臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第754號

原　　告
即反訴被告　方大同
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　朱容辰律師
複　代理人　龔瑜君　　住○○市○○○路○段000號00樓之0
被　　告
即反訴原告　華安建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭麗英
訴訟代理人　吳玉豐律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國113年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、本訴部分：

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地，所有權應有部分10000分之494，及其上同段2745建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路00巷0弄0號房屋，所有權應有部分2分之1(含共有部分即同段2754建號建物，所有權應有部分10000分之872)移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

貳、反訴部分：

一、反訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）3,195,981元，及自民國113年4月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、反訴原告其餘之訴駁回。

三、反訴訴訟費用(減縮部分除外)由反訴被告負擔百分之97，餘由反訴原告負擔。

四、本判決反訴原告勝訴部分於反訴原告以1,066,000元為反訴

被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以3,195,981元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

五、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。此所稱之「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。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號、98年度台抗字第1005號裁定意旨可資參照）。查被告即反訴原告係以與原告即反訴被告兩造間之合建契約、分屋契約等法律關係，主張原告即反訴被告應償還如附表二所示代墊款項，並主張民法第264條對待給付之同時履行抗辯權及信託法第41條之拒絕權等，核與本訴之標的及其防禦方法相牽連，兩者在法律上與事實上關係密切，審判資料有其共通性及牽連性。是以，反訴原告提起本件反訴，核與前揭法條規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件反訴原告起訴時聲明㈠為：

反訴被告應給付反訴原告新臺幣(下同)3,543,669元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第191頁)。嗣於113年6月6日具狀變更聲明㈠為：反訴被告應給付反訴原告3,298,960元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第225頁)，核上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，與上開法條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

㈠原告主張：

1.兩造前因合作共同興建住宅，以原告所有坐落新北市永和區中正段969、969-1地號土地(下合稱系爭土地，分稱為系爭969地號土地、系爭969-1地號土地)規劃用以興建地上五層之大樓（下稱系爭大樓），共有9戶及1車位。

2.兩造於105年間簽立分屋協議書(下稱系爭分屋協議)中明載：

⑴地面層1戶及車位1位，由甲(即原告，下同)、乙(即被告，下同)雙方所有，權利範圍，持分各1/2。

⑵二層及五層共4戶由甲方所有，權利範圍：全部。

⑶三層及四層共4戶由乙方所有，權利範圍：全部。

3.其後系爭大樓於108年間興建完畢，地主與建商在進行結算後與分戶時，被告告知原告，若要依系爭分屋協議再將一樓房地【即坐落新北市○○區○○段000地號土地，應有部分10000分之988，及其上同段2745建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路00巷0弄0號房屋，應有部分1分之1(含共有部分即同段2754建號建物，應有部分10000分之1744)，下稱系爭不動產，詳如附表一】持分登記為各1/2，會不利於將來委託出售（會增加困擾，需雙方共同委任），也會增加彼此出售後房地合一稅金的負擔，是就共有一樓部分，被告建議原告，先將全部房地權利均登記至被告一人名下，待日後處分(出售)時，於扣除必要費用，雙方再各取得1/2的價金即

可。對於此等建議，原告同意後，雙方間就原告對系爭不動產1/2權利即成立契約關係(下稱系爭契約)，即「借名登記」關係，並自該時借名登記於被告名下。

4.而自108年迄今，被告所取得之三、四樓均已經出售予他人，但一樓部分迄今仍遲遲未能順利出售。因原告不願再等待，是前已於112年11月1日以臺北光武郵局000482號存證信函(下稱系爭存證信函)，通知被告終止雙方間之借名登記關係，並命被告應於文到5個工作日將系爭不動產1/2之產權移轉登記至原告名下。

5.參照最高法院98年度台上字第990號、91年度台上字第1871號裁判意旨，原告前已依民法第549條第1項規定以系爭存證信函通知被告終止雙方間之借名登記關係，並本於民法第541條之規定，請求被告將系爭不動產所有權應有部分的1/2移轉登記予原告。

6.就雙方間存有「借名登記契約」乙事，被告並不否認，僅是認為雙方間尚存在「委託銷售」、「交付計算」之契約性質存在。惟對於此事，原告否認之。雙方當時之合意，確有「委託銷售」，但並非謂此等「委託銷售」不得任意終止。況本件銷售自108年間迄今仍未售出，在此情況下，原告亦得任意終止委託銷售關係。

