臺灣臺北地方法院簡易民事判決

108年度店簡字第1439號

原　　告　陳駿榮

訴訟代理人　王以國律師

被　　告　勝隆開發建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鄭朝陽

000000000000000000

訴訟代理人　王維立律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬陸仟肆佰陸拾壹元，及自民國一百零六年五月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾參萬陸仟肆佰陸拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：

㈠原告起訴主張：

1.原告於民國102年10月17日將其原有坐落於新北市○○區○○段000地號應有部分六分一之土地（下稱系爭土地），與被告簽訂合建契約，約定由原告提供系爭土地應有部分予被告，與鄰地共同作為建築基地興建大樓（下稱系爭合建不動產），並由被告辦理容積移轉、規劃、設計、請照及施工營造等事宜（下稱系爭合建契約），系爭合建契約採交付信託機構方式進行，先由原告於簽約後辦理土地信託登記，再於

被告取得主管機關核發建造執造後，辦理起造人信託登記予信託機構，並於建物第一次登記時，由信託機構依信託契約辦理應分配土地及建物所有權登記予兩造。

2.又原告於103年8月23日與被告另簽訂分屋協議書（即房屋及車位分配確認書，下稱系爭分屋協議書），完成地上建物與地下停車位之分配事宜，依系爭分屋協議書第2條約定，乙方（即被告）依所簽訂之系爭合建契約，分算甲方（即原告）應分得新建房屋總面積計28.84坪及汽車停車位0.4計位，復約定原告應分得之房屋及車位價值合計為新臺幣（下同）22,557,800元。而原告選定之建物（10樓B5房屋）總面積約29.81坪（合主、附屬建物及應分擔之公共設施面積），加上另選定一停車位，兩者價值合計為22,168,900元，尚未足額之分配。依約上述選定房屋及車位之總價依原告應分得總價值，不足價額389,000元，其差額部分雙方議定以九五折計算找補金額，故被告尚應補原告369,500元。

3.然被告於辦理交屋日未依約將分屋不足差額交付原告，至106年8月8日始寄發存證信檢附明細表與票面金額188,783元之支票乙紙予原告清償上述款項。被告除逕自結算原告應繳之房屋稅、印花稅等稅費外，更巧立名目擅自扣除應由被告負責之水、電管線費用計12,224元（包括自來水裝置工程費5.060元及外電線路補助費7,164元），並於原告以移轉土地共有部分（內含營業稅）作為與取得系爭合建不動產之對價外，復扣除雙方房地互易之營業稅款224,237元，將該稅賦重複轉嫁原告負擔。原告雖曾催請被告給付上開短付差額236,161元，惟被告拒未至理。

4.被告按系爭分屋協議書第5條之找補金額，扣除前述支票票款及兩造未爭執之代付稅費款後，應另給付原告236,461元，及自辦理交屋日之翌日起計付遲延利息。系爭合建契約係由原告與其他共有人提供土地，由被告出資興建房屋，持本案建物建築完成後再依約定分配房屋之比例，互為土地與建物權利之交換移轉，性質上屬互易契約。

5.被告銷售房屋之營業稅依法已內含於定價中，原告將系爭土地應有部分價值移轉予被告時，該稅款已轉嫁由原告負擔，被告自應給付原告之應款項中「重複扣除」營業稅款。按加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第32條第2項，已將營業稅之計徵由「外加型」改為「內含型」，堪認被告依約互易換得原告所有土地應有部分時，即已將應繳納之房屋營業稅計入定價中，而轉嫁由原告負擔。依系爭分屋協議書第4條第3款，原告選定之房屋及車位總價合計22,168,900元，上開交易價格兩造既未約明為「未稅」，則系爭合建房屋之定價，依營業稅法第32條第2項自應已「內含營業稅」224,237元之5%營業稅甚明。系爭合建不動產依系爭分屋協議書第5條約定，加計不足之找補金額價差369,500元，即為原告依互易契約交換予被告之土地應有部分價額22,538,400元（計算式：銷售額21,944,663+營業稅額224,237元+找補金額369,500元=土地應有部分價額22,538,400元）。則原告將系爭土地應有部分移轉予被告時，系爭合建不動產之營業稅實質上已轉嫁由原告負擔，被告既為營業稅之法定納稅義人，即應自行繳納本件房屋營業稅款224,237元。被告依約找補予原告之價差369,500元中，再次扣除該筆營業稅款224,237元，顯係巧立名目重複扣款。又系爭合建不動產售價（含稅）加計不足之價差236,461元後，即為原告依互易契約交換予被告之土地應有部分價額。被告就其銷售房屋部分之營業稅雖以「房屋評定標準價格」申報銷售額，惟均無礙原告以土地應有部分之價值所繳付購屋價款時，均已依法含營業稅。

