臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8727號

原　　告　黃玉雲

000000000000000000

訴訟代理人　阮祺祥律師

被　　告　康景建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳奇全

訴訟代理人　陸正康律師

　　郭展瑋律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經臺灣新北地方法院109年度訴字第2840號裁定移送前來，本院於民國110年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）3,584,399元，及自民國109年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以120萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以3,584,399元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與訴外人宏敬建設股份有限公司（下稱宏敬公司）於103年2月11日簽立合建契約（下稱系爭合建契約），由原告提供其所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地（權利範圍全部），與宏敬公司合建。嗣於103年4 月16日，原告與宏敬公司及被告共同簽立合作興建補充協議書，約定由被告為起造人，負責上開合建案之申請執照、營造施工及房屋點交等必要事宜，被告並同意承受負擔系爭合建契約與宏敬公司相同之所有權利義務及履行責任。於108年1月10日交屋時，因原告就建物分得部分，尚不足系爭合建契約所約定之坪數，被告同意找補原告360萬元，扣除原

告應付未付款項，被告須給付原告3,584,399元。茲因原告原所提供合建土地上之地上物（下稱系爭建物），為原告之父黃顯鉅於60年7月間輾轉購得，黃顯鉅死亡後由原告繼承，惟因不知系爭建物原有建物登記，黃顯鉅及其前手僅辦理稅籍變更，而未辦理移轉登記，致系爭建物雖為原告所有，然登記為第三人。惟系爭建物自60年至今，均由黃顯鉅及原告占有使用，均無人出面異議；且亦已拆除（於103年6月20日為滅失登記）。而被告為避免原登記所有人主張系爭建物之權利，乃與原告簽立協議書（下稱系爭協議書），協議被告應給付原告之找補款項3,584,399元，自交屋日起算12個月內，如無系爭建物所有權人主張異議情事，被告即應給付原告。嗣兩造於108年1月10日交屋，至109年1月10日，已逾12個月，期間並無系爭建物所有權人主張異議，為此，爰依系爭協議書之約定，請求被告給付上開結算找補款項及遲延利息等語，並聲明：㈠被告應給付原告3,584,399元，及自109年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：依系爭協議書約定可知，在原告對系爭房屋之前手或登記名義人就該房屋產權爭議未果前，原告向被告公司之給付結算款請求權條件尚未成就，被告公司並無給付該交屋結算款予原告之義務。因原告與原所有權人就系爭建物產權確有訟爭，被告遲遲未獲原告提出原建物所有權人異議不存在之證明，故原建物所有權人主張異議情事仍舊存在，則原告向被告之給付結算款請求權條件尚未成就，被告自無給付上開結算找補款項予原告之義務等語，並聲明：㈠原告之訴暨假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第53、64頁）：

㈠原告與宏敬公司於103年2月11日簽訂「新北市三重區長壽段合建契約書」（原證1）。

㈡原告、宏敬公司與被告於103年4月16日簽訂合作興建補充協

議書(原證2)。

㈢兩造關於交屋結算金額為3,584,399元(原證3)。

㈣兩造於108年1月10日簽立協議書(原證4)。

四、得心證之理由：

㈠查依原告所提出之系爭協議書約定：「…因上開土地原有地上建物登記所有權非本人（即原告），為避免原登記建物所有權人主張該建物權利，甲乙雙方協議將結算找補款項暫先預留乙方（即被告）價金帳戶，於自交屋完成日起算12個月內：如無原建物所有權人主張異議情事，則乙方將該預留結算款無息支付甲方，特立此協議書為憑」（見新北卷第49頁），足認兩造協議自交屋完成日起算12個月內，若無原建物所有權人主張異議，被告即應支付上開結算找補款項予原告乙節，實屬明確，堪以認定。至於被告雖抗辯：依協議書約定，在原告對系爭房屋之前手或登記名義人就該房屋產權爭議未果前，原告向被告公司之給付結算款請求權條件尚未成就，而原告與原所有權人就系爭建物產權確有訟爭（即新北地院三重簡易庭92年度重簡調字第100號所有權移轉登記案件），且未獲原告提出該異議不存在之證明，故原建物所有權人主張異議情事仍舊存在，原告向被告之給付結算款請求權條件即未成就等語，核與系爭協議書約定內容不符合，全無可採。又本件係於108年1月10日交屋，有交屋結算表可證（見新北卷第47頁），而被告並未能提出自108年1月10日交屋完成日起算12個月內有系爭建物登記名義人主張異議之情事，依約自應於109年1月10日返還原告上開結算找補款項3,584,399元，且被告未遵期還款，已有遲延情事。是以，原告請求被告給付3,584,399元，及自109年1月11日起，按週年利率5 %計算之法定遲延利息，為有理由。

五、綜上所述，原告依系爭協議書，請求被告給付原告3,584,399元，及自109年1月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核

於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

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

八、本件原告起訴為有理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　26　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　3　　月　　26　　日

書記官　王曉雁