臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第401號

原　　告　鋒勳建設股份有限公司
法定代理人　謝明勳
訴訟代理人　王東山律師
複代理人　　李美寬律師
被　　告　王文進
　　王文彰

上列當事人間請求給付補償金等事件，經本院於民國108 年9 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告王文進應給付原告新臺幣柒佰肆拾萬貳仟玖佰陸拾柒元，及自民國一百零八年七月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告王文彰應給付原告新臺幣貳佰肆拾壹萬陸仟陸佰陸拾陸元，及自民國一百零八年七月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告王文進負擔四分之三、被告王文彰負擔四分之一。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰肆拾陸萬捌仟元供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌拾萬陸仟元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告2 人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

緣原告與被告王文進、王文彰分別於民國102 年3 月21日、1 月29日簽訂合建契約書，約定由被告王文進、王文彰提供所有坐落新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地，併同地段719 等地號共計6 筆地號土地共同開發興建店鋪集

合住宅大樓，其中第9條約定：「一、本約基地有關之各項稅捐如地價稅、工程受益費等，自甲方（即被告王文進、王文彰）將房屋騰空、房地點交予乙方（即原告）後起，雙方各按分得房屋及土地比例負擔，房地點交予乙方以前一切應（欠）繳稅費概由甲方負責繳納。二、本約土地移轉予乙方所發生之土地增值稅，以本約簽訂日為納稅計算基準日之前由甲方負責繳納，之後由甲乙雙方以土地持有比例繳納。三、本合建案辦理分割、合併、信託、移轉及房屋保存登記手續，由乙方指定之地政士辦理，有關房地產權登記其所需之各項費用（公契印花、契稅、公監證費、規費、代辦費等暫收款）及依大廈管理法規定起造人應負擔之公共基金，雙方依所分得之房屋及車位各自負擔前項稅費，應於乙方通知日起七日內繳交於乙方以為代繳。房屋稅自領得使用執照向稅捐機關申報房屋現值並設籍後，由雙方按各自分得之房屋及車位負擔之。四、天然瓦斯之內外管線申請其接戶費、設計安裝及瓦斯錶裝置等費用，由雙方所分得之房屋各自負擔繳納。五、乙方於甲方產權登記完成後即通知甲方交屋，甲方應於接獲通知日起七日內前來辦理交屋手續，並自通知日起第八日開始負擔分得房屋之水電費及公共設施應負擔之費用。六、各項稅費依本合約及政府機關所訂納稅義務人規定各自負擔，但如因一方之因素致遭主管機關罰鍰或補繳稅費，由該方負擔。七、房地互易稅務處理：甲乙雙方因合建分屋而互易交換之房地，於辦理新屋點交時，應交付予對方之憑證、金額、開立之時間及所發生之稅捐，雙方同意概依財政部相關稅法之規定開立，其乙方因房地互易所須開立之發票營業稅由甲方配合繳納；惟乙方因本案所支付之任何補貼款，均視為甲方土地補貼款之一部分，不另給據。」。今興建案業已完成，且原告依約將被告選定之房地所有權移轉登記予被告，並於105年2月19日寄發交屋通知單予被告，詎被告遲不配合辦理交屋及繳付契約補償金等款項。爰依合建契約書第9條、第22條規定，提起本件訴訟。

被告王文進部分：

1.按合建契約書第22條約定：「甲方（即被告王文進）選擇房地E棟1樓46.39坪、E棟2樓38.81坪共貳戶；車位編號B3-14、B3-15共貳位，總共應繳補價金捌佰壹拾貳萬元整」。惟查E棟2樓房地實際登記坪數為34.54坪，與合建契約書約定之坪數不足4.27坪，而依合建契約書第3條第1項第1款之約定，被告王文進分取百分之54，原告分取百分之46，故前開不足之4.27坪，被告王文進按比例應取得2.31坪，而雙方約定以一坪250,000元計算找補金額，是原告扣除補償金577,500元，亦即被告王文進應依合建契約書第22條之約定，給付原告7,542,500元補償金（計算式：8,120,000－577,500＝7,542,500）。

2.另被告王文進應依合建契約書第9條約定給付土地增值稅1,243,815元、發票營業稅959,395元、過戶相關費用197,257元，計2,400,467元；又原告曾承諾補償被告王文進拆屋補償金2,000,000元，及102年4月至105年3月每月15,000元之租金補貼，計540,000元。故請求被告王文進應給付原告7,402,967元（計算式：7,542,500＋2,400,467－2,000,000－540,000＝7,402,967）。

被告王文彰部分：

1.按合建契約書第22條約定：「甲方（即被告王文彰）選擇房地C棟1樓26.84坪、A棟10樓65.13坪共貳戶；車位編號B2-28、B2-27共貳位，總共應繳補價金肆佰柒拾㠯萬元整」。惟查，補償之金額係以被告王文彰受分配之C棟1樓增加4.4坪、A棟10樓增加10.13坪，以1樓1坪500,000元，2樓以上1坪250,000元計算而來，然按合建契約書第3條第1項第1款約定，被告王文彰分取百分之54，原告分取百分之46，故應以比例計算補償金額始屬公平，換言之，被告王文彰應給付原告之補償金額，應以原告分取之百分之46計算之，亦即原告本應增加得C棟1樓2.02坪（計算式：4.4×46%≒2.02），以1坪500,000元計算找補金額為1,010,

000 元，原告另應增加得A 棟10樓4.66坪（計算式：10.13 × 46% ≒4.66），以1 坪250,000 元計算找補金額約為1,170,000 元，準此，被告王文彰應依合建契約書第22條之約定，給付原告2,180,000 元補償金（計算式：1,010,000 元＋1,170,000 元＝2,180,000 元）。

2.另被告王文彰應依合建契約書第9 條約定給付土地增值稅1,022,413 元、發票營業稅1,010,873 元、過戶相關費用203,380 元，合計2,236,666 元；又原告曾承諾補償被告王文彰拆屋補償金2,000,000 元。故請求被告王文彰應給付原告2,416,666 元（計算式：2,180,000 ＋2,236,666 －2,000,000 ＝2,416,666 ）。

ŋ併為聲明：

1.被告王文進應給付原告7,402,967 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

2.被告王文彰應給付原告2,416,666 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

3.並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告2 人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張之事實，業據其提出與所述情節相符之合建契約書2 份、交屋通知單2 份、統一發票2 份、土地買賣收據2 份、欣泰石油氣股份有限公司收據2 份、客戶產權登記費用明細表2 份、土地建物塗銷信託登記規費表及收據各2 份、交換登記規費表及收據各2 份、仲正地政士聯合事務所收據2 份、影印雜支費收據1 份、104 年12月印花稅大額憑證應納稅額繳款書4 份、105 年契稅繳款書4 份、105 年房屋稅繳款書2 份、土地增值稅繳款書7 份、不動產所有權交換移轉契約書2 份等件為證。而被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用同法條第1 項規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

五、復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 。民法第229 條第2 項、第233 條第1 項、第203 條亦有明文。是原告請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即108 年7 月6 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之法定遲延利息部分，洵屬有據。

六、綜上所述，原告依據兩造間合建契約之法律關係，請求被告王文進應給付7,402,967 元及自108 年7 月6 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；被告王文彰應給付2,416,666 元及自108 年7 月6 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，均為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　1　　日

民事第四庭　　法　官　王士珮

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　　108　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　梁馨云