6.而系爭合建契約簽約時財政部函釋僅謂：「…稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價格與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵管業稅，房屋價款之發票，應加5%營業稅」等語，該函釋不僅未涉合建房屋營業稅應由何人負擔，更無從依此函釋謂兩造已另有將營

業稅負擔由「內含型」改為「外加型」之合意：另統一發票使用辦法第12條，亦僅在規範發票開立時點，與稅額負擔無涉。再觀系爭合建契約第12條第1至3項約定，就有關土地增值稅，地價稅及稅等稅賦，皆明白約定兩造應於何時各自負擔何部分之稅費，營業稅部分並無類此記載系爭分屋協議更未載明該房屋總價為「未稅價格」。從而，無論依系爭合建契約第12條第4項或依系爭分屋協議第4條第3款、第5條等契約約定，實難認兩造已另約定應由原告等負擔「外加型」非「內含型」之房屋價款營業稅。被告身為專業之建設公司，於102年10月簽訂系爭合建契的時仍將舊營業稅法時期財政部發布之函釋，引為制定系爭合建契約第12條第4項約定，卻未含該解釋內容，即作為其與原告等多位提供上地之地主簽訂同類型之契約條款，其模糊營業稅負擔早已由「外加型」改為「內含型」，藉以減輕被告可能負擔之營業稅額，並因此加重原告負擔營業稅之責任，該定型化契約條款難謂符合誠信。亦因對原告等顯失公平，應屬無效，自難認兩造已約定應由原告等負擔「外加型」之房屋價款營業稅。

7.被告自交付原告應找補款項之票款中，另扣除自來水裝置工程費及外電線路補助費計12,224元乙節，與系爭合建契約第12條第6、7項約定不符，被告於完成建物時即應達水、電配管可接通之狀態，不得另行向原告收取相關裝設費用。惟本件自來水裝置工程費及外電線路補助費，既非住戶所應按月做交之基本費月，更非大樓管理基金處理週轉金。系爭合建契約之性質既屬互易契約，應準用民法買賣之規定，業如前述，則內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及相關函釋所闡述之原則。自得作為本案契約解釋之參考依據。系爭合建契約就水、電管線接通設置之費用，既未如系爭合約第12條第6項就瓦斯管線之設置費用另為約定，自應認為被告於完成建物時，即應達水、電配管可接通之狀態，而非接通後另行向原告收取之費用甚明，被告還自交付原告應找補款項之票款中，另扣除自來水裝置工程費及外電

線路補助費計12,224元自屬無據。

8.被告逾期支付前述應找補金額，經原告催告後仍未履行，原告得依系爭合建契約第16條第2項約定，自108年6月26日起按日請求被告給付違約金1,129元。系爭分屋協議書顯屬系爭合建契約之一部，違反自有系爭合建契約第16條第2項逾期違約金約定之適用甚明。被告原於辦理交屋日時，即應給付原告找補款項，迄今尚短付236,461元，經原告催告被告仍拒不置理。被告每逾一日即應另計付原告違約金1,129元（計算式：11,830元/平方公尺x95.34平方公尺x1/1,000=1,129元）。爰依系爭分屋協議書及系爭合建契約之約定提起本件訴訟，請求被告給付找補金額236,461 元及按日給付之1,129元違約金，並聲明：㈠被告應給付原告236,461元，及自106年5月5日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；㈡被告應自108年6月26日起至清償日止，按日給付原告1,129元；㈢願供擔保請准宣告假執行。

