

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8977號

原告 林正彬  
林正昌  
蘇秋美  
林上鈞  
林曉宣  
林巧宜  
呂秀琴  
林志謙  
林郁婷

共同

訴訟代理人 白乃云律師  
複代理人 莊宇翔律師  
被告 金鑽號事業有限公司

法定代理人 尤國璋  
訴訟代理人 方宏政  
李逸文律師  
複代理人 王筱涵律師

上列當事人間給付租金補貼事件，本院於民國112年4月7日合併言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金鑽號事業有限公司應給付林正彬新臺幣陸拾萬捌仟伍佰柒拾貳元，及其中新臺幣肆拾伍萬元自民國一百零九年五月二十八日起；其餘新臺幣壹拾伍萬捌仟伍佰柒拾貳元自民國一百一十年七月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告金鑽號事業有限公司應給付林正昌新臺幣陸拾玖萬貳仟壹佰肆拾壹元，及其中新臺幣肆拾伍萬元自民國一百零九年五月二十八日起；其餘新臺幣貳拾肆萬貳仟壹佰肆拾壹元自民國一百一十

01 年七月二十一起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

02 原告其餘之訴駁回。

03 訴訟費用由原告林正彬負擔百分之二十一，原告林正昌負擔百分  
04 之十九，餘由被告金鑽號事業有限公司負擔。

05 本判決第一項於原告林正彬以新臺幣貳拾壹萬元為被告金鑽號事  
06 業有限公司供擔保後，得假執行。但被告金鑽號事業有限公司如  
07 以新臺幣陸拾萬捌仟伍佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執  
08 行。

09 本判決第二項於原告林正昌以新臺幣貳拾參萬元為被告金鑽號事  
10 業有限公司供擔保後，得假執行。但被告金鑽號事業有限公司如  
11 以新臺幣陸拾玖萬貳仟壹佰肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假  
12 執行。

13 原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 14 事實及理由

#### 15 壹、程序部分

16 一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張  
17 者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁  
18 判，民事訴訟法第205條第1項、第2項分別定有明文。查本  
19 件原告林正彬、林正昌（下稱林正彬等2人）、蘇秋美、林  
20 上鈞、林曉宣、林巧宜、呂秀琴、林志謙、林郁婷（下稱蘇  
21 秋美等7人，與林正彬等2人合稱林正彬等9人）請求被告金  
22 鑽號事業有限公司（下稱金鑽號公司）給付租金補貼事件，  
23 及本院110年度重訴字第632號金鑽號公司請求林正彬等9人  
24 給付找補款事件（下稱632號事件），當事人均相同，僅互  
25 為原被告，且兩件均係基於民國103年7月28日合作興建房屋  
26 契約書（下稱系爭契約）款項糾紛之同一基礎事實、爭點及  
27 提出之證據資料均相同並可通用，為避免重複審理及裁判歧  
28 異，爰將兩訴合併辯論，惟二訴之當事人互為原被告，且於  
29 632號事件尚有提起反訴，為免混淆，是本院雖經合併辯論  
30 審判，然仍為分別之裁判，合先敘明。

31 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
02 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查林正彬  
03 等2人起訴時係請求金鑽號公司應各給付林正彬等2人新臺幣  
04 （下同）45萬元本息（109年度司促字第7552號卷【下稱司  
05 促卷】第5頁）。嗣於109年12月7日以民事變更聲明狀，擴  
06 張聲明為金鑽號公司應各給付林正彬等2人93萬9,000元本息  
07 （8977號卷一第81頁），復於110年2月8日以民事變更聲明  
08 二狀（本院卷一第155頁），再於110年7月9日以民事變更聲  
09 明暨準備二狀（本院卷一第655頁）變更訴之聲明，最終聲  
10 明如附表一所示。經核其所為均係基於系爭契約之同一基礎  
11 事實，並擴張聲明之數額，經核於法並無不合，應予准許。

## 12 貳、實體部分

### 13 一、林正彬等9人起訴主張：

14 (一)林正彬等2人於103年7月28日分別與金鑽號公司簽立系爭契  
15 約，林正彬等2人提供新北市○○區○○段000○○000○○000地  
16 號土地（下稱系爭土地），金鑽號公司提供資金，合作興建  
17 門牌號碼為新北市○○區○○路000○○000號房屋。嗣因林正  
18 彬等2人將系爭土地所有權部分移轉予蘇秋美等7人，蘇秋美  
19 等7人分別於104年12月22日、104年4月30日、105年3月14日  
20 與金鑽號公司簽訂合作興建房屋契約書增補（下稱增補契  
21 約），林正彬等9人共分配14戶房屋（分配戶數如附表二，  
22 林正彬等9人分得戶數比例如附表三），A1戶1樓房屋於110  
23 年10月14日，其餘13戶均於109年10月5日交屋。依系爭契約  
24 第6條約定，金鑽號公司至完工交屋日止，須給付林正彬等2  
25 人租金補貼費用每月各9萬元，惟金鑽號公司僅給付至108年  
26 10月28日止，自108年10月28日起至109年10月5日止，尚應  
27 給付林正彬等2人各101萬4,000元（計算式： $90,000 \text{元} \times (11$   
28  $+ 8/30) = 1,014,000 \text{元}$ ），A1戶1樓（林正彬等2人各1/2）  
29 部分，自109年10月6日起至110年5月16日止尚應給付林正彬  
30 等2人各47,143元（計算式： $90,000 \text{元} \div 7 \times 1/2 \times (7 + 10/30)$   
31  $= 47,143 \text{元}$ ，元以下四捨五入）。

01 (二)依系爭契約第6條約定，租金費用係依原房屋壹棟5戶(依建  
02 號登載為主)每月補貼，顯見此補貼與土地並無關連，原房  
03 屋本即登記於林正彬等2人名下，而林正彬等2人持有之土地  
04 面積亦不相同，然均與金鑽號公司協議依房屋一棟5戶補貼  
05 各9萬元，顯見此補貼係依據原房屋戶數而定，與土地持  
06 分、面積均無關。又金鑽號公司係於簽約時給付林正彬等2  
07 人面額9萬元之支票各30張，並自104年2月28日開始兌現，  
08 蘇秋美等7人從未對租金補貼有任何指示。增補契約僅是為  
09 約定蘇秋美等7人取得土地所有權後同受系爭契約拘束，且  
10 觀諸林正彬等9人每年度扣繳憑單數額，數額亦與林正彬等9  
11 人系爭土地比例不相同，林正彬等2人身為租金補貼權利人  
12 為節稅，故指示金鑽號公司如何開立扣繳憑單，並非表示租  
13 金補貼隨同土地移轉部分而移轉予蘇秋美等7人，林正彬等2  
14 人租金補貼之權利應不受影響。況金鑽號公司所關心者僅係  
15 開立總額相同之扣繳憑單，開立對象為何人均不影響其抵稅  
16 使用，故租金補貼實與林正彬等9人將土地移轉予蘇秋美等7  
17 人無涉。

18 (三)關於容積移轉部分，系爭契約未強制林正彬等2人應提供捐  
19 贈土地，係金鑽號公司為取得優待獎勵面積，要求林正彬等  
20 2人配合提供道路用地辦理捐贈，以獲得容積上限，林正彬  
21 等2人提供名下道路用地，供金鑽號公司挑選，惟金鑽號公  
22 司未先確認是否符合法規，即逕自送件，而遭新北市政府要  
23 求補正。林正彬等2人並非具有合建專業知識人士，系爭契  
24 約執行均是配合金鑽號公司指示提供文件辦理，建照執照及  
25 申請容積移轉雖係以林正彬等9人名義辦理，此係因系爭契  
26 約第2條約定，相關文件用印之印章皆於兩造簽約時即授權  
27 由金鑽號公司保管使用，亦即所有辦理建造執照、容積移轉  
28 文件皆是授權由金鑽號公司用印，容積移轉程序既係由金鑽  
29 號公司辦理，因申請要件不符規定情形，自非可歸責林正彬  
30 等9人。且林正彬等2人移轉系爭土地予蘇秋美等7人，金鑽  
31 號公司均知悉且同意，否則金鑽號公司為何與蘇秋美等7人

01 簽訂增補契約。都市計畫容積移轉實施辦法第16條規定於10  
02 3年8月4日發布施行，金鑽號公司未注意規定修正，未以受  
03 容積移轉土地之全體所有權人名義提出申請，而遭新北市政府  
04 要求補正，並非可歸責林正彬等9人事由。另金鑽號公司  
05 未注意系爭土地距捷運車站用地500公尺內，可接受容積移  
06 轉可達40%，金鑽號公司作業諸多瑕疵，縱無申請人名義問  
07 題，亦有容積數量錯誤而須更正之問題，其遲延交屋顯非可  
08 歸責林正彬等9人。依系爭契約第4條第5項約定，為求取得  
09 容積移轉而增加之成本及作業應由金鑽號公司負擔，故因申  
10 請移轉容積須補件之情形，此非可歸責林正彬等2人之情  
11 形，屬金鑽號公司應負擔之成本及作業，故此期間仍須給付  
12 林正彬等2人租金補貼。此外，系爭工程之建造執照，於104  
13 年7月20日即已核准，金鑽號公司遲至104年9月21日才領  
14 照，金鑽號公司亦應負擔遲延責任。

