

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第399號

原告 王炳如

訴訟代理人 王威權

王家鉉律師

被告 唐禧建設事業股份有限公司

法定代理人 張堅鎮

訴訟代理人 劉懿德律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國一〇九年八月十三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾萬捌仟玖佰元，及自民國一〇八年七月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣叁拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

一、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，民事訴訟法第二十四條定有明文。本件原告依兩造間「承德路案」合建契約起訴，而兩造間「承德路」案合建契約第貳拾伍條約

01 定：「．．．如涉及訴訟，則雙方同意以臺灣臺北地方法院
02 為第一審管轄法院」（見卷(一)第四九頁），依首揭法條，本
03 院自有管轄權。

04 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各
05 款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事
06 實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙
07 被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第
08 一項第一至三、七亦有明定。原告原起訴請求被告給付新臺
09 幣（下同）七百四十八萬九千三百八十二元本息，民國一〇
10 九年八月十三日變更聲明為請求被告給付七百九十三萬三千
11 五百三十三元本息（見卷(二)第四七三頁筆錄），原告此項變
12 更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係擴張應受判決事項
13 （金額）之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且經被
14 告表示同意，於法自無不合，本院爰就變更後之訴為裁判，
15 合先敘明。

16 乙、實體方面

17 一、原告部分

18 (一) 訴之聲明：

19 1 被告應給付原告七百九十三萬三千五百三十三元，及其中
20 七百四十八萬九千三百八十二元自起訴狀繕本送達翌日
21 起，其餘四十四萬四千一百五十一元自一〇九年八月十四
22 日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

23 2 願供擔保請准宣告假執行。

24 (二) 原告起訴主張：

25 1 兩造於民國一〇三年十月二日訂立「承德路案」合建契約
26 （下稱本件合建契約），約定由原告提供其所有、坐落臺
27 北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地，及
28 其上建號同段第一六八三號房屋，與被告所有、同段第十
29 一之一、十三之六、十二、十二之一、十三之七地號土地
30 及地上建物全部，共同合併開發興建住宅大樓（下稱本建
31 案），由被告提供全數相關興建資金、費用、稅額（包含

01 交屋前被告應分得原告土地面積比例之土地增值稅及原告
02 所有權土地之地價稅、契稅、印花稅），雙方同意原告因
03 合建所應移轉予被告之土地持分所應負擔之土地增值稅，
04 以自用住宅優惠稅率辦理申報與繳納，自用住宅土地增值
05 稅由被告負擔，合建案未列出之稅務及費用項目，均由被
06 告負擔支付；被告於取得建築執照當日起至三年期間屆滿
07 仍未能交屋完成予原告，原告同意被告得以九十個日曆天
08 為緩衝期限，緩衝期限屆滿依舊無法交屋完成，被告應給
09 付房地租金補貼每月八萬元；被告應於取得主管機關核發
10 建築執照之當日起，六個月內正式申報開工（若被告銷售
11 情況未臻理想時，原告同意展延四十五日申報開工），應
12 以開工日起二年半內完工，並領取使用執照（若不可歸責
13 被告之因素則不在此限）；被告應於領取使用執照之當日
14 起一百二十個日曆天內完成原告所分得房地產權保存登記
15 及接通水電完成，並以書面通知原告辦理房屋點交，原告
16 亦應於收到通知書當日起十日內會同被告辦理；被告應於
17 領取使用執照當日起九十個日曆天內以書面通知原告辦理
18 房屋初步驗收，如有工程缺失瑕疵時，被告應以書面明確
19 載明缺失事項及雙方同意之修繕完成日期，同時交付副本
20 予原告，被告應於修繕完成前一日以書面通知原告，原告
21 亦應於十日內會同被告進行複驗，雙方同意交屋日期為複
22 驗完成日期；被告若於各項載明期限內發生逾期開工、逾
23 期完工、逾期交屋、逾期修繕完成情事，且逾期逾五日，
24 逾期五日後每逾一日，依建築執照核定工程造價總額千分
25 之一計算原告分得部分賠償原告。

26 2 詎被告有下逾期違約情事，應依本件合建契約應依本件合
27 建契約第貳拾貳條第二項之約定，給付違約金（計算式詳
28 見卷(二)第一六九至一七九頁）：

29 ①逾期開工：被告於一〇四年一月二十六日取得建造執照，
30 依本件合建契約第壹拾肆條第一項之約定，加計六個月及
31 四十五日，最遲應於同年九月八日開工，被告遲至一〇五

01 年一月十一日方申報開工，自逾期第六日（一〇四年九月
02 十四日）起算共逾期一二〇日，以建造執照核定工程造價
03 總額六千五千一十一萬一千四百一十一元、原告分得部分
04 比例23.423077%、每日千分之一違約金一萬五千二百五
05 十一元計算【小數點以下四捨五入】，一二〇日之違約金
06 共一百八十三萬零一百二十元。

07 ②逾期完工：被告於一〇五年一月十一日開工，依本件合建
08 契約第壹拾肆條第一、二項約定，被告應於二年半即一〇
09 七年七月十日以前完工並取得使用執照，被告遲至一〇七
10 年七月二十四日方取得使用執照，共逾期十四日，自逾期
11 第六日（一〇七年七月十六日）起算共逾期九日，另扣除
12 因颱風無法施工之五・五日，違約金數額為五萬三千三百
13 七十八元【小數點以下捨去】。

14 ③逾期驗收完成交屋：被告於一〇七年七月二十四日取得使
15 用執照，依本件合建契約第壹拾肆條第三項、第壹拾陸條
16 第六項約定應於九十日內即同年十月二十二日以前完成原
17 告分得房地產權保存登記及接通水電完成，以書面通知原
18 告辦理房屋點交，並於一二〇日內即同年十一月二十日前
19 驗收完成交屋，被告遲至一〇八年一月二十九日方通知原
20 告初步驗收，原告於初步驗收後發現多項瑕疵，兩造合意
21 於同年四月十二日完成修繕，當日經複驗合格，共逾期一
22 四四日，扣除逾期五日內不計違約金，一三九日之違約金
23 數額為二百一十一萬九千八百八十九元。

24 ④前述三筆違約金合計四百萬三千三百八十七元。

25 3 被告於一〇四年一月二十六日取得本建案建造執照，依本
26 件合建契約第捌條第一項之約定計算三年三個月期間後為
27 一〇七年四月二十五日，被告仍未交屋，遲至一〇八年四
28 月十二日方交屋完畢，其間為十一月又十九日，以十二個
29 月計算，被告應給付每月八萬元租金補貼共九十六萬元。

30 4 又依本件合建契約第肆條第二項、第貳拾條第二項之約
31 定，因合建所生稅費均由被告負擔，但被告委託辦理過戶

01 事宜之地政士李文峰，辦理將原告所有百分之三十之土地
02 移轉予被告時，因疏失致原告之土地移轉時遭以非自用住
03 宅稅率課徵土地增值稅共四百四十九萬一千九百四十七
04 元，被告復僅願負擔以自用住宅稅率計算之稅額一百五十
05 二萬一千八百零一元，因繳稅期限屆至，原告迫於無奈，
06 僅能自行墊支二百九十七萬零一百四十六元稅款，就此部
07 分，被告應依民法第二百二十七條、第一百七十九條規
08 定，如數賠償、返還予原告。

