

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第803號

上訴人即附

帶被上訴人 金鑽號事業有限公司

法定代理人 尤國璋

訴訟代理人 李逸文律師

被上訴人即

附帶上訴人 林正彬

林正昌

共 同

訴訟代理人 莊宇翔律師

白乃云律師

上列當事人間請求給付租金補貼事件，上訴人對於中華民國112年5月12日臺灣臺北地方法院109年度訴字第8977號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，並為訴之追加，本院於115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人金鑽號事業有限公司給付被上訴人林正彬逾新臺幣肆拾柒萬柒仟肆佰貳拾玖元本息、被上訴人林正昌逾新臺幣伍拾參萬玖仟壹佰肆拾參元本息，及其假執行之宣告，暨該訴訟費用部分，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人林正彬、林正昌於第一審之訴及其假執行之聲請，均駁回。

上訴人金鑽號事業有限公司其餘上訴駁回。

被上訴人林正彬、林正昌之上訴及追加之訴均駁回。

廢棄改判部分第一、二審及駁回附帶上訴（含追加之訴）第二審之訴訟費用，均由被上訴人林正彬、林正昌負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人林正彬、林正昌（下合稱林正彬等2人）於原審請求上訴人即附帶被上訴人金鑽號事業有限公司

（下稱金鑽號公司）應給付租金補貼各新臺幣（下同）106萬1,143元本息，嗣於本院再追加請求金鑽號公司給付租金補貼各3萬1,928元本息（本院卷一第201-203頁），核其等追加請求與原訴主張之基礎事實均係關於兩造租金補貼之爭議，依民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、林正彬等2人主張：

（一）伊等於民國103年7月28日與金鑽號公司簽訂合作興建房屋契約書（下稱系爭契約），約定伊等提供新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下合稱系爭土地），金鑽號公司提供資金，合作興建門牌號碼新北市○○區○○路000○○000號房屋。嗣因伊等將系爭土地所有權部分移轉予訴外人蘇秋美、林上鈞、林曉宣、林巧宜、呂秀琴、林志謙、林郁婷（下稱蘇秋美等7人，與林正彬等2人合稱林正彬等9人），蘇秋美等7人分別於104年12月22日、104年4月30日、105年3月14日與金鑽號公司簽訂合作興建房屋契約書增補（下稱增補契約），林正彬等9人共分配14戶房屋，其中A1戶1樓房屋（下稱A1房屋）於110年10月14日交屋，其餘13戶房屋（下稱13戶房屋）均於109年10月5日交屋。依系爭契約第6條約定，金鑽號公司自104年2月28日起至完工交屋日止，須按月給付伊等租金補貼費用各9萬元，金鑽號公司僅給付至108年10月28日止，13戶房屋部分自108年10月28日起至109年10月5日止，金鑽號公司尚應給付伊等各101萬4,000元，A1房屋（伊等各1/2）部分自109年10月6日起至110年5月16日止，金鑽號公司尚應給付伊等各4萬7,143元。上訴後追加主張金鑽號公司應就A1房屋部分自110年5月16日起至110年10月14日止，尚應給付伊等各3萬1,928元。。

（二）金鑽號公司所辯不可採：

1. 金鑽號公司為取得優待獎勵面積，要求伊等配合提供道路用地辦理捐贈，伊等提供名下道路用地供金鑽號公司挑選，惟金鑽號公司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正，屬金鑽號公司應負擔之成本及作業，故此期間即仍須給付伊等租金補貼。

2.系爭契約並未約定信託契約之簽署期限，伊等並無拖延簽訂信託契約之情事。

3.因林曉宣將於109年1月12日結婚，林正彬於108年12月14日先行向金鑽號公司取得A1戶10樓房屋鑰匙並配合簽署交屋證明，以作為結婚新房，然事實上該日並未完工交屋，金鑽號公司遲至109年10月5日方將13戶房屋交予林正彬等9人，於110年10月14日交付A1房屋予伊等。

(三)爰依系爭契約第6條約定，提起本件訴訟。請求金鑽號公司給付林正彬、林正昌各106萬1,143元，及其中45萬元自支付命令送達之翌日起，其餘61萬1,143元自民事變更聲明暨準備二狀送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴後追加請求金鑽號公司給付林正彬、林正昌各3萬1,928元，及自113年3月14日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、金鑽號公司辯稱：