7.退步言之，若鈞院審理後，認為被告於所為之「同時履行抗辯」為有理由，則本案懇請鈞院作成「對待給付判決」。

8.對於被告答辯之意見：

⑴就被告稱兩造存在「銷售信託契約」云云，原告否認之：

①兩造並不存在「銷售信託契約」，僅是單純的「借名登記」委託銷售。

②退步言之，如果被告主張此為「銷售信託契約」。依據信託法第63條第1項之規定，系爭不動產1/2持分之信託財產的受益人僅有委託人(即原告)一人，在此情況下，屬於自益信託，委任人得依信託法第63條第1項規定隨時終止信託契約，請求回復登記為委託人所有。

⑵就被告稱原告向被告預支系爭不動產1/2持分之預估分配利潤200萬元云云，原告確有於110年6月30日向被告預支系爭不動產權利範圍1/2價值200萬元之金額，但此等金額並不必然就是「預估分配之利潤」。在LINE對話中原告亦明白告知：無息預支了一樓屋款。

⑶就被告稱其所支付之金額，不爭執。但兩造最大的爭議在於：「分屋」完成前所生之費用兩造是否已結清？對於此事，原告主張已全部結清，被告則否認。此部分，因當時雙方均是口頭約定，兩造均無其他事證可供佐證，僅得由鈞院依現有卷證資料，本於經驗法則、論理法則作成認定。

⑷就分屋後，系爭不動產借名登記部分所生之費用應如何分擔？即如附表二「原告即反訴被告不爭執金額欄」所示之編號5至編號7，雙方存有「爭議」部分說明如下：

①編號5之契稅部分：

A.契稅的部分之所以爭執，是因為本件是採地主與建商「合建方式」辦理，是地主以「土地1/2所有權」換取「分得房屋所有權」。依法當以「交換」來申報，並以此作為計算契稅的稅率，亦即當以2%核定稅額，而不應以「買賣」的6%計算稅額。

B.而被告所委請之代書，可能是不熟悉此等制度或是依據被告之指示，仍是以「買賣」進行申報，就此部分當年原告就有反應過，但因為當時雙方說好結清完畢，不再互相請求，所以並沒有發生什麼爭議。

C.而今，被告要請求此等費用，則原告本人，自當予以爭執，依「交換」的2%稅率計算後，此部分應繳契稅金額應為28,758元。

D.是就被告所主張之86,274元中之1/3(6%變成2%)，28,758元部分，原告不爭執。

②編號6、編號7之106年、107年之地價稅部分：

A.依據兩造訂立之合作興建協議書(下稱系爭合建協議)第4條第4項第2款約定，「『合建土地』交付前由甲方負擔，交付

日起按甲、乙雙方分得之土地分比例各自負擔。」

B.被告主張是在分屋之時(108年)始取得系爭土地，所以在此之前的「106、107年」仍是應由原告全部負擔。但此部分，依據系爭合建協議第4條第5項「土地點交」之規定，即得證明，系爭土地早已交付予被告進行興建程序，是就此時間開始，即應依雙方之約定，各自分擔1/2之地價稅。

C.此外，依據兩造與訴外人合眾建經公司(下稱合眾公司)於105年10月12日所簽訂之「土地信託契約書」(下稱系爭土地信託契約)之約定，本來就已預存了2年的「地價稅」，而且是依據雙方之合意，將土地移轉至合眾公司名下，該當「交付土地」此一要件。

D.而系爭土地信託契約，更是在簽訂後的翌日(105年10月13日)即經由公證人予以「體驗公證」，此有公證書(下稱系爭公證書)影本為證。

E.是原告主張此等費用，並不需要由原告予以支付等語。

並聲明：被告應將系爭不動產權利範圍1/2部分移轉登記予原告。

㈡被告則以：

1.兩造間就系爭不動產所成立之系爭契約，應為包括銷售為目的之信託契約及交付計算契約之混合契約：

⑴兩造間原於105年8月31日簽立之系爭分屋協議，依系爭分屋協議第1條之約定，兩造本得各自登記取得系爭不動產持分各1/2。

⑵惟按我國現行學說，及實務之多數見解，如最高法院94年度台上字第953號、97年度台上字第2445號等民事判決，咸認借名契約為無名契約；及參照信託法第1條、最高法院93年度台上字第2399號民事判決意旨；另依民法第400條交互計算之意義，在000年0月間系爭大樓興建完成後，兩造即就系爭不動產，另以銷售為目的，將原應登記為原告持有之應有部分1/2，合意登記予被告名義。是在此銷售目的下之移轉，其契約應屬典型之「信託契約」，非如借名登記契約之

