臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第140號

上　訴　人　欣偉傑建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾　勤

訴訟代理人　謝其演律師

被 上訴 人　李國松

訴訟代理人　蕭琪男律師

　　李信賢

　　李佳蓉

　　黃連歲

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國107年11月30日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第127號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國99年10月15日簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），約定伊提供所有坐落臺北市○○區○○段0○段000○00000地號土地（應有部分換算面積計30平方公尺，下稱系爭土地）及所在之地上物（與系爭土地合稱合建前房地），由上訴人連同相鄰其他土地，申請都市更新（下稱系爭都更案），伊以「協議合建」之方式參與上訴人實施之「臺北市○○區○○段0○段000地號等36筆土地及萬芳段3小段838-1地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（送件版）」（嗣於102年2月經臺北市都市更新處核准為「臺北市○○區○○段0○段000地號等45筆土地及及萬芳段3小段838-1地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（核定版）」，下稱系爭都更計畫），伊可分配更新後建物

為A4-1F（面積22.9坪）、A3-6F（面積44.42坪）及B2層編號10法定停車位。因伊有重新選屋，且認協議合建不應存在權利價值之計算，兩造遂於100年11月8日另行簽訂合建契約附約（下稱系爭附約），合意將系爭合建契約第4條第1項關於更新前、後權利價值之相關記載刪除，並更正伊得分配之建物為A5-1F（面積22.9坪）、A3-6F（面積44.42坪）及B2層編號10法定停車位。系爭都更案已完工，伊獲配附表所示建物（下稱系爭分配建物）及坐落同小段360地號土地（下稱360土地，登記應有部分10萬分之1080，與系爭分配建物合稱系爭分配房地）。惟上訴人迄未將系爭分配建物點交予伊，亦未交付系爭分配房地之所有權狀（下稱系爭權狀），依系爭合建契約第12條第1至3項、系爭附約第2條約定請求上訴人點交建物並交付權狀。又A4-1F登記面積較系爭附約所定短少1.11坪、A3-6F短少0.83坪，按系爭都更計畫（表11-4）「更新後各分配單元價值表」（下稱更新後單元價值表）所載建坪單價64萬6000元、45萬1000元計算，上訴人應依系爭合建契約第4條第5項約定找補伊109萬1390元（下稱系爭坪數短少找補款），扣除伊應給付予上訴人之移轉總登記相關費用共22萬7825元（項目、金額如原判決附表二所示，下稱代辦費）後，上訴人尚應給付伊86萬3565元。復依系爭合建契約第11條第6項之約定，上訴人於交屋之日前應按月補貼伊房租3萬元，惟其自106年3月12日起未再給付，伊得請求自該日起至同年12月11日止之房租補貼合計27萬元，並自同年12月12日起按月給付3萬元。另伊因上訴人遲延交屋而無法使用系爭分配房地，卻仍須繳納106年度地價稅8100元，依民法第231條第1項規定請求上訴人賠償伊所受損害。於原審聲明：㈠上訴人應將系爭分配建物點交予被上訴人。㈡上訴人應將系爭權狀交付被上訴人。㈢上訴人應給付被上訴人86萬3565元及自107年10月23日追加之訴聲明狀繕本送達翌日（即107年10月24日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣上訴人應給付被上訴人27萬元及自起訴

