臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第127號

原　　告　李國松

000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蕭琪男律師

被　　告　欣偉傑建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭可熙

訴訟代理人　吳恆輝律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國107 年11月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將附表一所示不動產點交予原告。

被告應將附表一所示不動產暨坐落土地所有權狀（臺北市士林地政事務所權狀字號一〇六北古字第一一一三七號、六五八七、六五八八、六五八九所有權狀）交付原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬元及自民國一百零七年一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣捌拾陸萬參仟伍佰陸拾伍元及自民國一百零七年十月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零六年十二月十二日起至完成第一項點交之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

被告應給付原告新臺幣捌仟壹佰元及自民國一百零七年一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣臺仟萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參仟貳佰伍拾捌萬肆仟肆佰貳拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣玖萬元為被告供擔保後，得假執

行；但被告如以新臺幣貳拾柒萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣貳拾捌萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾陸萬參仟伍佰陸拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第五項於每月履行期屆至後，原告按月以新臺幣壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第六項於原告以新臺幣貳仟柒佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌仟壹佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件依兩造所簽訂之合建契約書（下稱系爭合建契約）第18條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，是原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，故本院自有管轄權，合先敘明。

二、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 款、第3 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟，且無害於他造當事人程序權保障者即屬之（最高法院105 年度台抗字第651 號、107 年度台抗字第2 號裁定意旨參照）。次按不變更訴訟標的，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。經查，原告起訴聲明：（一）被告應將如附表一所示不動產（下合稱系爭不動產，單指房屋稱系爭房屋，單指停車位稱系爭停車位）點交予原告。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）27萬元及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。（三）被告應自民國106年12月12日起至點交系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元。（四）被告應給付原告8,100元及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。（五）原告願供擔保，請准予宣告假執行等語（見本院卷㈠第3頁）。嗣原告於107年4月9日以民事追加訴之聲明狀，變更聲明為：（一）被告應將系爭不動產點交予原告。（二）被告應將系爭停車位之權利範圍辦理所有權移轉登記予原告。（三）被告應將系爭不動暨坐落土地所有權狀交付原告。（四）被告應給付原告27萬元及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。（五）被告應自106年12月12日起至點交系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元。（六）被告應給付原告8,100元及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。（七）原告願供擔保，請准予宣告假執行等語（見本院卷㈠第85頁）；復於107年10月23日以民事追加訴之聲明狀，變更聲明為：（一）被告應將系爭不動產點交予原告。（二）被告應將系爭不動產暨坐落土地所有權狀（即權狀字號106北古字第11137、6587、6588及6589號所有權狀）交付原告。（三）被告應給付原告27萬元及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。（四）被告應給付原告86萬3,565元及自追加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。（五）被告應自106年12月12日起至完成第一項點交之日止，按月給付原告3萬元。（六）被告應給付原告8,100元及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。（七）原告願供擔保，請准予宣告假執行等語（見本院卷㈡第77頁）。

核原告上開所為變更追加，與原訴均係本於兩造間合建契約之紛爭事實所生，訴訟及證據資料於相當程度範圍內具共通性及同一性，且無害於被告程序權保障，堪認請求之基礎事實同一；另特定聲明第2項所有權狀字號，核屬不變更訴訟標的而補充其事實上或法律上之陳述，揆諸前揭規定，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為「臺北市○○區○○段○○段000 地號等36筆土地及萬芳段三小段838-1 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（送件版）」之實施者，上開計畫案嗣於102 年2 月經臺北市都市更新處核准為「臺北市○○區○○段○○段000 地號等45筆土地及及萬芳段三小段838-1 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（核定版）」（下合稱系爭都更計畫案，分稱系爭都更計畫案送件版、系爭都更計畫案核定版），參與者得以「權利變換」或「協議合建」之方式參與實施都市更新。原告係以「協議合建」之方式參與系爭都更計畫案，兩造於99年10月15日簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），約定原告提供所有臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地持分全部面積30平方公尺約9.075坪及同地號上之地上物，參與系爭都更計畫案，嗣因採取協議合建不應存在權利價值計算，兩造於100年11月8日另簽訂合建契約附約（下稱系爭附約），系爭附約第2條合意變更系爭合建契約第4條第1項約定，刪除價值記載，更新後原告分得新建房屋為A4-1F，面積22.9坪、A3-6 F，面積44.42坪（即系爭房屋）及B2層編號10號之法定停車位（即系爭停車位），並約定如原告實際分得之房屋單元或面積若有異動（含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），如不足一戶或超過一戶時，雙方同意以同等價值計算差額找補。系爭房屋、系爭停車位已於106年2月8日完成第一次登記，嗣於同年7月17日完成所有權移轉登記於原告名下，惟系爭房屋、系爭停車位及坐落基地所有權狀正本仍由

