

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第7453號

原告 張景祥

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

被告 豐基建設股份有限公司

法定代理人 李奇昌

訴訟代理人 郭俊廷律師

陳宏杰律師

林志強律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國110年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣450,000元，暨自民國108年4月1日起至清償日止，按如附表所示臺灣銀行臺幣存款牌告活期存款利率計算之利息。

被告應自民國109年7月1日起至完工交屋日止，按月給付新臺幣30,000元予原告。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣450,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)緣原告於民國99年1月11日，就所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及地上建物與被告簽訂合建契約書(下稱系爭契約)。嗣因被告無法如期依約完工，於102年12月11日，兩造就系爭契約第7條、第8條完工期限之約定及罰則另行約定，並簽訂補充協議書(下稱系爭補充協議書)。依系爭補充協議書第1條第1款之約定，若乙方(即被告)未於108年3月31日(含)前完工交屋予甲方(即原告)，乙方應自108年3月

31日之次日起每月一日準時給甲方新臺幣(下同)30,000元補貼至完工交屋日止，若乙方未準時於每月一日支付甲方30,000元之補貼，乙方同意依臺灣銀行當期公告年息按日加計延遲支付利息予甲方，惟被告並未依上開補充協議書第1條第1款之約定，於108年3月31日完工交屋予原告，依上開原告與被告所簽訂系爭補充協議書，被告應自108年4月1日起於每月一日按月給付30,000元補貼予原告，暨按臺灣銀行當期公告年息按日加計之遲延利息，嗣原告於109年6月22日，委請沈志成律師以109成法第0603號律師函催請被告依約按月給付30,000元補貼及遲延利息，被告拒不給付，原告爰依法提起本件訴訟。

(二)按系爭契約第7條約定：「完工期限：乙方應於地上房屋拆除後六個月內開工，並自開工之日起一千一百個工作天內竣工，本合建之竣工以乙方申請使用執照日為準」。兩造同意前項所述開工日最晚應於103年8月底前開工，並自103年9月1日起計算工期，若乙方未於108年3月31日(含)前完工交屋予甲方，乙方應自108年3月31日之次日起每月一日準時給付甲方30,000元補貼至完工交屋日為止，若乙方未準時於每月一日支付甲方30,000元補貼，乙方同意依臺灣銀行當期公告年息按日加計延遲支付利息予甲方。因原告於99年1月11日就所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及地上建物與被告簽訂系爭契約。嗣因被告無法如期依約完工，兩造乃於102年12月11日就系爭契約第7條、第8條完工期限之約定及罰則另行約定修訂，雙方簽訂系爭補充協議書，於該補充協議書第1條第1款約定，若被告未於108年3月31日(含)前完工交屋予原告，被告應自108年3月31日之次日起每月一日給付30,000元補貼予原告至完工交屋日止，若被告未準時於每月一日給付30,000元之補貼，被告同意依臺灣銀行當期公告年息按日加計延遲支付利息予原告，惟被告並未依系爭補充協議書第1條第1款之約定，於108年3月31日完工交屋予原告，此依上開系爭補充協議書第1條第1款之約定，被告除

01 應自108年4月1日起於每月一日按月給付30,000元之補貼予
02 原告，合計自108年4月1日起至109年6月1日止，被告共應給
03 付原告15個月共計450,000元之補貼，暨按如起訴狀附件1所
04 示臺灣銀行當期公告年息（即108年4月起至109年3月止之活
05 期存款年息0.08%及109年4月起至109年6月止之活期存款年
06 息0.04%）按日加計之遲延利息外，並應自109年7月1日起至
07 完工交屋日止，按月給付30,000元補貼予原告。

08 (三)並聲明：

- 09 1.被告應給付原告450,000元，暨自108年4月1日起至清償日
10 止，按如附件1所示臺灣銀行當期公告年息（即108年4月起
11 至109年3月止之活期存款年息0.08%及109年4月起至109年6
12 月止之活期存款年息0.04%）按日計算之利息。
13 2.被告應自109年7月1日起按月給付30,000元予原告。
14 3.第1項之請求，原告願供擔保，請宣告准予假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
17 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
18 者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院109年度台
19 上字第78號民事判決，可資卓參。本件原告就系爭契約及系
20 爭補充協議書之解釋，容有誤會。系爭契約第1條約定：