狀繕本送達翌日（即107年1月9日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自106年12月12日起至完成第㈠項點交之日止，按月給付被上訴人3萬元。㈤上訴人應給付被上訴人8100元及自起訴狀繕本送達翌日（即107年1月9日）起至清償日止，按年息5%計算之利息【原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，本院108年度重上字第65號判決（下稱前審）駁回其上訴，上訴人復提起第三審上訴，經最高法院109年度台上字第2051號判決廢棄發回本院】。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭合建係以權利價值為計算基礎之協議合建，乃權利變換與協議合建併存之契約，被上訴人以系爭土地與伊興建之部分建物互易，其分配所得之利益不可能大於原有利益，依系爭合建契約第4條第5項約定，被上訴人獲配建物之價值如超過更新前價值即須找補。伊向地主說明之合建條件分配比例為地主60%、伊40%，而被上訴人提供合建之系爭土地面積為30平方公尺，折算坪數約9.075坪，原預估可建房屋44.74坪，實際建成面積54.56坪，被上訴人依系爭合建契約可分配建物67.32坪（22.9坪+44.42坪），更新後實際分得建物65.38坪（67.32坪-1.11坪-0.83坪），並獲配土地34.71平方公尺，不論土地或建物均已超分，如不許找補，顯失公平，依民法第227條之2第1項規定請求被上訴人找補超分部分之價值，參酌本院囑託中聯不動產估價師事務所出具之估價報告書（下稱系爭估價報告）之鑑定結果，被上訴人應找補伊1345萬8114元（下稱價差找補款），則扣除伊應給付被上訴人之系爭坪數短少找補款109萬1390元，加計被上訴人應給付伊之代辦費22萬7825元後，伊毋庸再找補予被上訴人。又被上訴人於兩造簽訂系爭合建契約時故意不提出都市更新計畫同意書（下稱都更同意書），欺騙伊事後會補，再以上訴人如不簽訂系爭附約即不交付都更同意書等語為脅迫，致伊不能抗拒而同意簽訂，構成刑法強制罪，依民法第71條前段、第72條規定，系爭附約應屬無效。如認

被上訴人毋庸找補，依都市更新條例第52條規定及國稅局函釋意旨，其取得超過權利價值部分之價差找補款屬贈與，伊業依民法第408條第1項規定以112年6月28日「民事上訴七、聲請調查證據狀、補充鑑定狀」繕本之送達撤銷該贈與；如認不能撤銷，伊現負債累累，甚至無力發給員工薪資或繳納稅捐，經濟狀況已有變更，如繼續履行贈與，將致伊與員工生計受重大影響，依民法第418條規定，伊得拒絕履行被上訴人毋庸找補之約定。再被上訴人迄未給付價差找補款、代辦費22萬7865元，伊得為同時履行抗辯，依系爭合建契約第12條第1項約定拒絕交付系爭分配建物及權狀。另被上訴人業於106年5月27日複驗，完成驗屋程序，伊已履行交屋義務；被上訴人尚未給付價差找補款，且尚有107年2月至111年12月之管理費及水、電費共42萬1422元（下稱水電管理費）未繳付，伊得拒絕履行交屋義務，故伊未交屋乃可歸責被上訴人，毋庸再補貼被上訴人房租，亦不負遲延責任；另繳納地價稅為被上訴人之法定義務，與伊是否交屋無因果關係，伊無賠償責任等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查兩造於99年10月15日簽訂系爭合建契約，被上訴人提供合建前房地予上訴人辦理系爭都更案，另於100年11月8日簽訂系爭附約，約定被上訴人可分得A4-1F（面積22.9坪）、A3-6F（面積44.42坪，登記面積均含主建物、附屬建物及公共設施面積），B2層編號10法定停車位1位。系爭都更案完成後，被上訴人分得附表所列房地（即系爭分配房地），其中編號1（即A4-1F）面積72.02平方公尺，換算為21.79坪，短少約1.11坪；編號2（即A3-6F）面積144.116平方公尺，換算為43.5951坪，短少約0.83坪。上訴人於105年8月5日取得臺北市政府都市發展局核發之105使字第0159號使用執照，106年1月3日通知被上訴人驗屋，被上訴人之女即其訴訟代理人李佳蓉於106年2月12日、3月18日、5月27日前往驗屋。

系爭分配房地（含停車位）於106年7月17日移轉登記為被上訴人所有。嗣被上訴人於106年11月1日委請律師發函催告上訴人於文到7日內交屋，經上訴人於同年11月3日收受。上訴人自106年3月12日起即未給付每月3萬元房租補貼予被上訴人，被上訴人迄未給付上訴人代辦費22萬7825元等情，為兩造不爭執（原審卷一第131-132、162反頁、169至反頁），並有系爭合建契約、附約、土地及建物登記謄本、所有權狀、使用執照、工程驗屋通知書、掛號執據、交屋初/複驗收明細表、律師函及回執、房租補貼收據可稽（原審卷一第5-23、80-83、158-160反頁、180-181頁及卷二第36-43、63-70、99-104頁），應堪認定。

