臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2504號

原　　告　聚展建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴增銓

訴訟代理人　趙晫成律師

被　　告　張清三

訴訟代理人　王瀅雅律師

上列當事人間清償債務事件，本院於民國112年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告聚展建設開發股份有限公司起訴時之法定代理人原為賴雿基，嗣於訴訟繫屬中變更為賴增銓，有經濟部商工登記公示資料查詢資料可憑、並經其具狀承受訴訟，核與民事訴訟法第176條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時並未提出假執行聲明，嗣增列假執行之聲明（見本院卷一第173頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國102年4月15日簽訂萬家春大樓合建契約書（下稱合建契約），約定由被告提供土地及建物【臺北市○○區○○段000○000○000地號土地（權利範圍1/3）及同段30451、30452、30453、30454建號建物，下稱系爭土地建物】為建築基地，伊提供資金，共同興建房屋（下稱系爭建案）；兩造就系爭建案另與板信商業銀行（下稱板信銀

行）簽訂不動產信託契約書（下稱信託契約），委託板信商業銀行為專案興建資金、土地之受託人；另兩造與臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）簽訂建築經理業務委任暨信託契約書（下稱建築經理委任契約），委任臺億公司為建照起造人，完工後以臺億公司辦理建物所有權第一次登記，被告可分得房屋3戶、車位3個。依合建契約第5條第2項約定，被告之土地及建物如有未清償之金融貨款，須配合伊指定之銀行辦理貸款移轉，所生之代償、轉貸利息，先由伊支出，於伊點交新屋時，被告需歸還本金；依兩造於103年12月8日簽訂合建契約補充條款（下稱補充條款），約定由伊出借新臺幣（下同）3,046,130元予被告，代為清償被告積欠陽信商業銀行社子分行（下稱陽信銀行）房貸，同日被告簽立同額借據（下稱系爭借據）予伊；另被告除因合建契約分得房地外，另有增購坪數需補差額價金308萬元（下稱系爭增購款），應於所有權移轉登記時同時支付。伊自108年5月8日取得使用執照後，多次通知被告辦理交屋貸款過戶等事宜，被告置之不理，依合建契約第13條第1項約定，視為已完成驗收及點交，伊自得依民法第478條、系爭借據請求被告返還借款。並聲明：㈠被告應給付原告3,046,130元，及自支付命令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：對於原告請求返還借款3,046,130元無意見，惟應以111年9月7日原告將房屋鑰匙交付被告為點交日，本件借款之清償期至斯時始為屆至，惟伊有下列主動債權得為抵銷，詳如附表編號1至7「被告主張之主動債權」欄所示，請求依序抵銷：

㈠租金補貼（105年10月至111年8月）：依合建契約第8條第1項約定，原告每月應給付伊租金補貼款49,616元，惟原告自105年10月即未給付，且迄至111年9月7日始將房屋鑰匙交付予伊，原告應給付伊105年10月起至111年8月止之租金補貼共3,522,736元。

㈡搬遷補償費：依合建契約第8條第2項、補充條款第3條，原告應給付伊搬遷補償費6萬元。

㈢張清文租金補貼（105年10月至108年9月）：訴外人張清文與原告簽訂之合建契約第8條第1項約定，原告應給付張清文租金補貼，且每月為37,712元，嗣張清文於112年6月8日將其對原告租金補貼債權讓與伊，並以112年6月9日言詞辯論意旨狀送達為債權讓與通知，伊自得依張清文合建契約第8條第1項、債權讓與法律關係，請求原告應給付伊105年10月起至108年9月止張清文租金補貼款1,357,632元（＝37,712元x36月）。

㈣逾期賠償：依合建契約第10條第8款、第9款約定未於期限內完成工程，原告就尚未完工部分應按工程造價5/10000金額賠償，原告於104年6月22日申報開工，依建照執照所載應於申報開工日起41個月內即107年11月21日完工，惟原告遲至108年5月8日始取得使用執照，自107年11月21日起至108年5月8日共計遲延169日，原告應賠償伊374,835元。