無名契約；且在銷售目的之信託關係中，被告有實質管理、處分系爭不動產之合法權利，參照最高法院102年度台上字第1358號民事判決意旨，更與「借名登記契約」之出名人只有單純出名，而對該不動產毫無管理、收益、處分之任何權利或義務全不相同。

⑶由上可證，兩造間有關登記原因之法律關係，應為「銷售信託契約」非「借名登記契約」；則原告將系爭契約類型定性為「借名登記契約」並以此類推適用委任關係而為任意終止，自屬無據；從而，原告聲明㈠之移轉登記請求權，當無從發生。

⑷再按，原告亦自承兩造間除合意為銷售目的為所有權登記之約定外，另又合意在合建期間應由合建雙方各自負擔之相關規費、代辦費、稅捐、應付款等，均約定由被告先行墊支，俟合建分配利潤時相互計算、抵銷後，被告只須交付其差額予原告，是此約定應屬民法第400條之交付計算契約。

⑸依系爭契約之具體內容，若系爭不動產未能售出，而原告逕行分配取得房屋應有部分者，則等同於原告已分配取得合建之利潤，則交付計算結清兩造間債權債務之期日，即應到期，然原告只就登記名義部分為終止並欲享有合建利潤，卻置「交付計算契約」於不顧。參照最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號判決意旨，依系爭契約由委託銷售之信託契約、交付計算契約聯立之本質，應為相互牽連結合，具不可分離、彼此依存，是以，其中一契約有終止之原因時，另一契約亦應同其效果。

⑹依信託法第41條、第42條，及最高法院83年度台上字第1849號、80年度台上字第721號民事判決意旨，原告未先就兩造間之墊、借款與合建分配利潤之債權債務關係為交付計算，自無從就聯立契約為終止，所為請求，亦於法不合。

2.退步言之，假設系爭契約性質採原告主張之「借名登記契約」者，參照最高法院98年度台上字第76號民事判決意旨，類推適用委任之規定。是以，被告既係本於信賴而受原告委

任為系爭不動產登記名義人，則在委任關係存續期間內，被告依原告之指示代為墊付本應由原告負擔之相關規費、稅捐等；又信賴原告將系爭不動產登記在被告名義，而同意原告預支200萬元將來可受分配之利益等，均屬委任關係中委任人應償還及代償之債務，依民法第545條第1項、第2項之規定應由原告向被告為償還；且依信託法第41條規定，此原告應向被告償還之債務，應與被告移轉系爭不動產之義務，具對待給付之關係，是被告應得適用或類推適用民法第264條第1項規定之同時履行抗辯權之行使，爰為同時履行抗辯。基此，若鈞院認被告有移轉登記系爭不動產權利範圍1/2予原告之義務者，請諭知原告應同時向被告為所列金額之對待給付，以符兩造契約之真義等語置辯。

並聲明：原告之訴暨假執行之聲請，均駁回。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張：

1.關於兩造間就系爭不動產所為登記之法律關係為何？

⑴參民法第98條規定及最高法院18年度上字第1727號判例意旨，兩造均不爭執系爭大樓在108年10月興建完成後，兩造除系爭不動產外，其他合建房地，均已按系爭分屋協議完成分配；至於系爭不動產，則經兩造合意以銷售目的而全部登記為反訴原告名義。

⑵是依此反訴被告自認之事實，兩造係以口頭合意為銷售委任契約之締結，並以此委任銷售之「後契約」，取代系爭分屋協議之「前契約」；則兩造在000年00月間以口頭合意締結之委任銷售契約應為如何之解釋，即應依民法第98條之方法為契約真意之解釋。

⑶系爭契約性質，應為「委任銷售契約」與「交付計算契約」之聯立，則反訴被告只著眼於個人有利之主張，置兩造合意之契約具體內容與兩造應負擔權利義務之約定於不顧，所為契約之定性，自與客觀之事證不符，而無可取。

