臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第974號

原　　告　涂江新妹
　　涂春蘭
　　涂智鵬
　　郭乃華
　　郭乃慎
　　涂少鏵
　　涂智堂
　　涂少瑄
共　　同
訴訟代理人　陳奕仲律師
被　　告　昇立建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　查敏孝
訴訟代理人　蔡炳楠律師
　　黃敏綺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣玖佰參拾萬捌仟肆佰玖拾陸元，及自民國一一〇年十一月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之十三，餘由原告負擔。

四、本判決主文第一項部分，於原告以新臺幣參佰壹拾萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖佰參拾萬捌仟肆佰玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴原以民法第184條第1項前段為請求權基礎，主張因被告之過失致其等受有無法使用如附表所示持有標的之損害，而請求被告賠償新臺幣（下同）2,700萬元等語（見本院卷第15至16頁）。嗣於民國111年5月16日當庭追加民法第502條、第231條為請求權基礎（見本院卷第130頁），經核原告追加請求權基礎之前後，均係以被告遲延15個月方完工請照，致原告等受有無法使用附表所示持有標的之損害等情為據，請求之基礎事實均屬同一，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告與訴外人海寧投資股份有限公司（下稱海寧公司，現土地及都市更新權利由訴外人沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁取得）、原告之被繼承人即涂金火、黃麗俐等4人，於96年9月1日簽訂協議書，以總價1億2,850萬元，共同出資購買臺北市○○區○○段000○00000地號土地，以及坐落其上未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物）（以上合稱系爭不動產），並約定各項事情全由被告公司法定代理人查敏孝代表出面協商購買簽約，4人出資比例分別為海寧公司25%、被告25%、涂金火45%、黃麗俐5%。系爭不動產為「臺北市○○區○○段○○段000地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱系爭都市更新案）之單元，而系爭建物於系爭都市更新案中已取得現地安置戶之資格，分配單元為臺北市○○區○○路0段000號4樓A2，該現地安置戶之權利義務亦應由各共有人依上開出資比例取得。而系爭建物現地安置戶之分配單元權利價值為8,740萬1,806元，原告依其等繼承之權利比例45%應可分得3,933萬813元，然原告迄今仍未取得，自得向被告請求之。又系爭都市更新案本應於108年4月9日完工請照，被告直至109年7月方完工請照，共計延誤448日，自得依105年7月6日補充協議書（下稱系爭協議書）第9

條約定每日按原告等所分得房屋核定版權變價值之10萬分之1即8,749元請求被告賠償之，即被告應賠償之金額總計為391萬9,552元。再者，因被告之過失致系爭都市更新案遲延15個月方完工請照，原告自108年4月起至109年7月止分別受有如附表所示無法使用持有標的之損害，亦得請求被告給付共計3,008萬1,004元。爰依系爭協議書第6條、第9條約定、民法第502條、第231條、第184條第1項前段規定，為一部請求而向被告請求給付7,025萬356元併計付法定遲延利息等語，並聲明：㈠被告應給付原告7,025萬356元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建物應分配權利價值為2,068萬5,546元，被告已同意依系爭協議書第6條約定按持分比例進行分配。又系爭都市更新案之建案係於105年9月23日核准放樣，原應於108年5月23日前完工請照，然因建築師選樣及另行發包施工，遲至108年9月6日始完工請照，期間被告曾多次發文催促建築師儘速處理，建築師亦曾發函地主表示工期延遲係基於維護品質，可知施工期程延誤非可歸責於被告，縱應負賠償之責，然此延誤不可歸責於被告，自應將該違約金酌減至零。再者，系爭協議書第9條已就遲延完工之損害為損害賠償總額性質違約金之約定，原告自不得再請求因遲延15個月完工請照，而受有每月無法使用之損害，況債權並非民法第184條第1項前段所稱之權利，原告以此為請求權基礎，亦顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及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為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第333至334頁）

㈠被告與海寧公司、涂金火、黃麗俐等4人，於96年9月1日簽訂協議書，以總價1億2,850萬元，共同出資購買臺北市○○區○○段000○00000地號土地，並約定各項事情全由被告公司法定代理人查敏孝代表出面協商購買簽約，4人出資比例