09 5 綜上，被告應依本件合建契約第貳拾貳條第二項之約定，
10 給付原告違約金四百萬三千三百八十七元，應依本件合建
11 契約第捌條之約定，給付原告房地租金補貼九十六萬元，
12 應依民法第二百二十七條、第一百七十九條規定給付原告
13 土地增值稅差額二百九十七萬零一百四十六元，合計七百
14 九十三萬三千五百三十三元，及其中七百四十八萬九千三
15 百八十二元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘四十四萬四千
16 一百五十一元自一〇九年八月十四日起算之法定利息。

17 二、被告部分

18 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
19 准免為假執行。

20 （二）被告以：

21 1 關於各項逾期違約金：

22 ①逾期開工部分：被告於一〇四年一月二十三日領得本建案
23 建造執照，則開工期限應為一〇四年九月五日，於一〇五
24 年一月十一日申報於一〇四年十月十九日達開工標準，是
25 日為建管機關視為本建案工程實際開工之日；又臺北市政
26 府於本件合建契約簽訂後之一〇三年十一月十三日發函自
27 一〇三年十二月四日廢止「臺北市建築工程搭建樣品屋及
28 設置臨時廣告管制措施」，致被告需改依「臺北市建築工
29 程樣品屋及臨時廣告管理辦法」第五條規定，於取得建築
30 許可後始得設置樣品屋，因而延宕本建案建案銷售二至三
31 個月，不可歸責於被告，況原告同意延展開工期限二個月

至一〇四年十一月一日，被告並未逾期開工。

②逾期完工部分：被告固於一〇七年七月二十三日方領得使用執照，晚於約定之完工期限（一〇七年四月十八日），但其間被告因：(1)本建案所在地里長要求於連續壁施作完畢後，週日不應施工，故自一〇五年七月十一日起至一〇七年四月十八日止，計有九十二日無法施工；且臺北市政府於一〇五年十一月三日公告修正「臺北市禁止從事妨礙安寧行為之區域範圍及時段」，自一〇六年起禁止營建工程假日晚間六時起在噪音管制區使用動力機械施工，致被告相當於三十四日無法施工。(2)勞動基準法於一〇五年十二月二十三日修正施行第三十六條第一項規定，勞工每七日應有二日休息，行政院公共工程委員會（下稱工程會）亦配合發布因應勞動基準法部分條文修正處理原則，將剩餘工期每十四日延展一日，故本建案工期因而延展三十四日。(3)本建案於一〇六年十二月十二日即拆除外牆鷹架，但屬建築物主要設備之污水設備依據臺北市政府工務局衛生下水道工程處（下稱北市衛工處）一〇七年一月十六日會勘結論，需等待該處「第5期大同及中山區支管及用戶排水設備工程（106年度預約工程）」於同年四月間施作完成，方得以於同年月二十日申請污水下水道排水設備設置變更，同年月二十三日獲同意備查後，於同年五月十七日完成污水設備接管經備查，同年月二十一日再回復人行道鋪面完成經臺北市政府工務局新建工程處（下稱北市新工處）勘驗，延誤一六〇日不應計入工期。至其餘主要設備如消防設備、無障礙設施於同年三月三十日、四月十九日陸續接獲竣工查驗符合規定公函。(4)本建案建造執照附表注意事項第45點原訂有「基地車道前方人行道上之行道樹，請於放樣勘驗前取得臺北市政府工務局公園路燈工程管理處（下稱北市公園處）同意遷移之許可」，嗣因北市公園處認該行道樹並未位在車行斜坡處而無法同意遷移申請，被告乃於一〇五年二月二十五日向北市新工處辦理

車道出入口涉及人行道破口型式變更報備，同年四月十二日經主管機關取消列管，其間四十六日不可歸責於被告，不應計入工期。(5)本建案施工期間遇颱風天災，經臺北市政府宣布於一〇五年七月八日、九月十七日、二十七日、二十八日、一〇六年七月二十九日晚間、三十日停止上班，加計前後一日防颱準備及災後清理，計有十三日不應計入工期。(6)一〇五年一月十六日為選舉投票日，依勞動基準法第三十七條規定為放假日，應有一日不計工期。(7)以上合計有共三四六日（至少二八〇・五日）不應計入工期，則扣除不應計入工期之日數，被告並未逾期完工。

③逾期驗收完成交屋部分：被告業於一〇七年十月二十七日將分屬原告之房屋現實點交予原告（由子王威權代理）管領，並無逾期；至辦妥所有權移轉登記之權狀係因原告遲至一〇七年十二月二十七日方繳納土地增值稅所致，非可歸責於被告。本建案原告要求分屬原告之房屋以毛胚屋狀態交付，故被告早於一〇七年七月間取得使用執照後即可交屋，後原告要求被告進行陽台外推、二戶打通為一戶、梯廳大門外推、廁所另開窗、雨遮上方施作欄杆之二次施工，於同年九月十九日施作完成，並由原告自聘室內裝修工程工班進駐，二次施工期間自不能主張係被告遲延交屋。原告一〇七年二月二十七日取得房屋大門磁卡、實際管理房屋時，即已完成初步驗收，後原告屢屢不斷以言詞提出修正要求，迨一〇八年三月二十七日兩造方正式確認需進行修繕處，並約定於同年四月三日進行複驗，同年月十二日簽立改善單，並無逾期修繕完成情事。

2 本建案於一〇四年一月二十三日領得建造執照，加計三年又九十日後，原固應於一〇七年四月二十二日以前交屋，被告於同年十月二十七日現實點交，但工期既應延展三四五日（至少二七九・五日），則扣除前開不計工期日數後，本件合建契約第捌條所定三年期間尚未屆滿，被告自無庸給付租金補貼。

01 3 依土地稅法第五條第一項第一款、第二項之規定，在本件
02 情形，原告本即為移轉土地持分予被告時，就所移轉部分
03 土地增值稅之納稅義務人，被告業依本件合建契約第肆條
04 第二項之約定負擔該等土地持分以自用住宅稅率計算之土
05 地增值稅一百五十二萬一千八百零一元，該等土地持分無
06 法按自用住宅稅率課徵土地增值稅，係因本件合建契約第
07 拾捌條第四項應原告要求，將原告移轉土地持分之履行期
08 定在「取得建物使用執照後」，致原告原土地之地上建物
09 於土地移轉時已不存在，不符土地稅法第九條之規定，非
10 因被告委任之地政士疏失所致，超出自用住宅稅率之土地
11 增值稅，自應由原告自行負擔。

12 4 被告依本件合建契約第柒條第一項約定，將合建土地及被
13 告開立之面額三百萬元保證支票移轉予受託人大眾商業銀
14 行股份有限公司（於一〇七年一月一日併入元大商業銀行
15 股份有限公司，下稱元大商銀），元大商銀業於一〇八年
16 一月二十四日將保證支票返還被告，並出具「信託終止事
17 務處理結算書及報告書」，而原告並未否認或表示異議，
18 亦未曾對被告有所主張，應已承認被告無所指逾期等違約
19 情事。

20 5 另原告請求之違約金過高，應予酌減至零，蓋原告以原價
21 值約三千六百七十五萬元之土地合建取得本建案六至八樓
22 之房屋及基地，以周邊房屋實價登錄價格計算，價值達二
23 億二千四百二十二萬元，扣除基地價值仍達一億零六百四
24 十七萬元，被告並為原告負擔天然瓦斯管線費用四十六萬
25 五千餘元、共同基金三十四萬三千餘元，原告縱有損害每
26 月亦僅租金八萬元，難謂受有損失等語，資為抗辯。

