

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1115號

原告 葉光雄

訴訟代理人 邱英豪律師

被告 凱宸建設股份有限公司

法定代理人 許進豐

訴訟代理人 王維立律師

賴邵軒律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國112年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造前於民國105年11月25日簽定合作興建契約（下稱系爭契約），約定由原告提供坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）與被告合建，於合建協議之初，本來是以「建商：地主，50%：50%固定比例」為計算基準與原告確認分配面積，經被告計算後，原告應可分得96.47坪建坪，嗣雙方協議以建照中非露台戶之9樓（總計三戶共94坪建照設計面積）為分配，最終原告分得門牌號碼為新北市○○區○○路000號9樓、111號9樓、113號9樓三間房屋。嗣被告依系爭契約第3條約定，原告分得94坪產權，並以每坪新臺幣（下同）38萬元為找補基礎，與原告進行第一次找補（該次找補200萬元，找補2.47建坪及0.92車位）。詎料，被告簽約後，未經原告同意，變更建築師及建照設計，將原來地上11層改為地上12層，原坡道機械車位（16個）也改成倉儲式車位（22個），致原告原選擇之三戶總面積短少約6.71坪，以實價登錄每坪61萬

元為計，共損失409萬3,100元。另車位數量增加，原告亦未分得因車位數量增加之利益61萬1,932元（計算式：以實價登錄一個車位163萬1,818元為計，原告少分得0.375車位）。又被告僅以每坪38萬元計算應找補6.71坪，共計254萬9,800元，然本件係因被告變更建照，自應依被告出售之售價而非系爭契約計算。是依系爭契約原告應分得之比例及找補之約定，爰依不當得利之法律關係請求被告給付215萬5,232元（計算式：4,093,100元－2,549,800元＋611,932元＝2,155,232元）。縱認變更不可歸責雙方，然變更後建照僅減少樓地板面積4坪（3439.70－3426.49＝13.21×0.3025＝3.996坪），依比例原告應分擔減少之比例僅為0.36坪，被告仍應就差額6.35坪價額負擔賠償責任。

（二）又原告以系爭土地價值互易分配之房屋，該價值應已包含營業稅在內，毋庸另行支付營業稅予被告，則被告於112年2月2日結算時扣抵原告營業稅88萬2,167元應予返還。

（三）再依系爭契約第5條第2項約定，被告應返還信託登記規費2,786元。附帶一提，被告就原告所分得之三戶建物實價登錄金額與開立發票之金額不符，亦證被告未依法報稅之事實。

（四）次查，系爭契約已領取使用執照，雙方前於111年11月21日完成驗屋，然被告遲至112年2月2日方完成點交，依系爭契約第4條第2項約定租金補償為每月1萬5,000元，是請求被告賠償共計53日之租金共計2萬6,500元。縱認原告應負擔營業稅，然原告處於隨時可點交之狀態，亦屢次函請被告點交，是以，本件無同時履行抗辯權之適用。

（五）並聲明：被告應給付原告306萬6,685元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之五計算之利息。

二、被告抗辯：

（一）原告主張被告於簽約後變更建築師及建照圖致原告原選擇之三戶總面積短少約6.71坪云云，惟雙方於系爭契約第2

條第1項後段、第3條第1項皆已約定，無論係建造樓層或面積，皆已建管機關核發之建造執照為準，建造執照既已核定為12層樓、倉儲式車位等事項，原告原選擇之三戶總面積自應以核發之建造執照為準，原告稱因此受有損害顯無理由。

(二) 次查，原告主張總面積短少約6.71坪應以實價登錄每坪61萬元計算找補金額等語，惟系爭契約第3條第1項已明確約定原告於系爭契約分得之產權登記面積即為94坪，與蓋幾層樓無關聯，且原告分得之三戶房屋總坪數為87.29坪，然因房屋設計不可能剛好符合原告分得之94坪，故於系爭契約第3條第1項約定誤差部分以每坪38萬元互相找補。原告主張以實價登錄每坪61萬元計算找補金額，顯與系爭契約第3條第1項約定不符。又原告主張「可分得1.375車位，今僅分得1車位，故以一個車位163萬1,818元計算」云云，惟系爭契約第3條第7項約定原告分得之機械汽車停車位1位，且被告因系爭建案基地較小，地下室迴轉不易，原停車位本就設計為機械車位，基於安全考量，始變更為倉儲式車位，變更系統後雖停車位增加，然被告支出之造價成本也增加。至原告稱於協議之初，是以「建商：地主，50%：50%固定比例」為計算基礎，然協商締約過程中本就會提出各種可能之締約方式，最終經原告審閱所有資料後，選擇以「固定面積」而非「固定比例」作為合建方式，自應受最後締約之系爭契約拘束。況原告於109年12月23日簽立選屋確認表時，即已知有變更建築執照情形，卻於建成後要求被告提供找補，顯無所據。

(三) 原告主張營業稅應由被告負擔與系爭契約第6條第9項之約定不符，且房屋之定價應為原告受分配之三戶房屋之銷售額與其銷項稅額之合計金額，而原告係以其土地作為受分配三戶房屋之對價，則三戶房屋之5%營業稅額，自應由原告另行支付予被告。至原告援引他判決主張土地價值已包含房屋價值及房屋營業稅在內，係指「二造間就營業稅