(一)伊已依系爭契約第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。

(二)金鑽號公司僅須給付自105年8月19日起至108年12月14日止之租金補貼：

1.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○○000○○0000地號、○○段0000、0000-0、0000、0000-0、0000-0、0000-0地號土地為送出基地，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，林正彬等2人乃於103年12月2日檢具申請書向新北市政府申辦容積移轉程序，惟○○段0000-0地號土地無法捐贈，林正彬等2人又陸續將系爭土地所有權移轉與蘇秋美等7人，致需重新申請容積移轉，延誤容積移轉進度，最終林正彬等2人改捐贈新北市○○區○○段0000○○0

00000地號及○○段000-0地號土地，於104年5月26日以林正彬等9人名義重新申請後，新北市政府就該容積移轉核准，導致系爭工程於104年9月21日始得領取建造執照，此為可歸責於林正彬等2人之事由，是林正彬等2人應不得請求103年12月2日起至104年9月21日止之租金補貼，並應展延伊之履約期間。

2.永豐商業銀行於104年1月14日提供信託契約予林正彬等9人簽署，惟林正彬等9人處處拖延、拒絕簽約，伊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，林正彬等2人不得要求租金補貼，並應展延伊之履約期間。

3.系爭工程於108年8月29日完工、取得使用執照，系爭房屋已處於得隨時交屋之狀態，林正彬亦於108年12月14日代理林巧宜就A1戶10樓辦理交屋，可見其餘13間房屋均處於可交屋狀態，林正彬等9人拒不辦理交屋，係以不正當行為，阻礙停止支付租金補貼之條件成就，依民法第101條第1項規定，應視為108年12月14日系爭房屋已交屋，且伊停止支付租金補貼之條件已成就，伊支付租金補貼之期限僅至108年12月14日為止。

四、原審判決金鑽號公司應給付林正彬60萬8,572元本息、林正昌69萬2,141元本息，另駁回林正彬等2人其餘之訴及假執行之聲請。金鑽號公司不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林正彬等2人在第一審之訴駁回。林正彬等2人除聲明求為判決駁回金鑽號公司之上訴外，並為附帶上訴及訴之追加，上訴聲明：(一)原判決不利於林正彬等2人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，金鑽號公司應分別給付林正彬45萬2,571元、林正昌36萬9,002元，及均自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。追加聲明：金鑽號公司應分別給付林正彬3萬1,928元、林正

01 昌3萬1,928元，及自113年3月14日民事變更聲明狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。金鑽號公司則
03 答辯聲明：附帶上訴及追加之訴均駁回。

04 五、經查，林正彬等2人於103年7月28日分別與金鑽號公司簽訂
05 系爭契約，由林正彬等2人提供系爭土地，金鑽號公司提供
06 資金，於系爭土地興建門牌號碼新北市○○區○○路
07 000○○000號房屋；金鑽號公司自104年2月28日起至108年10
08 月27日止，按月給付9萬元租金補貼予林正彬等2人；林正彬
09 等2人將系爭土地所有權部分移轉予蘇秋美等7人，蘇秋美等
10 7人分別於104年12月22日、104年4月30日、105年3月14日與
11 金鑽號公司簽訂增補契約；金鑽號公司於103年11月20日向
12 新北市政府工務局申請系爭工程建造執照，於104年9月21日
13 領得建造執照，上載核准日期為104年7月20日，金鑽號公司
14 於108年8月29日取得使用執照，上載核准日期為108年8月15
15 日；A1戶房屋於110年10月14日交屋（林正彬、林正昌各
16 1/2）等情，為兩造所不爭（本院卷三第49-50頁），堪信為
17 真。

18 六、林正彬等2人主張金鑽號公司應就13戶房屋、A1房屋分別給
19 付租金補貼至109年10月5日、110年10月14日止等語，為上
20 訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

21 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
22 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
23 訴訟法第454條第2項前段定有明文。查A1戶10樓於108年12
24 月14日交屋，A1戶6樓、7樓、11樓、12樓、A2戶7樓、11
25 樓、12樓於109年8月10日交屋，A1戶8樓、9樓、A2戶8樓、9
26 樓、10樓於109年8月11日交屋，A1房屋於110年10月14日交
27 屋，金鑽號公司應於交屋前，按月給付林正彬等2人租金補
28 貼無誤；又金鑽號公司所辯容積移轉之履行遲延，應屬可歸
29 責於林正彬等2人（關於可歸責天數另補充如下）；另金鑽
30 號公司所辯林正彬等9人簽訂信託契約作業遲延乙節，尚無
31 可取等情，業經原判決論述甚詳（見原判決第12-23頁），