27 三、原告主張兩造於一〇三年十月二日訂立本件合建契約，約定
28 由原告提供其所有、坐落臺北市○○區○○段○○段○○○
29 ○○○○○地號土地及其上建物，與被告所有、同段第十一
30 之一、十三之六、十二、十二之一、十三之七地號土地及地
31 上建物，共同合併開發興建本建案，由被告提供全數相關興

建資金、費用、稅額，另約定前載之房地租金補貼、申報開工、完工、點交房屋期限以及違約金等事項，建造執照核定本建案工程造價總額為六千五千一十一萬一千四百一十一元，依本件合建契約第伍條第一項約定，原告分得部分比例為23.423077%，業據提出合建契約書、臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）一〇四建字第十八號建造執照暨附表、一〇七使字第一四五號使用執照暨附表為證（卷一）第二七至八五頁），核屬相符，且為被告所不爭執，應堪信為真實。但原告主張被告有逾期開工、逾期完工、逾期驗收完成交屋情事，應依本件合建契約第貳拾貳條第二項約定給付違約金共四百萬三千三百八十七元，另應依本件合建契約第捌條約定給付租金補貼九十六萬元，依本件合建契約第肆條第二項、第貳拾條第二項約定應墊付土地增值稅全額，被告短付二百九十七萬零一百四十六元部分，則為被告否認，辯稱：並未逾期開工、完工、交屋，且違約金過高，本件與被告應給付房租補貼約定要件不合，被告已負擔約定應由被告負擔之土地增值稅全額、並未短付等語。

四、茲分述如下：

（一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；給付，不以有財產價格者為限；債務人就其故意或過失之行為，應負責任；債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任；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；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任；當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求

履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第一百七十九條前段、第一百九十九條第一、二項、第二百二十條第一項、第二百二十四條前段、第二百二十七條第一項、第二百二十九條第一項、第二百三十條、第二百五十條定有明文。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十二條亦有明定。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依民法第二百五十二條規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減；是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，最高法院七十九年台上字第一六一二、一九一五號著有判例闡釋甚明。

(二) 兩造於一〇三年十月二日訂立本件合建契約，約定由原告提供其所有、坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地及其上建物，與被告所有、同段第十一之一、十三之六、十二、十二之一、十三之七地號土地及地上建物，共同合併開發興建本建案，建造執照核定本建案工程造價總額為六千五千一十一萬一千四百一十一元，依本件合建契約第伍條第一項之約定，原告分得部分比例為23.423077%，前已述及，而本件合建契約與原告請求相關之約定略如下：

1 第肆條「共同合作開發方式說明」第二項約定：「雙方約定由乙方（即被告）提供全數相關興建資金、費用、稅額。各類費用款項說明如下：包含甲方（即原告）所有權之地上建築物拆除清理．．．土地信託、建築經理、建築設計、建照及使照請領、營建施工、其他相關設施．．．之設計費與規費及施工．．．乙方所分得部份之廣告樣品屋興建與銷售及臨建申請與拆除．．．其他相關現行或變更政令規範所產生之費用、本案甲乙雙方所產生之所有稅務等費用（包含交屋前乙方應分得甲方土地面積比例之土

地增值稅、及甲方所有權土地之地價稅、契稅、印花稅等）。雙方同意甲方因合建所應移轉予乙方之土地持分所應負擔之土地增值稅，以自用住宅優惠稅率辦理申報與繳納，其自用住宅土地增值稅由乙方負擔；但若甲方對此土地增值稅提出其他主張時，因此產生增加之稅額則由甲方負擔」。

2 第捌條「合建期間地上物之補貼」約定：「甲方同意乙方自取得建築執照當日起，至三年期間止，不須補貼房地租金給予甲方。如乙方於前述期限屆滿仍未能交屋完成給予甲方時，甲方同意乙方得以玖拾個日曆天做為緩衝期限。惟乙方於緩衝期限屆滿依舊無法交屋完成給予甲方時，乙方應給付房地租金補貼款每月新臺幣八萬元整予甲方（以每月為計算單位．．．）。但如因天災人禍或其他不可歸責予乙方時，則雙方得以另訂協議之」。

3 第壹拾肆條「建築完工及交屋期限說明」約定：「一、乙方應於取得主管機關核發建築執照之當日起，陸個月內正式申報開工（若乙方銷售情況未臻理想時，甲方同意展延45日申報開工）且不得以任何理由辦理展延。乙方應以開工日起二年半內完工，並領取到使用執照（若不可歸責乙方之因素則不在此限）。雙方同意前述說明條件為完工基準日。二、完工之定義如下：1.以開工日起二年半內完工並領取到使用執照．．．三、乙方應於領取到使用執照之當日起壹佰貳拾個日曆天內，完成甲方所分得房地產權保存登記及接通水電完成，並以書面通知甲方辦理房屋點交，甲方亦應於收到通知書當日起十日內會同乙方辦理」。

4 第壹拾陸條「房屋驗收及公共設施驗收」約定：「一、乙方應於領取到使用執照之當日起玖拾個日曆天內，以書面通知甲方辦理初驗．．．三、甲乙雙方辦理房屋初步之驗收，若有工程缺失瑕疵時，乙方應以正式書面明確載明其缺失事項以及雙方同意之修繕完成日期，並且同時交付其書面副本予甲方．．．甲方亦應於載明之日期起十日內會同乙

01 方進行複驗．．．六、雙方同意交屋日期為甲方複驗完成之
02 日期．．．八、興建期間如發生天災人禍、戰爭、或政府法
03 令修改、政府禁建限建等無法抗力之原因或非歸責於乙方
04 之原因時，雙方同意依照實際情況另協議工程期限」。

05 5 第貳拾條「稅務及其他費用」約定：「一、雙方同意依照本
06 約第肆條共同合作開發方式說明之第二項中所敘述所有費
07 用，均由乙方負擔支付之。二、以上因本合作興建案未列出
08 之稅務及費用項目，雙方同意均由乙方負擔支付之。乙方
09 不得以任何理由主張其為未盡事宜，而要求甲方全數或部
10 份負擔之」。

11 6 第貳拾貳條「違約賠償說明」第二項約定：「二、乙方若於
12 各項載明期限內發生如逾期開工、逾期完工、逾期交屋、
13 逾期修繕完成等情事，且達逾期五日仍未開工、完工、交
14 屋、修繕完成時，乙方須於逾期五日後之每逾一日，依照
15 建築執照核定工程造價千分之一計算甲方分得部份賠償給
16 予甲方」。

17 (三) 原告主張被告有逾期開工、逾期完工、逾期驗收完成交屋
18 情事，應依本件合建契約第貳拾貳條第二項約定給付違約
19 金共四百萬三千三百八十七元，另應依本件合建契約第捌
20 條約定給付租金補貼九十六萬元，及依本件合建契約第肆
21 條第二項、第貳拾條第二項約定給付由原告自行墊付之土
22 地增值稅二百九十七萬零一百四十六元，均為被告否認，
23 茲就兩造爭執之點論述如下：

24 1 逾期開工部分：

25 ①被告係於一〇四年一月二十六日領得本建案之建造執照，
26 此觀卷附北市都發局一〇四建字第十八號建造執照附表最
27 末頁下方「臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）建
28 造執照領照章」所示即明（見卷(一)第八十頁），並經本院
29 函查屬實，有北市都發局覆函查明情形可稽（見卷(一)第四
30 四五、四四七頁）；依本件合建契約第壹拾肆條第一項約
31 定，被告應於六個月即同年七月二十五日以前申報開工，