四、被上訴人主張系爭合建契約為單純協議合建，約定按面積找補，依系爭合建契約第12條第1至3項、第11條第6項、系爭附約第2條等約定，及民法第231條第1項規定，請求上訴人點交系爭分配建物、交付系爭權狀，並給付系爭坪數短少找補款、房租補貼，及賠償遲延交屋之損害等語，為上訴人否認，並以上開情詞置辯。茲查：

㈠、坪數短少找補款部分：

1.系爭合建契約第4條第5項約定：「分屋時甲方實際分得之房屋單元或面積若有異動（含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），如不足一戶或超過一戶時，雙方同意以同等價值計算差額找補。（以下手寫）双方同意，如超過參坪部分，甲方無須找補差額予乙方。」（原審卷一第6頁），核其目的乃因被上訴人實際受分配更新後建物之面積，非必與系爭合建契約及附約所約定之面積相同，倘被上訴人獲配之建物坪數與原來約定不同，即屬有異動，自應就超過或不足兩造互易範圍之部分為找補；即被上訴人獲配之建物坪數如有超過，應按與各戶同等價值計算差額找補予上訴人，如有短少，則由上訴人找補予被上訴人。而此所謂「同等價值」應指與被上訴人獲配之更新後建物權利價值相同而言，被上訴人依更新後單元價值表「分配單元」（即各戶）所載更新

後之每坪單價計算找補（原審卷一第179頁），應屬有據。則被上訴人實際分得之A4-1F短少約1.11坪、A3-6F短少約0.83坪，按更新後單元價值表所載建坪單價分別為64萬6000元、45萬1000元計算，上訴人應找補109萬1390元（即1.11坪×64萬6000元+0.83坪×45萬1000元）予被上訴人，且為上訴人不爭執（本院卷三第22頁）。是被上訴人主張以其應給付上訴人之代辦費與前開上訴人應給付之系爭坪數短少找補款抵銷後，上訴人尚應給付86萬3565元（109萬1390元-22萬7825元），洵屬有理。

2.上訴人雖抗辯：系爭合建契約係權利變換與協議合建併存之契約，被上訴人以系爭土地與伊興建之部分建物互易，其分配所得之利益不可能大於原有利益，被上訴人就系爭分配建物價值超過更新前權利價值部分，自應找補等語。茲查：

⑴按都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。99年5月12日修正施行都市更新條例第25條第1項、第25條之1分別定有明文。在重建之都市更新，無論係以權利變換或協議合建方式為之，均係重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人與實施者或與實施者協議出資之人間，依所提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按一定之比例分配更新後土地、建築物或權利金。僅其比例之決定，以權利變換方式為之者，係由實施者擬具權利變換計畫，送主管機關依相關程序審議

通過後核定發布實施；採協議合建方式實施者，則依契約當事人所約定之特定比例或計算基礎所形成之比例定之（最高法院109年度台上字第2051號判決意旨參照）。準此，以權利變換方式決定更新後房地之分配比例者，係依權利變換計畫之比例計算權利人可配得之房地面積；採協議合建方式實施者，則係依契約當事人所約定之比例計算；同一都更計畫中得同時實施權利變換與協議合建二種方式，對同意參與都更與不願參與之權利人分別採用不同方式決定更新後房地之分配比例，惟就同一權利人則無併採權利變換與協議合建之可能，縱合建契約係約定以房地重建前、後之權利價值比率作為更新後房地之分配比例，或約定須按權利價值之差額找補，仍屬協議合建，上訴人抗辯系爭合建契約係權利變換與協議合建併存之契約云云，自屬無稽。

⑵次按於雙務契約，給付與對待給付之客觀價值是否相當，涉及因素甚多，欠缺明確之判斷標準，故現行民法基本上採取主觀等值原則，即當事人主觀上願以給付換取對待給付，即為已足，客觀上是否相當，在所不問，法院自應尊重當事人自由形成之契約內容，除有例外情形（如暴利行為、情事變更）得依個案具體情形客觀判斷給付或給付之約定是否顯失公平外，不得恣意否定給付與對待給付間之主觀等值性。茲查：