21 「甲方(按：原告)願將其所有座落台北市○○區○○段○○
22 段000地號土地乙筆及地上建物…提供乙方與同小段…等八
23 筆土地及其他鄰地合併使用做為興建地上十三層以上(含)、
24 地下三層以上(含)房屋建築基地。」、第7條約定：「完工
25 期限：乙方應於地上房屋拆除後6個月內開工，並自開工之
26 日起1100工作天內竣工…。」及第8條約定：「乙方若逾期
27 完工時，每逾一日乙方應給付甲方所分得未完成房屋造價千
28 分之一賠償金…。」等語。惟兩造簽訂系爭契約後，鑒於房
29 地產蓬勃發展，如合建基地範圍擴大、建築量體擴大，日後
30 建商及地主分回房屋之價值勢必大幅增加(例如華廈型之新
31 建案與社區大樓型之新建案，兩者每坪單價即有不同)，因

此，兩造乃另簽訂系爭補充協議書，除就系爭契約原建築量體(按：地上十三層以上(含)、地下三層以上(含))之完工期限及罰則進行協議外，更賦予被告日後可就系爭契約原規劃之建築量體予以擴大之彈性，同時以主管機關核准之建築執照為竣工日期，而不受限於系爭契約原建築量體(按：地上十三層以上(含)、地下三層以上(含))之完工期限，此觀諸兩造另簽訂系爭補充協議書之下列約定：

- 1.第1條第1項約定：「爰原契約書第7條約定…。今雙方同意前項所述開工日最晚應於民國103年8月底前正式開工，並自103年9月1日起計算工期，若乙方未於民國108年3月31日(含)前完工交屋予甲方，乙方應自民國108年3月31日之次日起每月1日準時給付價方新臺幣30,000元補貼至完工交屋日止…。」。
- 2.第1條第2項約定：「如新建大樓經規劃及核准之地面樓層或地下樓層『超過』原合建契約書約定範圍時，則完工期限以台北市政府核准之建築執照竣工日期為準」。
- 3.可知被告依系爭契約原應興建「地上十三層以上(含)、地下三層以上(含)」之建物，並於系爭補充協議書中約定應於108年3月31日前完工；但若經主管機關核准之建築量體超過系爭契約約定範圍內，則完工期限不受108年3月31日限制，而應以主管機關於建造執照核准之竣工日為準。

(二)兩造雖於系爭契約第1條約定被告應興建「地上十三層以上(含)、地下三層以上(含)」之建物，惟被告取得主管機關核准之建造執照為「2幢7棟28層地下7層」之建物(被證1參照)，則依前開說明，被告依約應完工期限為台北市政府核准之建築執照竣工日期即「申報開工日起112個月」，而被告已於107年12月20日申報開工(被證2參照)，是被告依約應完工期限為117年4月19日。因此，原告聲稱：被告已逾108年3月31日之完工期限，請求被告給付每月30,000之補貼…云云，顯屬無據。

(三)原告雖表示：工程期間高達18年，係被告藉詞拖延完工期限

云云。惟查，兩造前於99年1月間簽訂系爭合建契約，嗣經原告審慎評估考量始於102年12月11日與被告簽訂系爭補充協議書，業如前述，足徵原告已明確知悉在原建築量體日後將有擴大(同時增加房屋價值)的情形下，衡諸常情，工期勢必增加，仍同意與被告簽訂系爭補充協議書，並約定以「台北市政府核准之建築執照竣工日期」為完工期限之依據，自不得反口聲稱被告藉詞故意拖延完工期限云云，因此，原告所主張之事實及理由均屬無據，亦乏誠信，要無可採等語，資為抗辯。

(四)並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執事項如下（見本院卷第57-58頁）：

(一)原告於99年1月11日就所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及地上建物與被告簽訂系爭契約，由原告提供土地，被告出資合作興建房屋。

(二)嗣兩造於102年12月11日就系爭契約第7條、第8條完工期限之約定及罰則另行約定修訂，約定系爭補充協議書。

四、本件爭點如下（見本院卷第58頁）：

原告得否依系爭補充協議書第1條第1款之約定，請求被告給付原告450,000元，暨自108年4月1日起至清償日止，按如起訴狀附件一所示臺灣銀行當期公告年息按日計算之利息？

