臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第276號

原　　告
即反訴被告　勝輝建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　何易蒼
訴訟代理人　唐迪華律師
被　　告
即反訴原告　王江煜
　　江江盛
共　　同
訴訟代理人　朱敬文律師
　　游孟輝律師
　　宋銘樹律師（民國115年4月15日終止委任）

上列當事人間請求給付交屋結算款事件，本院於民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

本訴部分

一、被告王江煜、江江盛應各給付原告新臺幣191萬3,479元，及均自民國111年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回

三、訴訟費用由被告負擔85%，餘由原告負擔。

反訴部分

一、反訴原告之訴及假執行聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮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2、3款定有明文。經查，本

件原告起訴時原聲明第1至2項為：㈠被告王江煜應給付原告新臺幣（下同）1,829萬8,910元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告江江盛（下逕稱姓名，與王江煜合稱被告）應給付原告497萬3,440元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第9頁）。嗣於訴狀送達後，迭經變更聲明，最後之聲明為：㈠王江煜應給付原告223萬4,819元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡江江盛應給付原告223萬8,229元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷三第23頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實均屬同一，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度台抗字第1005號裁定意旨參照）。本件原告本訴請求被告給付兩造合作興建海山花園建案大樓（下稱系爭大樓）之交屋結算款，被告則抗辯系爭大樓有瑕疵而據此提起反訴請求損害賠償，經核均係兩造就系爭大樓所生之爭執，揆諸前開說明，被告提起反訴合於前開規定，應予准許。

乙、實體事項：

壹、本訴部分：

一、原告主張：兩造於民國102年10月22日簽訂合建契約書（下稱系爭契約），約定由被告提供建築用地即新北市○○區○

◯段000地號土地，原告負責提供興建資金、規劃、興建等建築事項，共同合作興建系爭大樓，嗣於106年2月23日簽立協議書（下稱系爭協議書）、分配指示暨切結書，原告同意被告可以每坪45萬元之價格多選購53.4956坪房屋，多選購價款共計2,407萬3,000元，經找補計算，王江煜須支付1,966萬9,775元、江江盛須支付440萬3,225元，均分3期給付，現合建房屋已完工，被告亦已完成選屋及完成驗屋程序。被告就多選購之房屋尚有第3期價款未給付，王江煜尚應給付1,616萬9,775元、江江盛尚應給付90萬3,225元，另依系爭協議書約定，再加上其餘結算應給付款項，王江煜共計應給付1,864萬5,160元、江江盛應給付530萬1,175元，王江煜、江江盛於起訴後分別給付原告1,641萬341元、306萬3,546元，目前王江煜、江江盛分別尚欠原告223萬4,819元、223萬8,229元（細項詳附表）。爰依系爭契約約定，訴請被告給付交屋結算款等語。並聲明：㈠王江煜應給付原告223萬4,819元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡江江盛應給付原告223萬8,229元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：依系爭契約約定被告得以1坪土地換回6坪房屋權狀面積，被告所提供用以合建之土地面積為91平方公尺，相當於27.5坪，是被告應得分配165.165坪房屋權狀面積。又依系爭契約約定地主可分回房屋權狀面積達150平方公尺可分回平面車位1個。另因系爭大樓1樓車道出入口變更設計致系爭大樓1樓店面6面積減少，影響被告取得該店鋪商業機能及價值，兩造達成合意賠償被告每人729萬元，並將該金額折算為標準層住家分配。系爭協議書所約定之226.4544坪實際上是包括真正之地主合建分配面積即1坪土地換回6坪房屋（即前述165坪）加計店面6賠償金（即每人729萬元）所換算之標準層住家面積及王江煜額外購買D棟16樓及車位1個（39.14坪）之面積總和。被告並非營業人，且店面6賠償部

分不生稅費問題，故本件房屋互易營業稅應由原告負擔，系爭契約第12條第5項所約定之稅賦非前開房屋互易營業稅。又D棟16樓亦屬王江煜額外購買，並非本件合建分屋範圍，原告取巧將之列入系爭協議書中所定被告因合建所分得面積內，使被告因合建分屋所分得建物面積變相膨脹，此部分所載房屋互易營業稅金額自非正確，自應非由被告負擔等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴被告於系爭大樓1樓店面6即248號建物正前方違反建築常規設置陽台設施，除變相增加房屋權狀面積使反訴原告須再給付找補金額外，更使店面6喪失店面功能，經反訴原告委請誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所估價認受有價值減損1,088萬5,504元，爰依民法第227條第1項，訴請反訴被告賠償損害等語。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告1,088萬5,504元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：建築法規未規定1樓不能設置陽台，且設置陽台亦不影響店面之使用，本件合建案取得建築執照後至竣工完畢一樓陽台設計均未再為修正或變更，且反訴被告於105年11月3日即寄送選屋圖與反訴原告，自該圖即可知悉店面一樓有陽台之設計等語，資為抗辯。並聲明：㈠反訴原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷三第468頁至470頁）：