分別為：海寧公司25%、被告25%、涂金火45%、黃麗俐5%。（被證1）

㈡原告為涂金火之繼承人。

㈢原告等人曾於105年3月2日委請律師寄發臺北光武存證號碼000000號存證信函要求分配違章建築補償權值。（被證8）

㈣系爭協議書第6條約定：「違章戶權值新臺幣20,685,546元應按所在土地之所有權人持分比例於第八期款付款前退還甲方。」（原證1）

㈤臺北市政府都市發展局（下稱都發局）於105年9月23日以北市都建字第10563511700號函就被告承造104建字第0159號建照工程申報放樣勘驗案同意備查。

四、得心證之理由：

㈠原告依系爭協議書第6條約定，請求依原證2安置戶分配單元權利價值8,740萬1,806元，按其等持分比例45%請求3,933萬813元，有無理由？

1.原告主張依系爭協議書第6條約定，其等得依原證2安置戶分配單元權利價值8,740萬1,806元，按其等持分比例45%請求3,933萬813元等語，提出系爭協議書、都市更新權利變換計畫案節本為據（見本院卷25頁、第33頁）；被告則抗辯，系爭協議書簽訂原因係原告等地主於105年3月2日委請律師寄發存證信函要求被告應確實分配違章戶權值2,068萬5,546元，始與地主簽訂系爭協議書，違章戶權變價值依都市更新權利變換計畫案103年版本為2,068萬5,546元等語（見本院卷第185頁），提出存證信函、103年11月都市更新權利變換計畫案核定版節本為據（見本院卷第195至205頁）。

2.經查，系爭協議書第6條約定：「違章戶權值新臺幣20,685,546元應按所在土地之所有權人持分比例於第八期款付款前退還甲方」（見本院卷第25頁），參以原告等人曾於105年3月2日委請律師寄發臺北光武存證號碼000440號存證信函，提及：「本委託建案390、390-1地號原違章建築之拆遷補償費，應歸土地所有權人沈家、涂家、黃姓地主、昇立建設股

份有限公司（以下稱昇立）之持有土地所有權比例享有。最近當事人等頃發現都市更新實施者昇立負責人查敏孝先生，竟遽將此補償權值新臺幣兩千零六十八萬五千五百四十六元…請於函到後七日內，即行辦理返還土地所有權人全體」等語，有該存證信函為憑（見本院卷第195至196頁），佐以103年11月都市更新權利變換計畫案核定版（見本院卷第205頁），其上「應分配權利價值小計」欄記載之金額亦為2,068萬5,546元，則被告辯稱，系爭協議書簽訂原因係原告等地主於105年3月2日委請律師寄發存證信函要求被告應確實分配違章戶權值2,068萬5,546元，始與地主簽訂系爭協議書等語，即非無據。

3.又原告請求分配現地安置戶分配單元權利價值之依據為系爭協議書第6條（見本院卷第104頁、第332頁），而該條已明確記載分配標的為「違章戶權值新台幣20,685,546元」，並非僅概括記載如「違章戶權值」或「違章戶權值依…」等字樣，且證人即建築師沈國皓於本院言詞辯論時證稱：當初2,068多萬會分掉是因為有私下協議，也有存證信函，當初那戶房子權值是8,740萬1,000元，表示違章戶還要拿6,671萬元去購買房子等語（見本院卷第147至148頁），是原告主張依109年6月都市更新權利變換計畫案核定版（見本院卷第33頁、第237頁），其上「實分配權利價值」欄記載之8,740萬1,806元為分配，難認有據。

4.再者，原告為涂金火之繼承人，而涂金火依96年9月1日簽訂之協議書出資比例為45%，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠㈡），依此計算，原告得請求分配之金額應為930萬8,496元（計算式：20,685,546元×45%＝9,308,496元，元以下四捨五入），且被告亦不爭執其迄今尚未給付該金額（見本院卷第218頁），是原告請求被告給付930萬8,496元，為有理由，應准許之，逾此部分則屬無據，應駁回之。

㈡原告依系爭協議書第9條約定，請求被告給付391萬9,552元，有無理由？

1.按「工程進度依乙方於放樣核准開始計算32月後完工請照，若乙方延誤，每逾一日按甲方所分得房屋核定版權變價值之十萬分之一賠償甲方損失。若遇非乙方所能控制的情形，經甲方同意則乙方得免責」，系爭協議書第6條定有明文（見本院卷第25頁）。

