臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4116號

原　　告　薛武雄

000000000000000000

訴訟代理人　周承武律師

被　　告　陞聯建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝維賢

訴訟代理人　柏有為律師

施旻孝律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，經本院於中華民國109 年4 月6 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

一、原告起訴主張：原新北市○○區○○段000 ○000 地號等土地為訴外人即原告母親薛廖春梅所有，並交由子女分管，其中系爭391 地號土地其中22平方公尺由原告分管，其上原有4 層樓建物1 棟。原告於民國103 年4 月12日書立承諾書，同意將系爭391 地號土地中原告分管部分，配合被告與附近土地所有權人修建12層大廈時，予以分割及拆除原舊有建物，被告則應按現況建築第1 至4 層建物，每層面積為22平方公尺，合計88平方公尺，被告另承諾於工務機關核准後3個月內開工施作，1 年內施工完畢。嗣兩造於103 年4 月24日訂立合建契約書（下稱系爭契約），明定原告所分管系爭391 地號土地分割為391-1 地號，由被告於其上興建獨棟式鋼骨結構之建物，且應於核准建造執照後1 年內建築完成，於取得使用執照後3 個月內完成第一次建物所有權登記予原告。惟被告於104 年12月15日取得新北市政府建造執照，於

105 年3 月17日開工，惟本建案遲至107 年8 月27日始建築完成，延誤4 年4 個月，且被告迄未將所新建新北市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路0 段000 巷000號，下稱系爭房屋）登記為原告所有，又系爭房屋面積僅65.01 平方公尺，不足22.99 平方公尺（計算式：88－65.01＝22.99 ），另有建物高度不足、與鄰房間距不足、台電高壓電桿橫立在空中等違約情形。故原告自得依約請求被告將系爭房屋移轉登記予原告所有，就面積不足部分，因系爭房屋已興建完成，其他土地亦建好合建12層大廈，被告顯無從補足面積，自應以金錢賠償，而依被告寄送原告之繳款通知，記載建物及土地每坪為新臺幣（下同）385,000 元，其中建物占40% ，即建物每坪為154,000 元（計算式：385,000 元×40% ＝154,000 元），而原告所分得系爭房屋不足22.99 平方公尺（約6.95坪），則被告應賠償原告1,070,300 元（計算式：154,000 元×6.95＝1,070,300 元）。再被告迄未將系爭房屋移轉登記予原告，自兩造約定完工日106 年3 月16日算至本件起訴為止延遲2 年6 月（即30個月），又以被告與同合建案之其他合建者約定每月補貼每人租金7,125 元計算，被告應賠償原告相當於租金之遲延損害213,750 元（計算式：7,125 元×30＝213,750 元），以上總計1,284,050 元（計算式：1,070,300 元＋213,750 元＝1,284,050 元）。為此，本於兩造間契約之法律關係，依系爭契約及承諾書之約定，起訴請求被告移轉登記及賠償損害等語，並聲明：㈠、被告應將系爭房屋（面積65.01 平方公尺）移轉登記予原告所有。㈡、被告應給付原告1,284,050 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。㈢、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造雖於103 年4 月12日簽訂承諾書，然因所約定按現況修建第1 至4 層建築物，有被認定為新違章建築之高度風險，遂於103 年4 月24日另簽訂系爭契約，改約定依系爭契約所訂條件、新建獨棟式2 層樓建築物，且原告亦於