15 (四)系爭契約並未約定信託契約之簽署期限，金鑽號公司更無舉  
16 證其有任何催告林正彬等9人應簽約、或林正彬等9人拒不配  
17 合辦理之情事，並願給付租金補貼至108年10月28日，顯見  
18 此係金鑽號公司臨訟主張。系爭契約第3條信託管理之約  
19 定，簽約時尚未協議應由哪一家為受託銀行，亦即就受託銀  
20 行之選擇，仍需由兩造協議決定，簽約與否本應於接洽銀行  
21 提供信託合約時秉持專業判斷合約內容是否有利於雙方，而  
22 非接洽銀行提供之契約資料，林正彬等9人即有同意簽署之  
23 義務，故縱林正彬等9人就信託契約於審閱後有修改意見，  
24 亦非刻意遲延。以版本日期2015.09.17之永豐商業銀行信託  
25 契約草約為例，其中第14條第4項約定專案完工後係配合信  
26 託銀行以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，且若地政  
27 機關無法接受時，係以建經公司名義辦建物所有權第一次登  
28 記，此約定即會嚴重影響林正彬等9人原可取得合建房屋之  
29 權利；另林正彬等9人並無要求地價稅由金鑽號公司全額繳  
30 納，林正彬等9人為避免地價稅漏繳，希望由金鑽號公司代  
31 繳而於日後找補。兩造最後與香港商東亞銀行有限公司台北

01 分行（下稱東亞銀行）簽署之信託契約即無前述明顯不利於  
02 林正彬等9人之情形，且得以將房地以塗銷信託登記方式登  
03 記予林正彬等9人，故林正彬等9人亦於金鑽號公司通知後即  
04 配合辦理簽署，過程中無任何辦理手續上之遲延。系爭工程  
05 早於107年9月20日竣工，108年8月15日核准使用執照，金鑽  
06 號公司亦持續給付租金補貼至108年10月28日，可證金鑽號  
07 公司嗣後不願交屋之因素與信託契約、捐贈土地均無關係。

08 (五)依系爭契約第12條第1項第1款約定，金鑽號公司應於水電接  
09 通完工後，以書面通知林正彬等9人辦理室內部分之交屋驗  
10 收手續。而台電公司係於109年3月3日送電，可知金鑽號公  
11 司稱於108年12月14日完工並非事實。林正彬等9人曾分別於  
12 108年4月間、109年5月6日、109年7月3日、109年8月3日催  
13 促金鑽號公司辦理驗收交屋，均未獲金鑽號公司回應，直至  
14 林正彬等9人提起本件訴訟，金鑽號公司方於109年10月5日  
15 將除A1戶1樓外之其餘13戶交予林正彬等9人。又驗收時有未  
16 符合施工標準造成瑕疵時，即應於契約所定14日內修繕完成  
17 並通知林正彬等9人驗收，且須將房屋、車位之差額價款、  
18 房屋保固證明交予林正彬等9人、雙方完成找補款等程序，  
19 但金鑽號公司皆未依約辦理，就附表二分配予林正彬等9人  
20 部分房屋（下稱系爭房屋）亦仍存有許多尚未完工或改善之  
21 瑕疵。以A1戶1樓為例，兩造前於110年5月26日辦理交屋程  
22 序，金鑽號公司仍未依系爭契約第12條第2項第2款、第2項  
23 第2款第2點、第12條、第12條第3項第2款第3點、第12條第  
24 三項第2款第4點約定，履行交屋義務，另林正彬等9人當日  
25 委由真禾機電股份有限公司人員協助驗屋，當日向金鑽號公  
26 司口頭告知瑕疵，於110年6月11日提供瑕疵書面報告，於11  
27 0年7月6日催請金鑽號公司修補瑕疵，惟金鑽號公司即無回  
28 應，在在顯示金鑽號公司毫無履約誠意。

29 (六)金鑽號公司未依系爭契約附件二之建材設備說明表、設計圖  
30 施作，林正彬等9人於109年5月6日寄發存證信函詳列金鑽號  
31 公司未完工部分，兩造就系爭房屋有無瑕疵、林正彬等9人

有無提出變更設計，陳述如附表四。另就A1戶10樓部分，係因當時林曉宣將於109年1月12日結婚，礙於傳統上應有新房之嫁娶習俗，林正彬只好先行向金鑽號公司取得該屋鑰匙並配合簽署交屋證明，然而，該屋根本尚未完工，水、電均未正式接通，當時系爭房屋供電是屬工地所用之臨時電，亦未正式掛水錶，林正彬遭金鑽號公司誤導，方簽署交屋證明單，實際上林曉宣根本無法將該屋作為新房使用，金鑽號公司以該屋於108年12月14日交屋而聲稱全數房屋皆為可交屋之狀態，並非事實。金鑽號公司遲延交屋，係為避免林正彬等9人出售房屋而影響其售價，故一再拖延交屋時間，自應依約給付租金補貼。

(七)若認租金補貼權利隨同系爭土地一併移轉，則系爭契約第6條係依原房屋一棟5戶之比例為租金計算，故亦應依林正彬等9人所分配取得之房屋戶數比例（即附表三）計算租金補貼。為此，爰依系爭契約第6條、增補契約約定，提起本件訴訟。先位聲明：金鑽號公司應給付林正彬等2人各如附表一先位聲明「請求金額」欄所示金額，及如「利息」欄所示之利息。備位聲明：金鑽號公司應給付林正彬等9人各如附表一備位聲明「請求金額」欄所示金額，及如「利息」欄所示之利息。並陳明：願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、金鑽號公司抗辯：

(一)金鑽號公司已依系爭契約第5、6條約定，以支票或匯款之方式支付租金補貼，自104年2月28日起至108年10月28日，共計57個月，且亦已分別交付林正彬等2人各100萬之保證金支票。林正彬等2人陸續將系爭土地部分所有權移轉與蘇秋美等7人，則林正彬等2人就系爭契約基於系爭土地所有權所擁有之權利（即收取租金補貼及保證金之權利），亦因此依附表五土地所有權移轉比例隨同移轉予蘇秋美等7人，而後兩造再行協商合意，指示金鑽號公司依附表六「原告實收租金補貼金額」欄之金額給付租金補貼。觀諸林正彬等9人之扣繳憑單可知，金鑽號公司雖是將上開支票交付予林正彬等2

01 人，或是將款項匯入林正彬等2人帳戶，然此僅是由林正彬  
02 等2人代收，並代為轉交予蘇秋美等7人。故林正彬等2人起  
03 訴要求全額之租金補貼，已無理由。

04 (二)依系爭契約第10條第6項約定，金鑽號公司僅須給付自105年  
05 8月19日起至108年12月14日止之租金補貼：

06 1.金鑽號公司與林正彬等2人簽訂系爭契約時，即約定林正彬  
07 等2人須以其所有新北市○○區○○段000○○000○○00000○○00  
08 0地號、仁興段2053、2053-1、2500、2479-1、2479-2、247  
09 9-3地號土地共10筆作為送出基地，捐贈上揭10筆土地予新  
10 北市政府，將其容積移轉入系爭土地，並於系爭契約第4條  
11 第1項第2款約定分配比率。金鑽號公司於103年11月20日即  
12 向新北市政府工務局（下稱新北市工務局）申請建造執照，  
13 因尚須待容積移轉審核通過，且林正彬等2人完成送出基地  
14 之捐贈後，新北市工務局始會核發系爭工程之建造執照。林  
15 正彬等2人乃於103年12月2日檢具申請書向新北市政府申辦  
16 容積移轉程序，然因其中仁興段2479-2地號土地遭占用，且  
17 該次申請案未以受容積移轉土地所有權人名義為申請人，導  
18 致該次申請於104年3月30日遭駁回。上開容移辦理程序中，  
19 於104年3月5日至104年4月10日間，林正彬等2人陸續將系爭  
20 土地所有權移轉與蘇秋美等7人，導致需重新申請容積移  
21 轉，延誤容積移轉進度。其後，林正彬等2人改捐贈新北市  
22 ○○區○○段0000○○000000地號及忠孝段179-1地號土地，  
23 於104年5月26日以林正彬等9人名義重新申請後，新北市政  
24 府始於104年6月24日審核通過並同意受贈，然嗣後林正彬等  
25 9人辦理送出基地之捐贈事宜亦有所遲延，直至104年9月1  
26 日、2日方配合蓋印鑑章完成將送出基地移轉登記，並於104  
27 年9月14日取得新北市政府就該容積移轉核准，導致系爭工  
28 程於104年9月21日始得領取建造執照。本件金鑽號公司於10  
29 3年11月20日將建造執照掛件申請，依建築法第33條規定最  
30 遲本可於103年12月20日前取得建造執照，然林正彬等9人先  
31 違反系爭契約第8條第1項約定，導致後續須更換送出基地，

嗣後又增加蘇秋美等7人為所有權人，致使審查單位於每次林正彬等9人新增土地所有權人或更改送出基地後，須就各所有權人之持分比例重新計算審核，大幅拖延容積移轉審查之時間，該遲延自屬可歸責於林正彬等9人。系爭工程於104年9月21日方取得建造執照，自103年12月2日至104年9月21日遲延294日，林正彬等9人自不得向金鑽號公司要求租金補貼，且應展延金鑽號公司之履約期間。