㈡對被告答辯所為之陳述：

1.本件自來水裝置工程費及外電線路補助費，既非住戶所應「按月繳交」之基本費，更非大樓管理基金處理週轉金。是系爭合建契約第12條第6、7項中並無自來水裝置工程費、外電線路補助費應由原告另行負擔之約定，被告抗辯此為「兩造間契約真意」，實屬無據。系爭合建契約為定型化契約，性質屬互易契約，除原告給付之對價並非金錢，而係改以土地應有部分代替之外，實與預售屋買賣之情形無異，並應準用民法買賣之規定。是被告雖抗辯，兩造於102年間簽屬系爭合建契約，並無內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定之適用云云，然依「定型化契約消費者之解釋」之原則，本案亦應認為接通自來水、電力管線為被告交付系爭合建不動產驗收前之履約必要行為，其費用已包含於原告支付之房屋對價中，不得再另立名目向原告收取。系爭合建不動產於交屋時，被告未依約將分屋不足之差額以現金或即期支票交付原告，其後雖另交付支票乙紙，惟其就

找補金額12,224元部分（即被告逕扣除之水電管線費用部分）迄未給付，亦應自辦理交屋之翌日起給付法定利息。

2.被告另辯稱其工期未落後且已交屋完畢，並無屆期未履行之情事云云。惟系爭分屋協議書第5條後段約定：「有關應找分屋後之差額，甲、乙雙方同意於本案新建大樓辦理交屋日時以現金或即期支票交付對方，以供辦理交屋時將前述款項轉付予分配不足之土地所有權人」，而系爭合建不動產於106年5月4日即已辦理交屋，有被告交付之「房屋」可稽，是自辦理交屋日之翌日（即106年5月5日）起被告即應負遲延責任，並加計按年息百分之5計算之遲延利息。

二、被告方面：

㈠本案換出房屋之營業稅部分，應由最終階段之消費者即取得房屋所有權之原告負擔。據財政部75年10月1日台財稅第0000000號函（下稱系爭函令），茲因營業稅改為內含，而稍作文字上修正，故將「應外加5%營業稅」之「外」字，及「向買受人（土地所有權人）收取」等贅字刪除，但實務見解及主管機關解釋，系爭函令本質上仍由合建分屋之土地所有權人即被告負擔房屋交換營業稅。兩造間既以就營業稅約定依系爭函令辦理，則縱使系爭函令有文字上之修正，自應探求當事人立約之真意（由營業稅稅捐另於契約約定，顯見兩造於可立系爭契約時，將其排除於被告之成本範圍），況按實務見解，系爭函令本質上並無變更，仍為土地所有權人（即原告等）負擔營業稅之精神，至於營業稅之銷項稅額由「外加」改為「內含」，純係為防止營業人與購買者產生糾紛而設，並無由因此改變系爭函令應負擔營業稅之主體。兩造間既已約定由系爭函令辦理營業稅之負擔，自應由原告等繳納營業稅，並再向原告等收取營業稅，自屬有據。

㈡雙方之約定符合司法院大法官解釋以及主管機關財政都國稅局解釋，即換出房屋時，被告為稽徵技術上之納稅義務人，實際負擔房屋營業稅者，應由最終階段之消費者即取得房屋所有權之原告。司法院大法官解釋及實務見解認為，營業稅

之繳納義務人，形式上固為銷售貨物之營業人，惟此僅基於稽徵技術之設計，實質負擔營業稅者為為消費者。又就系爭合建關係中，依系爭函令，換出土地部分免徵營業稅，房至價款之發票，應加5%營業稅；又依財政部臺北國稅局之解釋意旨，合建關係中此房屋價款之營業稅應由最終段之消費者（即取得房屋之原告）負擔。而系爭合建契約中，所應繳之營業稅，雙方約定於系爭合建契約第12條第4項，由原告負擔營業稅始合於司法院大法官解釋及實務見解，無顯失公平之處，職此房屋價數之5%營業稅自應由取得房屋之原告負擔。

㈢依實務見解，原告應舉證兩造間另有合意由被告負擔營業稅，否則依系爭函令等，縱使本件未為約定系爭合建契約營業稅之負擔，仍應由原告負擔。依舉證責任之分配，原告應舉證兩造間就系爭合建契約之營業稅有約定由被告支付，否則以實務見解揭示之原則，原告無從免除其應支付該營業稅額之義務。

㈣依系爭合建契約之約定，自來水裝置工程費及外電線路補助費部分，無約定由被告負擔，既瓦斯管線等係由原告負擔，依系爭合建契約真意，前揭自來水裝置工程費，外電線路補助費自應由原告等負擔。原告固主張「預售屋買賣定型化契約」云云，然兩邊間所簽定者為「合建契約」與「預售屋買賣」本係二事，自無法爰引。