01 至多展延四十五日至同年九月八日。

02 ②而本建案起造人安信建築經理股份有限公司（下稱安信建
03 經公司）、承造人優寶營造有限公司（下稱優寶營造公
04 司）、監造人張昌明建築師係於一〇五年一月十一日提出
05 建築工程開工申報書，申報於一〇四年十月十九日實際開
06 工（見卷(一)第一五九頁），經北市都發局於同年月二十一
07 日函覆同意備查，及以實際開工日即一〇四年十月十九日
08 計算竣工日期（見卷(一)第一五七頁），北市都發局經本院
09 函查並重申前開情節（見卷(一)第四四五、四四七頁），參
10 諸被告業已陳明並舉證本建案所在區域臺北市係於一〇六
11 年七月二十六日起方停止受理申報或補申報達開工標準
12 （見卷(一)第四二三、四二五頁北市都發局函文），即一〇
13 四年十月至一〇五年一月間，北市都發局確仍受理建案補
14 申報達開工標準，並依補申報所指之實際開工日計算竣工
15 期限；且本件合建契約約定被告應於一定期限內開工，目
16 的應在督促被告儘速開始進行俾便儘速完成本建案之開發
17 興建工作，非在收取違約金，而被告開工日愈早，完工期
18 限亦愈早，對原告並無不利，是本院認應以經主管機關核
19 備之補申報實際開工日即一〇四年十月十九日，為本件合
20 建契約所指之本建案「申報開工」日。

21 ③被告固稱原告同意延展開工期限二個月至一〇四年十一月
22 一日，並引原告代理人（王威權）之電子通訊往來列印為
23 憑（見卷(一)第四八九頁），但遍觀是項通訊內容，原告
24 （王威權）僅同意「銷售期展延」，並無額外同意展延開
25 工期限之表示，被告此節所辯，委無可採。

26 ④被告復辯稱臺北市政府於本件合建契約簽訂後之一〇三年
27 十二月四日廢止「臺北市建築工程搭建樣品屋及設置臨時
28 廣告管制措施」，改依「臺北市建築工程樣品屋及臨時廣
29 告管理辦法」第五條之規定，因而延宕本建案銷售二至三
30 個月等語；經查，原「臺北市建築工程搭建樣品屋及設置
31 臨時廣告管制措施」第二條係規定建築工程為銷售房屋在

01 特定區域（含建築基地內）搭建樣品屋或設置臨時廣告，
02 於完成建造執照掛號手續後，即得以起造人及設計人為申
03 請人，檢具樣品屋及臨時廣告圖樣向北市都發局報備辦
04 理，於搭建設置完成後，由監造人勘驗簽證確認與核准圖
05 說相符後，向北市建管處申報備查後使用（見卷(一)第一六
06 一頁），而「臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦
07 法」第三條至第五條就樣品屋（含在建築基地內，見第四
08 條第二款），則一律規定應向北市都發局申請核發建築許
09 可後始得設置，第七條並規定應領得使用許可後始得使
10 用，確影響樣品屋之設置時程而對銷售產生影響，而參酌
11 本件合建契約第壹拾肆條第一項之約定，兩造均肯認銷售
12 情形將影響被告開工時程，但被告並未具體陳明並舉證因
13 前開臺北市樣品屋設置規範之修正，所因而增加增加、延
14 誤之銷售時程（例如：何時提出樣品屋建造許可申請、何
15 時獲得許可，何時申報竣工、何時領得使用許可，以及與
16 原僅報備辦理及申報備查之期間相較落差若干），且本件
17 合建契約第壹拾肆條第一項已明揭「不得以任何理由辦理
18 展延」，本院認此部分尚不足以核實展延開工期限，僅能
19 據以酌減違約金數額。

- 20 ⑤綜上，被告係於一〇四年一月二十六日領得本建案之建造
21 執照，應於同年七月二十五日以前申報開工，至多展延四
22 十五日至同年九月八日，本建案「申報開工」日為一〇四
23 年十月十九日，遲誤四十一日，扣除逾期五日內不計違約
24 金，餘三十六日，就此情節被告應依本件合建契約第貳拾
25 貳條第二項約定逐日給付依建築執照核定工程造價（六千
26 五千一十一萬一千四百一十一元）千分之一（約六萬五千
27 一百一十一元，小數點以下四捨五入）按原告分得部分
28 （23.423077%）計算之違約金一萬五千二百五十一元
29 【小數點以下四捨五入】，三十六日計為五十四萬九千零
30 三十六元。而被告確因臺北市政府修改建築工程樣品屋之
31 規定，致延宕樣品屋之搭建及啟用時程而影響銷售，進而

影響開工時程，已如前述，本院爰據以酌減約當十四日之違約金二十一萬三千五百一十四元，則被告就此部分應給付原告之違約金減為三十三萬五千五百二十二元。

2 逾期完工部分：

①本建案之申報開工日為補申報之實際開工日一〇四年十月十九日，依本件合建契約第壹拾肆條第一、二項約定，被告應於二年半內即一〇七年四月十八日以前完工並取得使用執照，但被告於一〇七年七月二十四日方取得本建案之使用執照，此觀卷附北市都發局一〇七使字第一四五號使用執照附表最末頁下方「臺北市建築管理工程處建造執照領照章」所示即明（見卷(一)第八五頁），以此標準觀之，被告共逾期九十七日。

②勞動基準法於一〇五年十二月二十三日修正施行第三十六條第一項，規定勞工每七日應有二日休息，工程會亦配合發布因應勞動基準法部分條文修正處理原則，將公共工程之剩餘工期每十四日延展一日（參見卷(一)第一七九至一八八頁網頁列印），本建案雖非公共工程，惟勞動基準法為我國全體受雇主僱用從事工作獲致工資者均適用之法律，且為勞動條件之最低標準（參見勞動基準法第一條第二項），任何雇主僱用勞工所提供之勞動條件均不得低於勞動基準法之規定，且本件合建契約之主要內容（新建地上十四層地下三層鋼筋混凝土造住宅商業用房屋）、參與勞工之工作型態、工時計算、工期約定及列計之方式、標準等俱與公共工程無重大差異，而工程會隸屬行政院，負責公共工程之規劃、審議、協調及督導考核，此為週知之事實，工程會就工程契約所為之各項解釋、指導、判斷應合於契約性質、公共利益與私人權益之衡平，無偏向工程承攬廠商之可能，本院認工程會就勞動基準法第三十六條第一項修正之解釋、處理，足資作為本件合建契約關於工期所否受勞動基準法修正影響之參考，爰採工程會同一標準，即原工期自一〇五年十二月二十三日勞動基準法修正

01 施行之日起至一〇七年四月十八日約定完工日止共四八二
02 日工期，每十四日延展一日，本建案工期應得延展三十四
03 日，亦即工期應自一〇七年四月十八日延至同年五月二十
04 二日，則被告逾期日數減為六十三日。

05 ③被告辯稱本建案所在地里長要求於連續壁施作完畢後，週
06 日不應施工，故自一〇五年七月十一日起至一〇七年四月
07 十八日止，計有九十二日無法施工云云，已經原告否認，
08 被告並未提出任何證據以實其說，自難遽採。