被告持有，而原告已完成驗收系爭房屋，依系爭合建契約第12條約定，被告應將系爭房屋、系爭停車位點交及交付所有權狀與原告，惟被告藉辭拖延，迄未完成點交義務及交付所有權狀，且原告實際分得之建物面積，A4-1F短少1.11坪、A3-6F短少0.83坪，合計短少1.94坪，參照系爭都更計畫案核定版11-4章節記載，A4-1F建坪單價為64萬6,000元、A3-6F建坪單價為45萬1,000元，被告尚須就原告實際分得之建物面積短少約1.94坪找補原告1,09萬1,390元【計算式：1.11×64萬6,000元＋0.83坪×45萬1,000元＝109萬1,390元】，原告以之與原告應繳納之代辦費22萬7,825元抵銷後，被告應給付原告86萬3,565元；另依系爭合建契約第11條第6項約定，被告同意至交屋日止，支付原告每月3萬元房租補貼，然被告自106年3月12日起即未給付原告每月3萬元之房租補貼，至106年12月11日止，已積欠9個月之房租補貼計27萬元未給付，並應自106年12月12日起至點交系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元之房租補貼；又因被告遲未履行點交義務，致原告無法使用系爭房屋，惟原告已先行繳納106年度地價稅8,100元，應視為被告給付遲延所致之損害，依民法第231條規定，被告應賠償之等語。並聲明：（一）被告應將系爭不動產點交予原告。（二）被告應將系爭不動產暨坐落土地所有權狀（即權狀字號106北古字第11137、6587、6588及6589號所有權狀）交付原告。（三）被告應給付原告27萬元及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。（四）被告應在給付原告86萬3,565元及自追加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。（五）被告應自106年12月12日起至完成第一項點交之日止，按月給付原告3萬元。（六）被告應給付原告8,100元及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。（七）原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

（一）系爭都更計畫案係依據都市更新條例進行，於更新整序中有權利變換及協議合建並存之情形，故兩造間系爭合建契約雖名為合建契約，實則為權利變換及協議合建並存之契約。依系爭合建契約第4 條第1 項約定：「更新後原告實際應分配權利價值為1,376 萬7,746 元。今雙方同意甲方（原告）更新後建築物為A5-1F 面積22.9坪，總價1,419萬5,599 元及A3-6F 面積44.42 坪，總價1,838 萬8,828元（登記面積中含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），B2停車位1 位（法定停車B2 .10號）【乙方（被告）同意甲方（原告）得以售價7 折另加購車位1位】」、同條第5 項約定找補差額之方式、第12條約定原告需付清包含「建物分配增加面積之補貼價款」之負擔後，始辦理交屋、系爭都更計畫案送件版第11-3頁、第16-1頁顯示原告「權利變換」更新前價值及應分配權利價值，及預計繳納差額價金等情觀之，堪認系爭合建契約非單純協議合建契約甚明，而是以權利變換為核心附帶部分協議條件，以權利價值為計算基礎，計算雙方選屋後價值之找補，且被告同意以系爭合建契約所記載之權利價值為找補之依據。而系爭附約第2 條約定，僅變更原告得選擇之建物，由選擇A5-1F 變更為選擇A4-1F ，就系爭合建契約第4 條其餘約定條款並無變更，被告並未就原告選屋後價值超過原告實際應分配權利價值同意免為找補。

（二）原告選定之建物A4-1F ，實際面積為21.79 坪，較系爭附約第2 條約定短少1.11坪，實際價值為1,350 萬7,516 元【計算式:1,419萬5,599 元－（1,419 萬5,599 元÷22.9坪x 1.11坪＝1,350萬7,515】；原告選定之建物A3-6 F實際面積為43.59坪，短少0.83坪，實際價值為1,804萬5,228元【計算式：1,838萬8,828元－（1,838萬8,828元÷44.42坪×0.83坪＝1,804萬5,228元】，原告選擇2間建物合計總價為3,155萬2,743元（計算式：1,350萬7,515元+1,804萬5,228元＝3,155萬2,743元），已超過其應分配