㈤兩造間未對於找補金額期問屆至未履行時，定有違約罰則，是原告等請求違約金云云，實不足採。況按原告主張之違約條款為系爭合建契約第16條第2項，然其為接續同條第1項之違約事由，即「甲方不得將甲方提供上地及地上物出賣，設定負擔、與第三人另簽立合建契約或為其他與本合建效力相建背之一切行為…」，原告依系爭分屋協議書請求找補金額，不論期間是否尚未屆期，系爭分屋協議書並未存有違約罰則等情，是原告等有所誤會。本件被告盡力完成原告等地主之合建契的，不僅工期未有落後，現就系爭合建不動產亦

已交屋完畢，是就原告稱有違約情況云云，實不足採。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，請准提供擔保，免為假執行。

三、兩造不爭執及爭執事項（參見本院卷第353頁）：

㈠不爭執事項：

1.原告原有系爭土地與被告於102年10月17日簽訂系爭合建契約，約定由原告提供土地應有部分予被告作為建築基地興建大樓，由被告辦理容積移轉、規劃、設計、請照及施工營造等事項。

2.兩造於103年8月23日簽訂系爭分屋協議書，依系爭分屋協議書第5條明定，原告選定房屋及車位之總價價額分配不足，被告尚應找補原告369,500元，並應於本案新建大樓辦理交屋日以現金或即期支票交付原告。

3.本案新建大樓於106年5月4日辦理交屋，被告於106年8月8日寄發存證信函並檢附明細表予原告，從上開原應給付之369,500元扣除自來水裝置工程費5,060元，外電線路補助費7,164元及營業稅款 224,237元三項稅費後，退還原告188,783元，並檢附票面金額188,783元之支票乙紙而經原告兌領。

4.原告於108年6月15日發函（同月18日送達），催請被告於文到七日內給付尚短付之應找款項236,461元，被告迄未付款。

㈡爭執事項：

1.兩造就系爭合建契約第12條第4項之「房地交換營業稅」負擔，真意為何？被告自退還原告之應找款項中扣除營業稅款224,237元，有無理由？

2.兩造間就「自來水裝置工程費」、「外電線路補助費」之負擔有無約定？被告自退還原告之應找款項中扣除自來水裝置工程費5,060元及外電線路補助費7,164元，有無理由？

3.綜上，原告請求被告給付236,461元，及自106年5月5日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，有無理由？

4.原告以系爭合建契約第16條第2項主張被告有違約責任，請

求被告給付自108年6月26日起至清償日止，按日給付違約金1,129元，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠系爭營業稅款依系爭合建契約第12條第4 項之約定應由被告負擔：

1.查系爭合建契約第12條第4項固記載：「房地交換營業稅：雙方同意互換之房地，依財政部75.10.1台財稅第0000000號函及統一發票使用辦法第12條規定辦理，由乙方（即被告）開立統一發票予甲方（即原告），甲方則開立同等金額之收據予乙方」（參見本院卷第49頁），然統一發票使用辦法第12條：「營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，應於換出時，開立統一發票。」，僅係規定營業人應於交換貨物或勞務時開立統一發票，並非就何人應負擔營業稅為規定，且經比對系爭合建契約第12條（稅費負擔）之其他約定，第1項約定土地增值稅於移轉過戶以前由甲方（即原告）負擔，於移轉過後以後則由乙方（即被告）負擔；第2項約定地價稅於土地移轉登記予乙方（即被告）前甲方（即原告）負擔，土地移轉登記予乙方（即被告）後則由乙方負擔；第4項則無任何由何人「負擔」營業稅之文字（參見本院卷第49頁），僅得認定兩造約定依系爭函釋、統一發票使用辦法第12條開立統一發票及由何人開立收據，自難遽認兩造間有達成營業稅由原告負擔之合意。而系爭函釋內容為：「要旨：合建分屋之課稅與開立發票釋疑。主旨：依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明：二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加5%營業稅，向買受人（土地所有人）收取。」，且系爭函釋已因出

