

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第511號

原告 張聰盛

訴訟代理人 連鳳翔律師

被告 宏岩建設股份有限公司

法定代理人 賴賢能

訴訟代理人 朱日銓律師

複代理人 汪懿珮律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於中華民國109年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬貳仟元，及自民國一百零八年十二月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾元，由被告負擔其中新臺幣伍佰捌拾貳元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣伍萬貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告為臺北市○○區○○段○○段00○○地號土地（下稱系爭土地）6名地主之一，與被告約定於系爭土地上合建住宅並分屋，於民國103年11月27日簽訂合作興建房屋契約書（下稱系爭契約），約定原告提供所有土地供被告作為興建房屋之基地，被告應於基地上興建房屋（下稱系爭建案），由地主方分得A戶，建商分得B戶，原告依約受分配取得門牌號碼臺北市○○區○○路00號1樓房屋（即11406建號，下稱系爭1樓），並與其他4名地主共有同址2樓（11402建號）及3樓（11403建號）房屋，均已辦理所有權移轉登記。惟系爭建案完工後，經被告於108年2月20日通知交屋，原告到場發現被告未依約及設計圖說於系爭1樓

01 設置鐵捲門，另應於系爭1樓專用部分栽植7棵楓香部分僅栽
02 植3棵，上開未施作部分以一般市場價格計算，約新臺幣
03 （下同）13萬2,000元（含鐵捲門購買與安裝共5萬2,000
04 元，種植楓香4棵並維護管理與雜物清除共8萬元）。再者，
05 被告未依約完成上開鐵捲門及栽植楓香，並未完成交屋程
06 序，是被告自108年3月起迄今，依系爭契約第4條約定，應
07 給付至少9個月房租補貼18萬9,000元。又被告遲未交屋期
08 間，原告遭臺北市稅捐稽徵處課徵房屋稅，其中系爭1樓部
09 分6,895元、2、3樓各持有5分之1各為1,666元，此係因被告
10 未依約履行致無法交屋，可歸責於被告，應由被告負擔房屋
11 稅款1萬227元。系爭房屋於107年6月25日竣工，被告未能交
12 付符合系爭合建契約所設計圖所約定之房屋，依系爭契約第
13 13條第6項約定，應自108年2月20日通知交屋日起按日給付
14 懲罰性違約金5,398元（依工程造價2,698萬7,948元 $\times$ 1/1000
15 $\times$ 1/5計算）。爰依合建契約之法律關係請求等語，並聲明：
16 被告應給付原告331,227元，及自108年2月20日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息，暨按日計算5,398元之違約金。

18 二、被告則以：系爭契約第14條第7項約定：本約之附件與本約
19 具有同等效力…附件四：…1F平面圖。而依系爭契約附件四
20 之1樓平面圖，並無「鐵捲門1.8M」及應栽植7棵楓香之相關
21 約定。又依系爭契約第8條第4項約定，被告通知原告辦理交
22 屋15日內，原告若未辦妥驗收交屋，被告即不負保管之責，
23 而被告於108年2月20日通知原告交屋，兩造至遲於同年3月7
24 日視同交屋完成，原告處於得隨時入住之狀態，被告無須依
25 系爭合建契約第4條約定繼續給付房租補貼，原告請求18萬
26 9,000元之房租補貼為無理由。而系爭建物已登記為原告所
27 有，依系爭契約第5條第3項約定，原告應自行負擔房屋稅
28 捐。又被告已依系爭契約約定完成系爭建案，原告主張依系
29 爭合建契約第13條第6項約定請求被告自通知交屋日即108年
30 2月20日起按日給付給付懲罰性違約金，應屬無據。本件若
31 僅就鐵捲門未施作部分，被告願依原告請求金額5萬2,000元

01 賠償為認諾等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)查兩造於103年11月27日簽訂系爭契約，由原告與其他5名地
04 主提供系爭土地，由被告出資，共同興建系爭建案，並約定
05 A棟1至7層由地主分得，B棟2至7層由被告分得，就原告分得
06 之A棟1樓建物前面積22.14平方公尺、後面積73.13平方公尺
07 及側面積18.86平方公尺空地，約定供1樓所有權人管理專
08 用，其位置及範圍標示於系爭契約附件四，系爭契約之附件
09 一至四與本約具有同等效力等情，有系爭契約及附件一至四
10 在卷可稽（卷第145-185頁），亦為兩造所不爭，堪信為真
11 正。