㈤溢付坪數增購款：因分配予伊門牌號碼臺北市○○區○○路00號6樓、31號6樓2戶房屋之露臺部分無法登記，亦未合法約定專用，依補充條款第2條，伊無需給付任何坪數增購款，先前伊為順利辦理過戶，不得不將308萬元匯至信託帳戶，嗣信託銀行將信託帳戶款項用以清償原告積欠銀行之貸款，伊自得依民法第179條、第312條規定，請求原告返還308萬元。

㈥代墊土地增值稅：依補充條款約定，土地移轉登記前所發生之增值稅應由原告負擔，原告先前挾過戶需其同意，僅願支付1/2土地增值稅，由伊墊付1/2土地增值稅489,893元，伊自得依民法第179條規定請求返還。

㈦房屋瑕疵修補費用：本件合建契約性質為互易，依民法第398條規定應準用買賣之規定，原告興建房屋具有瑕疵，卻不履行修繕義務，伊自得依合建契約第13條第7款、民法第398條、第360條、第227條規定，請求原告賠償修繕費用126,00

0元。

㈧並聲明：原告之訴及假執行聲明均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第150-151頁，並依判決格式修正或刪減文句，）：

㈠兩造於102年4月15日簽訂合建契約，約定由被告提供系爭土地建物為建築用地，原告提供資金，共同合作興建房屋。兩造另與板信銀行簽訂信託契約，委託板信銀行為專案興建資金、土地之受託人；另兩造與臺億公司簽訂建築經理委任契約，委任臺億公司為建照起造名義人，完工後以臺億公司辦理建物所有權第一次登記

㈡系爭建案原告於103年10月20日申請取得103建字第0246號建造執照，104年6月22日申報開工，108年5月8日取得108使字第0086號使用執照。系爭建案完工後，土地部分信託登記予板信銀行，建物部分則信託登記予臺億公司。

㈢依合建契約及分戶分配表，被告分配取得門牌號碼臺北市○○區○○路00○0號、29號6樓與31號6樓房屋3戶、車位3個及坐落基地。

㈣兩造於103年12月8日簽訂補充條款，被告於同日簽立借據予原告，原告借款予被告，代被告清償其在陽信銀行之房屋貸款3,046,130元。

㈤依合建契約書第8條第1項約定，原告應給付被告租金補貼款每月49,616元，原告自105年10月起即未給付予被告。

四、本院之判斷：

㈠原告請求被告返還借款3,046,130元，為有理由：

原告主張被告向伊借款3,046,130元，並於103年12月8日簽立系爭借據，且已屆清償期一節，有合建契約、補充條款、借據在卷可憑（見本院卷一第47-60頁、司促卷第13頁），被告對此亦不爭執（見本院卷一第207頁），則原告依系爭借據、民法第478條規定，請求被告返還借款3,046,130元，應屬有據。另依合建契約第5條第2項約定：「甲方（按即被告）之土地及建物如有未清償之金融貸款，須配合向乙方

（按即原告）指定之銀行辦理貸款移轉，因此發生之代償、轉貸利息，先由乙方支出，甲方應於乙方點交新屋時，再歸還本金給乙方。」（見本院卷一第49頁）；系爭借據第3條約定：「後新屋點交時，由借款人用新建物所貸款之金額來償還新臺幣3,046,130元整，若貸款不足額時，再由現金補足之。」（司促卷第13頁），可知兩造約定上開借款之清償期為新屋點交之日至明。再依合建契約第13條第1項約定：「乙方（按即原告）領到使用執照後180日內，應以書面通知甲方（按即被告）辦理交屋手續，甲方應於接到乙方交屋通知日起10日內與乙方洽辦，甲方須結付因房屋及停車位之坪數差額而須要互相找補、繳清之款項及其他甲方應負擔之款項，同時辦妥其相關手續，逾期視為甲方已驗收、點交完成，乙方不負房屋保管責任。」（見本院卷一第54頁）。查原告於領取使用執照後於108年9月20日以書面通知被告應於函到10日內辦理交屋手續，被告於108年9月28日收受信函，逾10日期間仍未與原告辦理交屋手續等情，為被告所自承（見本院卷一第206頁），並有圓環郵局存證號碼301號存證信函、交寄大宗掛號函件執據、收件回執在卷可憑（見本院卷一第335-341頁），堪信為實。依合建契約第13條第1項約定，因被告遲未與原告辦理交屋手續，應認108年9月28日加計10日即108年10月8日視為被告已點交完成，斯時即為上開借款之清償期至明。被告辯稱需待被告取得新屋後向銀行申辦貸款且銀行核撥貸款時清償期始為屆至，核與系爭借據第3條約定之內容未合，並非可採。縱認房屋有瑕疵，屬後續請求損害賠償問題，仍不得以此為由拒絕驗收點交房屋。