09 ④被告另稱臺北市政府於一〇五年十一月三日公告修正「臺
10 北市禁止從事妨礙安寧行為之區域範圍及時段」，依第六
11 點之規定，除有例外情形，自一〇六年起，營建工程在含
12 本建案所在區域內之噪音管制區內，於假日晚間六時起至
13 十時止亦禁止使用動力機械施工，致被告相當於三十四日
14 無法施工部分，已據提出臺北市政府公告為憑（見卷(一)第
15 一七一至一七七頁），參諸臺北市噪音管制規範原僅管制
16 晚間十時起至翌日上午八時止不得施工，確因規範修正而
17 減少假日可施工時數每日四小時，本院認被告因受前述地
18 方主管機關規定之限制，自一〇六年一月一日噪音管制規
19 定修正施行起至一〇七年五月二十二日延展工期止日止共
20 七十三個週日（參見卷(一)第一六七、一六九頁辦公日曆）
21 之晚間六時起至十時止四小時不能使用動力機械施工，以
22 每日工時八小時計算，約新增三十六．五日無法施工，是
23 段期間之延宕應屬不可歸責於被告、不得令被告負遲延之
24 責、據以計算違約金，亦即被告逾期六十三日，其中三十
25 六．五日不可歸責於被告，得計算違約金之日數餘二十
26 六．五日。

27 ⑤本建案施工期間遇颱風天災，經臺北市政府宣布於一〇五
28 年七月八日、九月十七日、二十七日、二十八日、一〇六
29 年七月二十九日晚間、三十日停止上班（參見卷(一)第二二
30 九至二三二頁），並為原告所不爭執，該五．五日因天災
31 無法施工之延宕亦不可歸責於被告、不得令被告負遲延違

約之責，則得計算違約金之日數餘二十一日。

⑥一〇五年一月十六日（週六）為選舉投票日，依勞動基準法第三十七條規定為放假日，當日無法施工之延宕仍不可歸責於被告、不得據以計算違約金，得計算違約金日數餘二十日。

⑦被告又辯稱本建案屬建築物主要設備之污水設備需等待北市衛工處「第5期大同及中山區支管及用戶排水設備工程（106年度預約工程）」施作完成，方得以申請污水下水道排水設備設置變更，經同意後於一〇七年五月十七日完成污水設備接管，同年月二十一日再回復人行道鋪面經北市新工處勘驗完成，所延誤之工期不可歸責，業提出承造人優寶營造公司函、圖說、相片、北市衛工處函、會勘紀錄表、北市新工處書函為佐（見卷(一)第一八九至二二一頁）。細究前述書證，優寶營造公司係於本建案工期內之一〇六年十月六日即以指定接入污水設施管線過長（近七十公尺）為由，向主管機關北市衛工處申請延伸污水管線以利銜接，經北市衛工處於同年月十八日函覆業已將本建案區域納入標案施築污水下水道、優先辦理本建案附近佈管施作，請優寶營造公司俟建案完工前再行洽詢鄰近區域污水下水道管線工程施工情形，並評估相關因應方案，一〇七年一月十六日進行會勘，北市衛工處確認由本建案建築師依規定擇一最近距離辦理設計接入前述在建工程，起造人安信建經公司於同年四月二十日申請排水設備設置變更設計，同年月二十三日經同意備查，安信建經公司於同年五月十六日為新建建築物污水下水道用戶排水設備設置竣工申請，翌日獲同意竣工備查，優寶營造公司同年月十四日就本建案永久性汽車斜坡道施作完成申請勘驗，同年月二十一日經北市新工處查勘符合規定。被告（優寶營造公司）既早於距離本建案工期屆至（一〇七年四月十八日、延展至同年五月二十二日）前六至七個月前，即發覺污水設施有不能施作情事，向主管機關北市衛工處提出延

伸污水管線以利銜接之申請，獲北市衛工處函覆該機關業已在該區域優先辦理施築污水下水道佈管施作，一〇七年一月十六日會勘時，北市衛工處並確認由本建案之建築師依規定擇一最近距離辦理設計接入前述在建工程，而本建案排水設備如非因本建案所在區域公有污水管線不足、致施作有困難，北市衛工處應不致於接獲被告（優寶營造公司）申請後，旋表示業已納入標案施築並將優先施作佈管，要求於即將完工時再洽詢施工情形，且於會勘後同意被告（安信建經公司）變更設計之申請，參諸被告約於北市衛工處工程完工後一個月即變更設計並完成本建案之污水下水道用戶排水設備及相關之汽車斜坡道施作，亦即本建案所在區域公有污水管線如無欠缺，被告僅需約一個月即可完成此部分工程之施作，本院認就本建案之排水設備部分，自一〇六年十月六日起至一〇七年四月二十七日期間之施工停滯，尚非可歸責於被告。惟本建案工期業已展延至一〇七年五月二十二日，業如前載，本建案排水設備之施作皆在工期之內，並無遲誤，此部分施工停滯不生違約情事，被告並未陳明並舉證前開污水設備變更設計對於其他工程之開始、施作或工期有何影響，自無庸審究。

- ⑧被告再稱北市公園處以行道樹並未阻擋車道為由，不同意遷移本基地車道前方人行道上行道樹，經辦理車道出入口涉及人行道破口型式變更報備，再經主管機關取消建造執照列管事項，其間四十六日不可歸責於被告，亦提出北市公園處書函、北市新工處函、北市都發局函供參（見卷(一)第二二三至二二七頁）。經查：本建案建造執照附表注意事項第四十五項記載：「基地車道前方人行道上之行道樹，請於放樣勘驗前取得臺北市政府工務局公園路燈管理處同意遷移之許可」（見卷(一)第八十頁），而被告（安信建經公司）於一〇五年二月十八日申請遷移行道樹，同年二月二十五日經北市公園處以「經現場會勘，該樹木並無位於車行斜坡道處，不符『臺北市公園樹木及行道樹申請遷

移作業要點』規定」為由，不同意該株行道樹木遷移申請，被告（安信建經公司）乃於同年三月二十五日報備變更車道出入口位置及斜坡道型式，經北市新工處於同年月三十一日函覆符合規定，北市都發局亦於同年四月十二日函覆同意建造執照變更報備，取消列管建造執照附表注意事項第四十五項。前述申請及變更設計情節要皆發生於一〇五年二月至四月間，亦咸在本件合建契約工期之內，被告亦未陳明並舉證上開車道出入口變更設計對於其他工程之開始、施作或工期有何影響，本院認此部分情節仍不生延誤工期問題，亦無庸審究。

⑨綜上，本建案於一〇四年十月十九日開工，依本件合建契約第十四條第一、二項之約定，被告應於一〇七年四月十八日以前完工並取得使用執照，被告於一〇七年七月二十四日方取得本建案之使用執照，惟勞動基準法於一〇五年十二月二十三日修正施行第三十六條第一項，本建案工期應得延展三十四日至一〇七年五月二十二日，被告逾期六十三日，又因臺北市政府修正「臺北市禁止從事妨礙安寧行為之區域範圍及時段」之規定，新增三十六・五日無法施工，及工期內有五・五日因天災無法施工，以及一〇五年一月十六日依法為放假日無法施工，計四十三日延宕應不可歸責於被告、不得令被告負遲延違約之責，被告僅就二十日之遲延完工負違約之責。扣除逾期五日內不計違約金後，餘十五日，就此情節被告應依本件合建契約第貳拾貳條第二項約定逐日給付每日違約金一萬五千二百五十一元、十五日共二十二萬八千七百六十五元；就此部分原告僅請求被告給付違約金五萬三千三百七十八元，尚無不合。另被告此部分給付遲延，尚難遽認有何得酌減之事由存在，爰不予酌減。