2.如附表二編號1至22、24所示反訴原告墊付、借支項目明細

表項目之請求權基礎：

⑴按系爭合建協議第4條第4項第1款明示土地增值稅，以系爭合建協議簽約期日為分界點，合建前土地增值稅由反訴被告負擔。

⑵同條項第2款地價稅，以「土地交付」時點為繳納義務人之區分點，並以土地交付前由反訴被告負擔，交付後由反訴原告負擔。

⑶同條項第4款則明訂複丈費、登記費、印花稅、代書費、「公共開放空間管理維護基金」、「公寓大廈管理條例提列之公共基金」，由兩造依分配比例負擔。

⑷同條項第5款，更約定「前述費用若因作業時效由乙方（即反訴原告）代墊時，甲方（即反訴被告）應於受乙方通知日起7日內返還乙方。」準此，反訴被告以分屋完成，即推測為結算完成，純屬無稽。

⑸承上，反訴原告在「合建期間」（即105年8月31日至108年10月25日前），為反訴被告共代墊如附表二所示之稅、費，反訴原告自得依系爭合建協議第4條第4項第1款、第2款、第4款、第5款約定為請求。

⑹此外，兩造在108年8月25日系爭大樓興建完成後，即就系爭不動產以外之房地分配完成；並就系爭不動產，另行合意締結「委任銷售契約」（信託契約）及交付計算之聯立契約；是反訴原告在委託銷售期間內（即108年10月28日登記後至今）為反訴被告代墊之地價稅（即附表二編號8至編號12）、房屋稅（即附表二編號13至編號16）、公共設施即電梯保養費之1/2，即屬兩造因委任關係之費用，依民法第546條第1項、第2項規定，得向反訴被告為返還之請求，並依信託法第41條之規定，在反訴被告返還前揭墊款或債務前拒絕移轉系爭不動產。

⑺末按，反訴被告自認向反訴原告預支系爭不動產銷售款200萬元，但今反訴被告請求移轉系爭不動產權利範圍1/2，若有理由者，則系爭不動產經由反訴原告完成銷售並可扣還預

支款200萬元，即屬不可能成就之事實。反訴被告依民法第478條之規定，自應將預（或借支）之款項返還，而本借支款，反訴原告早於112年11月9日向反訴被告為返還之請求，迄今已逾5個月，故反訴原告以反訴起訴狀送達之翌日起為遲延利息之請求，於法有據。並結合前揭全部費用為本訴請求之同時履行抗辯權之行使。

3.有關反訴原告請求代墊稅負、費用及借貸之金額部分，兩造為部分合意調整，部分不爭執，而反訴被告就反訴原告請求如附表二所示項目，有爭執的3筆為：

⑴編號5契稅應以6%或2%計算？反訴被告對此金額辯稱：本件契約應以「房、地交換」方式計納，故應以2%為申報之稅率；但反訴原告竟以「買賣」申報，而以6%計；並依此主張本件契稅應以6%計算納稅總額，再依「合建協議」，由兩造平均負擔等語；但查，反訴被告上開主張應有誤解；蓋：

①依實務幾近統一之見解，合建契約之本質，即為「買賣」、「互易」、「承攬」之混合契約；故在房屋興建完成後，地主以移轉土地為取得房屋之對價之性質，本屬「買賣」或「互易」之契約關係，故在申報稅捐時，本應以「買賣」計算稅率；是反訴原告以合法方式申報繳納，反訴被告均未有任何反對之主張，今竟在申報完稅5年做此抗辯，誠非可採；故本件反訴被告應負擔之契稅，當以本件申報之6%計繳之86,274元為返還墊付款之金額。

②又依兩造系爭分屋協議，兩造在108年10月依約定之分配方式為反訴被告分得二、五層共4戶，反訴原告則分得三、四層共4戶，另第一層因只1戶，故由兩造各分得1/2持分，但基於銷售目的而信託登記在反訴原告名義；依此分配方式，反訴被告分得第二層及第五層共4戶之房屋；依系爭合建協議第4條第4項第3款之協議約定，本應由各納稅義務人繳納；而本項次之房屋稅之標的物為「新北市○○區○○路00巷0弄0號2樓、2樓之1、5樓及5樓之1」，有「108年契稅繳款書-不動產標示」之記載可稽；析言之，本項契稅係專為