㈡被告抗辯以如附表編號1至7所示主動債權依序予以抵銷，是否有據？倘經抵銷後，被告應給付原告之金額為何？茲分述如下：

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷

時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335條第1項分別定有明文。

2.附表編號1所示租金補貼：

①依合建契約第8條第1項約定：「簽訂本契約後，甲方（按即被告）於乙方（按即原告）通知騰空搬遷點交房地予乙方之期限內點交房地者，乙方自期限屆至之翌日起算，至乙方通知甲方辦理驗收點交新屋之通知函內限定辦理點交新屋之期限的截止日為止之期間，乙方按甲方原有產權面積補貼租金。由乙方通知甲方搬遷，至甲方搬遷完成時支付第一期款，每次支付六個月，爾後每六個月支付一次，支付期限至乙方通知交屋日為止，補貼租金由乙方依法申報，補貼標準為：每月每坪新臺幣600元整。1F每月每坪新臺幣1,000元。」（見本院卷一第50頁）。依上，原告租金補貼之義務即給付租金補貼之期間，係自通知被告騰空搬遷點交房地之期限翌日起算，至點交新屋通知函限定期限截止日為止，原告既不否認其每月應給付被告之租金補貼為49,616元，且自105年10月起即未給付等語（見本院卷一第331頁），則被告於111年6月16日以民事答辯狀提出抵銷抗辯，主張依合建契約第8條第1項約定，其對原告存有105年10月起至108年9月28日被告收受通知函加計10日即108年10月8日止，每月49,616元租金補貼之主動債權1,798,980元【105年10月至108年9月共計36個月，36月×49616元/月＋8/31×49616元/月】，應屬可採；逾此範圍則非有據。被告自得以租金補貼之主動債權1,798,980元與原告之借款債權為抵銷。

②被告雖辯稱原告寄送通知交屋存證信函時屋況極差而有瑕疵，另有找補爭議致交屋無法完成，非可歸責於伊，原告應給付至交付新屋鑰匙即111年9月7日之租金補貼云云，惟查兩造間合建契約既已明文約定租金補貼期間，自無僅被告單方拒絕交屋因而延長增加租金補貼之可能，又合建契約第13條第1項既已約定被告於收受交屋通知起10日內應主動與原告洽辦，並完成坪數差額找補、繳交款項事宜，倘被告逾期

未辦裡，視為已完成點交，其目的在於避免完工後未驗收點交，造成房屋長期無人管理維護或法律關係懸而未決，被告抗辯其不可歸責，不應適用合建契約第13條第1項視為點交完成云云，難謂有據。原告固主張被告之各期租金補貼債權逾5年者已罹於時效而消滅云云。按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。上開租金補貼款既具備租金性質，且屬不及一年之定期給付債權，自應適用民法第126條規定之5年短期時效。兩造就租金補貼給付方法既約定自被告搬遷完成時支付第1期，之後每6個月支付1次，付款期限係「至原告通知交屋日」為止，如原告拒不付款，被告對於各期租金補貼應自付款期限翌日（原告通知交屋信函送達被告翌日即108年9月29日）起，即可向原告行使租金補貼請求權，自斯時起算5年時效，迄至被告111年6月16日提出抵銷抗辯，尚未罹於時效，原告主張時效抗辯並非可採。至原告另主張兩造於板信銀行協商交屋時，被告已拋棄租金補貼款請求云云，此為被告所否認，依證人即板信銀行專員張育菁到庭證稱兩造協商時有提到租金補貼、逾期賠償，但銀行只針對找補款，其餘由兩造自行協調，伊不清楚兩造有無達成協議等語（見本院卷一第301頁），此外原告復未提出足以證明被告於板信銀行協商時已拋棄租金補貼請求或另有協議，則原告此部分主張，尚乏證明，並非可採。