3 逾期驗收完成交屋部分：

①被告於一〇七年七月二十四日取得本建案之使用執照，依本件合建契約第壹拾肆條第三項約定，被告應於取得使用

執照一百二十日內即同年十一月二十日以前完成所有權保存登記及接通水電完成，並以書面通知原告辦理房屋點交，依本件合建契約第壹拾陸條第一、三、六項約定，被告應於取得使用執照九十日內即同年十月二十一日以前以書面通知原告辦理初驗，若有工程缺失瑕疵時，被告應以正式書面明確載明其缺失事項以及雙方同意之修繕完成日期，原告應於約定修繕完成之日起十日內進行複驗，交屋日期為原告複驗完成之日期；兩造既在契約第壹拾陸條第六項明定「雙方同意交屋日期為甲方複驗完成之日期」（見卷(一)第四一頁），則縱被告業將原告分得之房屋現實上交付原告管領、占有，仍於被告將兩造同意之房屋缺失修繕完成後，始生本件合建契約「交屋」之效力；又本件合建契約第壹拾肆條第三項僅約定被告應於取得使用執照一百二十日內「通知」原告辦理房屋點交，並未具體約定被告之「交屋期限」，第壹拾陸條第三、六項則約定兩造辦理初步驗收後，若有工程缺失瑕疵時，被告應以正式書面明確載明缺失事項以及雙方同意之修繕完成日期，原告應於約定修繕完成之日起十日內進行複驗，雙方同意交屋日期為原告複驗完成之日期，是本件合建契約所定之「交屋期限」，應為「兩造就初驗所發現缺失合意之修繕完成日期後之複驗日」，並非取得使用執照一百二十日，被告如未能於約定之缺失修繕完畢時點將缺失修繕完畢、於複驗日通過原告之複驗，方生第貳拾貳條所定「逾期交屋、逾期修繕完成」情事，並非以一〇七年十一月二十日為交屋期限。

- ②被告固於一〇七年十月二十七日交付原告（代理人王威權）磁卡五張，俾便原告自行或僱工進入所分配取得之房屋進行測量、規劃、室內裝修（見卷(一)第二三三頁磁卡領取單），於一〇八年一月二十四日以書面通知原告辦理房屋點交（見卷(一)第二七三頁電子郵件內容），於同年月二十九日交付本建案使用執照影本、每戶房屋門禁磁卡六

張、信箱鑰匙二支、車位鐵門遙控器及車位遙控器各一、車位磁扣二個予原告（代理人王湘媚），將房屋現實交付原告占有管領（見卷(一)第二七五、二七六頁、卷(二)第四一九至四二九頁地主戶點交單），原告（王威權）亦於同日會同被告（優寶營造公司）人員進行初步驗收且指出多項缺失，同年三月二十七日雙方辦理複驗，除其中關於「輕質灌漿牆」及「六樓浴室鋁窗歪斜」部分是否確屬缺失雙方有爭議外，仍有部分缺失未能修繕完成（見卷(一)第二七七至二八七頁房屋工程初步驗收單、複驗單），迄同年四月十二日完成缺失修繕（見卷(一)第二三五頁客戶驗屋缺點改善單），此為兩造所不爭執。本件合建契約第壹拾肆條、第壹拾陸條均約定「書面通知」、「正式書面載明缺失事項及雙方同意之修繕完成日期」，兩造並均主張契約所定「書面」限於紙本文書，不含電子郵件或電子通訊，則兩造間電子郵件列印或電子通訊往來列印，均無庸審酌。依本件合建契約第壹拾陸條第六項約定，一〇七年十月二十七日、一〇八年一月二十九日原告陸續取得房屋部分或全部門禁磁卡、得以實際占有管領房屋，仍非屬本件合建契約所約定之「交屋」，已如前敘，而兩造既約定於一〇八年四月十二日進行第二次複驗，足見當日為兩造就初步驗收所發現缺失合意之修繕完成日期後所進行之複驗，亦即交屋期限，當日已通過原告複驗即修繕完成交屋，此經原告自承不諱（見卷(二)第四七五頁筆錄），被告並無逾期修繕完成交屋，已足認定。

- ③再者，兩造就原告依本件合建契約所獲分配之房屋（即本建案六至八樓部分），係約定先施作至牆面僅粉刷不油漆、不鋪設地磚、無天花板裝潢、室內僅預留線路而無任何電器、衛浴設備及櫥櫃即俗稱「毛胚屋」狀態，後再依原告指示施作原有隔間牆拆除、新設隔間牆、結構面粉刷泥作施作、鋁門窗安裝、室內地坪防水施作、玄關門等，至後續地磚、壁磚、室內裝修、油漆及設備則非優寶營造

01 公司施作，此經證人即承造人優寶營造公司本建案工地主
02 任游毅文到庭證述詳明（見卷(一)第五三四至五三六頁筆
03 錄），核與原告所提兩造於一〇三年十月十三日所訂「約
04 定承諾書」，內載：「樓版底面及樑面均應為平整且塗刷
05 水泥漆面，不得以結構面交屋」、「八樓與九樓交界之樓
06 版，甲方得以選擇以中空樓版或雙層樓版方式施做．．．
07 施做範圍由甲方訂之」、「（小公）梯廳及陽台隔牆尺寸
08 位置、浴室外牆開設窗戶、陽台加裝鋁窗，乙方同意於本
09 案取得使用執照後，再依照甲方設計圖面施做之」、「窗
10 戶之固定窗及開窗設計尺寸．．．甲方得以提出設計圖面
11 與乙方協議後統一由乙方施做」、「各戶玄關門以門框內
12 部淨尺寸為．．．戶內房間門及浴室門尺寸以甲方提出設
13 計圖說為準」、「各戶室內隔間牆為輕質灌漿牆．．．依
14 照甲方提出之設計圖說範圍施做」、「浴室冷熱給水管採
15 用不鏽鋼保溫被覆管，並以當層樓版下懸吊工法施做．．
16 ．每戶內之每間浴室均需再設置開關分閥」、「排水管及
17 污水管採用．．．材料，其管路銜接至外牆之外露幹管，
18 甲方得以選擇以穿標或樑下穿牆方式銜接」、「七、八樓
19 範圍浴室內之浴缸做法．．．六樓浴缸做法．．．」、「
20 「瓦斯管於各層各戶之陽台設置，應採用偵測漏氣斷路裝
21 置之瓦斯表。另瓦斯表後分管分閥除陽台、廚房位置外，
22 設備於主臥浴室外牆處亦要加設分管分閥」、「戶內電力
23 開關箱之總開關（無熔絲斷路器）規格及表後開關線路分
24 配方式，甲方得於機電公司之規劃提出並瞭解後，另向乙
25 方提出甲方需求之分配方式」、「戶內網路要求配置光纖
26 線路預留套管及佈設．．．網路線」、「戶內弱電．．．
27 配置管線，依照甲方提出之設計圖說範圍施做」、「各戶
28 室內牆面、樑面、頂面應採用．．．乳膠漆，浴室範圍頂
29 面亦為相同品牌之防霉漆」、「各戶室內之客廳處依照甲
30 方提出設計圖說，設置冷熱給水及排水管線」、「各戶室
31 內地坪之RC樓地板，均全面施做防水．．．」、「各層陽

01 台外側無雨遮處，乙方同意於本案取得使用執照後，另施
02 做與雨遮寬度相同且足以承受150KG重量以上．．．之平
03 台」等節一致（見卷(一)第三七三至三七七頁）。