2. 林正彬等9人簽訂信託契約遲延：依系爭契約第3條第1、2項約定，系爭工程採信託管理，即建造執照起造人會登記至信託銀行名下，或由林正彬等9人及金鑽號公司同意登記至建築經理公司名下。金鑽號公司於簽訂契約後，隨即洽詢永豐商業銀行於104年1月14日提供信託合約之草約供林正彬等9人審閱，金鑽號公司並多次催請林正彬等9人即早提出意見，或若無意見即可簽約，然林正彬等9人卻處處拖延，至104年7月間，提出種種不合理且會導致信託契約無效之主張，例如違反系爭契約第7條第1項、公寓大廈管理條例第56條第3項，要求修改公訂版本之契約條款，永豐銀行及金鑽號公司仍盡力配合修改契約，至105年6月2日止共配合林正彬等9人修改10餘版，林正彬等9人仍拒絕簽約，永豐銀行最終放棄本案，金鑽號公司數次另尋其他銀行辦理本件信託業務，終於105年8月18日由東亞銀行與林正彬等9人簽訂信託契約，系爭工程始得以開工。自104年1月14日至105年8月18日遲延583天，可歸責於林正彬等9人之作業遲延，依系爭契約第10條第6項約定，林正彬等9人不得要求租金補貼，且應展延金鑽號公司之履約期間。

3. 依系爭契約第15條約定，林正彬等2人如欲辦理室內工程變更，應於金鑽號公司通知變更設計之期限內，以林正彬等9人簽字核可之書面提出。申請變更設計以一次為限。金鑽號公司於106年10月底至11月28日間，與林正彬等2人開會討論客戶變更事項，僅林巧宜、林曉宣、林上鈞就A1戶9樓、A1戶10樓、A2戶9樓、A2戶10樓共4戶確定進行客戶變更。系爭

01 工程於108年8月29日完工、取得使用執照，系爭房屋已處於  
02 得隨時交屋之狀態，林正彬亦於108年12月14日代理林巧宜  
03 就A1戶10樓辦理交屋，當時已有水電可使用，僅220V電力尚  
04 未接通。然林正彬等2人於108年12月14日後，再提出多項設  
05 計變更、追加之要求，造成工期延長，依系爭契約第10條第  
06 6項約定，此部分不得計入日數，林正彬等9人不得要求租金  
07 補貼，嗣後林正彬等2人更以金鑽號公司未完成變更作業為  
08 由，拒不辦理交屋。林正彬等9人所為實係以不正當行為，  
09 阻礙停止支付租金補貼之條件成就，依民法第101條第1項規  
10 定，應視為108年12月14日系爭房屋已交屋，且金鑽號公司  
11 停止支付租金補貼之條件已成就，金鑽號公司支付租金補貼  
12 之期限僅至108年12月14日為止。

13 4.系爭契約第2條係就系爭工程之基地整合開發及建築，約定  
14 金鑽號公司應依雙方約定或依法規規劃設計。其中第1項第4  
15 款約定，當系爭工程因物價波動或類似之不可歸責於林正彬  
16 等9人之其他因素而導致發生延誤時，金鑽號公司不得藉故  
17 要求林正彬等9人補貼任何費用，然並非指林正彬等9人仍可  
18 向金鑽號公司要求給付租金補貼。同條各項約定，均與系爭  
19 工程之遲延責任歸屬毫無關聯，且亦與林正彬等9人是否有  
20 權於遲延期間收受租金補貼無涉。

21 5.綜上，林正彬等9人得請求租金補貼之期間，應為105年8月1  
22 9日起至108年12月14日為止共計39個月，林正彬等2人得收  
23 取租金補貼金額、超額收受金額如下附表五至七所示。

24 (三)聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判  
25 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項（8977號卷二第112至114頁）：

27 (一)林正彬等2人於103年7月28日分別與金鑽號公司簽立系爭契  
28 約，由林正彬等2人提供系爭土地，金鑽號公司提供資金於  
29 系爭土地興建門牌號碼新北市○○區○○路000○○000號房屋  
30 （8977號卷一第87至118頁），原證6、7（8977號卷一第245  
31 至263頁）則為系爭契約附件。

01 (二)依系爭契約第6條約定，房屋興建期間（自契約簽立日七個  
02 月後起至完工交屋日止），由金鑽號公司補貼林正彬等2人  
03 租金費用，依原房屋一棟5戶每月補貼9萬元。金鑽號公司自  
04 104年2月28日起即以支票或匯款方式支付林正彬等2人租金  
05 補貼，金鑽號公司已支付林正彬等2人至108年10月28日止之  
06 租金補貼。

07 (三)林正彬於104年3月5日將122、122-1地號土地所有權部分移  
08 轉予其子女林曉宣、林上鈞、林巧宜；再於104年12月22日  
09 將部分土地所有權移轉予其配偶蘇秋美。林正昌於104年4月  
10 10日將其所有121、123地號土地所有權部分移轉予其子女林  
11 志謙、林郁婷，再於105年3月14日將部分土地所有權移轉予  
12 其配偶呂秀琴。林曉宣、林上鈞、林巧宜、林志謙、林郁婷  
13 等5人於取得所有權後於104年4月30日與金鑽號公司簽訂增  
14 補契約。蘇秋美於104年12月22日、呂秀琴於105年3月14日  
15 與金鑽號公司簽訂增補契約。

16 (四)林正彬等2人有提供所有583等地號道路用地作為送出基地，  
17 將系爭土地作為接收基地，以將送出基地捐贈新北市政府並  
18 申請將其容積移轉入系爭土地。

19 (五)金鑽號公司於103年11月20日向新北市政府工務局申請系爭  
20 工程建造執照。林正彬等2人則於103年12月2日檢具申請書  
21 向新北市政府申辦前項道路用地容積移轉。新北市政府以10  
22 4年3月30日新北府城開字第1040496958號函，其中有以林正  
23 彬等2人提供之2479-2地號土地被占用，且該申請案未以受  
24 容積移轉土地即系爭土地所有權人名義為申請人為由，駁回  
25 申請（8977號卷一第353至356頁）。

26 (六)林正昌於104年4月10日將121、123地號部分所有權移轉予其  
27 子女林志謙等2人後，林正彬等2人改捐贈2501、2501-1、17  
28 9-1地號土地，並新增林曉宣、林上鈞、林巧宜、林志謙、  
29 林郁婷為申請人，於104年5月26日重新申請後，新北市政府  
30 於104年6月24日審核通過並同意受贈（8977號卷一第365至3  
31 94頁）。

01 (七)林正彬等2人於104年9月1日及2日完成將送出基地贈與移轉  
02 予新北市政府之作業，於104年9月14日取得新北市政府就該  
03 容積移轉核准（8977號卷一第365至394頁）。

04 (八)系爭工程於104年9月21日領得建造執照，上載核准日期為10  
05 4年7月20日（8977號卷一第395頁）；於108年8月29日取得  
06 使用執照，上載核准日期為108年8月15日（8977號卷一第69  
07 3頁）。

08 (九)兩造與東亞銀行於105年8月18日簽訂信託契約（8977號卷一  
09 第415至430頁）。

10 (十)金鑽號公司與林正昌於106年10月22日開會，林正昌就A1戶1  
11 樓、6樓、7樓、11樓、12樓，A2戶7樓、11樓、12樓全部所  
12 有權人討論客戶變更事項，由林正昌指示不做變更，並於客  
13 戶變更單上簽名。金鑽號公司與林正彬於106年10月底開會  
14 ，林正彬就A1戶8樓、9樓、10樓，A2戶8樓、9樓、10樓討論  
15 客戶變更事項，就其中A1戶8樓、A2戶8樓於106年11月10日  
16 開會時確認不予辦理客戶變更，並於客戶變更單上簽名。金  
17 鑽號公司與林正彬於106年11月28日開會，林正彬確定就其  
18 餘房屋部分進行變更，於客戶變更單上簽名。（8977號卷一  
19 第443至471頁）

20 (十一)新北市○○路000號1樓房屋（即A1戶10樓）於110年10月14  
21 日交屋（林正彬、林正昌各1/2）。

#### 22 四、得心證之理由

23 (一)林正彬等2人先位請求金鑽號公司給付租金補貼有無理由？如  
24 有，其金額為若干？

25 系爭契約第6條約定：「房屋興建期間（自本契約簽立日七  
26 個月後起至完工交屋日止），乙方補貼甲方租金費用，依原  
27 房屋壹棟5戶每月（依建號登載為準）補貼新台幣玖萬元  
28 整；以工期計算暫定30個月（若延期完工則繼續計算給付，  
29 若提前完工則須退還予乙方後續支票，且當月無需退還）乙  
30 方於本契約簽立日一次開立30張支票予甲方，又於甲方搬遷  
31 騰空日加計一個月租金作為搬遷費。」等語（8977號卷一第