3.附表編號2所示搬遷補償費：

依合建契約第8條第2項前段約定：「乙方（按即原告）同意支付搬遷補償費新臺幣6萬元整給甲方。」（見本院卷一第50頁）；補充條款第3條約定：「原主約第8條補貼款及特別約定事項第2項修正為，乙方同意支付搬遷補償費新臺幣12萬元整給甲方。於建物拆除時先支付新臺幣6萬元整，新建房屋交屋時再支付新臺幣6萬元整。」（見本院卷一第59頁），原告對於被告提出此部分抵銷抗辯並無意見（見本院

卷二第52頁），則被告主張以搬遷補償費6萬元抵銷原告借款債權，乃屬有據。

4.附表編號3所示張清文租金補貼：

①被告於112年6月9日提出抵銷抗辯，主張其於112年6月8日自張清文處受讓張清文對原告得主張之租金補貼債權（105年起至108年9月止），並以民事言詞辯論意旨狀繕本送達為債權讓與通知等情，有該書狀、張清文與原告間之合建契約書（下稱張清文合建契約）、張清文臺灣企銀帳戶存摺明細、債權讓與同意書在卷可佐（見本院卷一第449頁以下、461頁、473-487頁），堪信為實。

②依張清文合建契約第8條第1項約定：「簽訂本契約後，甲方（按即張清文）於乙方（按即原告）通知騰空搬遷點交房地予乙方之期限內點交房地者，乙方自期限屆至之翌日起算，至乙方通知甲方辦理驗收點交新屋之通知函內限定辦理點交新屋之期限的截止日為止之期間，乙方按甲方原有產權面積補貼租金。由乙方通知甲方搬遷，至甲方搬遷完成時支付第一期款，每次支付六個月，爾後每六個月支付一次，支付期限至乙方通知交屋日為止，補貼租金由乙方依法申報，補貼標準為：每月每坪新臺幣600元整。1F每月每坪新臺幣1,000元。」（見本院卷一第476頁）。依上，原告租金補貼之義務即給付租金補貼之期間，係自通知張清文騰空搬遷點交房地之期限翌日起算，至點交新屋通知函限定期限截止日為止，原告既不否認其每月應給付張清文之租金補貼為37,712元，且自105年10月起即未給付等語（見本院卷二第31頁），則被告主張其於112年6月8日受讓張清文對原告之租金補貼債權，並於112年6月9日以民事言詞辯論意旨狀提出抵銷抗辯，依張清文合建契約第8條第1項約定，其受讓取得對原告存有105年10月起至108年9月，每月37,712元租金補貼之主動債權1,357,632元【105年10月至108年9月共計36個月，36月x37712元/月】，應屬可採。被告自得以受讓張清文租金補貼款之主動債權1,357,632元與原告之借款債權為