又無其他特別之約定」之情形，與本件不符。至原告主張被告未依法報稅乙情。經查，本件原告取得系爭三戶房屋係以系爭契約為依據，屬無買賣契約交易價格之特殊交易，從而被告係以每坪38萬元乘以系爭三戶房屋個別之坪數，再按通常預售屋買賣時，房屋佔整體售價比例為35%計算發票金額，符合加值型及非加值型營業稅法施行細則第18條及財政部75年10月1日台財稅第0000000號函釋之規定。

（四）原告主張被告應返還信託登記規費2,786元，惟該筆費用係辦理移轉過戶原告受分配三戶房屋之費用，依系爭契約第6條第8項之約定，應由原告負擔。

（五）原告於112年2月2日結算前，尚未依系爭契約給付受分配之三戶房屋營業稅及取得產權之相關規費2,786元，依系爭契約第14條第1項之約定，被告於112年2月2日兩造結算後，始有交屋義務。縱使無系爭契約第14條第1項之約定，原告支付營業稅部分非合建契約之對待給付，原告以其原所有之「新北市○○區○○段地號598號」土地，與被告興建之建案互易間，具有對立性及實質上之牽連性，被告得主張同時履行抗辯，而無遲延交屋之情事，原告請求相當租金之遲延損害，顯無理由等語。

（六）並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）兩造於105年11月25日簽訂系爭契約，原告並於系爭契約完工後共分得87.29坪及停車位1位等情，此有系爭契約1份、原告交屋差額坪數找補及其他交屋相關費用計算表1紙、LINE對話紀錄1紙附卷可稽（見本院112年度訴字第1115號「下稱訴字」卷一第25頁至第31頁、第55頁、第135頁），此部分先堪信實。

（二）按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，且不限於民法規定之有名契約，即其他非典型之無名契約亦無不可。又依契約嚴守原則，當事人本

於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於事後所能主張增減，此有最高法院105年度台上字第929號判決意旨可參。查本件原告主張以實價登錄每坪61萬元找補短少之6.71坪、以系爭土地互易分配之房屋毋庸另行支付營業稅、被告應返還信託登記規費、以及遲延交屋之租金補償等情，惟依系爭契約第3條第1項約定：「地上房屋分配方式：甲方（即原告）所提供之建築用地為37.9坪，分得94坪產權登記面積，以建照核準為依，雙方分配本大樓房屋面積均包括主建物、附屬建物（包含陽台、機房等）與公共設施持分面積，雙方同意面積誤差3%之內互不找補，超出部份按每坪之均價38萬元/坪互相找補」、第7項約定：「汽車停車位分配方式：甲方分得機械汽車停車位壹位，車位價格找補按每部車位之均價100萬元/位互相找補」、第6條第9項約定：「各項因交換或買賣所產生之營業稅或贈與稅由產權取得人各自負擔，依財政部75年10月1日台財稅第0000000號函辦理」、第6條第8項約定：「房地產權之移轉、合併、分割、登記所發生之登記規費、印花稅、複丈費等及代辦費，由房地取得人各自負擔」、第14條第1項約定：「甲方應履行本契約各條款義務後乙方（即被告）始行交屋，甲方應憑乙方發給之交屋證明單辦理交屋之手續。包括甲方應付清本契約所列之各項款項，或依本契約第七條建材與設備追加減之工程追加減款，以及本契約有關之稅費，並塗銷信託登記等。倘經乙方通知後，十日內甲方仍未付清本契約所列之各條款項」，此有系爭契約1份在卷可考（見訴字卷一第25頁至第31頁），顯已約定坪數找補為38萬元，原告分得汽車停車位僅為一位，及就原告分得三間房屋之營業稅及塗銷信託費用由房地取得人各自負擔，以及原告應履行系爭契約義務後，被告始行交屋，再佐以兩造就結案款項有所爭議，直至112年2月2日方現實點交房屋，此亦

有雙方律師函數份在卷可考（見訴字卷一第167頁至第185頁、第195頁至第205頁、第211頁至第215頁、第225頁至第227頁、第273頁至第279頁、第281頁至第284頁），自堪認被告上開辯稱尚屬有據，是原告主張難認有理由。

（三）至原告雖陳稱被告未經原告同意，變更建築師及建照設計，致停車位原告少分得0.375車位，及雙方找補應以實價登錄61萬元計算，且陳明原始協議係以「建商：地主，50%：50%固定比例」為計算基礎，並提出相關協議文件數份為據（見訴字卷一第247頁至第271頁），然雙方既於105年11月25日最後簽訂系爭契約，改以上開系爭契約第3條第1項、第7項約定分配方式，且亦未約定變更建築師及建照設計時上開分配方式將有所變更，自應以系爭契約為準。另就原告分得三間房屋之營業稅、塗銷信託費用及被告交屋時點，揆諸上開判決意旨，自亦均應以系爭契約為準，原告主張均難認有理由。

（四）綜上，原告依不當得利、系爭契約、侵權行為等法律關係請求被告應給付原告306萬6,685元，及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、至原告聲請函詢新北市政府建築管理處使照科，調閱本建築變更建照之相關資料（見訴字卷一第243頁），惟相關建照執照資料業經被告提出，有相關建造執照資料1份附卷可考（見訴字卷一第121頁至第131頁），核無再行調閱之必要，附此敘明。是本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
民事第五庭 法 官 陳囿辰

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日

03 書記官 董怡彤