權利價值，二者相差1,778萬4,997元，縱兩造約定3坪內無須找補，原告亦應給付被告選屋價差找補款1,592萬5,312元【計算式：1,778萬4,997元－（61萬9,895元x3坪）＝1,592萬5,312元】。另依系爭合建契約第5條第5項、第12條第1項約定，原告需付清應由原告負擔之各條款項及建物分配增加面積之補貼價款後，被告始行辦理交屋，原告亦拒絕支付系爭房屋如附表二所示辦理移轉總登記費用22萬7,825元，故於原告先行履行繳付選屋價差找補款及移轉總登記相關費用合計1,615萬3,137元前，被告可主張同時履行抗辯，待原告給付後，始就原告選定之房地為交屋。

（三）又系爭都更計畫案之交屋程序，係指「驗屋」，被告通知屋主驗屋無誤後，即完成交屋。被告於105 年8 月取得使用執照後即陸續移轉登記土地及建物之所有權持分與地主，並於106 年1 月3 日寄發驗屋通知與原告，原告委託女兒李佳蓉於106 年2 月12日、同年3 月18日、5 月27日完成系爭房屋驗收，可認被告已完成交屋，原告再請求支付租金補貼，並無理由；另原告經被告多次催促出面協調履約及交屋事宜，原告均置之不理，原告無法使用系爭房屋所受損害實可歸責於原告，與原告無涉等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）被告為「臺北市○○區○○段○○段000 地號等36筆土地及萬芳段三小段838-1 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（送件版）」之實施者，上開計畫案嗣於102年2 月經臺北市都市更新處核准為「臺北市○○區○○段○○段000 地號等45筆土地及及萬芳段三小段838-1 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（核定版）」（下合稱系爭都更計畫案，分稱系爭都更計畫案送件版、系爭都更計畫案核定版），參與者得以「權利變換」或

「協議合建」之方式參與實施都市更新。

（二）兩造於99年10月15日達成合意，原告提供臺北市○○區○○段○○段000 ○0000 0地號土地持分全部面積30平方公尺約9.075 坪及同地號所在之地上物，由被告負責申請都市更新，並簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約）；於100年11月8日兩造另簽訂合建契約附約（下稱系爭附約），有上揭契約附卷可參（見本院卷㈠第5至19頁、第70頁）。

（三）如附表一所示不動產已於106 年7 月17日移轉登記予原告，有建物登記謄本附卷可憑（見本院卷㈠第20至23頁、卷㈡第68至70頁）。

（四）依系爭合建契約及系爭附約約定並參照地政機關不動產登記謄本記載，被告所移轉之A4-1F 面積短少1.11坪，A3-6F 面積短少0.83坪。

（五）被告自106 年3 月12日起未依系爭合建契約第11條第6 項約定，給付原告每月3 萬元房租補貼。

（六）臺北市都市更新處於107年5月30日以北市都新事字第10731038100號函覆表示，關於兩造合建契約，事涉私權約定，非屬行政機關查核審議事項（見本院卷㈠第118頁）。

四、得心證之理由：原告主張選定受分配新建物為A4-1F，面積短少1.11坪、A3-6F，面積短少0.83坪，原告已完成驗收系爭房屋，依系爭合建契約第12條約定，被告應將系爭房屋及系爭停車位點交及交付所有權狀與予原告，並給付原告實際分得之建物面積短少約1.94坪之找補款，與原告應繳納之移轉總登記相關費用22萬7825元抵銷後，被告應給付原告找補款86萬3,565元；另依系爭合建契約第11條第6項約定，被告應給付原告房租補貼27萬元，及自106年12月12日起至點交系爭房屋之日止，按月給付原告3萬元之房租補貼，並賠償原告因被告給付遲延，無法使用系爭房屋之損害8,100元等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：