①依民法第398條規定，當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，為互易契約。查系爭合建契約第4條第1項約定：「建物之分配：更新後甲方（即被上訴人）實際應分配權利價值為13,767,746元。今雙方同意甲方分配更新後建築物為A5-1F面積22.9坪，總價14,195,599元，及A3-6F面積44.42坪，總價18,388,828元（登記面積中含主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積），B2層車位1位（法定停車B2-10號）…。」，第6項：「土地持份：⑴車位：每車位持分土地1/10000。⑵扣除車位土地持分面積之剩餘土地，每戶房屋土地持份按各戶主建物面積佔全案主建物面積之比例持分

之。」；第5條第6項約定：「甲、乙雙方同意於辦理完工後房地所有權移轉登記時…雙方依營業稅法之規定互易房地…。」（原審卷一第6頁），並參酌其餘契約之內容，可知系爭合建契約乃被上訴人提供系爭土地，由上訴人合併相鄰之他人土地整體開發，申請系爭都更案，於拆除地上物、出資興建房屋後，將上訴人興建之部分房屋暨配賦之土地移轉登記予被上訴人，堪認被上訴人係以系爭土地與上訴人興建之部分房屋暨配賦之土地互易甚明，故被上訴人可獲配更新後建物之面積若干，悉依兩造約定之內容定之。

②而解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）。觀諸前述系爭合建契約第4條第1項約定明確記載，更新後被上訴人「應分配權利價值」雖僅有1376萬7746元，但上訴人同意將權利價值1419萬5599元之A5-1F、1838萬8828元之A3-6F及停車位1位，均分配予被上訴人等詞；嗣兩造於100年11月8日簽訂系爭附約，其中第2條約定將前開約定變更為：「建物之分配：更新後甲方實際應分配之建築物為A4-1F，面積22.9坪，及A3-6F，面積44.42坪（…），B2層編號10號（如附圖）之車位1位（法定停車位）…」（原審卷一第17頁），已無更新前、後權利價值之記載。酌以上訴人之實際負責人即證人羅律煌於本院證稱：被上訴人簽系爭合建契約時就要求要分67坪的房子，不找補等語（本院卷二第287頁），及依上訴人不爭執形式真正之簽訂附約當天錄音譯文之內容所示，被上訴人當場要求刪除權利價值之文字，經在場人王憲勳律師詢問：「為什麼想要刪除總價值？想法原因是什麼？」，李佳蓉回以：「合建上不該有任何有關金錢方

面。」，被上訴人則回以：「有位置圖就不必要了，不用價值在上面」，在場之上訴人員工即訴外人游瑞倉則解釋：「…那其實它（指系爭合建契約第4條第1項）只是在說明原來權利變換價值本來就比較低，但是分配的價值比較高，就是這樣而已，其實也沒甚麼，你說要把數字刪除，我沒有意見」等語（本院卷二第271-272頁），益見上訴人確已同意被上訴人於更新後可獲配高於其應分配權利價值之房地，則其既願以A4-1F、A3-6F二戶房地，換取被上訴人之系爭土地，此乃兩造自由形成之互易契約內容，二者即具有主觀等值性，上訴人自應受拘束，是其抗辯被上訴人分配所得之利益不可能大於原有利益，超出部分即應找補價差云云，顯非可採。

⑶上訴人雖抗辯：被上訴人以上訴人如不簽訂系爭附約即不交付都更同意書等語為脅迫，致伊不能抗拒而同意簽訂，犯刑法強制罪，依民法第71條前段、第72條規定，系爭附約應屬無效云云。惟按因被脅迫而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人僅得撤銷其意思表示，該法律行為不因此而無效。依證人羅律煌於本院證稱：伊與被上訴人簽系爭合建契約，但被上訴人沒給都更同意書，後來是簽系爭附約時才給等語（本院卷二第288-289頁）；100年11月8日錄音譯文亦顯示游瑞倉要求被上訴人提出同意書後，由上訴人員工即證人陳佩惠向李佳蓉確認同意書之內容均為被上訴人親自填載等過程（本院卷二第276-277頁），被上訴人復自承簽訂系爭合建契約當時未交付都更同意書，簽系爭附約時才提出（本院卷一第404頁），佐以都更同意書之出具日期為99年10月14日（本院卷一第441頁），可見被上訴人於99年10月15日簽訂系爭合建契約前即已簽妥都更同意書，但未交付上訴人，迄100年11月8日簽訂系爭附約時始行交付等情，固可認定。然上訴人並未舉證被上訴人有以不交付都更同意書脅迫上訴人簽訂系爭附約之行為，且其已依民法第93條規定於1年內為撤銷簽訂系爭附約之意思表示；而依證人