12 (二)原告主張依設計圖說，被告應於A棟1樓設置鐵捲門但未施
13 作，應賠償5萬2,000元，被告就應賠償5萬2,000元部分不爭
14 執（卷第272頁），堪信原告此部分請求，為有理由。

15 (三)原告復主張依綠化平面圖，被告應於A棟1樓約定由原告專用
16 部分栽植7棵楓香，卻僅栽植3棵，應賠償8萬元云云，為被
17 告所否認。經查，依系爭契約附件四之1樓平面圖（卷第181
18 頁），並無栽植7棵楓香之約定。而原告所主張之綠化平面
19 圖，於A棟1樓約定專用之空地及B棟1樓空地處原共有種植8
20 棵楓香之記載（卷第237頁），經起造人以誤植為因而修正
21 為3棵，因無涉建築法第39條事項，而向建管單位申請報
22 備，經臺北市政府都市發展局同意備查（卷第261、263-267
23 頁），此部分亦無未按綠化圖為栽植之情事，是原告請求未
24 栽植楓香4棵之損害賠償8萬元，為無理由，應予駁回。

25 (四)原告另主張因被告未交屋，原告得依系爭契約第4條約定，
26 請求自108年3月起迄今至少9個月房租補貼18萬9,000元，亦
27 為被告所否認。查系爭契約第4條固約定被告應自原告將房
28 屋騰空點交被告之日起至交屋驗收完成之日止，補貼每月房
29 租2萬1,000元予原告，然此係以交屋驗收完成之日為迄日，
30 而被告係於108年2月20日通知交屋，此為原告所不爭，並有
31 通知交屋函可佐（卷第209頁），縱就A棟1樓圍牆處應否施

01 作鐵捲門，兩造存有爭執，然此圍牆應屬共有之法定空地設
02 施，並無礙於原告就其所專有系爭1樓房屋辦理驗收交屋之
03 程序，且依系爭契約第8條第3、4項約定，交屋標準為取得
04 使用執照並辦理建物保存登記、水電接通及完成系爭建案設
05 施，而本件於被告通知交屋時，系爭1樓已辦理建物保存登
06 記並接通水電，原告未於被告通知日起15日內辦妥驗收房
07 屋，依上開約款之約定，視同交屋完成，是原告請求房租補
08 貼，亦屬無據。

09 (五)就原告請求房屋稅款1萬227元部分，查系爭契約第5條第3項
10 約定「房屋稅：新建房屋於領得使用執照後辦理產權保存登
11 記日起，由各房屋之登記名義人自行負擔」，而系爭1樓及
12 原告與他人共有之2、3樓建物，均於108年2月20日登記為原
13 告所有（卷第225-233頁），則自該日起之108年度房屋稅自
14 應由原告負擔，原告主張應由被告繳納，要無可採。

15 (六)就請求自108年2月2日起按日給付違約金5,398元部分，查系
16 爭契約第13條第6項之違約金，係以被告未於施工期限內完
17 成本大樓工程為條件，並非以交屋完成與否為條件，而原告
18 自承系爭大樓已於107年6月25日竣工（卷第17、190頁），
19 則原告請求自系爭大樓完工後之108年2月20日起按日給付違
20 約金5,398元，核與上開約款之約定不符，亦不足採。

21 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付5萬
22 2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月5日（卷第1
23 15頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
24 予准許。逾此範圍則屬無據，應予駁回，其假執行之聲請，
25 亦失所附麗，併予駁回。

26 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
27 易程序所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規
28 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依
29 職權宣告被告如以主文第4項所示金額為原告預供擔保後，
30 得免為假執行。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用

額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 109 年 8 月 5 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
他造當事人之人數附繕本；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 109 年 8 月 5 日

書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	3,640元	原告部分勝訴，故訴訟費用 中582元由被告負擔，其餘3, 058元由原告負擔。
合 計	3,640元	