- 04 ④前述兩造所簽立之約定承諾書，就個別房屋構造、格局、
05 材質、電力及給排水管線增減配置、特定設備甚至違反建
06 築法規（梯廳及陽台隔牆變動、浴室外牆開設窗戶、陽台
07 加裝鋁窗、增設平台）之指示、變更，固應視為本件合建
08 契約之一部，而無從更易本件合建契約所定開工、完工、
09 交屋期限，蓋該等約定承諾書之內容僅在補充被告依本件
10 合建契約所應交付予原告之房屋具體細節，然原告就個別
11 房屋構造、格局、材質、管線增減配置、特定設備甚至違
12 反建築法規之指示、變更，範圍之廣、項目之鉅細繁雜，
13 遠逾通常預售房屋買受人指示增減變動之程度，其中並有
14 諸多明揭須待本建案領得使用執照後方得以施作之項目，
15 亦即被告就原告所分得房屋之交付、驗收程序，相當程度
16 受前開繁雜之個別房屋構造、格局、材質、管線增減配
17 置、特定設備及違反建築法規指示、變更影響，參諸原告
18 於一〇八年一月二十九日初驗當日即取得所分配房屋之全
19 部門禁磁卡，前業提及，而被告（優寶營造公司）後續修
20 繕缺失勢需賴原告配合始能進行，且原告已取得所分配房
21 屋之占有，而一〇八年三月二十七日複驗當時未完成改善
22 之項目僅為「鋁門窗部分：窗戶或紗窗推拉不易、玻璃或
23 窗框有塗料沾黏、門及框有塗料沾黏、凹痕、拉環過緊或
24 過鬆、隔音效果未達標準、鋁窗未依協議尺寸施作；玄關
25 未依協議尺寸施作；冷氣排水口未安裝裝飾蓋；入戶大門
26 及衛浴設備未驗收；室內網路未布置、未依協議完成施
27 作」（見卷(一)第二七七至二八五頁），缺失非重大，對於
28 原告使用房屋之效益、舒適、美觀均無甚影響，本件被告
29 縱未能於首次約定修繕完成期日（一〇七年三月二十七
30 日）完成修繕、通過複驗，對於原告之損害亦甚為輕微，
31 仍不應許原告收取違約金，附此敘明。

4 租金補貼部分：

①本件合建契約第捌條約定被告於取得建造執照時起，至屆滿三年止，仍未能交屋完成予原告，於九十日緩衝期限屆滿後，應給付房地租金補貼每月八萬元，以月為計算單位；而被告於一〇四年一月二十六日領得本建案之建造執照，前業載明，則被告如未於三年期滿又九十日之緩衝期限即一〇七年四月二十五日以前完成交屋予原告，至交屋完成時止，應給付原告每月八萬元之房屋補貼，而被告於一〇八年四月十二日始修繕完成交屋，業如前敘，其間為十一個月又十八日（三五二日），未滿一月以一個月計算，則被告依此項約定應給付原告十二個月之房地租金補貼共九十六萬元。

②但本件合建契約第捌條末段約定：「如因天災人禍或其他不可歸責予乙方時，則雙方得以另訂協議之」，而本建案因勞動基準法修正施行第三十六條第一項規定，工期應得延展三十四日，另因臺北市政府修正「臺北市禁止從事妨礙安寧行為之區域範圍及時段」規定，約有三十六・五日無法施工，是段期間之延宕屬不可歸責於被告，又因遇颱風天災及選舉投票日，有五・五日、一日無法施工之延宕仍不可歸責於被告，此經本院審認如前，以上合計七十七日，相當於二個月又十七日，未滿一月以一個月計算，應扣除三個月之房地租金補貼，扣除後，被告仍應給付原告九個月之房地租金補貼共七十二萬元。

5 土地增值稅部分：

①本件合建契約第貳拾條「稅務及其他費用」約定：「一、雙方同意依照本約第肆條共同合作開發方式說明之第二項中所敘述所有費用，均由乙方（被告）負擔支付之。二、以上因本合作興建案未列出之稅務及費用項目，雙方同意均由乙方負擔支付之。乙方不得以任何理由主張其為未盡事宜，而要求甲方（原告）全數或部份負擔之」（見卷(一)第四五頁），是關於履行本件合建契約所生費用，本件合建

01 契約第貳拾條第一項約定，應由被告依第肆條第二項之約
02 定負擔，但第肆條第二項未列之稅費，仍由被告負擔。

03 ②而本件合建契約第肆條第二項約定：「由乙方提供全數相
04 關興建資金、費用、稅額。各類費用款項說明如下：包含
05 甲方所有權之地上建築物拆除清理．．．土地信託、建築
06 經理、建築設計、建照及使照請領、營建施工、其他相關
07 設施．．．之設計費與規費及施工．．．乙方所分得部份
08 之廣告樣品屋興建與銷售及臨建申請與拆除．．．其他相
09 關現行或變更政令規範所產生之費用、本案甲乙雙方所產
10 生之所有稅務等費用（包含交屋前乙方應分得甲方土地面
11 積比例之土地增值稅、及甲方所有權土地之地價稅、契
12 稅、印花稅等）。雙方同意甲方因合建所應移轉予乙方之
13 土地持分所應負擔之土地增值稅，以自用住宅優惠稅率辦
14 理申報與繳納，其自用住宅土地增值稅由乙方負擔；但若
15 甲方對此土地增值稅提出其他主張時，因此產生增加之稅
16 額則由甲方負擔」（見卷(一)第三一頁），簡言之，被告固
17 應負擔相關興建資金、費用、稅額，稅額部分含原告合建
18 土地移轉所生之土地增值稅、原告土地地價稅、契稅、印
19 花稅，惟針對「原告合建土地持分移轉予被告所生之土地
20 增值稅」，本件合建契約第肆條第二項末段明定「以自用
21 住宅優惠稅率辦理申報與繳納，其自用住宅土地增值稅由
22 乙方負擔；但若甲方對此土地增值稅提出其他主張時，因
23 此產生增加之稅額則由甲方負擔」，契約既明定原告移轉
24 予被告土地持分之土地增值稅以自用住宅優惠稅率申報、
25 繳納，自用住宅土地增值稅由被告負擔，並註明就土地增
26 值稅因原告產生增加之稅額由原告負擔，以文義解釋，被
27 告僅負擔按自用住宅稅率計算之土地增值稅，如因原告之
28 故未能以自用住宅稅率申報、繳納，超過自用住宅優惠稅
29 率之土地增值稅，即由原告負擔。

30 ③原告依本件合建契約移轉予被告之土地持分，並未按自用
31 住宅優惠稅率申報、繳納土地增值稅，而以非自用住宅稅

率申報、繳納共四百四十九萬一千九百四十七元，與自用住宅優惠稅率之土地增值稅額（一百五十二萬一千八百零一元）相差二百九十七萬零一百四十六元，此經原告指陳歷歷，並有電子郵件列印、收款證明、土地增值稅繳款書可按（見卷(一)第九九至一〇三頁、卷(二)第三〇三、三〇五頁），依前開約定，被告固應負擔以自用住宅優惠稅率計算之一百五十二萬一千八百零一元土地增值稅，超過部分由何人負擔，應視是筆土地增值稅是否因原告之故致無法適用自用住宅優惠稅率而定。

④原告固指稱因被告委託辦理過戶事宜之地政士李文峰，疏未以自用住宅稅率申報、辦理，致其合建土地持分移轉予被告所生之土地增值稅適用一般稅率云云，然查：

(1)土地稅法第九條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地」，足見按自用住宅用地稅率計課土地增值稅者，以土地上有房屋，且土地所有人或配偶、直系血親在該房屋辦妥戶籍登記，復無出租或營業情事為限。