抵銷。

③原告固主張其與張清文簽訂之110年6月1日協議書已包含所有互相找補、繳清款項，亦包括張清文租金補貼款，張清文已無任何債權可讓與被告云云，並提出協議書為證（見本院卷一第561-563頁）。惟查，遍尋該協議書全文，絲毫未提及「租金補貼」字眼，張清文與原告間究竟就租金補貼款部分是否於該協議書達成合意，即屬有疑。再者，依協議書第2條約明：「前揭房屋建物標示乙方（按即張清文）同意辦理交屋過戶程序並交付房屋增購坪數找補款新臺幣700萬元正，雙方協議甲方（按即原告）同意補貼給乙方新臺幣30萬元整...」，依約定條款前後文觀之，原告同意補貼之30萬元，係僅針對增購坪數找補款作補貼，並無對原告與張清文間合建契約進行結算、找補之意思，佐以被告抗辯張清文分得地上1樓1A房屋，與合建契約書所附地上1層平面圖，不僅坪數減少，本來機車升降道在屋外，且房屋格局方正，惟原告興建完成之臺北市○○區○○路00號房屋（下稱29號房屋），非但室內面積短少，機車升降道位置變更至屋內等情，並有朱文熙建築師事務所地上1層平面圖、士林區永新段三小段31165建號建物謄本、原告出具1層A、B戶建築平面原圖為證（見本院卷二第7-11頁）。依29號房屋建物謄本登記面積為21.05平方公尺，折合僅6.37坪（小數點下二位四捨五入），核與朱文熙建築師事務所之地上1層平面圖所載面積10.36坪，確實有室內面積坪數短少，且建築前後機車升降道位置變更之情形，益徵協議書所載原告補貼30萬元部分，僅針對增購坪數找補款之補貼，與租金補貼款無涉。原告另主張張清文租金補貼款債權逾5年者已罹於時效云云。惟查，依張清文合建契約第8條第1項中段已明確約定：「...，支付期限至乙方（按即原告）通知交屋日為止，...」（見本院卷一第476頁），原告自承其於108年9月28日以存證信函通知張清文辦理點交房屋事宜（見本院卷二第31頁），並有交寄大宗掛號函件執據可參（見本院卷一第

337頁），可知各期租金補貼應自付款期限翌日（原告通知交屋信函送達張清文翌日即108年9月20日後某日，無證據證明張清文收受辦理房屋點交通知之確切日期）起，即可向原告行使租金補貼請求權，自斯時起算5年時效，迄至被告受讓張清文租金補貼債權並於112年6月9日提出抵銷抗辯，尚未罹於時效，原告此部分主張難謂有據。

㈢基上，原告固得請求被告給付3,046,130元本息，惟被告以附表編號1至3所示主動債權提出抵銷抗辯，經本院審酌認定結果，附表編號1至3得抵銷數額分別為租金補貼款1,798,980元、搬遷補償費6萬元、張清文租金補貼款1,357,632元，被告以上開得抵銷數額為抵銷後，原告已無餘額得再向被告請求，則被告另以附表編號4至7所示主動債權提出抵銷抗辯，即無再予審究之必要。

五、綜上所述，原告依系爭借據、民法第478條規定請求被告給付3,046,130元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5計算之利息，雖屬有據，惟被告以如附表編號1至3本院認定得抵銷數額欄所示主動債權抵銷後，原告已無可得請求被告給付之金額，是原告本件請求，即無從准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　22　　日

民事第八庭　法　官　張瓊華

上列正本係照原本作成。

如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　9　　月　　22　　日

書記官　邱美嫆

附表：

編號	被告主張之主動債權	請求權基礎	本院認定抵銷數額	抵銷後原告得請求之剩餘數額
1	租金補貼3,522,736元（105年10月-111年8月）	合建契約第8條第1項	1,798,980元	1,247,150元
2	搬遷補償費60,000元	合建契約第8條第2項、補充條款第3條	60,000元	1,187,150元
3	張清文得請求租金補貼3,522,736元（105年10月-108年9月）	張清文與原告簽訂之合建契約書第8條第1項、民法第294條第1項	1,357,632元	0元
4	逾期賠償374,835元	合建契約第10條第8款、第9款	未認定	-
5	溢付之坪數增購款308萬元	補充條款、民法第179條、第312條	未認定	-
6	代墊土地增值稅489,893元	補充條款、民法第179條	未認定	-
7	房屋瑕疵修補費用126,000元	合建契約第13條第7款、民法第398條、第360條、第227條	未認定	-