辦理分歸反訴被告分屋標的之應納契稅，反訴原告只是依系爭合建協議第4條第4項第3款、第5款之約定代為墊付。

③雖在契稅之申報上有採「交換」做為申報之2%稅率；但依實質課稅原則，合建房地分配之契稅，若以「交換」為2%稅率之申報者，依法僅限於「房屋核定之契價與被交換土地的公告現值相等」之部分，始可依2%之稅率核課；倘非等值者，仍應就超出之差額部分，按6%稅率核課，是反訴被告一再陳稱合建分屋全可依「交換」稅率2%核課云云，應非可取；是反訴原告在000年00月間，依兩造簽立之系爭分屋協議之約定辦理分屋，實無法區辨出等值金額，故考量時間因素遂以一般之6%申報，兩造均無爭執，反訴被告今抗辯稱：反訴原告申報錯誤之稅率，應自行承擔超過2%稅率之金額，應無可採。

④基此，反訴被告主張應由兩造各1/2分配云云，應有未詳閱本項契稅繳納標的房屋之誤解；是契稅86,274元，應由反訴被告全額負擔。

⑤就反訴被告所提出之臺中市政府地方稅務局110年11月17日公告函釋，反訴原告的意見為：若認為本件契價小於公告現值應用2%計算，那就用2%計算。

⑵編號6、7之106年、107年地價稅是否由反訴原告繳付？兩造應負擔的比例為何？反訴原告認為106年、107年地價稅為反訴原告先行墊支，對此二年之地價稅額，反訴被告則以反訴原告沒有收據正本，今雖申請取得繳納證明書，但不足證明為反訴原告所納，另又稱106年、107年地價稅縱為反訴原告墊繳，亦應依協議為各分攤1/2，不應向伊為全額請求云云。但查：

①本件合建期間全部之費用、稅捐等費用，全部由合建方即反訴原告先行墊付，兩造並約定俟系爭不動產出售後，才自出售所得價金扣除一切稅捐、費用及借支款後，以其餘額按各1/2比例分配為兩造不爭執事項。則反訴被告僅以106年、107年地價稅單為補發取得，即否認係由反訴原告先為繳納，

實違誠信及證據資料所呈現之客觀事實，所辯當難憑採。

②況106年、107年之地價稅，確係由反訴原告匯款繳納，此有反訴原告分別於106年11月24日、107年12月4日，自反訴原告所有之大眾銀行與元大銀行的存款帳戶內，提領各該年度地價稅額之現金，再由銀行匯款入國庫繳稅專戶繳納106年、107年度地價稅之大眾銀行取款憑條及存摺明細、元大銀行取款憑條及存摺明細可證。

③反訴被告辯稱依系爭土地信託契約第5條第3項、第4項之約定，106年、107年地價稅，亦應係「信託專戶」所繳納；故反訴被告無需支付等語，但兩造雖簽立系爭土地信託契約，將合建工程交由合眾公司管理營運工程，但合眾公司不可能為兩造墊付任何稅捐，更未曾開立「信託專用帳戶」，故反訴被告明知未曾開立信託專戶，也未支付任何信託費用，合建期間之一切費用，均由反訴原告先行支、墊付，俟將來系爭不動產出售後再行結算。

④而上開事實亦可證明：反訴被告根本未支出106年、107年之地價稅，亦非以「信託專戶」繳納，則反訴原告先為繳納，自得依系爭合建協議第4條第4項第2款、第5款之約定，請求反訴被告返還。

⑤地價稅之負擔方式，依系爭合建協議第4條第4項第2款約定，係以土地交付前由甲方負擔（即反訴被告），交付日起按甲、乙雙方分得土地持分比例各自負擔。所謂土地交付應係指所有權移轉之時，而系爭大樓於108年10月完工後，兩造始於108年10月28日為合建分屋並移轉交付土地予反訴原告，故106年、107年間系爭土地均未移轉交付予反訴原告，依系爭合建協議之約定，自應由土地所有人甲方即反訴被告負擔當年度之地價稅，反訴被告稱應由兩造各負擔1/2云云，並無可取。

⑥至於系爭合建協議第4條第5項土地點交，係指土地交付建築之事實行為，並不涉及所有權之移轉交付，而非地價稅之分擔約定，反訴被告以系爭合建協議第4條第5項之土地點交約