五、得心證之理由：

本件原告主張兩造於99年1月11日就所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及地上建物簽訂系爭契約，由原告提供土地，被告出資合作興建房屋。嗣兩造於102年12月11日就系爭契約第7條、第8條完工期限之約定及罰則另行約定修訂，約定系爭補充協議書等情，為被告所不爭執，並有系爭契約及補充協議書附卷可稽（見本院109年度北簡字第15434號卷第13-34頁），堪信為真實。惟原告主張依系爭補充協議書第1條第1款之約定，請求被告給付原告450,000

元，暨自108年4月1日起至清償日止，按如起訴狀附件一所示臺灣銀行當期公告年息按日計算之利息乙情，為被告否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：原告得否依系爭補充協議書第1條第1款之約定，請求被告給付原告450,000元，暨自108年4月1日起至清償日止，按如起訴狀附件一所示臺灣銀行當期公告年息按日計算之利息？茲就該爭點分述如下：

(一)經查，系爭補充協議書第1條第1款明確約定：「若乙方(即被告)未於108年3月31日(含)前完工交屋予甲方(即原告)，乙方應自108年3月31日之次日起每月一日準時給甲方新臺幣(下同)30,000元補貼至完工交屋日止，若乙方未準時於每月一日支付甲方30,000元之補貼，乙方同意依臺灣銀行當期公告年息按日加計延遲支付利息予甲方。」等語(見本院109年度北簡字第15434號卷第31頁)。

(二)次查，被告未依系爭補充協議書第1條第1款之約定，於108年3月31日完工交屋予原告，則依上開約款，被告應自108年4月1日起於每月一日按月給付30,000元補貼予原告，暨按臺灣銀行當期公告年息按日加計之遲延利息，且原告已於109年6月22日委請沈志成律師以109成法第0603號律師函，此有律師函影本1紙附卷可稽(見本院109年度北簡字第15434號卷第35-38頁)，故原告請求被告依約按月給付30,000元補貼及遲延利息，為有理由，應予准許。

(三)再查，依據系爭契約第1條約定：「完工期限：乙方應於地上房屋拆除後六個月內開工，並自開工之日起一千一百個工作天內竣工，本合建之竣工以乙方申請使用執照日為準」等語(見本院109年度北簡字第15434號卷第16頁)，以及依系爭補充協議書第1條第1款約定：「若乙方未於108年3月31日(含)前完工交屋予甲方，乙方應自民國108年3月31日之次日起每月一日準時給付甲方30,000元補貼至完工交屋日為止，若乙方未準時於每月一日支付甲方30,000元補貼，乙方同意依臺灣銀行當期公告年息按日加計延遲支付利息予甲方。」

等語（見本院109年度北簡字第15434號卷第31頁）。因被告並未依系爭補充協議書第1條第1款之約定，於108年3月31日完工交屋予原告，依約被告除應自108年4月1日起於每月一日按月給付30,000元之補貼予原告，合計自108年4月1日起至109年6月1日止，被告共應給付原告15個月共450,000元之補貼，暨按如附件1所示臺灣銀行當期公告年息（即108年4月起至109年3月止之活期存款年息0.08%及109年4月起至109年6月止之活期存款年息0.04%）按日加計之遲延利息外，並應自109年7月1日起每月一日按月給付30,000元予原告。

六、綜上，原告請求被告給付如主文第1項、第2項所示之金額，為有理由，應予准許。

七、另本判決第一項所命被告給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
民事第二庭 法 官 陳雅瑩

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 110 年 11 月 30 日
書記官 鄭以忻

附表、臺灣銀行臺幣存款牌告利率(活期存款利率)

項次	日期	活儲利率
1	108年4月1日	0.08%
2	108年5月1日	0.08%
3	108年6月1日	0.08%
4	108年7月1日	0.08%

(續上頁)

01

5	108年8月1日	0.08%
6	108年9月1日	0.08%
7	108年10月1日	0.08%
8	108年11月1日	0.08%
9	108年12月1日	0.08%
10	109年1月1日	0.08%
11	109年2月1日	0.08%
12	109年3月1日	0.08%
13	109年4月1日	0.04%
14	109年5月1日	0.04%
15	109年6月1日	0.04%