羅律煌於本院證稱：被上訴人簽系爭合建契約時沒給都更同意書，這樣契約就白簽了，至於是不是因為沒給都更同意書才簽附約，伊不記得等語（本院卷二第288頁），更難認定上訴人與被上訴人簽訂系爭附約與被上訴人未交付都更同意書有關；且系爭附約第2條確將被上訴人原來選擇之A5-1F改為A4-1F，證人陳佩惠亦證稱簽訂系爭附約是要修改戶別（本院卷二第284頁），益見兩造確因合意變更系爭合建契約之內容，而有增訂附約之必要。況兩造均不爭執如以權利變換方式實施即不須都更同意書（本院卷二第189頁），故縱被上訴人因雙方尚未達成共識而拒不提出都更同意書，亦僅無法達成協議合建而已，仍得改以權利變換方式實施，即無須取得被上訴人之都更同意書，此亦有臺北市都市更新處覆函可參（本院卷二第112頁），益難認定上訴人會因被上訴人脅迫不交付都更同意書，即同意簽訂系爭附約。則上訴人或係為求順利、迅速完成系爭都更案，或基於其他考量，而同意被上訴人可獲配高於其原來應分配權利價值之房地，縱使主觀上認為委屈或反悔，亦難認被上訴人不提出都更同意書之舉已犯刑法強制罪或違反公序良俗，是上訴人抗辯系爭附約無效，自屬無稽。

3.上訴人又抗辯：系爭合建契約第4條第5項約定所稱「如不足一戶或超過一戶」應按同等價值計算差額找補等詞，係指被上訴人更新前權利價值應分得之戶數，與其實際分得之更新後戶數，二者間之權利價值差額應予找補之意，被上訴人依其更新前權利價值僅可配得1戶，實際卻獲配2戶，就超過部分之權利價值自應找補云云。惟被上訴人係以系爭土地與上訴人興建之A4-1F、A3-6F二戶房地協議互易，縱被上訴人實際獲配之建物權利價值高於其原來應分配之價值，亦屬其依互易契約應取得之給付，已如前述，則被上訴人實際獲配系爭分配建物為2戶，與前開約定之戶數相同，並無超過或不足之情形；且就文義而言，被上訴人實際分得之戶數不可能「不足一戶」，可見此處所謂一戶顯指「分配單元」而言，

「如不足一戶或超過一戶」則指獲配面積不足或超過分配單元之面積，非指戶數本身，上訴人此部分抗辯，委無可信。其又抗辯：被上訴人取得超過更新前權利價值部分之價差屬贈與，伊得依民法第408條第1項規定撤銷，或依民法第418條規定拒絕履行被上訴人毋庸找補之約定云云。然被上訴人係本於系爭合建契約與上訴人互易取得系爭分配房地，不論國稅局就本件交易如何課稅，均不影響互易契約之性質，無再割裂另構成贈與之餘地，上訴人此部分抗辯，亦屬無稽。

4.上訴人復抗辯：被上訴人取得之更新後360土地持份換算面積約34.71平方公尺（3214㎡×1080/100000=34.71㎡，小數點第二位以下四捨五入），大於被上訴人提供之系爭土地面積30平方公尺，應依系爭合建契約第4條第5項約定找補；如不許找補，顯失公平，亦得依民法第227條之2第1項規定請求云云。惟查：