2.經查，系爭都市更新案於105年8月9日放樣勘驗，都發局於105年9月23日以北市都建字第10563511700號函就被告承造104建字第0159號建照工程申報放樣勘驗案同意備查，108年9月6日向臺北市政府建築管理工程處申請使用執照等節，有建築物勘驗紀錄表、臺北市政府都市發展局105年9月23日北市都建字第10563511700號函為憑（見本院卷第35頁、第79頁、第177頁），系爭都市更新案至遲自都發局就申報放樣勘驗案同意備查起至申請使用執照止，固已逾系爭同意書第9條所訂之32個月，然系爭都市更新案之設計人即證人沈國皓建築師於108年7月19日寄發予兩造及地主戶等之函文提及：「昇立建設信義路都更案…該建物外觀及內裝另延請有李天鐸建築師設計…此次之內裝除了法定之金額外，追加近4000萬元…雖然時間上稍較增加了些工期，但建物品質是最重要的」等語（見本院卷第99頁），可知系爭都市更新案工期日數之增加，主要是因該建物外觀與內裝之變更與要求，以及工程預算之增加，顯非被告所得控制。況且，系爭都市更新案委請李天鐸建築師設計經地主同意乙節，亦有會議紀錄可憑（見本院卷第245頁），而被告就系爭都市更新案工期進度落後曾數次提醒沈國皓建築師等人，尚有函文、會議紀錄、存證信函可參（見本院卷第81至95頁），堪認系爭都市更新案工程進度逾系爭協議書第9條所訂之32個月並非被告所能控制者，且系爭都市更新案之設計委請李天鐸設計師負責，既為地主於會議中所決議，應符合系爭協議書第9條後段所謂之「甲方同意」，方符合當初簽訂系爭協議書時之本意。

3.綜上，系爭都市更新案之工程進度之遲延非被告所能控制，

且此遲延係經包含原告在內之地主戶所同意，則原告依系爭協議書第9條約定，請求被告按遲延天數賠償損害，即屬無據。

㈢原告依民法第184條第1項前段、第502條、第231規定，請求被告給付3,008萬1,004元，有無理由？

1.按「因可歸責於承攬人之事由，致工作逾約定期限始完成，或未定期限而逾相當時期始完成者，定作人得請求減少報酬或請求賠償因遲延而生之損害。」、「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。」、「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」民法第502條第1項、第231條第1項、第184條第1項分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。是主張侵權行為損害賠償請求權之人或債務不履行損害賠償請求權之人，對於其成立要件及損害，應負舉證責任。

2.原告固主張因被告之故意或過失，以致系爭都市更新案遲延15個月方完工請照，原告等受有每月無法使用如附表所示持有標的之相當於租金的損害等語（見本院卷第337至339頁），惟如上所述，系爭都市更新案工程進度逾系爭協議書第9條所訂之32個月難認可歸責於被告，則原告依民法第184條第1項前段、第502條、第231條規定，請求被告賠償相當於租金之損害3,008萬1,004元，即屬無據。

五、從而，原告依系爭協議書第6條約定，請求被告給付930萬8,496元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月30日（見本院卷第57頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，超逾部分，則難謂有據，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院詳予斟酌後，認為均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必

要。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　27　　日

民事第九庭　　法　官　　莊仁杰

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　　112　　年　　11　　月　　27　　日

書記官　　廖宣惟

附表：原告主張其等自108年4月起至109年7月止受有相當於租金之損害與金額

編號	原 告	持 有 標 的	金額（新臺幣）
1	涂江新妹	臺北市○○區0段000號15樓	3,590,838元
2	涂春蘭	臺北市○○區0段000號7樓 臺北市○○區0段000號15樓之1	3,266,139元 3,417,469元
3	涂智鵬	臺北市○○區0段000號8樓 臺北市○○區0段000號8樓之1	3,426,952元 3,175,930元
4	郭乃華	臺北市○○區0段000號5樓	1,594,906元
5	郭乃慎	臺北市○○區0段000號5樓之1	1,693,582元
6	涂少鏵	臺北市○○區0段000號4樓之1	1,653,953元
7	涂智堂	臺北市○○區0段00	3,442,952元

		0號9樓 臺北市○○區0段000號9樓之1	3,214,045元
8	涂少瑄	臺北市○○區0段000號4樓	1,604,238元