106 年5 月1 日簽名同意該獨棟建築物之平立面設計圖之文件，本建案嗣於107年8 月27日獲新北市政府工務局核發使用執照，被告於107年10月2 日寄發通知函，催請原告於107年10月11日以前，繳納相關稅費，俾利辦理產權移轉登記，惟原告收受前開催告函後，並未支付應繳款項。又原告並非系爭房屋座落土地之所有權人，其請求被告將系爭房屋移轉登記為原告所有，與公寓大廈管理條例第4 條第2 項規定顯然有違。依系爭契約第9 條第4 項、第6 項、第8 項約定，原告應繳付土地增值稅、互易營業稅及分攤移轉登記所需稅費等費用，依特約事項第2 點約定，原告應給付鋼構補貼款30萬元，依106 年5 月1 日建物平（立）面設計圖，原告應給付門窗工程款10萬元，被告已數度催告仍未獲原告依約繳付，被告自無須將系爭房屋所有權移轉登記予原告，且在原告未如數繳納土地增值稅、契稅、登記規費、代書費等相關移轉稅費前，被告實無從踐履向地政機關申辦所有權移轉登記之程序。退步言，被告依民法第264 條規定行使同時履行抗辯權，則被告於原告給付相關稅費時，始須移轉系爭房屋所有權予原告，至於原告辯稱其無須負擔合建12層大廈之各項稅費，明顯與系爭契約之約定不符，不足採信。兩造於系爭契約第3 條第4 項約定「自開工日起800 個日曆天竣工」，而本建案於105 年3 月17日開工，於107 年1 月30日竣工（即為申請使用執照日），施工時程未逾約定800天工期，且被告於107 年8 月27日獲發使用執照，於107 年10月2 日即發函催請原告繳納應付稅費等，俾利辦理產權登記等交屋手續，足見本件未有可歸責於被告之延宕情事。又系爭房屋之主建物為65.01 平方公尺（含1 、2 層及屋頂突出物）、共用部分為11.69 平方公尺（計算式：3378.97 ×346/100000＝11.69 ），總計76.7平方公尺（計算式：65.01＋11.69 ＝76.7），與系爭契約第4 條第1 項所載「面積表」坪數相符，亦與原告106 年5 月1 日簽認之建物平（立面）設計圖面積一致，足見系爭房屋並無面積短少之情事。

且系爭契約第4 條第3 項明確約定，分得房屋面積包括附屬建物及公共設施面積在內，原告謂系爭房屋無須分攤公設，核與系爭契約顯有違背，無須採信等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴駁回。㈡、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，原新北市○○區○○段000 ○000 地號等土地為原告母親薛廖春梅所有，其中系爭391 地號土地其中22平方公尺由原告分管，其上原有4 層樓建物1 棟。兩造於103 年4 月12日簽訂承諾書，於103 年4 月24日簽訂系爭契約。本建案於105 年3 月17日開工，於107 年8 月27日獲致新北市政府工務局核發107 重使字第317 號使用執照。系爭391 地號土地其中原告所分管22平方公尺部分於103 年4 月23日分割為391-1 地號，391-1 地號與其餘合建土地於107年7 月6 日合併為新北市○○區○○段000 地號。原告於106 年5 月1 日有在被證4 平（立）設計圖上簽名。被告於107 年10月2 日寄發通知函予原告，內容略以：兩造合建之建案已取得使用執照，依系爭契約第8 條應備文件及第9 條稅捐與費用負擔之約定，敬請原告於107 年10月11日之前繳清應付款合計964,137 元，並備齊相關文件資料，待本公司通知過戶，並提醒原告交屋時應備款為房屋鋼骨結構款30萬元、門窗變更追加款104,250 元及瓦斯管線費分擔53,000元，共計457,250元。系爭房屋登記總面積65.01 平方公尺（含1 層、2 層及屋頂突出物各21.67 平方公尺）及共有部分：幸福段9248建號3378.97 平方公尺、權利範圍346/100000等情，為兩造所不爭執，並有合建契約書、建物登記第二類謄本、使用執照、地籍異動索引、平（立）面設計圖、通知函在卷可稽（見本院卷第33至81頁、第87頁、第167 頁、第177 至181頁），堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由

㈠、原告請求被告賠償系爭房屋面積不足之損害，有無理由：

1.兩造於103年4月12日簽立承諾書。承諾書略以：被告因辦理39

1地號土地分割，特請原告配合現況建物拆除搬移作業。被告承諾原告按391地號現況建物修建，待分割完成，取得分割權狀後，通知原告及登記所有權人，現況建築物標的為第1層至第4層，各層建物面積均約22平方公尺。被告承諾原告按現況修建，其中不合法部分，被告僅負責施工，如日後遭拆除，與被告無涉。被告承諾103年5月20日前提供相關建築草圖予原告選擇定案，並於工務機關核准後3個月內開工施作，並承諾於工務機關相關勘驗完成後，1年內施工完畢，交予土地所有權人。（見本院卷第67頁）。