92、108頁），是本件自應依上開約定以簽約後至交屋日止之期間，據以計算金鑽號公司應補償之數額。本件金鑽號公司係於103年7月28日與林正彬等2人簽約，嗣林正彬等2人分別將系爭土地移轉部分應有部分予蘇秋美等7人，並由蘇秋美等7人分別與金鑽號公司簽立增補契約，已如前述（見不爭執事項(一)、(三)所載），而依增補契約之約定，因林正彬等2人將系爭土地所有權移轉予蘇秋美等7人，故金鑽號公司與蘇秋美等7人間權利義務亦依系爭契約，惟總登記面積分配則由林正彬等2人決定之，應可認林正彬等2人將其就系爭契約之權利義務由蘇秋美等7人加入契約而作為契約之當事人，而增補契約既係由系爭契約及林正彬等2人移轉系爭土地應有部分予蘇秋美等7人，就有關合建完成之系爭房屋部分即各依系爭契約及增補契約取得各該權利。然參酌系爭契約第6條約定該補貼款係針對林正彬等2人所有位於系爭土地上之房屋一棟5戶拆除所為每月9萬元之補償款，並於預估工期後暫定30個月期間一次開立30張支票予林正彬等2人，而蘇秋美等7人僅係獲得林正彬等2人移轉系爭土地之應有部分，故就原有遭拆除之房屋一棟部分並無何補貼之情事，縱金鑽號公司於嗣後與蘇秋美等7人簽約，亦不影響林正彬等2人對金鑽號公司之補貼款請求，是本件得請求補貼款者僅係林正彬等2人，是林正彬等2人先位主張其就系爭契約請求金鑽號公司補貼之債權並未隨同林正彬等2人就系爭土地應有部分移轉予蘇秋美等7人等語，應屬可取。另金鑽號公司抗辯有可歸責於林正彬等2人之事宜，致遲延完工，則此部分亦應審酌是否有此情事，如有，是否應予扣除。

1. 林正彬等2人是否有金鑽號公司所指捐贈道路用地移轉容積遲延、簽訂信託契約遲延情事？

(1)金鑽號公司辯稱：金鑽號公司與林正彬等2人簽訂系爭契約時，即約定林正彬等2人須以其所有新北市○○區○○段000○○○○○○○○地號、仁興段2053、2053-1、2500、2479-1、2479-2、2479-3地號土地共10筆作為送出基地，捐贈

上揭10筆土地予新北市政府，將其容積移轉入系爭土地，並於系爭契約第4條第1項第2款約定分配比率。金鑽號公司於103年11月20日向新北市工務局申請建造執照，尚待容積移轉審核通過，且林正彬等2人完成送出基地捐贈後，新北市工務局始會核發系爭工程之建造執照。金鑽號公司於103年11月20日將建造執照掛件申請，最遲本可於103年12月20日前取得建造執照，林正彬等2人於103年12月2日檢具申請書向新北市政府申辦容積移轉程序，因可歸責林正彬等2人原因，致系爭工程於104年9月21日始得領取建造執照等語，林正彬等2人對上開申請容積移轉及捐贈上開土地等情不爭執，然否認該等建造執照遲延取得係可歸責林正彬等2人，並以前開情詞置辯。

(2)查，林正彬於104年3月5日將122、122-1地號土地所有權部分移轉予其子女林曉宣、林上鈞、林巧宜；再於104年12月22日將部分土地所有權移轉予其配偶蘇秋美。林正昌於104年4月10日將其所有121、123地號土地所有權部分移轉予其子女林志謙、林郁婷，再於105年3月14日將部分土地所有權移轉予其配偶呂秀琴。林曉宣、林上鈞、林巧宜、林志謙、林郁婷等5人於取得所有權後於104年4月30日與金鑽號公司簽訂增補契約。蘇秋美於104年12月22日、呂秀琴於105年3月14日與金鑽號公司簽訂增補契約。林正彬等2人有提供所有583等地號道路用地作為送出基地，將系爭土地作為接收基地，以將送出基地捐贈新北市政府並申請將其容積移轉入系爭土地。金鑽號公司於103年11月20日向新北市政府工務局申請系爭工程建造執照。林正彬等2人則於103年12月2日檢具申請書向新北市政府申辦前項道路用地容積移轉。新北市政府以104年3月30日新北府城開字第1040496958號函，其中有以林正彬等2人提供之2479-2地號土地被占用，且該申請案未以受容積移轉土地即系爭土地所有權人名義為申請人為由，駁回申請。林正昌於104年4月10日將121、123地號部分所有權移轉予其子女林志謙等2人後，林正彬等2人改捐贈25

01 01、2501-1、179-1地號土地，並新增林曉宣、林上鈞、林  
02 巧宜、林志謙、林郁婷為申請人，於104年5月26日重新申請  
03 後，新北市政府於104年6月24日審核通過並同意受贈。林正  
04 彬等2人於104年9月1日及2日完成將送出基地贈與移轉予新  
05 北市政府之作業，於104年9月14日取得新北市政府就該容積  
06 移轉核准。系爭工程於104年9月21日領得建造執照，上載核  
07 准日期為104年7月20日；於108年8月29日取得使用執照，上  
08 載核准日期為108年8月15日等情，為兩造所不爭執（見前開  
09 三、不爭執事項(三)至(八)所載），自信為實在。

10 (3)林正彬等2人主張：系爭契約未強制林正彬等2人應提供捐贈  
11 土地，係金鑽號公司為取得優待獎勵面積，要求林正彬等2  
12 人配合提供道路用地辦理捐贈，以獲得容積上限，林正彬等  
13 2人提供名下道路用地，供金鑽號公司挑選，惟金鑽號公司  
14 未先確認是否符合法規即逕自送件，而遭新北市政府要求補  
15 正等語。查：

16 ①有關林正彬等2人於103年12月2日檢具申請書向新北市政府  
17 申辦前項道路用地容積移轉。新北市政府以104年3月30日新  
18 北府城開字第1040496958號函，其中以林正彬等2人提供之2  
19 479-2地號土地被占用，且該申請案未以受容積移轉土地即  
20 系爭土地所有權人名義為申請人為由，駁回申請等情，依金  
21 鑽號公司就此提出之上開新北市政府函文（8977號卷一第35  
22 3至358頁），其受文者記載為「金鑽號事業有限公司（負責  
23 人：尤國璋君）等3人」，其後送達正本為「林正昌君等2人  
24 （請轉知其他申請人）（受委託人：陳璟宏）」；另金鑽號  
25 公司提出有關新北市政府准許有關申請「新北市○○區○○  
26 段000地號等4筆土地建造執照，涉及……申請捐贈本市○○  
27 區○○段000地號等12筆道路用地土地容積移轉一案」之104  
28 年6月24日新北府開字第1041147147號函（8977號卷一第359  
29 至363頁），其受文者為「林正昌等7人」，其後正本送達  
30 「林正昌君等7人（請轉知其他申請人）（受委託人：陳璟  
31 宏君）」。而該等申請容積移轉事務，將涉及本件建案之建

01 造執照是否准許。林正彬等2人陳稱上開函文之陳璟宏係金  
02 鑽號公司人員，該申請容積移轉許可申請書及送出基地所有  
03 權同意書上之印章，係在金鑽號公司處等語（8977號卷一第  
04 594頁），金鑽號公司則陳稱：系爭工程建造執照之申請過  
05 程，包括容積移轉之申請，係由金鑽號公司委託之建築師事  
06 務所辦理，陳璟宏係該事務所負責本案申請之員工。又依系  
07 爭契約第2條第3項由金鑽號公司代為保管林正彬等9人之印  
08 章，即交付該事務所代為保管，以利申請系爭工程之建造執  
09 照，上開申請書及同意書係由該事務所代為用印等語（8977  
10 號卷一第616至617頁）。足見有關本件申請捐贈及容積移轉  
11 等事宜，確係金鑽號公司在林正彬等9人同意並交付印章  
12 後，委由建築師事務所人員向新北市工務局提出申請。

13 ②系爭契約第4條分配原則記載：「一、本基地之建築規劃設  
14 計，乙方應以申請建築執照當時許可之建蔽率，容積率及其  
15 他可能之容積獎勵興建，其分配原則，詳述如下：(一)……(二)  
16 容積移轉部分：按甲方所提供土地之法定基準容積占整宗基  
17 地全部土地之總法定基準容積比例乘以整宗基地依容積移轉  
18 辦法所核准之建物所有權登記總面積計算，容積移轉辦法基  
19 地之全數由甲方提供，甲方分得總價值60%之登記面積，乙  
20 方分得總價值40%之登記面積（須符合新北市政府都市計畫  
21 容積移轉許可審查要點送出基地相關審查）」（8977號卷一  
22 第89頁）。又林正彬於104年3月5日將122、122-1地號土地  
23 所有權部分移轉予其子女林曉宣、林上鈞、林巧宜；再於10  
24 4年12月22日將部分土地所有權移轉予其配偶蘇秋美。林正  
25 昌於104年4月10日將其所有121、123地號土地所有權部分移  
26 轉予其子女林志謙、林郁婷，再於105年3月14日將部分土地  
27 所有權移轉予其配偶呂秀琴。林曉宣、林上鈞、林巧宜、林  
28 志謙、林郁婷等5人，取得所有權後於104年4月30日與金鑽  
29 號公司簽訂增補契約。蘇秋美於104年12月22日、呂秀琴於1  
30 05年3月14日與金鑽號公司簽訂增補契約之事實，已如前  
31 述，而上開有關林正彬等2人將122、122-1、121、123地號