㈠兩造於102年10月22日簽訂系爭契約，約定由被告提供建築用地即新北市○○區○○段000地號土地，原告負責提供興建資金、規劃、興建等建築事項，共同合作興建系爭大樓，嗣於106年2月23日簽立系爭協議書、分配指示暨切結書（見本院卷一第15頁至27頁、第167頁至169頁）。

㈡系爭大樓已取得新北市政府工務局110板使字第145號使用執

照，現已完工並取得建物保存登記。

㈢被告依系爭協議書約定得分配226.4544坪房屋及5部平面車位，王江煜分得系爭大樓A棟16樓(242號)、C棟16樓(236號)、D棟16樓(238號)（被告爭執D棟16樓部分並非本合建案分得之標的，而屬王江煜自行購置之不動產），江江盛分得系爭大樓B棟16樓(246號)、E棟16樓(240號)，並共同分得系爭大樓1樓店面6(248號)之店鋪。依系爭協議書約定，兩造同意超出可分配面積所選擇之坪數，依每坪45萬元之價格多選購53.4956坪房屋，價款共計2,407萬3,000元，經找補計算，王江煜須支付1,966萬9,775元、江江盛須支付440萬3,225元，均分3期給付（見本院卷一第27頁）。

㈣系爭大樓地下室車道出入口，由面向系爭大樓後方地面一層之左側變更設計改為右側（見本院卷二第33頁至35頁、第129頁、第261頁、第363頁至369頁）。

㈤系爭大樓16樓5戶房屋於110年6月16日初驗、110年7月14日複驗，但其中16樓A戶在110年7月20日第二次複驗，110年8月18日第三次驗屋、110年12月30日第四次驗屋、111年1月20日第五次驗屋。店面一樓、二樓部分於110年6月22日初驗、110年7月20日複驗（見本院卷二第223頁至260頁、本院卷三第207頁至208頁）。

㈥111年6月7日原告交付系爭大樓1樓店面6之遙控器、電梯卡、磁扣及A至E棟16樓電梯卡、玄關門卡、玄關門鑰匙、磁扣、室內木門鑰匙、門檔予被告（見本院卷一第273頁至277頁，原告主張本件交屋時間為110年7月14日，被告抗辯為111年6月7日）。

㈦王江煜於111年6月7日給付原告1,641萬341元（即找補金額1,655萬7,850元、土地增值稅17萬921元、預估代書費6萬3,750元、契稅49萬2,023元、規費1萬6,630元、110房屋稅2萬6,376元、104年至110年地價稅4萬9,973元、預繳3個月房屋管理費3萬7,872元、預繳3個月車位管理費4,500元、保證金37萬5,000元扣除暫收款82萬4,554元、110年1月1日至111年

4月30日租金補貼56萬元後之總和）。

㈧江江盛於111年6月7日給付原告306萬3,546元（即找補金額349萬4,260元、土地增值稅25萬7,941元、預估代書費5萬250元、契稅27萬8,621元、規費1萬1,890元、110房屋稅2萬856元、104年至110年地價稅4萬9,973元、預繳3個月房屋管理費3萬905元、預繳3個月車位管理費3,000元、保證金37萬5,000元扣除暫收款92萬7,735元、110年1月1日至111年4月30日租金補貼56萬元後之總和）（見本院卷二第101頁至107頁）。

㈨就代書費部分，原告應給付王江煜2萬8,750元；應給付江江盛2萬5,250元（見本院卷三第217頁至219頁）。

㈩原告有開立名稱「房地互易」，金額4,018萬3,062元之統一發票予被告（見本院卷二第25頁，被告抗辯該發票業已退還原告）。

□原告有開立名稱「建物找補款」，第一期金額100萬元、第二期金額250萬元之統一發票予被告（見本院卷二第27頁至29頁）。

四、得心證之理由：

㈠本訴部分：

1.原告依系爭契約約定請求王江煜給付房屋互易營業稅191萬3,479元暨法定遲延利息；請求江江盛給付房屋互易營業稅191萬3,479元暨法定遲延利息，核屬有據：

⑴按地主提供土地，由建主出資合作房屋，雙方按約定之比例分配房屋之契約，如契約當事人言明，須俟房屋建竣後，始將應分歸地主之房屋與分歸建主之基地互易所有權，屬互易契約（最高法院81年度台上字第271號、82年度台上字第290號判決意旨參照）。又民法第398條所規定之互易，乃指當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權，準用關於買賣規定之債權契約，故於合建契約中，地主與建商約定以移轉土地所有權換得合建完工後受分配之房地所有權，該土地所有權與受分配房地所有權間即具有對價關係，亦即土地價額應