2. 兩造於103年4月24日簽立系爭契約，系爭契約約定略以：第1條約定：原告提供合建之土地標示為：391-1地號（因簽訂本約時，所有權人登記為薛廖春梅及薛國精等二人，但原告與所有權登記人均同意，由原告全權處理391-1地號，如附件一同意書）。土地持分1/1，全部約6.65坪，配合被告於第2條開發範圍內，共同規劃興建大樓。第3條第4項約定：被告應於取得建築執照後起6個月內申報開工，並自開工日起800個日曆天竣工（竣工日以被告向工務局申請使用執照日為準）。第4條第1項第1款約定：本契約書全體立約人同意以下列條件由被告興建獨棟建築物交與原告，建築物相關坪數如下：權狀面積一樓、二樓各30.85平方公尺，屋頂層15平方公尺，合計76.70平方公尺。同條項第3款約定：原設計結構為RC，如調整為鋼結構由原告出資30萬元。同條第3項約定：兩造分得之房屋面積包括附屬建物及公共設施面積在內，實際面積依地政機關登記為準。第15條約定：本約之附件，視為本約之一部份。附件為：一、同意書。二、土地及房屋謄本…。三、獨棟式建築物各樓層示意圖。四、建材表。五、特約事項。六、地主身分證件影本…。（見本院卷第35至51頁）。

3. 兩造於103年4月24日簽立之特約事項，前言略以：本特約事項以103年4月12日雙方簽訂之承諾書為延伸與一切之依據。被告同意原告所提需求，於391-1地號新建獨棟式二層建築物。第2條約定：本棟房屋土地登記所有權人為薛廖春梅，建物登記所

有權人為原告。第13條約定：391-1地號土地分割並取得土地所有權狀後，被告通知原告及薛廖春梅，並按相關人決議交付權狀，被告取得建物所有權狀後，另與原告約定時間交付（見本院卷第65頁）。

4.綜合上開兩造簽立契約之時間與契約內容可知，兩造就系爭契約，乃合建性質，且兩造103年4月12日簽立承諾書時，係約定由被告為原告修建原本即已存在之4層房屋，然至同年月24日兩造簽署系爭契約、特約事項時，原告已同意且要求被告於原址即分割後之391-1地號上，連同附屬建物及公共設施面積在內，興建面積共為76.70平方公尺之2層建築物。且就施工期間，由原先承諾書約定之1年，更改為被告應於取得建築執照後起6個月內申報開工，並自開工日起800個日曆天竣工（竣工日以被告向工務局申請使用執照日為準）。則兩造簽署之承諾書所載被告應按現況為原告修建4層樓、面積88平方公尺之建築物，以及工程期間1年之約定，顯已由被告應為原告興建連同附屬建物及公共設施面積在內，面積共為76.70平方公尺之2層建築物，以及被告應於取得建築執照後起6個月內申報開工，並自開工日起800個日曆天竣工（竣工日以被告向工務局申請使用執照日為準）等約定所「取代」。且兩造係約定合建，原告主張本件並非合建云云，顯與系爭契約第1條即約明兩造之合建標的未合，而不足採。另就新建建物部分，由原告於106年5月1日就系爭房屋平面配置圖上簽認，該平面配置圖記載權狀面積為76.70平方公尺乙節（見本院卷第178頁），更徵原告知悉兩造已由修建原4層建物更改為由被告興建2層建物。基此，則原告主張承諾書與系爭契約約定（即建物面積、工程期間）相矛盾時，依消費者保護法第11條之約定，應為有利於消費者之解釋云云，即因承諾書此部分之約定，改由兩造嗣後之特約事項、系爭契約之約定取代，而無併存之情形，原告此部分之主張，即失所據，不足信採。

5.原告雖主張：承諾書亦為系爭契約之附件，視為系爭契約之一部分，然如前所述，系爭契約之附件並無承諾書，無從視為系

爭契約之一部分。又特約事項前言雖載稱特約事項係以103年4月12日簽訂之承諾書為延伸與一切之依據，然此僅係重申承諾書中原告配合現況建物拆除搬移作業，非謂兩造就承諾書約定之事項完全不得變更，否則兩造實無再另簽立特約事項之意義，原告主張依特約事項前言可認承諾書為系爭契約之一部，且依特約事項亦可證明被告有興建88平方公尺建物之義務云云，無足採憑。從而，原告依承諾書主張被告應交付面積為88平方公尺之建物，並無所憑。況依承諾書第3條之約定，原告雖可選擇定案建築草圖，惟被告施工完畢，應將修建完成之建物交予土地所有權人即薛廖春梅，而非原告，原告顯無從依承諾書之約定，請求被告交付88平方公尺之建物。

6.又系爭房屋登記總面積65.01 平方公尺、共有部分：幸福段9248建號3378.97 平方公尺、權利範圍346/100000，已如前不爭執事項所述。據此，則系爭房屋之登記面積為76.70平方公尺（計算式：65.01＋（3378.97x346/100000）＝76.70平方公尺），核與系爭契約約定權狀面積為76.70平方公尺（連同附屬建物及公共設施面積）相符。至原告主張系爭房屋為獨棟建物，其毋庸分擔公共設施或附屬建物之面積云云，然此與系爭契約第4條第3項之約定不符，自無足採。