01 土地所有權部分移轉予子女、配偶等事，於移轉所有權登記  
02 後是否有馬上告知金鑽號公司部分，既未經林正彬等9人提  
03 出證明，應認金鑽號公司係於其與蘇秋美等7人訂立增補契  
04 約時始知悉該事實，林正彬等2人雖已將申請與系爭契約提  
05 供土地建造相關事務所需印章交付金鑽號公司辦理，然就有  
06 關土地所有權部分移轉登記予蘇秋美等7人之事實，如未經  
07 林正彬等9人通知，金鑽號公司就此事實未必知悉，自無從  
08 於申請相關建造執照、捐贈土地或容積移轉相關事宜為必要  
09 之因應。林正彬等2人就此除可依系爭契約第4條第1項第2款  
10 約定取得總價值60%之登記面積，且有關該等土地捐贈及容  
11 積移轉事實，若有土地所有權登記變更，勢必會影響相關上  
12 開土地捐贈及容積移轉事務，此應為一般契約當事人所得知  
13 悉，即便有關申請土地捐贈及容積移轉等事務涉及相關細節  
14 之事務，應由金鑽號公司或其所委任之建築師事務所負責，  
15 然就該等捐贈及容積移轉之土地所有權人變更之事，即應由  
16 林正彬等2人於移轉後即通知金鑽號公司，否則就此部分涉  
17 及之契約履行，即難逕予歸責於金鑽號公司。林正彬等2人  
18 於移轉相關土地所有權部分予蘇秋美等7人，其中就新北市政府  
19 104年3月30日函已載明有關容積移轉部分，122及122-1  
20 地號土地所有權人原為林正彬1人，惟該土地已另外新增林  
21 曉宣、林上鈞、林巧宜等3位所有權人，依都市計畫容積移  
22 轉實施辦法第16條規定，應由接受基地所有權人申請等語  
23 （8977號卷一第354頁），林正彬等2人既不能證明於金鑽號  
24 公司與蘇秋美等7人訂立增補契約前即已為林正彬等2人通  
25 知，則有關此部分履行所致時間上之遲延，依其情形，應屬  
26 可歸責於林正彬等2人。

- 27 ③本件金鑽號公司於103年11月20日向新北市工務局申請建造  
28 執照，於103年12月2日代向新北市政府申請捐贈土地及容積  
29 移轉，於104年3月30日遭駁回，嗣金鑽號公司於104年5月26  
30 日重新申請，新北市工務局於104年6月24日始審核通過並同  
31 意受贈等情，業據金鑽號公司提出新北市政府函等件為證

(8977號卷一第353至382頁)，本院認有關此部分遲延係因可歸責於林正彬等2人一節，已如前述。本院參酌上情，認林正彬等2人於簽約後，如於其將系爭土地贈與蘇秋美等7人部分並移轉部分土地所有權之事實，能及時告知金鑽號公司，將可使金鑽號公司得予補正該部分變更之事實，不致影響金鑽號公司代林正彬等2人申請土地贈與及容積移轉之時程。審酌金鑽號公司於104年3月30日遭駁回後，於104年5月26日重新申請後，即於104年6月24日經核准在案，林正彬等2人因此遲延之時間，應以104年3月31日至104年6月24日期間為其計算之期間，計為85日為妥適。

- (4)金鑽號公司抗辯林正彬等9人有簽訂信託契約遲延情事，自104年1月14日至105年8月18日遲延583天，可歸責於林正彬等2人之作業遲延，依系爭契約第10條第6項約定，林正彬等2人不得要求租金補貼，且應展延金鑽號公司之履約期間等語，提出永豐銀行信託契約供地主審閱之往來電子郵件、兩造與其餘地主、東亞銀行105年8月18日信託契約影本（8977號卷一第397至430頁）為證，為林正彬等2人否認。查，系爭契約第3條第1項約定「信託管理：一、本基地之開發興建安採『信託管理』以確保工程順利完工，甲、乙雙方協議由○○商業銀行股份有限公司(以下稱受託銀行)為受託人並執行下列事項：(一)本基地土地、建造執照及興建中與興建完工之建物信託管理。(二)工程進度查核及信託專款、專戶控管。(三)乙方保證本案續建完工交屋，如無法興建完成受託銀行保證尋求他方完成本合約，所衍生之額外費用與甲方無關。二、為保障甲、乙雙方合建之權益及工程順利興建完成，甲、乙雙方同意將本基地、建造執照之起造人名義及興建中與興建完成之建物辦理信託登記至受託銀行名下管理。」（8977號卷一第88、104頁）。系爭契約有關簽立信託契約部分，確未明載係由永豐銀行為受託銀行，而依金鑽號公司提出與永豐銀行往來電子郵件所載，僅記載「依地主意見再修改地（應為第之誤）19條及第22條…」、「依合建契約約

01 定，地價稅自合建契約簽訂日起係按地主、建商持有土地各  
02 自負擔，非全部由建商負擔，請再確認」、「甲方稅費全部  
03 由乙方代繳，已將條文中處分甲方信託財產全部拿掉」、「  
04 「依地主意見再修改P5第五條、P7第六條第十一項、P17第  
05 十九條、P19第二十二條、P25第三十條第七項，…」等，其  
06 中有許多電子郵件係就契約條文內容提出詢問及意見，經多  
07 次修正後提出修正之契約條文，及有關辦理信託契約應備文  
08 件之說明（8977號卷一第397至414頁），而上開電子郵件，  
09 亦係永豐銀行信託部與金鑽號公司往來郵件，其中部分雖係  
10 地主對契約條文有意見，然尚難據此即認係林正彬等9人故  
11 意拖延而不予簽署。由該往來郵件之內容，尚無從逕予推認  
12 係林正彬等9人故意拒絕簽訂，而使永豐銀行放棄該信託契  
13 約之簽署，再者，兩造與東亞銀行最後於105年8月18日簽署  
14 信託契約（8977號卷一第415至430頁），為兩造所不爭執，  
15 是由上開資料觀之，僅得證明兩造與永豐銀行因故無法簽立  
16 信託契約，然究竟是可歸責於兩造何方無法簽立該信託契  
17 約，尚無從據上開資料予以認定，是金鑽號公司此部分抗  
18 辯，尚難遽予採信。

19 2. 金鑽號公司抗辯系爭工程已於108年8月29日完工並取得使用  
20 執照，金鑽號公司至遲於108年12月14日除林正彬等9人嗣後  
21 提出變更設計外，已施作完成所有工項，依系爭契約第10條  
22 第6項於108年12月14日後非屬依系爭契約所應支付租金補貼  
23 範圍，有無理由？（即金鑽號公司所辯林正彬等9人嗣後提  
24 出變更設計部分，是屬系爭契約原工項或林正彬等9人嗣後  
25 提出變更設計？）

26 (1) 金鑽號公司抗辯系爭工程已完工，且於108年8月29日取得使  
27 用執照，金鑽號公司已依林正彬等9人指示完成變更設計，  
28 系爭房屋已處於得隨時交屋予林正彬等9人及其餘地主之狀  
29 態，林正彬亦於108年12月14日代理林巧宜就系爭房屋A1戶1  
30 0F之房屋辦理交屋等情，為林正彬等9人否認。查：

31 ①系爭工程於104年9月21日領得建造執照，上載核准日期為10

01 4年7月20日；於108年8月29日取得使用執照，上載核准日期  
02 為108年8月15日等情，已如前述。系爭契約第12條約定：  
03 「驗收及交屋：一、驗收作業：(一)乙方應於使用執照核發及  
04 水電接通完工之後，以書面通知甲方辦理室內部分之交屋驗  
05 收手續，甲方應於14日內會同乙方辦理驗收事宜。倘於期限  
06 內甲方仍未出面驗收房屋，視同已驗收完成。於驗收後甲方  
07 發現有未符合施工標準造成瑕疵時，乙方應於14日內限期改  
08 善，另行通知甲方出面驗收。(二)第一項所稱完工，應包括建  
09 造執照內所訂之裝修工程完成，正式水電接通、電話、電視  
10 管線預留等固定設備完成，但不包括公共設施，天然瓦斯掛  
11 錶通氣由乙方配合甲方於交屋後自行向天然氣公司申請安  
12 裝。(三)工程之驗收及驗收缺點改善之複驗，以修繕完成為原  
13 則，乙方應在甲方初驗後經雙方協議日期內修繕完成，並通  
14 知甲方查驗及驗收。……三、甲乙雙方辦理交屋時之義務：  
15 ……(二)乙方義務：3、交付甲方所分配房屋之總成本發票及  
16 各項收據。4、應退房屋及車位之差額價款」等語（8977號  
17 卷一第95至97、111至113頁）。

18 ②金鑽號公司抗辯系爭工程已於108年8月29日取得使用執照，  
19 斯時已處於得隨時交屋狀態一節，為林正彬等9人否認。

20 A. 有關A1戶10樓部分：金鑽號公司抗辯A1戶10樓係於108年12  
21 月14日交屋，有金鑽號公司提出之交屋證明書（8977號卷一  
22 第473頁、卷二第35頁）可憑，林正彬等9人雖於110年12月2  
23 8日期日主張208號1樓是110年10月14日交屋，其餘於109年1  
24 0月5日交屋等語（8977號卷一第35頁）。然林正彬等9人已  
25 自承於108年12月14日A1戶10樓房屋因林曉宣結婚在即先由  
26 林正彬代理辦理點交，自可認金鑽號公司就A1戶10樓確已經  
27 於108年12月14日辦理交屋。至林正彬等9人稱係遭金鑽號公  
28 司欺騙誤以為有水電而簽署交屋證明，因林正彬急於將該屋  
29 作女兒結婚新房，當時供電均係工地所用臨時電，亦未正式  
30 掛水錶而有供水問題，冷氣亦係林正彬自己裝設，乃勉強配  
31 合簽署，此由金鑽號公司人員方宏政於109年1月14日尚詢問