等同地主支付受分配房地之價額。查兩造簽立系爭契約，約定由被告提供土地，與同地段之其他土地，一併由原告出資興建房屋，原告依建築法規所設計核准圖樣，興建房屋，興建完成後，兩造就合建土地及房屋、車位，依約分配，堪認系爭契約乃由被告提供土地予原告興建房屋，並依前開方式分配土地、房屋、停車位，性質上即屬互易性質，應準用買賣規定，而以被告移轉建築用地之價額，作為取得興建完成之房屋對價。

⑵次按加值型及非加值型營業稅法之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔，有司法院釋字第688號解釋可資參照。準此，銷售貨物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅額，可由營業人藉消費關係實質轉嫁予買受人負擔，但此不過係營業稅稽徵技術便利之性質使然，尚不得以公法稅捐稽徵之性質，即謂私法上關於營業稅之負擔當然歸由買受人承受，究應由何方負擔，仍應委諸當事人之約定或契約之真意以決之。

⑶經查，觀諸系爭契約第12條第5項約定「房地互易處理：雙方依合建基地及房屋等值互換原則，於合建大樓取得使用執照後，由甲方（即被告）依當時稅捐機關所定之稅法相關規定計算開立換出土地之憑證（稅賦由買受人負擔，即建方）予乙方（即原告），乙方則依規定開立換出房屋之憑證（稅賦由買受人負擔，即甲方土地所有權人）予甲方。雙方互易對開之憑證依營業稅法規定從高開立，若有差額，憑證上所載之金額應補足之。」（見本院卷一第20頁），顯然兩造就房地互易所應負擔之營業稅已有特別約定，即由被告（土地所有人）負擔房屋買受人部分之營業稅，而依系爭協議書約定被告各分得113.2272坪房屋及各2.5個車位，且就計價基準兩造均認以每坪30萬8,365元、每個車位134萬1,711元計算（見本院卷三第468頁），據此計算營業稅稅額為191萬3,

479元【計算式：(113.2272坪×30萬8,365元+2.5車位×134萬1,711元)×0.05=191萬3,479元，小數點以下四捨五入】，是依照系爭契約之約定，原告自得請求被告各給付191萬3,479元之房地互易營業稅。

⑷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，或依督促程序送達支付命令，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之金額，均屬未定給付期限，而原告所提起訴狀繕本均係於111年7月4日送達被告，有送達證書可查（見本院卷一第97頁、第99頁），被告均未為給付自應負遲延責任，則原告請求被告給付均自111年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

⑸至被告雖抗辯原告主張之房地互易營業稅計算涵蓋範圍包括王江煜額外增購之建物及車位、江江盛額外增購之車位部份，此部分應予扣除，且應扣除系爭大樓店面6因車道變更設計所致之面積減損原告應負之損害賠償金額所折算之面積等語（見本院卷二第389頁、第399頁），惟查，原告上開房地互易營業稅計算式係依照兩造所簽立之系爭協議書中約定被告所分得之坪數計算，而系爭協議書內容約定係為修正系爭契約所簽署（見本院卷一第27頁至28頁），則應認兩造在簽署系爭契約及系爭協議書時已就房地互易營業稅如何計算與負擔為相關約定，而兩造未特別約定房地互易營業稅應扣除被告額外增購之部分或扣除因車道變更設計所致之面積減損所生之賠償金額所折算之面積，則原告依系爭協議書所訂之坪數計算房地互易營業稅，自屬有據。

⑹又查，依證人即原告公司之員工蕭皆捷到庭證稱：有負責系

爭大樓之合建案，負責與地主溝通協調，並未見過本院卷一第159頁被告提出之手寫計算明細，在伊的任期內，依照公司往日之合建案就房屋互易營業稅均會在契約中約定由地主負擔，系爭契約亦是約定由地主負擔，本件因為1樓車道出入口變更設計致大樓1樓店面6面積減少。合建過程中有講到，1樓店面如果比原始店面少，產生的坪差會以2倍計價補給地主。本件除了以坪差2倍計價即本院卷三第331頁所載計算式974萬5,200元，會除以二是因為那一戶是二個人平分，與他們原本可以選的合併計算，被告一人可以3,323萬9,900元選屋，選車位的價值就是原本的條件。729萬元是一個人的補貼款，補貼款是包含798萬元即被告要求因為車道變更所提的額外要求加上660萬元即因為店面變小，被告要求租金減少的損失，729萬元即前開款項加總除以二，可以選擇領現金或是計入選屋的金額，被告二人都是以計入選屋的方式（見本院卷三第354頁至356頁），是依前開證人蕭皆捷之證述亦可推認就房地互易營業稅係約定由地主即被告負擔，另就車道減損部分兩造雖確有合意以729萬元計入被告選屋金額，然此部分兩造並未特別在系爭協議書或特別再約定「房屋互易營業稅應扣除前開損害賠償額所折算之建物面積計算房屋互易營業稅」，是被告以前詞置辯，自屬無據。