（一）原告以何方式參與系爭都市更新案？（二）原告請求被告將系爭不動產點交予原告，並將系爭不動產暨暨坐落土地所有權狀（即權狀字號：106北古字第11137、6587、6588及6589號所有權狀）交付原告，是否有據？被告以原告尚未給付選屋價差找補款、移轉總登記相關費用為由，拒絕原告上開請求，有無理由？（三）原告請求被告給付積欠27萬元房租補貼，並自106年12月12日起至完成系爭房屋、系爭停車位點交之日止，按月給付原告3萬元房租補貼，是否有據？（四）原告請求被告給付實際分得之建物面積短少1.94坪之找補款，是否有據？得請求金額為？（五）原告請求被告賠償8,100元損失，是否有據？茲分述如下：

（一）原告是以「協議分割方式」參與系爭都更計畫案：

1.按都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者，都市更新條例第25條、第25條之1 分別定有明文，足見同意參與都市更新事業者，除有「協議合建方式」者外，尚有「權利變換方式」。而協議合建係由地主與建設公司合作，按其彼此認定之價值比例由地主

提供土地、建商提供資金合建，並分回改建完成後之建築物及其土地比例，即採「約定比例」、「面積主義」分配新屋；權利變換則係指土地與合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於更新事業計畫實施完成後按其前原權利價值比例及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，即採「價值主義」分配新屋。次按經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀，同條例第43條前段亦有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。且負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任（最高法院93年度臺上字第2058號判決意旨參照）。

2.經查，被告辯稱原告係以權利變換方式參與被告為實施者之系爭都更計畫案，無非係以系爭合建契約第4 條第1 項約定：「更新後原告實際應分配權利價值為1,376 萬7,746 元。今雙方同意甲方（原告）更新後建築物為A5-1F 面積22.9坪，總價1,419 萬5,599 元及A3-6F 面積44.42 坪，總價1,838 萬8,828 元（登記面積中含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），B2停車位1 位（法定停車B2 .10號）【乙方（被告）同意甲方（原告）得以售價7折另加購車位1 位】」、同條第5 項約定找補差額之方式、第12條約定原告需付清包含「建物分配增加面積之補貼價款」之負擔後，始辦理交屋、系爭都更計畫案送件版第11-3頁、第16-1頁顯示原告「權利變換」更新前價值及應分配權利價值，及預計繳納差額價金等情為據，認系爭合建契約非單純協議合建約定，而是以權利變換為核心附帶部分協議條件，以權利價值為計算基礎云云。惟查：①兩造就系爭合建契約第4條第1項約定，已於

100年11月18日另簽訂系爭附約，於系爭附約定2條約定合意變更為：「建物之分配：更新後甲方（原告）實際應份配之建築物為A4-1F，面積22.9坪，及A3-6F，面積44.42坪（登記面積中含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），B2層編號10號之停車位1位（法定停車位）。【乙方（被告）同意甲方（原告）得以售價7折另加購車位1位】」，除變更原告更新後選配建物外，並刪除選配建物權利價值之記載。且同條第5項關於房地分配找補之計算、第12條繳清補貼價款均是針對系爭不動產實際分配面積與系爭合建契約約定分配面積間之「面積」異動部分而非價值差額為找補；②101年11月5日臺北市都市更新及爭議處理審議會第116次會議審議會議紀錄記載：「有關人民陳情部分之決議，請同意將『李國松君改採協議合建部分，請實施者依法院判決辦理』修正為『都市更新處確定欣偉傑建設股份有限公司已經將地主李國松改回合建』…決議：人民陳情部分之決議，同意更正為『李國松君改採協議合建部分，請實施者依法院判決辦理，另實施者於會議中已說明，後續採協議合建方式辦理。』」等語；③辦理系爭都更計畫案過戶事宜之政大地政士聯合事務所提出之「欣偉傑閱讀春樹案地政測量結果初算結果105.6.30」備註欄顯示權利變換者僅有3戶，不包含原告所分配建物；④系爭都更計畫案信託契約書第15條第2項約定：「興建完工並辦妥建物第一次所有權登記後，甲、乙方（即原、被告）結清應負擔費用後，丙方始將信託財產依合建契約書及分屋協議書之約定回復與甲、乙方。甲、乙方未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。」系爭都更計畫案信託受託人中國建築經理股份有限公司已於106年7月17日將系爭不動產所有權移轉登記予原告；⑤系爭都更計畫案送件版嗣於102年2月經臺北市都市更新處核准為系爭都更計畫核定版，系爭都更計畫實施方