01 水塔整修進度及供水時間表可知等語（8977號卷一第662  
02 頁），提出對話紀錄（8977號卷一第683頁）為證。上開對  
03 話紀錄略載：「（2020年1月13日週一）方宏政：明天9:30  
04 玻璃會來要幫忙開門。林正彬：好……麻煩10樓先做。方宏  
05 政：對啊你的那戶。……」等語。然查，林正彬等9人就受  
06 金鑽號公司欺騙誤以為有水電而交屋一節，並未提出證據證  
07 明，林正彬既有因女兒結婚急著用該房屋而先行交屋，是否  
08 願日後再行修補而願先行交屋，亦無從確認。是林正彬等9  
09 人以其就有關A1戶10樓係遭欺騙而交屋，據以否認該屋係於  
10 108年12月14日交屋一節，尚不足取。

11 B. 另林正彬等9人主張除208號1樓（即A1戶1樓）係110年10月1  
12 4日交屋外，其餘均於109年10月5日交屋等語（632號卷一第  
13 587頁），金鑽號公司則辯稱：A1戶（208號）10樓於108年1  
14 2月14日交屋；A1戶6樓、7樓、11樓、12樓；A2戶（206號）  
15 7樓、11樓、12樓於109年8月10日交屋；A1戶8樓、9樓、A2  
16 戶8樓、9樓、10樓於109年8月11日交屋；A1戶1樓於110年10  
17 月14日交屋等語（8977號卷二第61頁），並提出交屋修繕  
18 單、交屋證明書等件影本（8977號卷二第65至78頁）為證。  
19 查，兩造就A1戶1樓係於110年10月14日交屋一節不爭執，且  
20 有金鑽號公司提出之交屋證明書（8977號卷二第77頁）可  
21 佐，堪信為實在。至其餘A1戶1樓及A1戶10樓以外之房屋部  
22 分，依金鑽號公司提出之交屋修繕單所載，其下列均載明：  
23 「以上記載項目經公司改善完成，即視同房屋驗收無誤」等  
24 語，分別經林正昌、林正彬、呂秀琴於109年8月10日或109  
25 年8月11日簽認（8977號卷二第65至76頁），則金鑽號公司  
26 所辯上開房屋交屋日期應可採信。

27 C. 金鑽號公司另辯稱：其於106年10月、11月間依約提供林正  
28 彬等9人變更設計機會，除林巧宜、林曉宣、林上鈞就A1戶8  
29 樓、A1戶9樓、A1戶10樓、A2戶8樓、A2戶9樓、A2戶10樓提  
30 出變更設計申請外，其餘均未提出變更設計申請。上開房屋  
31 於108年8月29日完工且取得使用執照後即處於可交屋狀態，

01 金鑽號公司至遲於108年12月14日除嗣後提出各項設計變更  
02 要求外，已施作完成系爭工程所有工項，依系爭契約第10條  
03 第6項，於108年12月14日後因林正彬等9人要求多項室內設  
04 計變更，造成工期延長日數，不計入系爭契約所定日數等語  
05 （632號卷二第49至57、63頁）。查，依系爭契約第12條第1  
06 項第1款約定：「驗收及交屋：一、驗收作業：(一)乙方應於  
07 使用執照核發及水電接通完工之後，以書面通知甲方辦理室  
08 內部分之交屋作業，甲方應於14日內會同乙方辦理驗收事  
09 宜。倘於期限內甲方仍未出面驗收房屋，視同已驗收完成。  
10 於驗收後甲方發現有未符合施工標準造成瑕疵時，乙方應於  
11 14日內限期改善，另行通知甲方出面驗收。(二)第一項所稱完  
12 工，應包括建造執照內所訂之裝修工程完成，正式水電接  
13 通、電話、電視管線預留等固定設備完成，但不包括公共設  
14 施、天然瓦斯掛錶通氣由乙方配合甲方於交屋後自行向天  
15 然氣公司申請安裝。」等語（8977號卷一第95、111頁）。  
16 依上開約定，可知有關係爭房屋是否處於可交屋狀態，應以  
17 金鑽號公司於使用執照核發及水電接通完工後，以「書面」  
18 通知林正彬等9人辦理室內部分交屋驗收手續，如有逾14日  
19 內未會同辦理驗收事宜者，依約可視同驗收完成。而金鑽號  
20 公司就此以書面通知林正彬等9人一節，並未提出明確證據  
21 證明，僅有林正彬等9人提出金鑽號公司負責人與林正彬之  
22 對話紀錄（9877號卷一第271頁），而該對話紀錄內容係爭  
23 執有關水電費應由何人負擔、油漆工作及賣屋事宜等，並各  
24 自表述有關驗收交屋之事，無從認定已正式通知林正彬等9  
25 人驗收交屋。綜上，本件縱金鑽號公司主張其已取得使用執  
26 照而處於可交屋狀態一節屬實，除其依系爭契約第12條第1  
27 項第1款約定以書面通知林正彬等9人交屋外而得起算視同驗  
28 收交屋之期限外，亦不影響金鑽號公司於前開交屋期前尚未  
29 交屋事實之認定。

- 30 3. 綜上，本件A1戶10樓係於108年12月14日交屋、A1戶6樓、7  
31 樓、11樓、12樓；A2戶（206號）7樓、11樓、12樓於109年8

01 月10日交屋；A1戶8樓、9樓、A2戶8樓、9樓、10樓於109年8  
02 月11日交屋；A1戶1樓於110年10月14日交屋。而兩造就金鑽  
03 號公司補貼款係給付至108年10月28日一節不爭執（8977號  
04 卷一第593頁），足信為真正。惟金鑽號公司於103年11月20  
05 日向新北市工務局申請建造執照，於103年12月2日代向新北  
06 市政府申請捐贈土地及容積移轉，於104年3月30日遭駁回，  
07 嗣金鑽號公司於104年5月26日重新申請，新北市工務局於10  
08 4年6月24日始審核通過並同意受贈，此部分遲延係因可歸責  
09 於林正彬等2人，此部分因此遲延85日（折合2月25日），已  
10 如前述。則金鑽號公司就各該房屋交屋日之遲延日數，應各  
11 扣除上開可歸責林正彬等2人之85日遲延期間。又因系爭房  
12 屋並非一起交屋予林正彬等9人，林正彬等2人有關補貼款之  
13 計算亦係依其交屋比例而為計算（8977號卷二第113、114  
14 頁），本院認上開計算方式亦屬合理，應可採納。則有關林  
15 正彬等2人得請求之金額分別為：

16 (1)林正彬部分，其分配之房屋分別為A1戶1樓及6樓應有部分各  
17 1/2、A1戶8樓（登記林巧宜、蘇秋美）、A1戶9樓（登記林  
18 上鈞）、A1戶10樓（登記林巧宜）、A2戶8樓（登記林曉  
19 宣、蘇秋美）、A2戶9樓（登記林上鈞）、A2戶10樓（登記  
20 林曉宣）共8戶（但其中A1戶1樓及6樓應有部分各1/2，故實  
21 質上應為7戶權利）：自108年10月29日起依系爭契約第6條  
22 之補貼，扣除可歸責林正彬等2人而遲延之85日後，其中：

23 ①A1戶10樓部分為自108年10月29日至108年12月14日計46日，  
24 則扣除可歸責於林正彬等2人之85日後，金鑽號公司就此部  
25 分分即不用再予補貼林正彬。

26 ②A1戶6樓（應有部分1/2）部分為自108年10月29日起至109年  
27 8月10日計285日，扣除可歸責於林正彬等2人之85日後尚餘2  
28 00日，折合6月20日，補貼數額為4萬2,857元（計算式： $90,000 \times (6 + 20/30) / 7/2 = 42,857.14$ ）。

30 ③A1戶8樓、A2戶8樓、A1戶9樓、A2戶9樓、A2戶10樓部分為自  
31 108年10月29日起至109年8月11日計286日，扣除可歸責於林

正彬等2人之85日後尚餘201日，折合6月21日，每戶補貼數額為8萬6,143元（計算式： $90,000 \times (6+21/30) / 7 = 86,142.85$ ）。以上共5戶，合計為43萬0,715元（計算式： $86,143 \times 5 = 430,715$ ）。

④A1戶1樓（應有部分1/2）部分為自108年10月29日起至110年10月14日計715日，扣除可歸責於林正彬等2人之85日後尚餘515日，折合21月，補貼數額為13萬5,000元（計算式： $90,000 \times 21 / 7 / 2 = 135,000$ ）。

⑤以上合計為60萬8,572元（計算式： $42,857 + 430,715 + 135,000 = 608,572$ ）。

(2)林正昌部分：其分配之房屋分別為A1戶1樓及6樓應有部分各1/2、A1戶11樓、A1戶7樓（登記呂秀琴）、A1戶12樓（登記林志謙）、A2戶7樓（登記呂秀琴、林志謙、林郁婷）、A2戶11樓（登記林郁婷）、A2戶12樓（登記林志謙）8戶（但其中A1戶1樓及6樓應有部分各1/2，故實質上應為7戶權利）：自108年10月29日起依系爭契約第6條之補貼，扣除可歸責林正彬等2人而遲延之85日後，其中：