⑴依前所述，上訴人應依系爭合建契約第4條第6項所定，按系爭分配建物之主建物面積佔全案主建物面積之比例計算土地持份，一併移轉登記予被上訴人；而依受託計算系爭都更案分配土地持分之訴外人政大地政士聯合事務所112年9月1日覆函，亦可知其確係依前開原則計算各戶應分配之土地持分（本院卷三第4頁），堪認被上訴人取得之360土地應有部分10萬分之1080，均因系爭分配建物配賦而來。又參酌系爭都更計畫（表11-2）「更新後各土地權利價值表」，係按土地面積計算權利價值，（表11-4）更新後單元價值表則按建物面積計算，其中貳、二、㈡「更新後總價值」載明估價報告書評定更新後權利價值為「更新後土地及建築物總價值」等詞（原審卷一第179-179頁），可見更新後權利價值之計算包括建物及土地之價值。則上訴人依系爭合建契約第4條第1項約定同意分配予被上訴人之更新後權利價值包括建物及土地，其依系爭附約第2條約定同意分配予被上訴人之A4-1F、A3-6F二戶房屋亦包括配賦之土地，足見被上訴人取得之360土地應有部分10萬分之1080，均屬兩造互易標的之範圍。而

系爭合建契約並無被上訴人就實際配賦之土地面積超過系爭土地時應予找補之約定，且依100年11月8日錄音譯文所示，被上訴人之子（即「李小姐哥哥」）曾詢及如更新後取得之土地持分大於系爭土地如何處理一節，然因游瑞倉、陳佩惠均認不可能發生此種情形，亦未敘及超過部分應否找補（本院卷二第275頁）；酌以證人陳佩惠於本院證稱：當天沒有計算被上訴人配得之土地持分面積是否有可能大於系爭土地，因為憑直覺認為不可能，沒有提到如何處理，或應否找補等語（同卷第286頁），可見兩造並未約定被上訴人依前開規定或約定配賦之土地持分面積如超過系爭土地時應否找補，難認被上訴人有找補義務。上訴人抗辯被上訴人應依系爭合建契約第4條第5項約定為找補，要屬無據。

⑵復按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之（最高法院106年度台上字第2320號判決意旨參照）。被上訴人因取得系爭分配建物可配賦土地持份之計算方式，已於系爭合建契約第4條第6項明確約定，上訴人自可估算被上訴人配得之土地持分面積；酌以前開100年11月8日錄音譯文之內容及證人陳佩惠之證言，亦可知上訴人係因憑直覺認為被上訴人配得之土地持分面積不可能超過系爭土地，而疏未計算，自難認被上訴人於更新後配得34.71平方公尺土地，非上訴人簽訂系爭合建契約及附約當時所得預料，亦無何情事變更之情形。是上訴人抗辯得依民法第227條之2第1項規定請求找補，亦屬無稽。

㈡、點交房地及交付權狀部分：

1.系爭合建契約第12條約定：「甲方（即被上訴人）履行下列各條款義務後乙方（即上訴人）始行辦理交屋，甲方應憑乙

方發給之交屋證明單辦理交屋手續。1.付清本約所列應由甲方負擔之各條款項及工程追加款以及建物分配增加面積之補貼價款；2.辦妥本約第4條第6款約定，完成土地所有權登記予乙方；3.甲方就所分得之房屋完成驗收並簽認可之同意收執書。…」（原審卷一第7反頁）。查上訴人就系爭分配建物超過被上訴人原來應分配之權利價值部分不得請求找補，被上訴人並無應負擔之建物分配增加面積補貼價款，或其他依約應負擔之款項未付。又被上訴人已登記為360土地之所有人，自已完成系爭合建契約第4條第6項所約定辦妥土地所有權登記之義務。再上訴人於106年1月3日通知被上訴人驗屋，被上訴人委由李佳蓉於106年2月12日、3月18日、5月27日前往驗屋，並於交屋初/複驗收明細表「驗收人」欄簽名（原審卷二第38-43頁），顯已就系爭分配建物完成驗收並簽認。則被上訴人已履行前開各款約定，上訴人卻迄未將系爭分配房屋之鑰匙交付被上訴人，亦未以其他方法使被上訴人實際占有，被上訴人請求上訴人點交前開房屋，自屬有據。又系爭權狀乃表彰被上訴人就系爭分配房地所有權之證明文件，應為上訴人履行系爭合建契約之附隨義務，是被上訴人請求上訴人交付系爭權狀，亦屬有理。