法、實施者與相關權利關係人之關係及權利義務內容即以該核定版為準，其中土地及建築物分配清冊申請分配結果記載，系爭都更計畫案僅有3位土地所有權人以權利變換方式實施，不包含原告、第11章表11-3更新前各土地所有權人權利價值表，記載原告為協議合建戶等節，有系爭合建契約、系爭附約、臺北市都市更新及爭議處理審議會第116次會議紀錄、政大地政士聯合事務所「欣偉傑閱讀春樹案地政測量結果初算結果105.6.30」、被告系爭都更計畫案信託契約書、系爭都更計畫案核定版附卷可參（見本院卷㈠第144至157頁、第165至167頁、第176至177頁），復參酌被告於系爭都更計畫案使用執照核發後已逕行辦理系爭不動產所有權移轉登記予原告，然於本件起訴前仍未通知原告就被告主張權利變換部分進行價值差額找補，足認原告主張以「協議分割方式」參與系爭都更計畫案乙詞為可採，被告前開所辯，並非可採。

（二）原告得請求被告將系爭不動產點交予原告，並將系爭不動產暨坐落土地所有權狀（即權狀字號：臺北市士林地政事務所106北古字第11137、6587、6588及6589號所有權狀）交付原告：

1.依系爭合建契約第12條第3 、4 款約定，原告就所分得之房屋完成驗收並簽認可之同意收執書後，被告應於原告驗收合格時同時辦理交屋。查原告委託女兒李佳蓉於106 年2 月12日、同年3 月18日、5 月27日完成系爭房屋驗收，有初驗及複驗驗收明細表在卷可參（本院卷㈡第38至43頁），且為兩造所不爭執，則原告已依約配合被告會勘系爭房屋，被告自應依約於原告驗收合格同時辦理交屋。被告雖辯稱於原告女兒李佳蓉於106 年2 月12日完成房屋初驗時，即認被告交屋通知已完成，惟房屋驗收係對房屋設備進行檢驗查收確認完工的程序，與交屋係將房屋占有移交給所有權人使用不同，兩者係屬二事，原告已於106年7月17日登記為系爭不動產之所有權人，被告依約自應將系

爭不動產點交予原告，而系爭不動產暨坐落土地所有權狀為表彰原告所有權之證明文件，自應一併交付原告，原告此部分請求，自屬有據。

2.被告另辯稱依系爭合建契約第12條第1款約定，原告應付清系爭合建契約應由原告負擔之各條款項及工程追加款以及建物分配增加面積之補貼價款後，被告始辦理交屋，原告尚有選屋價差找補款1,592萬5,312元、如附表二所示移轉總登記相關費用22萬7,825元未給付，被告得主張同時履行抗辯，拒絕交屋云云。查，原告係以「協議合建方式」即「面積分屋」方式參與系爭都更計畫案，如前所述，被告主張原告有選屋價值差額1,592萬5,312元未給付，即屬無據。依系爭合建契約第4條第5項約定，兩造就原告實際分得之建物面積增減，互負找補義務，依系爭合建契約及系爭附約約定並參照地政機關不動產登記謄本記載，被告所移轉之A4-1F面積短少1.11坪，A3-6 F面積短少0.83坪，為兩造不爭執（見前述不爭執事項(四)），被告尚須就原告實際分得建物面積短少部分給付找補金額。另就原告應負擔如附表二所示移轉總登記相關費乙節，為原告不爭執並主張與被告應給付之找補金額相互抵銷（詳後述），經抵銷後原告就系爭合建契約已無其他應負擔之款項，即原告並無其他應履行之契約義務，被告主張同時履行抗辯，即不足取。

（三）原告得請求被告給付積欠27萬元房租補貼，並自106 年12月12日起至完成系爭不動產點交之日止，按月給付原告3萬元房租補貼：依系爭合建契約第11條第6 項約定，被告同意提供原告自原告騰空點交房地之日起至交屋日止，每月3 萬元房租補貼，而被告自106 年3 月12日起未依約給付原告每月3 萬元房租補貼（見前述不爭執事項(五)），被告迄未交屋與原告，且原告應負擔規費22萬7,825元亦據主張抵銷而消滅，已如前述，原告依約請求被告給付自106年3月12日起至106年12月11日止，共9個月之房租