①A1戶6樓（應有部分1/2）部分為自108年10月29日起至109年8月10日計285日，扣除可歸責於林正彬等2人之85日後尚餘200日，折合6月20日，補貼數額為4萬2,857元（計算式： $90,000 \times (6+20/30) / 7 / 2 = 42,857.14$ ）。

②A1戶7樓、A1戶11樓、A1戶12樓、A2戶7樓、A2戶11樓、A2戶12樓部分為自108年10月29日起至109年8月10日計285日，扣除可歸責於林正彬等2人之85日後尚餘200日，折合6月20日，每戶補貼數額為8萬5,714元（計算式： $90,000 \times (6+20/30) / 7 = 85,714.28$ ）。以上共6戶，合計為51萬4,284元（計算式： $85,714 \times 6 = 514,284$ ）。

③A1戶1樓（應有部分1/2）部分為自108年10月29日起至110年10月14日計715日，扣除可歸責於林正彬等2人之85日後尚餘630日，折合21月，補貼數額為13萬5,000元（計算式： $90,000 \times 21 / 7 / 2 = 135,000$ ）。

01 ④以上合計為69萬2,141元（計算式：42,857+514,284+135,00  
02 0=692,141）。

03 (二)林正彬等9人備位請求金鑽公司給付租金補貼有無理由？如  
04 有，其金額為若干？

05 本件林正彬等2人先位之訴既有理由，則林正彬等9人備位之  
06 訴即無審究必要，附此敘明。

07 五、綜上所述，林正彬等2人，其先位之訴依系爭契約第6條約  
08 定，由林正彬請求金鑽號公司給付60萬8,572元，及其中45  
09 萬元自支付命令送達之翌日即109年5月28日（司促卷第79  
10 頁）起；其餘15萬8,572元自民事變更聲明暨準備二狀送達  
11 之翌日即110年7月21日（8977號卷一第685頁）起，均至清  
12 償日止，按年息5%計算之利息。林正昌請求金鑽號公司給付  
13 69萬2,141元，及其中45萬元自支付命令送達之翌日即109年  
14 5月28日起；其餘24萬2,141元自民事變更聲明暨準備二狀送  
15 達之翌日即110年7月21日起，均至清償日止，按年息5%計算  
16 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，  
17 應予駁回。

18 六、又兩造分別聲請供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核  
19 林正彬等2人勝訴部分，並無不合，爰酌定相當之擔保金額  
20 准許之。至林正彬等2人敗訴部分，其假執行之聲請即失所  
21 依據，應併予駁回。

22 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
23 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
24 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

25 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法  
26 第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日  
28 民事第七庭 法 官 蔡政哲

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：原告請求金額  
 04

| 編號   | 原告  | 請求金額        | 利息                          |                                                        |
|------|-----|-------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| 先位聲明 |     |             |                             |                                                        |
| 1    | 林正彬 | 1, 061, 143 | 450, 000                    | 自支付命令送達之翌日（即109年5月28日，司促卷第79頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息        |
|      |     |             | 611, 143                    | 自民事變更聲明暨準備二狀送達之翌日（即110年7月21日，卷一第685頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息 |
| 2    | 林正昌 | 1, 061, 143 | 450, 000                    | 自109年5月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息                            |
|      |     |             | 611, 143                    | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息                            |
| 備位聲明 |     |             |                             |                                                        |
| 1    | 林正彬 | 179, 143    | 64, 286                     | 自109年5月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息                            |
|      |     |             | 114, 857                    | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息                            |
| 2    | 蘇秋美 | 147, 000    | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息 |                                                        |
| 3    | 林上鈞 | 294, 000    | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息 |                                                        |
| 4    | 林曉宣 | 220, 500    | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息 |                                                        |
| 5    | 林巧宜 | 220, 500    | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息 |                                                        |
| 6    | 林正昌 | 326, 143    | 128, 571                    | 自109年5月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息                            |
|      |     |             | 197, 572                    | 自110年7月21日起至清償日                                        |

01

|   |     |         |                             |
|---|-----|---------|-----------------------------|
|   |     |         | 止，按年息5%計算之利息                |
| 7 | 呂秀琴 | 196,000 | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息 |
| 8 | 林志謙 | 343,000 | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息 |
| 9 | 林郁婷 | 196,000 | 自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息 |

02

附表二：房屋分配表

03

| 樓層  | 新北市○○區○○路000號(A1戶) | 新北市○○區○○路000號(A2戶)            |
|-----|--------------------|-------------------------------|
| 13樓 | 金鑽號公司              | 金鑽號公司                         |
| 12樓 | 林志謙                | 林志謙                           |
| 11樓 | 林正昌                | 林郁婷                           |
| 10樓 | 林巧宜                | 林曉宣                           |
| 9樓  | 林上鈞                | 林上鈞                           |
| 8樓  | 蘇秋美5分之4<br>林巧宜5分之1 | 蘇秋美5分之4<br>林曉宣5分之1            |
| 7樓  | 呂秀琴                | 呂秀琴3分之1<br>林志謙3分之1<br>林郁婷3分之1 |
| 6樓  | 林正彬2分之1<br>林正昌2分之1 | 金鑽號公司                         |
| 5樓  | 金鑽號公司              | 金鑽號公司                         |
| 4樓  | 金鑽號公司              | 金鑽號公司                         |
| 3樓  | 金鑽號公司              | 金鑽號公司                         |
| 2樓  | 金鑽號公司              | 金鑽號公司                         |
| 1樓  | 林正彬2分之1<br>林正昌2分之1 |                               |

04

附表三：原告分得戶數比例

05

|     | 房屋戶數    | 比例  |
|-----|---------|-----|
| 林正彬 | 1/2、1/2 | 1/7 |
| 蘇秋美 | 1/2、1/2 | 1/7 |
| 林上鈞 | 1、1     | 2/7 |

01

|     |           |      |
|-----|-----------|------|
| 林曉宣 | 1、1/2     | 3/14 |
| 林巧宜 | 1、1/2     | 3/14 |
|     | 7         | 1    |
| 林正昌 | 1/2、1/2、1 | 2/7  |
| 呂秀琴 | 1、1/3     | 4/21 |
| 林志謙 | 1、1、1/3   | 1/3  |
| 林郁婷 | 1、1/3     | 4/21 |
|     | 7         | 1    |

02

03

附表四

| 編號 | 被告抗辯                                                            | 原告主張                                                                                                                                                              | 證據出處                         |
|----|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1  | A2戶9樓室內磚牆隔間及木門、重新配置電燈開關                                         | 該戶房屋雖曾於106年間變更設計取消施作室內磚牆隔間，但被告竟完全未配置電燈開關而讓電燈開關懸空而置，且無牆面竟即於室內露出鋼筋，原告於工班仍施工期間自行前往察看方得知，自然需詢問被告電燈開關懸空如何重新配置，並要求室內鐵條應切除，此完全非所謂變更設計，原告亦無重新要求被告應重新施作磚牆隔間                | 8977號卷一第431、477、563、565頁     |
| 2  | 冷氣升級為一對一之國際牌冷氣機                                                 | 兩造並未約定冷氣廠牌。於108年12月10日前雙方早在討論被告未找到冷氣廠商施工等問題，可知是被告遲遲未找到廠商設置冷氣，並非原告變更設計，另因被告尚未找到施工廠商，原告僅是在討論同意換成一對一冷氣（系爭契約書附件二建材設備說明表1對2冷氣）之情形下可否升級廠牌，請被告報價，未來就廠牌報價找補價差即可，完全不影響交屋程序 | 8977號卷一第245至263、477至478、567頁 |
| 3  | A2戶10樓林正彬代林曉宣指示變更設計，將廚房之位置移至原設計圖上陽台之位置，故須另行選擇其他尺寸之廚具，且天花板亦須重新設計 | 林正彬詢問工作陽台新增窗戶、流理臺上玻璃用色之討論，皆僅是與被告為交屋後續可自行負擔費用之變更討論，原告從未以此要求變更設計或以此稱拒絕交屋                                                                                            |                              |
| 4  | A2戶9樓重新施作室內隔間、電源開關管線移位，導致廚具及天花板須待上開室內隔間施作完成後，始能施作               | 林正彬於LINE中所稱「5、廚房廚具旁的切口可以補齊」，實為被告就廚具位置施工時因預留空間錯誤所生之瑕疵，並非變更設計                                                                                                       | 8977號卷一第477、569頁             |
| 5  | A1戶7、11、12樓、A2戶7、11、12樓浴室、廚房拉門拆除修改，                             | 系爭合建工程之設計圖，廁所乾濕分離之內門應為橫向拉門之設計，然被                                                                                                                                  | 8977號卷一第571至575頁、卷           |

