契約第6條第2項約定：「乙方除有不可歸責之事  
05 由外，應於106年6月30日前提出申請建造執照，領得建造執  
06 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  
07 天內提出使用執照申請；完工日期之認定，以核發使用執照  
08 日為準，每逾期一日，應以甲方分得房屋之法定工程總造價  
09 之千分之一計算罰金，惟如因政令變更、天災及地變等不可  
10 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  
11 方事由者及雙方另有協議者，不在此限。」。

12 (2)兩造對於被告應於領得建造執照後3個月內申報開工之「3個  
13 月」應以日曆天或工作天計算有所爭執，審諸系爭合建契約  
14 第6條第2項之內容，關於天數之文字分別有「3個月」、「5  
15 40工作天」、「一日」等敘述方式，顯見該條約定關於天數  
16 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  
17 則未特別記載其性質，依一般通念應以日曆天為計算基準，  
18 又參以證人葉雲豪於另案審理時證稱：「（提示本院卷一第  
19 22頁原證一合建興建契約，第六條第二項所約定的三個月、  
20 逾期日數應以工作日或日曆日和者為計算？兩造的真意為  
21 何？）這個合約是我擬的。有寫工作天就以工作天，有寫日  
22 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  
23 的時間，包含六日。」等語（見本院卷第245至254頁）。互  
24 核系爭合建契約約定文意與證人葉雲豪之證述內容，足徵系  
25 爭合建契約第6條第2項之內容，關於「領得建造執照後3個  
26 月內申報開工」應係以日曆天3個月為計算，被告抗辯3個月  
27 應以工作天計算云云，應屬無據。從而，被告於108年3月20  
28 日領得本件建造執照（見本院卷第259頁），為被告所不爭  
29 執，則被告應於3個月即同年6月20日前申報開工，然被告卻  
30 遲於108年12月18日方申報開工，已逾181日。

31 (3)至被告固辯稱其申請開工日應為108年9月18日，然被告迄今

01 均未提出被告公司108年9月18日青見字第1080918001號函之  
02 函文內容為何，且依照被告所提出被證15之函文均未能看出  
03 被告係於108年9月18日申請開工，蓋詢問各轄管機關相關事  
04 宜並非等同申請開工，其預備申報開工前所為籌備、準備階  
05 段之行為，自非等同申報開工，且自新北市政府工務局之回  
06 函之說明欄一、明顯可看出「依據起、監、承造人108年12  
07 月18日申請書辦理」，以及營建廢棄物處理計畫備查函之備  
08 查回函日期為108年11月4日，尚未具備上開文件，無從申請  
09 開工，足見被告所主張之108年9月18日並非申報開工日，是  
10 原告主張被告申報開工日為108年12月18日，應屬可採。

11 (4)至於被告尚抗辯依系爭合建契約第6條第2項約定之文字，前  
12 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  
13 工」及「全部工程自開工日起算540工作天內提出使用執照  
14 申請」，後段則約定完工日期之認定及逾期罰金計算方式，  
15 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  
16 完工始有適用，而不包括前段之「領得建築執照後三個月內  
17 申報開工」及「全部工程自開工日起算540工作天內提出使  
18 用執照申請」部分，故縱認被告有違前段之契約義務，亦不  
19 能依後段請求逾期罰金云云。惟查，觀諸系爭合建契約第6  
20 條第2項約定之內容為記載「乙方除有不可歸責之事由外，  
21 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  
22 個月內申報開工，並於全部工程自開工日起算540工作天內  
23 提出使用執照申請；完工日期之認定，以核發使用執照日為  
24 準，每逾期一日，應以甲方分得房屋之法定工程總造價之千  
25 分之一計算罰金，惟如因政令變更、天災及地變等不可抗力  
26 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  
27 由者及雙方另有協議者，不在此限。」其中分號僅係區隔  
28 「開工」、「完工」之認定，尚非認逾期完工始應給付違約  
29 金，則被告此部分抗辯，並無可採，若有逾期申報開工亦可  
30 請求給付違約金。