2.上訴人雖抗辯：完成驗屋即屬履行交屋義務云云。惟依上訴人寄送被上訴人之工程驗屋通知書載明「特通知台端進行交屋前置作業－驗屋手續」（原審卷二第37頁），及前開驗收明細表「驗收人」欄上方記載「以上工程驗收項目內，經雙方會驗無誤，並同意辦理有關交屋一切手續…」等詞，可見房屋驗收係對房屋設備進行檢驗查收確認完工之程序，而交屋則係將房屋占有移交給所有權人使用，驗屋為交屋之前置程序，自非相同，上訴人此部分抗辯，核無可信。上訴人又抗辯：被上訴人尚有水電管理費未繳清，伊得拒絕交屋云云；然上訴人於106年5月27日驗屋完成時未交屋，經被上訴人於106年11月1日催告仍拒不交屋，是被上訴人因上訴人未依約交屋致無法使用系爭分配建物，自無令其負擔水電管理

費之餘地，上訴人此部分抗辯，誠屬無理。依此，上訴人所為各項同時履行抗辯，均非可採。

㈢、房租補貼部分：

依系爭合建契約第11條第6項約定，上訴人同意提供被上訴人自騰空點交房地之日起至交屋日止，每月3萬元之房租補貼（原審卷一第7反頁），惟上訴人自106年3月12日起即未再給付，且迄未交屋，已如前述，被上訴人依前開約定請求上訴人給付自106年3月12日起至106年12月11日止，共9個月之房租補貼27萬元，及自106年12月12日起至點交系爭分配房屋之日止，按月給付3萬元，即有理由。上訴人抗辯完成驗收程序即已履行交屋義務，無須再補貼房租云云，並無可採。

㈣、遲延損害部分：

按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。民法第216條第1項、第231條第1項定有明文。依系爭合建契約第12條第4款約定，上訴人應於被上訴人驗收合格同時辦理交屋，是其於被上訴人106年5月27日完成驗收時即應交屋，經被上訴人於106年11月1日委請律師發函要求上訴人於文到7日內通知被上訴人辦理交屋，該函於同年11月2日送達上訴人，上訴人迄未交屋等情，有律師函及回執可參（見原審卷一第158-160頁），上訴人自應負遲延責任。又系爭分配房地於106年7月17日移轉登記為被上訴人所有，被上訴人因此支出106年度之地價稅8100元，有地價稅繳款書可佐（原審卷一第31頁）。則被上訴人因上訴人遲延交付系爭分配房地，無法使用該房地而受有損害，其以支出地價稅之數額8100元作為遲延損害賠償之計算標準，堪屬合理。上訴人抗辯被上訴人未給付找補款，伊得拒絕交屋，遲延交屋自不可歸責伊；且被上訴人依法繳納地價稅與伊有無交屋無因果關係云云，均無足取。

五、綜上，被上訴人依系爭合建契約第4條第5項約定、第11條第

6項、第12條約定及民法第231條第1項規定，請求上訴人㈠將系爭分配建物點交予被上訴人，㈡將系爭權狀交付被上訴人，㈢給付被上訴人86萬3565元及自107年10月23日追加之訴聲明狀繕本送達翌日即107年10月24日（見原審卷二第77頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣給付被上訴人27萬元及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月9日（見原審卷一第35頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自106年12月12日起至完成第㈠項點交之日止，按月給付被上訴人3萬元。㈤給付被上訴人8100元及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　6　　日

民事第十三庭

審判長法　官　林純如

法　官　江春瑩

法　官　邱蓮華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　8　　日

書記官　蘇意絜

【附表】

編號	建物			建物坐落土地（權狀字號）	分配單元代號
	門牌號碼（臺北市文山區興隆路3段）	建號（臺北市文山區公訓段3小段）	權狀字號（106北古字）		
1	325號	3288建號	第6587號	臺北市○○區○○段0○段000地號（106北古字第11137號）	A4-1F
2	333號6樓	3401建號	第6589號		A3-6F
3	333號	3292建號	第6588號		B2層編號10法定停車位