|    |                                                                            |                                                                                                                                                      |                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|    | 原證17設計圖中右側浴廁部份之直線，僅係用以表示浴室乾區與溼區之分隔，並非表示應施作橫拉式推門。被告依此於整棟大樓皆施作外開式淋浴門，並無違反設計圖 | 告施工卻作成外推，導致廁所內外門同時開啟會卡住，原告要求被告應按圖施作改回橫拉式；廚房門之設計應是向內推，被告作成橫向拉門，而拉門又會與廚房牆壁外側之開關卡住，導致門無法順利開啟，此顯為被告未按圖施作之瑕疵，並非變更設計                                       | 二第95頁                |
| 6  | A1戶1樓一樓店面夾層                                                                | 原告於原證8附件第7點僅表示「應施作一樓側邊透氣電動鐵捲門，並完成室內裝修交屋」，即因一樓房屋之天花板、油漆均未施作，故請求被告應完成室內裝修交屋，根本未提及一樓店面夾層，且是被告負責人尤國璋鼓吹林正彬可施作一樓夾層                                         | 8977號卷一第268、271、479頁 |
| 7  | A2戶9樓浴室軟管變更                                                                | 浴室之蓮蓬頭軟管部分係因被告原配置軟管太短，導致蓮蓬頭無法掛上去牆壁之安裝位置                                                                                                              | 8977號卷二第95頁          |
| 8  | A2戶9樓、A19樓磚牆泥作工程<br>A1戶10、12樓、A2戶10、12樓泥作工程水平改下降2公分                        | 樓地板之水泥材質有瑕疵，係被告偷工減料致水泥過度鬆軟，甚至徒手即可撥開水泥。因被告施工品質不良致木地板無法釘上、安裝，經原告反應後，被告自行打掉重做，原告才討論既然重做，泥作水平可下降兩公分，且因當時廚房地板已經做好，此高度也是配合廚房地板的高度，並非變更，只是被告因施工品質問題重新施工之討論。 | 8977號卷二第95頁          |
| 9  | A1戶11、12樓、A2戶11、12樓更改踢腳板顏色                                                 | 原告並未要求被告進行變更                                                                                                                                         |                      |
| 10 | A2-9F變更主臥室內門                                                               | 原告並未要求被告進行變更                                                                                                                                         |                      |
| 11 | A1/A2-11F、12F陽台改為外推及新增鋁門窗                                                  | 原告並未要求被告進行變更                                                                                                                                         |                      |
| 12 | A1/A2-8, 9, 10F新增後陽台門擋及拉門固定器                                               | 原告並未要求被告進行變更                                                                                                                                         |                      |
| 13 | A1/A2-7, 11, 12F新增後陽台玄關門門擋                                                 | 此為被告施作系爭工程本應負擔之工程費用。                                                                                                                                 |                      |
| 14 | A1/A2-11F、12F修改開關                                                          | 被告未按圖施作，拉門又與廚房牆壁外側開關卡住，導致門無法順利開啟，被告應負擔此修繕費用                                                                                                          |                      |
| 15 | A1/A2-9F、12F門扇裁切                                                           | 此為被告施作系爭工程本應負擔之工程費用                                                                                                                                  |                      |
| 16 | A2戶9、10樓曬衣架移位                                                              | 被告原將曬衣架施作在廚房上方，此屬工程瑕疵，被告應負擔此修繕費用，況A2戶9樓並未就此修繕移位，原告虛列費用                                                                                               |                      |
| 17 | 兩造於109年4月8日達成協議，由被告以每坪8,500元補償原告，由其地自行施作地板，被告已於109年4月21日如數給付               | 被告從未提供木地板樣品，原告提供後，被告認為價格太高故由被告補償原告自行施工                                                                                                               | 8977號卷二第79頁          |

(續上頁)

01

|    |                                                                                                       |                                                                                                    |                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 18 | 地下室二樓圖說，並無一百八十度迴轉盤設備，故被告並無任何施作該設備之合約義務，                                                               | 依建材設備說明表約定地下室停車設備具180度旋轉盤功能，                                                                       | 8977號卷一第261頁、卷二第81頁 |
| 19 | 被告係採用錦鋁廠牌之窗戶鋁框，惟該時錦鋁公司所提供之鋁框並無法容許10mm玻璃嵌入，僅得容許8mm玻璃嵌入，故被告依建材設備說明表第22頁約定，安裝同等級之隔音效果同樣不低於35分貝之8mm鋁門窗    | 建材設備說明表約定窗、玻璃，應採用10mm強化玻璃，但被告使用之玻璃規格僅有8mm                                                          | 8977號卷一第257頁        |
| 20 | 系爭工程之1樓設計圖中，原告所分得之A1戶1樓之側邊僅為兩扇窗戶，無施作側邊電動鐵捲門之標記依系爭合約建材設備說明表第19頁約定，被告僅須施作浴室及廚房部份之天花板，其餘部份之天花板則由原告自行裝潢施作 | 捲門部分為兩造口頭約定內容，惟實際上被告亦僅施作手拉式剪刀門，非電動鐵捲門<br>天花板本即應施作，原證7第19頁係指浴室廚房因防水原因應另外以金屬材質施作天花板，並非浴室廚房以外即毋須施作天花板 | 8977號卷一第259頁、卷二第81頁 |
| 21 | 被告依建材設備說明表約定，改粉刷同等級之水泥油漆，且於原告要求改粉刷環保乳膠漆後，被告亦已配合粉刷完成                                                   | 建材設備說明表約定牆面均採環保乳膠漆，但被告卻僅使用水泥漆                                                                      |                     |

02

附表五：原告有權收受之租金補貼總額

03

| 項次               | 1       | 2       | 3         | 4      | 5         | 6       | 7       | 8         | 9         |
|------------------|---------|---------|-----------|--------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|
| 姓名               | 林正彬     | 蘇秋美     | 林上鈞       | 林曉宣    | 林巧宜       | 林正昌     | 呂秀琴     | 林志謙       | 林郁婷       |
| 105年8月19日至12月31日 | 44,384  | 44,384  | 133,151   | 44,384 | 133,151   | 44,384  | 44,384  | 155,342   | 155,342   |
| 106年             | 120,000 | 120,000 | 420,000   | -      | 420,000   | -       | 120,000 | 480,000   | 480,000   |
| 107年             | 120,000 | 120,000 | 420,000   | -      | 420,000   | 120,000 | 120,000 | 420,000   | 420,000   |
| 108年1月至11月       | 50,000  | 50,000  | 400,000   | -      | 400,000   | 50,000  | 150,000 | 300,000   | 400,000   |
| 108年11月至12月14日   | 20,903  | 39,194  | 28,742    | 20,903 | 20,903    | 39,601  | 25,721  | 39,194    | 26,129    |
| 有權收受之租金補貼總計      | 355,287 | 373,577 | 1,401,893 | 65,287 | 1,394,054 | 253,985 | 460,105 | 1,394,536 | 1,481,471 |

04

附表六：被告實際收受之租金補貼

05

| 項次   | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 姓名   | 林正彬     | 蘇秋美     | 林上鈞     | 林曉宣     | 林巧宜     | 林正昌     | 呂秀琴     | 林志謙     | 林郁婷     |
| 104年 | 360,000 | -       | 360,000 | 270,000 | 90,000  | 360,000 | -       | 360,000 | 360,000 |
| 105年 | 120,000 | 120,000 | 360,000 | 120,000 | 360,000 | 120,000 | 120,000 | 420,000 | 420,000 |
| 106年 | 120,000 | 120,000 | 420,000 | -       | 420,000 | -       | 120,000 | 480,000 | 480,000 |
| 107年 | 120,000 | 120,000 | 420,000 | -       | 420,000 | 120,000 | 120,000 | 420,000 | 420,000 |
| 108年 | 50,000  | 50,000  | 400,000 | -       | 400,000 | 50,000  | 150,000 | 300,000 | 400,000 |

(續上頁)

01

|          |         |         |           |         |           |         |         |           |           |
|----------|---------|---------|-----------|---------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|
| 實際收受金額總計 | 770,000 | 410,000 | 1,960,000 | 390,000 | 1,690,000 | 650,000 | 510,000 | 1,980,000 | 2,080,000 |
|----------|---------|---------|-----------|---------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|

02

## 附表七

03

| 被告  | 移轉後土地持分比例 | 每月得受領之租金補貼(計算式：9萬x持分比例) | 被告有權收受之租金補貼金額 | 被告實收租金補貼金額 | 被告超收之租金補貼金額 |
|-----|-----------|-------------------------|---------------|------------|-------------|
| 林正彬 | 0.16      | 14,400                  | 355,287       | 770,000    | 414,713     |
| 蘇秋美 | 0.30      | 27,000                  | 373,577       | 410,000    | 36,423      |
| 林上鈞 | 0.22      | 19,800                  | 1,401,893     | 1,960,000  | 558,107     |
| 林曉宣 | 0.16      | 14,400                  | 65,287        | 390,000    | 324,713     |
| 林巧宜 | 0.16      | 14,400                  | 1,394,054     | 1,690,000  | 295,946     |
|     | 1         |                         |               |            |             |
| 林正昌 | 0.30312   | 27,281                  | 253,985       | 650,000    | 396,015     |
| 呂秀琴 | 0.19688   | 17,719                  | 460,105       | 510,000    | 49,895      |
| 林志謙 | 0.3       | 27,000                  | 1,394,536     | 1,980,000  | 585,464     |
| 林郁婷 | 0.2       | 18,000                  | 1,481,471     | 2,080,000  | 598,529     |
|     | 1         |                         |               |            |             |