售土地免開發票、二聯式發票不採稅額外加方式、及易滋生爭議等理由，將說明二後段『並按較高…收取。』予刪除（營業稅、印花稅、證券交易稅法令彙編85年版），嗣又因營業稅已改為內含，故將說明二文末「外」字及「向買受人…收取」等字刪除（營業稅、印花稅、證券交易稅、期貨交易稅法令彙編90年版），可知系爭函釋之內容，重點係在稽徵機關就合建分屋之課稅額應如何認定，並未規定合建分屋契約之雙方當事人應由何人負擔營業稅，則由系爭合建契約第12條第3項之文字，尚無從認定兩造於締約時曾達成房屋價款營業稅由原告負擔之合意，被告復未能確切舉證證明兩造間有達成原告應支付被告營業稅224,237元之合意，是被告主張依系爭合建契約第12條第4項約定，請求被告給付營業稅224,237元，即屬無據。

2.再按在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。其納稅義務人，為銷售貨物或勞務之營業人，加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第1條、第2條第1款定有明文。故對於國家之公法關係，營業人為營業稅之納稅義務人。又依營業稅法第14條第2項「銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額」之規定，固認就營業人與買受人之內部關係，營業稅最終由買受人負擔。惟按營業人銷售貨物或勞務，應開立統一發票交付買受人。營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。營業人依第14條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票上分別載明之；買受人為非營業人者，應以定價開立二聯式統一發票，亦為營業稅法第32條第1項前段、第2項、第3項及統一發票使用辦法第7條第1項第2款所明定。是買受人非營業人者，營業人應以定價開立二聯式統一發票，使稅額內含於定價內（同法第32條立法理由參照）。故在買受人非營業人之情形下，買受人依統一發票支付定價予營業人時，即應認為營業人已依同法第14條規定向買受人收取內含之營業稅，營

業人不得復請求買受人另給付營業稅。此係77年7月1日修正施行之營業稅法所確立營業稅內含於定價，此等立法與我國交易習慣及一般認知相符，有助於交易之迅速明確，並杜爭議，且自營業稅修法改為內含後，於買受人非營業人之情形，社會上一般交易亦均依此方式辦理，鮮見買受人於支付統一發票之金額後，尚須另支付5%營業稅予營業人者，有關買賣、互易、承攬或其他混合契約之方式銷售其勞務或貨物，營業人並無於定價外另計收營業稅之習慣，以買賣方式銷售者，約定收取之價金即為定價，以互易方式為銷售者，換得物之價值亦為定價，且均內含營業稅。查本件房屋買受人即原告並非營業人，依前揭規定，原告應以已包含營業稅之定價開立統一發票予被告，而觀諸原告開立予被告之106年4月18日統一發票，品名為「大和房地互易乙式」，金額為4,708,980元，備註欄記載「4,484,743＋224,237」，有原告提出之統一發票影本在卷可考（參見本院卷第115頁），亦可知原告所開立予被告之統一發票之銷售額係4,484,743元，原告以內含5%營業稅額224,237元後之定價4,708,980元開立統一發票，該定價依營業稅法第32條第2項、第3項規定，已包含5%營業稅在內，原告自無額外再給付營業稅予原告之義務；況房地互易並無實際交易價格，原告係以土地作價與被告合作興建房屋，而被告如何決定房屋價額，繫乎被告自己所評量核算營建成本、購地成本等總建屋成本後再依一定比例計算得出，牽涉因素諸多，且地主方難以爭執總成本之計算式，則被告既已自行核算得出上述定價，兩造依約定比例分配房屋，原告並已依約移轉土地所有權予被告，足認原告已依約全部履行完畢。是被告自不得依系爭合建契約第12條第4項約定，將其依系爭合建契約第5條第3項應找補予原告之款項逕自扣除營業稅224,237元，是原告主張被告依系爭合建契約之約定，應給付224,237元，為有理由，應予准許。