01 本院此部分意見與原判決相同，爰依上開規定予以援用，不
02 再贅述。

03 (二)本院另補充如下：原判決認定林正彬等2人就容積移轉之履
04 行遲延為可歸責，已如前述，而林正彬等2人因此遲延之時
05 間計算部分，關於104年3月20日至104年6月24日間，兩造收
06 到第1次會勘紀錄後，至補正提供新增捐贈3筆土地、變更送
07 出土地贈與比例、辦理接受基地持分產權移轉等地主應完成
08 事項，需待完成土地權利登記後，才能補正申請文件，非可
09 歸責於金鑽號公司期間約3個月又4日，又關於104年6月24日
10 至104年9月14日間，送出基地之土地贈與移轉登記、更正筆
11 誤事項及補附未成年所有權人法定代理人用印等過程，至完
12 成核發容積移轉許可函，其中接受基地於104年7月2日取得
13 建照核准函後辦理送出基地贈與移轉登記事宜至104年9月2
14 日完成移轉登記公部門之作業，屬地主之土地權利移轉作
15 業，非可歸責於上訴人1個月又13日等節，有臺北市建築師
16 公會鑑定報告書可稽（該報告書第5-7頁），故金鑽號公司
17 抗辯林正彬等2人因此遲延時間於137天【計算式：3個月又4
18 日+1個月又13日=4個月又17日】內為有理由，超過部分為
19 無理由。

20 (三)另A1房屋於110年10月14日交屋，已如前述，且為兩造所不
21 爭（本院卷三第50頁），是林正彬等2人追加請求金鑽號公
22 司給付A1房屋之租金補貼至110年10月14日止，為有理由。
23 租金補貼之計算方式詳如附表。

24 七、綜上所述，林正彬依系爭契約第6條約定，請求金鑽號公司
25 給付47萬7,429元，及其中45萬元自109年5月28日起，其餘2
26 萬7,429元自110年7月21日起，均至清償日止，按年息5%計
27 算之利息；暨林正昌依系爭契約第6條約定，請求金鑽號公
28 司給付53萬9,143元，及其中45萬元自109年5月28日起，其
29 餘8萬9,143元自110年7月21日起，均至清償日止，按年息
30 5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，
31 則屬無據，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部

分，為金鑽號公司敗訴之判決，容有未洽，上訴意旨指摘原
判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為金鑽
號公司敗訴之判決，並無不合，金鑽號公司仍執陳詞，指摘
原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
訴。林正彬等2人提起附帶上訴就原判決駁回其餘請求部分
指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另
林正彬等2人於本院為訴之追加，亦無理由，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件金鑽號公司上訴為一部有理由、一部無理
由，林正彬等2人附帶上訴及追加之訴為無理由，依民事訴
訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條，判決如主
文。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日
民事第二十五庭

審判長法 官 潘進柳

法 官 林祐宸

法 官 楊惠如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

書記官 張永中

附表（民國/新臺幣）：

	分配房屋	交屋日期	自 108 年 10 月 29 日至交 屋日止，可 請求租金補 貼天數	扣除可歸責 於林正彬等 2人天數137 日後，尚餘 可請求租金 補貼天數	補貼數額 【計算式】 (元以下四捨五入)	合計
林正彬	A1戶10樓	108年12月14日	46日	0日，金鑽	0元	47萬7,429元

				號公司不用再補貼。		
	A1戶6樓 (應有部分1/2)	109年8月10日	286日	149日，折合4月29日	3萬1,929元 【90,000元×(4+29/30)月×1/2戶×1/7】	
	A1戶8樓、9樓、10樓 A2戶8樓、9樓	109年8月11日	287日	150日，折合5月	32萬1,429元 【90,000元×5月×5戶×1/7】	
	A1戶1樓 (應有部分1/2)	110年10月14日	716日	579日，折合19月9日	12萬4,071元 【90,000元×(19+9/30)月×1/2戶×1/7】	
林正昌	A1戶6樓 (應有部分1/2)	109年8月10日	286日	149日，折合4月29日	3萬1,929元 【90,000元×(4+29/30)月×1/2戶×1/7】	53萬9,143元
	A1戶7樓、11樓、12樓 A2戶7樓、11樓、12樓	109年8月10日	286日	149日，折合4月29日	38萬3,143元 【90,000元×(4+29/30)月×6戶×1/7】	
	A1戶1樓 (應有部分1/2)	110年10月14日	716日	579日，折合19月9日	12萬4,071元 【90,000元×(19+9/30)月×1/2戶×1/7】	
備註	林正彬、林正昌各分配得8戶房屋，因其中A1戶1樓、6樓應有部分各1/2，故實質上林正彬等2人各取得7戶房屋。又林正彬等2人之租金補貼係每人按月以9萬元計算，計算上自應將9萬元租金補貼以林正彬等2人各自取得7戶房屋進行分配，此即計算式中×1/7之緣由。					