2.原告依系爭契約約定請求王江煜返還租金補貼35萬元；請求江江盛返還租金補貼35萬元，均屬無據：

⑴經查，依系爭契約第4條「補貼原則」第3項約定：「雙方同意於本基地整合完成時，每棟合法建物補貼先由第1項至第2項金額扣除，其不足部分依下列條件補足，直至交屋日止；面民族路透天店面整棟每月補貼新臺幣7萬元整」（見本院卷一第16頁），兩造亦不爭執所約定之租金補貼每月為3萬5,000元，自110年1月開始補貼至實際交屋日止。兩造係就本件之實際交屋日有爭執，原告主張本件交屋時間為110年7月14日，故本件租屋補貼應只補貼至110年6月底，被告則抗辯實際交屋日為111年6月7日，同意僅補貼至111年4月底等

語（見本院卷三第467頁至468頁）。

⑵經查，系爭大樓16樓5戶房屋於110年6月16日初驗、110年7月14日複驗，但其中16樓A戶在110年7月20日第二次複驗，110年8月18日第三次驗屋、110年12月30日第四次驗屋、111年1月20日第五次驗屋。店面一樓、二樓部分於110年6月22日初驗、110年7月20日複驗（見不爭執事項第5項）。原告係在111年6月7日始交付系爭大樓1樓店面6之遙控器、電梯卡、磁扣及A至E棟16樓電梯卡、玄關門卡、玄關門鑰匙、磁扣、室內木門鑰匙、門檔予被告（見不爭執事項第6項），是本件實際交屋日自為111年6月7日，原告主張實際交屋日為110年7月14日顯與客觀事證不符，並不足採，是原告主張本件租屋補貼應只補貼至110年6月底，而依系爭契約向被告請求返還租金補貼35萬元，自屬無據。

3.基上，原告本訴依系爭契約請求被告各給付房屋互易營業稅191萬3,479元，及均自111年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據；請求被告各給付租屋補貼款35萬元部分，則屬無據，應予駁回。

㈡反訴部分:

1.按民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種。是以構成不完全給付之要件，須債務人已為給付，僅所提出之給付與債之本旨不相符合（最高法院96年度台上字第2084號裁定、101年度台上字第1159號判決意旨參照），至債之本旨為何，應參酌交易習慣及兩造約定內容為斷。

2.反訴原告主張系爭大樓店面6之陽台係屬瑕疵等語，惟查，反訴被告於105年11月3日寄送予反訴原告之選屋圖即有明白標示系爭大樓店面6前方設有陽台，此經證人蕭皆捷到庭證述明確（見本院卷三第356頁），且經本院勘驗反訴原告所提之A3大小之圖說（見本院卷二第367頁）標示店面6前方肉眼可看出有標示陽台。系爭協議書亦均有檢附與前開相同內容之圖說但尺寸較小（為A4大小），標示店面6前方肉眼仍

可看出有標示陽台（見本院卷二第272頁）；107年11月23日及108年8月27日經江江盛簽章確認之系爭大樓店面6建築及結構平面圖、水電平面圖（見本院卷二第257頁、第260頁、本院卷三第379頁至385頁）上亦均顯示系爭大樓店面6前方有「陽台」之設計，是可認兩造所約定之店面6本即有陽台之設計，反訴被告係依債之本旨所為之給付，自非屬不完全給付，反訴原告依民法第227條第1項向反訴被告請求價值減損1,088萬5,504元，自屬無據。

五、綜上所述

㈠本訴部分：原告依系爭契約請求被告各給付191萬3,479元，及均自111年7月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

㈡反訴部分：反訴原告依民法第227條第1項，請求反訴被告給付1,088萬5,504元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法第79條、第85條第1項；反訴部分為民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第六庭　審判長法　官　許瑞東

法　官　黃信滿

法　官　謝依庭

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　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　邱雅珍

附表：單位/新臺幣(元)

原告請求項目及金額	王江煜	江江盛	備註
代書費	-28750	-25250	兩造均不爭執就代書費部分，原告應給付王江煜2萬8,750元；應給付江江盛2萬5,250元，見不爭執事項九。
房屋互易營業稅	0000000	0000000	
租金補貼	350000	350000	
總和	0000000	0000000	就王江煜部分，原告請求金額為223萬4,819元，差額90元係兩造就110年房屋稅金額認定不同（見本院卷三第123頁），雙方已表示此部分不再爭執（見本院卷三第466頁）