㈡系爭「自來水裝置工程費」、「外電線路補助費」依系爭合

建契約第12條第6 項之約定應由被告負擔：

查系爭合建契約第12條第6項記載：「本合建案大樓各戶之瓦斯管線設計、施工及裝錶等所需之費用，雙方同意依分屋確認書所載各戶房屋所有權人自行負擔。有關申辦事宜，雙方同意由乙方（即被告）統籌負責提出申請」、系爭合建契約第12條第7項約定「自新建房屋興建取得使用執照後完成水、電、瓦斯之接通，依規定即需按月繳交基本費用及住戶公約所載本大樓住戶應繳納之管理基金處理週轉金，雙方協議同意依分確認書所載之各戶房屋所有權人負擔」（參見本院卷第49頁），是由上開約定可知各戶之瓦斯管線設計、施工及裝錶等所需之費用，雙方同意依分屋確認書所載各戶房屋所有權人即原告自行負擔，而該約定乃係列舉原告所需負擔之費用，並非例示約定，且系爭合建契約書明訂原告所需負擔之費用係完成水、電、瓦斯接通後按月繳交基本費用及依住戶公約所載該大樓住戶應繳納之管理基金處理週轉金，而「自來水裝置工程費」、「外電線路補助費」實屬接通水、電之費用，倘就該等接通費用應由分屋確認書所載各戶房屋所有權人即原告負擔，兩造理應於系爭合建契約書清楚載明該部分之費用應由分屋確認書所載各戶房屋所有權人即原告負擔，此觀關於瓦斯部分明訂於系爭合建契約第12條第6項自明，係解釋系爭合建契約及探求兩造締約時之真意，關於水、電接通所需支出之施工費用應由興建系爭合建不動產之被告予以負擔，是被告自不得依系爭合建契約第12條第6項約定，將其依系爭合建契約第5條第3項應找補予原告之款項逕自扣除「自來水裝置工程費」、「外電線路補助費」共計12,224元，是原告主張被告依系爭合建契約之約定，應給付12,224元，為有理由，應予准許。

㈢原告主張因被告違約，依系爭合建契約第16條第2項，請求被告給付自108年6月26日起至清償日止，按日給付違約金1,129元，為無理由：

查系爭合建契約第5條第3項：「甲方（即原告）所選擇分配

之房屋坪數及停車位與第一項約定所應分得之坪數及車位數不符時，乙方（即被告）承諾甲方（即原告）可購買至足1個車位數，其超過或不足部分，雙方同意按乙方房屋廣告公司公開銷售價格計算差額（以九.五折計價）或分屋時雙方另訂價格，互相找補」、系爭分屋協議書第5條後段約定：「有關應找分屋後之差額，甲、乙雙方同意於本案新建大樓辦理交屋日時以現金或即期支票交付對方，以供辦理交屋時將前述款項轉付予分配不足之土地所有權人」。又系爭合建契約第16條第2項記載：「若乙方（即被告）違約，經甲方（即原告）以書面定相當期限催告仍不履行時，除本約另有約定外，每逾一日曆天，乙方應按甲方所分得建物之建照上所列工程造價千分之一計付違約金給付甲方。如甲方尚有其他損害，甲方非得請求乙方賠償所受損害及所失利益」（參見本院卷第47頁、第51頁、第75頁），觀諸上開契約約定可知，兩造雖有約定找補之計算方式及找補之時間，然兩造對於被告有交付票面金額為188,783元之支票乙紙而經原告兌領乙事，並不爭執，足徵被告確有依系爭合建契約第5條第3項約定進行找補，僅其與原告間對於兩造分別應負擔之項目為何有所爭執，是自不得執此遽認被告違約。從而，原告主張因被告違約，依系爭合建契約第16條第2項，請求被告給付自108年6月26日起至清償日止，按日給付違約金1,129元，為無理由。

㈣綜上，原告請求被告給付236,461元（含營業稅224,237元及自來水裝置工程費5,060元及外電線路補助費7,164元），為有理由，應予准許。至逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

㈤末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229 條第1 項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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5，民

法第233 條第1 項、第203 條亦定有明文。本件原告請求被告給付積欠之找補款項，依系爭分屋協議書第5條後段約定：「有關應找分屋後之差額，甲、乙雙方同意於本案新建大樓辦理交屋日時以現金或即期支票交付對方，以供辦理交屋時將前述款項轉付予分配不足之土地所有權人」，核屬有確定期限之給付，而是本件原告請求被告給付自交屋日之翌日即106 年5月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭合建契約之約定，請求被告給付236,461元，及自106年5月5日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款之規定，應依職權宣告假執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；並依同法第392 條第2 項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用為裁判費，金額確定為2,540 元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　8　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　石蕙慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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　　109　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　陳尚鈺