31 (5)從而，被告申報開工逾期181日，有如前述；又系爭合建案

建物之工程造價為179,133,743元，有系爭建造執照影本在卷可稽(見本院卷第259頁)，原告依系爭補充協議分得房屋面積之48.91%，亦有系爭補充協議可參(見本院卷第75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15,858,191元(計算式：181天 $\times$ 179,133,743 $\times$ 48.91% $\times$ 1/1000=15,858,191，元以下4捨5入【下同】)。又原告江李秀英、江俊杰、江冠蓉、江叔倩、江亞築、江國權就系爭合建案分別享有3.52%、43.69%、0.57%、0.89%、0.89%、50.44%之契約權益，為兩造所不爭執，是原告江李秀英、江俊杰、江冠蓉、江叔倩、江亞築、江國權分別得向被告請求給付逾期申報開工違約金依序為558,208元(計算式：15,858,191 $\times$ 3.52%=558,208元)、6,928,443元(計算式：15,858,191 $\times$ 43.69%=6,928,443元)、90,392元(計算式：15,858,191 $\times$ 0.57%=90,392元)、141,138元(計算式：15,858,191 $\times$ 0.89%=141,138元)、141,138元(計算式：15,858,191 $\times$ 0.89%=141,138元)、7,998,872元(計算式：15,858,191 $\times$ 50.44%=7,998,872元)。

## 2.原告請求被告給付逾期申請使用執照之違約金部分：

(1)經查，被告於108年12月18日開工(見本院卷第83頁)，依系爭合建契約第6條第2項約定之540個工作天(扣除例假日)計算，本應於111年2月16日申請使用執照，然被告遲於112年6月5日始提出使用執照申請，已逾474日；至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年間締結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。倘認原告主張被告未於開工日起算540工作

01 天內提出使用執照申請有理由，依民法第277條第2項規定，  
02 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  
03 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  
04 2分之1工期即36.5工作天，方為公允等語，並提出各直轄  
05 市、縣（市）政府因應疫情及缺工（料）宣布延長建築工期  
06 彙整表、行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11  
07 003006531號函等影本為證（見本院卷第295至300頁）。

08 (2)又查被告就系爭合建案係於108年3月20日領得建造執照，10  
09 8年12月18日開工，112年6月5日申請使用執照等情，為兩造  
10 所不爭執，業經認定如前。參以上開各直轄市、縣（市）政  
11 府因應疫情及缺工（料）宣布延長建築工期彙整表記載新北  
12 市部分，建造執照至109年4月15 日止仍為有效者，建築期  
13 展自動增加2年，以及行政院公共工程委員會110年6月18日  
14 工程管字第11003006531號函所揭示工程仍有部分進行者，  
15 展延疫情警戒第三級期間之1/2工期等情，均有上開函文資  
16 料在卷可稽，而系爭合建案自108年3月20日領得建造執照，  
17 108年5月21日開工，至112年6月5日申請使用執照，核與上  
18 開各直轄市、縣（市）政府因應疫情及缺工（料）宣布延長  
19 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  
20 管字第11003006531號函所載受新冠肺炎疫情影響之工程期  
21 間相符，則被告確有因受新冠肺炎疫情影響致申請使用執照  
22 有所遲延之情形，至原告固有主張上開延長建築工期彙整表  
23 及相關函文乃係針對公共工程，與私法爭議無涉，且個別建  
24 案是否得順延工期暨順延天數，應以該建案是否因工程人員  
25 確診、隔離等因素而被要求強制停工之事實進行判斷，並非  
26 僅以疫情警戒期間為由，主張順延開工或取得使用執照期限  
27 等語，然經審酌被告提出系爭合建案之營造公司即青見營造  
28 股份有限公司函覆承攬鋼筋綁紮之訴外人築埼工程行表示因  
29 疫情導致工資與材料漲幅過高，而提出放棄承攬之要求，以  
30 及因疫情影響以致系爭合建案電梯工程備料進度延後，無法  
31 如期進場安裝等資料（見本院卷第367至371頁），堪認系爭合