補貼27萬元，及自106年12月12日起至點交系爭房屋之日止，按月給付3萬元房租補貼，即屬有據。

（四）原告得請求被告給付實際分得之建物面積短少1.94坪之找補款86萬3,565 元：原告係以「協議合建方式」即「面積分屋」方式參與系爭都更計畫案，業如前述。依系爭合建契約及系爭附約約定並參照地政機關不動產登記謄本記載，被告所移轉之A4-1F 面積短少1.11坪，A3-6 F面積短少0.83坪，復為兩造所不爭執（見前述不爭執事項(四)），是原告主張被告應給付原告坪差差價，即屬有據。參照系爭都更計畫案核定版表11-4更新後各分配單元價值表記載（見本院卷㈠第179頁），A4-1F建坪單價為64萬6,000元、A3-6F建坪單價為45萬1,000元，被告尚須就原告實際分得之建物面積短少約1.94坪找補原告109萬1,390元【計算式：1.11×64萬6,000元＋0.83坪×45萬1,000元＝109萬1,390元】，原告以之與原告應繳納之移轉總登記相關費代辦費22萬7,825元抵銷後，被告尚應給付原告86萬3,565元。

（五）原告得請求被告賠償原告8,100 元損失：按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。民法第216 條第1 項、第227條第1 項、第231條第1 項定有明文。經查，系爭合建契約第12條第3 、4款約定，被告應於原告驗收合格同時辦理交屋，原告已委託女兒李佳蓉於106 年5 月27日完成驗收，並於106 年11月1 日委請律師發函要求被告於文到7日內通知原告交屋，完成系爭房屋點交（即交屋）義務，該函業已於106年11月2 日送達被告（見本院卷㈠第158至160 頁），被告迄未交屋，業如前述，是被告自應負給付遲延之責任，原告主張其受有因被告遲延給付致無法使用系爭不動產暨

坐落土地之損害而以支出地價稅之數額作為遲延損害之計算標準，應認可取。

（六）末按給付無確定期限者，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。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，民法第229 條、第233 條第1 項分別定有明文。原告請求房租補貼27萬元、損害賠償8,100元部分自起訴狀繕本送達翌日即107年1月9日（見本院卷㈠第35頁）起；請求找補款86萬3,565元部分自追加訴之聲明狀繕本送達翌日即107年10月24日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭合建契約、系爭附約約定，請求被告：1.將系爭不動產點交予原告；2,將系爭不動產暨坐落土地所有權狀（即權狀字號：106北古字第11137、6587、6588及6589號所有權狀）交付原告；3.給付27萬元及自107年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.自106年12月12日起至點交系爭不動產之日止，按月給付原告3萬元；5.給付86萬3,565元及自107年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；6.給付8,100元及自107年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　107　　年　　11　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

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　　107　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　沈世儒

附表一：

編號	建物門牌號碼	建號/權狀字號	建物坐落地號/ 權狀字號	備註
1	臺北市○○區○○路○段000號	臺北市○○區○○段○○段0000○號	臺北市○○區○○段○○段000 地號	A4-1F 建物
		106北古字第6587號	106北古字第11137號	
2	臺北市○○區○○路○段000號6 樓	臺北市○○區○○段○○段0000○號	同上	A3-6F建物
		106北古字第6589號		
3	臺北市○○區○○路○段000號	臺北市○○區○○段○○段0000○號	同上	B2層編號10法定停車位
		106北古字第6588號		

附表二：原告因系爭房屋所需負擔之代辦費、規費（新臺幣）

A4-1F建物	A3-6F建物
提撥使照公共基金1萬519元	提撥使照公共基金2 萬404 元
代書費2萬478元（與A3-6F 共同負擔）	管理基金4 萬3,590元
規費1,320元	預收管理費2 萬923元

（續上頁）

管理基金2 萬1,790元	車位管理費3,600元
預收管理費1 萬459 元	瓦斯接管費5萬5,427元
印花稅1,574元	代墊房屋稅8,827 元
代墊房屋稅8,914元	
合計7萬5,054元	合計15萬2,771元