(2)另依財政部七十四年二月五日台財稅字第一一五〇一號、七十四年五月三十一日台財稅字第一六八六九號函釋，地上房屋拆除改建後出售土地者，如改建後房屋之使用執照尚未核發，係以改建前房屋及實際使用情形占土地之比例，分別適用自用住宅稅率及一般稅率計課土地增值稅，改建後之房屋已取得使用執照者，按新建房屋及實際使用情形占土地之比例，分別適用自用住宅稅率及一般稅率計課土地增值稅，但使用執照所載建物起造人或建物已登記所有權人，並非土地所有人或其配偶或直系親屬，則按一般稅率計課土地增值稅，此經臺北市稅捐稽徵處函覆原告明確（見卷(二)第三一七、三一八頁），簡言之，在地上房屋拆除改建後有償移轉土地之情形，如建物已取得使用執照或已經保存登記，起造人或所有權人需為土地所有權人

或配偶、直系血親，否則即不合土地稅法第九條「自用住宅用地」之規定，而應依一般稅率計課土地增值稅。

(3)而本件合建契約第壹拾捌條第四項約定：「於建築使用執照取得之前，甲方（原告）同意乙方（被告）委託指定之地政士依照法定程序先行辦理土地合併，以茲辦理建築使用執照之申請。而於取得建築使用執照後，再依照雙方本約之協議，將乙方應分得之土地持分過戶給乙方」（見卷(一)第四三頁），亦即被告（委託指定之地政士）依約僅能於本件合建契約新建之建物取得使用執照「後」，辦理原告土地持分過戶移轉登記予被告之程序，申報、繳納土地增值稅。

(4)惟本件合建契約新建建物之起造人為安信建經公司（見卷(一)第八一頁），土地所有權人則為受託人元大商銀（見卷(一)第三一一至三三九頁信託契約書、卷(二)第二八七至二九九頁土地登記申請書、所有權交換移轉契約書、土地所有權狀），是依本件合建契約第壹拾捌條第四項約定辦理原告土地持分移轉予被告之際，土地客觀情狀顯與土地稅法第九條所定之自用住宅土地有間，原告復始終未能陳明，在本件情形，依本件合建契約第壹拾捌條第四項所定之移轉土地持分時程（即於被告取得新建建物使用執照後），被告委託指定之地政士如何就原告土地持分以自用住宅優惠稅率申報、繳納土地增值稅？被告委託指定之地政士辦理土地所有權移轉登記程序中，究有何違法、疏失之處？原告此節所指，尚無可採。

(5)參諸本件合建契約第壹拾捌條第四項「原告於被告取得新建建物使用執照後，方移轉土地持分予被告」之約定，係應原告之要求，亦即原告遲至新建建物取得使用執照後方移轉土地持分予被告，係基於原告之要求，此經被告指陳明確，且為原告所不爭執，自屬因原告之主張致無法按自用住宅稅率申報、繳納土地增值稅，所增加產生之稅額，應由原告負擔，易言之，超過自用住宅稅率稅額（一百五

十二萬一千八百零一元)之土地增值稅二百九十七萬零一百四十六元，應由原告負擔。

⑤被告既已依約負擔按自用住宅稅率計算之土地增值稅一百五十二萬一千八百零一元，而超過部分係因原告之主張所產生，應由原告負擔，原告自行負擔超過之二百九十七萬零一百四十六元土地增值稅，難謂被告無法律上原因受有利益或不完全給付，原告依民法第二百二十七條、第一百七十九條規定請求被告賠償或返還，難認有據。

(四)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第二百二十九條第一項、第二項、第二百三十三條第一項前段、第二百零三條規定甚明。原告請求被告就前述逾期開工、逾期完工違約金及房地租金補貼計付自起訴狀繕本送達翌日即一〇八年七月二十六日（見卷(一)第一一七頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非無憑。

五、綜上所述：(一)被告於一〇四年一月二十六日領得本建案之建造執照，本建案申報開工日為同年十月十九日，遲誤四十一日，扣除逾期五日內不計違約金，餘三十六日，但被告因臺北市政府修改建築工程樣品屋之規定致延宕樣品屋之搭建及啟用時程而影響銷售，進而影響開工時程，本院據以酌減約當十四日之違約金，被告就此部分應給付原告二十二日之逾期開工違約金三十三萬五千五百二十二元；(二)本建案於一〇四年十月十九日開工，於一〇七年七月二十四日取得使用執照，惟因勞動基準法修正第三十六條第一項、臺北市政府修正「臺北市禁止從事妨礙安寧行為之區域範圍及時段」之規

01 定，以及遇天災、選舉應延展工期三十四日、不可歸責三十
02 四日，被告就二十日之遲延完工負違約之責，扣除逾期五日
03 內不計違約金，餘十五日，原告僅請求被告給付逾期完工違
04 約金五萬三千三百七十八元，自無不合；(三)本件合建契約所
05 定之「交屋期限」為「兩造就初驗所發現缺失合意之修繕完
06 成日期後之複驗日」，兩造約定以一〇八年四月十二日為初
07 步驗收所發現缺失合意之最後修繕完成日期亦即交屋期限，
08 當日已通過原告複驗即修繕完成交屋，被告並無逾期修繕完
09 成交屋；且原告就個別房屋構造、格局、材質、管線增減配
10 置、特定設備甚至違反建築法規之指示、變更，範圍之廣、
11 項目之鉅細繁雜，遠逾通常預售房屋買受人指示增減變動之
12 程度，其中並有諸多明揭須待本建案領得使用執照後方得以
13 施作之項目，被告就原告所分得房屋之交付、驗收程序，相
14 當程度受前開繁雜之個別房屋構造、格局、材質、管線增減
15 配置、特定設備及違反建築法規指示、變更影響，參諸原告
16 於一〇八年一月二十九日即取得所分配房屋之全部門禁磁
17 卡，被告後續修繕缺失勢需賴原告配合始能進行，且原告已
18 取得所分配房屋之占有，而首次複驗當時未完成改善之項目
19 均非重大，對於原告使用房屋之效益、舒適、美觀均無甚影
20 響，對原告損害輕微，自不應許原告收取逾期修繕完成交屋
21 違約金；(四)被告未於取得建造執照三年期滿又九十日之緩衝
22 期限即一〇七年四月二十五日以前完成交屋予原告，於一〇
23 八年四月十二日修繕完成交屋，未滿一月以一個月計算，計
24 十二個月，扣除延展工期及不可歸責被告部分七十七日計三
25 個月，被告仍應給付原告九個月之房地租金補貼共七十二萬
26 元；(五)依本件合建契約第壹拾捌條第四項之約定，原告於新
27 建建物取得使用執照後方移轉土地持分移轉予被告，斯時已
28 不符自用住宅土地規定、僅能適用一般稅率，是項約定係應
29 原告之要求，是原告依本件合建契約移轉予被告之土地持分
30 以一般稅率申報、繳納共四百四十九萬一千九百四十七元土
31 地增值稅，被告僅應負擔以自用住宅優惠稅率計算之一百五

十二萬一千八百零一元，超過部分由原告負擔，被告並未不完全給付或無法律上原因受有利益；從而，原告依本件合建契約第貳拾貳條第二項之約定，請求被告給付逾期開工違約金三十三萬五千五百二十二元、逾期完工違約金五萬三千三百七十八元，依本件合建契約第捌條之約定，請求被告給付房地租金補貼七十二萬元，共一百一十萬八千九百元，以及自一〇八年七月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
民事第四庭 法 官 洪文慧

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 8 月 27 日
書記官 顏子薇