01 建案之工程確有受該段期間新冠肺炎疫情升溫之影響而有所  
02 延誤，蓋因疫情嚴重期間之確診人數眾多、場所管制人流，  
03 且雙北地區於110年5月15日至同年7月26日為三級警戒區域  
04 (見卷內所附之網頁資料)，各承包商受新冠肺炎疫情影響致  
05 備料進度落後或缺工，以致被告公司最終完工及申請使用執  
06 照有所遲延，應可認定為真。故參酌行政院公共工程委員會  
07 因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工  
08 處理方式第三點所載，於工程仍有部分進行者，展延疫情警  
09 戒第三級期間之2分之1工期(見本院卷299頁)，即本件得展  
10 延工期36.5天，尚屬公允，亦符合情事變更原則，堪為衡  
11 平。

12 (3)從而，被告遲於112年6月5日始提出使用執照申請，已逾474  
13 日，經本院審諸系爭合建案之工程受疫情影響而遲誤工程進  
14 行，遂參酌比照行政院公共工程委員會之處理方式，展延疫  
15 情警戒第三級期間之2分之1工期即36.5工作天，故被告延遲  
16 提出使用執照申請天數應減少為437.5天，是原告得依系爭  
17 合建契約第6條第2項約定，請求被告給付逾期申請使用執照  
18 之違約金為38,331,262元(計算式： $437.5\text{天} \times 179,133,743 \times$   
19  $48.91\% \times 1/1000 = 38,331,262$ )。又原告江李秀英、江俊  
20 杰、江冠蓉、江叔倩、江亞築、江國權就系爭合建案分別享  
21 有3.52%、43.69%、0.57%、0.89%、0.89%、50.44%之  
22 契約權益，為兩造所不爭執，是原告江李秀英、江俊杰、江  
23 冠蓉、江叔倩、江亞築、江國權得分別向被告請求給付逾期  
24 提出使用執照申請之違約金依序為1,349,260元(計算式： $3$   
25  $8,331,262 \times 3.52\% = 1,349,260$ 元)、16,746,928元(計算  
26 式： $38,331,262 \times 43.69\% = 16,746,928$ 元)、218,488元  
27 (計算式： $38,331,262 \times 0.57\% = 218,488$ 元)、341,148元  
28 (計算式： $38,331,262 \times 0.89\% = 341,148$ 元)、341,148元  
29 (計算式： $38,331,262 \times 0.89\% = 341,148$ 元)、19,334,289  
30 元(計算式： $38,331,262 \times 50.44\% = 19,334,289$ 元)。

31 3.準此，原告得依系爭合建契約第6條第2項約定，請求被告分

別給付原告江李秀英、江俊杰、江冠蓉、江叔倩、江亞築、江國權之遲延違約金(包含逾期申報開工、逾期提出使用執照申請)數額依序為1,907,468元(計算式： $558,208+1,349,260=1,907,468$ )、23,675,371元(計算式： $6,928,443+16,746,928=23,675,371$ )、308,880元(計算式： $90,392+218,488=308,880$ )、482,286元(計算式： $141,138+341,148=482,286$ )、482,286元(計算式： $141,138+341,148=482,286$ )、27,333,161元(計算式： $7,998,872+19,334,289=27,333,161$ )，為有理由，應予准許；逾上開範圍之違約金請求則為無理由，應屬無據。

四、綜上所述，原告請求(一)被告應給付原告江李秀英1,907,468元，及自起訴狀繕本送達翌日起(即114年2月20日，見本院卷第95頁)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23,675,371元，及自114年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告江冠蓉308,880元，及自114年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)被告應給付原告江叔倩482,286元，及自114年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)被告應給付原告江亞築482,286元，及自114年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(六)被告應給付原告江國權27,333,161元，及自114年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，則為無理由，應予駁回。又本判決第三至五項所命給付之金額關於原告江冠蓉、江叔倩、江亞築部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行；而本判決第一、二、六項所命給付原告江李秀英、江俊杰、江國權部分，其等陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核原告勝訴部分並無不合，應予准許，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依聲請宣告被告得預供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，就該部分所為假執行之聲請已失所依據，不應准許，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，

01 經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。  
02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
03 書。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
05 民事第五庭 法 官 張惠閔

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
10 書記官 魏浚庭