7.基上，原告主張被告應交付面積為88平方公尺之建物（不包含附屬建物及公共設施面積），顯屬無據，則原告依承諾書、系爭契約請求被告賠償短缺面積22.99平方公尺之損害，並無理由，應予駁回。

㈡、原告請求被告賠償給付遲延之損害，有無理由：

1.如前㈠1至4所述，兩造約定就被告為原告新建之二層建物，被告應於取得建築執照後起6個月內申報開工，並自開工日起800個日曆天竣工（竣工日以被告向工務局申請使用執照日為準）。查，系爭房屋於104年12月15日核發建造執照，開工日為105年3月17日，依上規定，被告應於105年3月17日起算800個日曆天以內，向工務局申請使用執照，而系爭房屋之竣工日期為107年1月30日，有系爭房屋使用執照可查（見本院卷第87

頁），顯未逾800個日曆天，是原告主張被告應於106年3月16日完工云云，無足採憑。

2. 原告雖主張其係分得獨棟建物，工期應以承諾書所載之1年，而非系爭契約約定之800個日曆天為據，且竣工日應以取得使用執照為基準點云云。惟查，如前㈠1至4所述，系爭契約就原告施作工程期間之約定已取代原先承諾書所載，系爭契約既已約明協議分配部分，即由被告興建獨棟建物予原告，並約定被告應於800個日曆天完成，被告即應依上開約定履行，至原告可獲得分配之房屋是否為獨棟，與被告應依承諾書或系爭契約履行並無必然關係，原告此部分主張，無從憑採。又系爭契約明載竣工日以被告向工務局申請使用執照日為準，而非以取得使用執照日為準，則原告主張本件應計算至被告取得使用執照日即107年8月27日，與系爭契約之約定未合，核屬無據。

3. 至原告主張依系爭契約第12條第5項之約定，本件屬有確定期限之給付，被告未依約將系爭房屋於領得使用執照3個月內直接登記予原告，反將系爭房屋登記為其所有，至起訴時止已延遲2年6月，故請求被告給付遲延損害云云。查，系爭契約第12條第5項雖約定「建物於使用執照領得3個月內由原告及被告應配合備齊建物第一次登記、複丈、房屋稅籍設立所需之證件交由被告指定代書辦理登記」等語（見本院卷第47頁），惟依特約事項第13條約定「被告取得建物所有權狀後，另與原告約定時間交付」，可知系爭契約第12條第5項之約定並非兩造就系爭房屋約定給付之期限，而僅係為督促並要求兩造應盡速配合完成系爭房屋之所有權移轉相關事宜。否則，被告如非登記為系爭房屋所有權人，又如何取得系爭房屋之所有權狀，並將之交付予原告。是原告以系爭契約第12條第5項之約定，主張本件定有給付期限，被告應於取得使用執照後3個月內將系爭房屋登記予原告，被告已遲延交付系爭房屋2年6個月以上云云，尚無從為有利於原告之認定。

㈢、原告依系爭契約及承諾書之法律關係，請求被告將系爭房屋移轉登記予原告所有，有無理由：

即令原告依特約事項第3條、門窗變更追加之約定，主張伊補貼之30萬元、門窗追加10萬元，「於交屋時」支付被告為有理由。惟按，公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」，其立法意旨，乃為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免法律關係趨於複雜。準此，已登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權之權利人同一者，應受上開不得分離轉讓之限制。本件原告並非系爭房屋坐落基地之所有權人，為兩造所不爭執，則被告辯稱原告請求移轉系爭房屋，有違上開規定，可以信採。至原告雖主張系爭房屋為獨棟建物，無公寓大廈管理條例之適用云云。然系爭房屋尚有共用部分，即新北市○○區○○段0000○號，足見系爭房屋符合公寓大廈管理條例第3條第1項之規定，屬公寓大廈，而有公寓大廈管理條例之適用。原告徒以系爭房屋為獨棟建物，主張本件並無公寓大廈管理條例第4條第2項規定之適用，尚難憑為有利於原告之認定。

五、綜上所述，原告依系爭契約、承諾書之法律關係，請求被告移轉登記系爭房屋、賠償面積不足、給付遲延之損害共1,284,050元，洵屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　24　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

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　　109　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　林立原