定，解釋第4條第4項第2款土地交付係指交付建築之意思，實有曲解。

4.又反訴原告墊付上開稅、費及借貸款，金額總計為3,298,960元；依兩造合意係以兩造基於銷售目的而信託登記予反訴原告名義之系爭不動產出售取得出售價金之不確定事實發生時，作為上開墊付債務之清償期屆至之約定，非如反訴被告所稱之「未定清償期」；查：

⑴參照最高法院87年度台上字第1205號、102年度台上字第1558號、109年度台上字第2399號民事判決意旨，兩造就上開稅費、墊付及借款，係以系爭不動產出售取得價金之不確定何時發生之事實為清償期，反訴被告辯稱為未定期限之債務云云，尚非可採。

⑵另參照最高法院95年度台上字第2689號、110年度台上字第482號民事判決意旨，兩造既約定以信託在反訴原告名義之系爭不動產出售，並取得價金為清償期；但今反訴被告已終止委託銷售且請求移轉1/2房地持分；可證，由兩造約定基於銷售信託契約而出售系爭房地之不確定事實，作為上開稅費、借支款清償期之事實，已不可能發生，則反訴被告對反訴原告之清償期應已屆至；為此，反訴原告已於112年11月9日以律師函(下稱系爭律師函)向反訴被告為清償之催告請求；則此催告依最高法院106年度台上字第337號民事判決意旨，即生催告之法律效力；是反訴被告辯稱反訴原告未有催告何來遲延之辯詞，尚屬無據；況且，本件反訴被告在終止委託銷售之時，本件墊借款之清償期，即因此而期屆，反訴被告自此時即負清償義務並生遲延，則反訴原告以反訴起訴狀送達翌日起為遲延利息之請求，依法有據等語。

並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告3,298,960元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

㈡反訴被告則以：

1.就反訴原告請求如附表二所示請求清償之金額，反訴被告認

為有部分款項兩造早就結清了，例如土地增值稅、契稅、代書費等，故反訴原告不得再向反訴被告請求。

2.其次，如附表二所示金額，反訴被告就其中編號1至編號4、編號8至22、編號24之金額不爭執；另就編號5之契稅部分，於逾1/3即28,758元之範圍內爭執，因本件契稅稅率應以交換2%計算；亦就編號6、編號7之106年、107年地價稅全部爭執，因當時土地已交付予反訴原告。

2.就如附表二編號24之200萬元借款部分：

⑴兩造並無約定清償日，則在清償期未屆至的情況下，如何能請求「遲延利息」？

⑵反訴原告主張中之200萬元雙方原來的約定是要以「出售一樓共同房地」後進行利潤之扣抵。則在系爭不動產未出售前，條件自然未成就，如何能認定清償期已屆至。就此部分，反訴被告認為此部分屬於「同時履行抗辯」，此部分應作成「對待給付判決」，於反訴原告將系爭不動產權利範圍1/2移轉予反訴被告時，反訴被告方有清償之義務。

⑶另外，反訴原告起訴狀中所主張之「給付遲延」，究係何時對於反訴被告進行「催告」？此部分，並未見反訴原告為證明。依其所寄發的系爭律師函，並不認為雙方間的委任契約已終止，在此情況下，何來其「催告清償」之意，也沒有限期給付之意，不該當遲延。

⑷退步言之，催告的行使應該相當於形成權，不能附條件。反訴原告先是否認兩造的委任關係終止，後主張有催告之意，若鈞院認為反訴原告有催告的意思，反訴被告主張這是附條件的催告無效。

⑸反訴被告未清償是因為系爭不動產還登記在反訴原告名下。如果鈞院認為反訴被告陷於遲延，反訴被告也要主張同時履行抗辯等語置辯。

並聲明：㈠反訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本院之判斷：

㈠本訴部分：

原告主張依系爭分屋協議約定，兩造就系爭不動產之所有權權利範圍各為1/2，嗣於108年間系爭大樓完工後，兩造復成立系爭契約，約定先將系爭不動產所有權全部登記在被告名下，待日後處分(出售)時，於扣除必要費用後，再由雙方各取得所餘價金1/2等情，業據原告提出系爭合建協議、系爭分屋協議、系爭不動產登記謄本等件在卷可參(見本院卷第17頁至第29頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。惟原告主張系爭契約定性為借名登記契約，而原告業已以系爭存證信函終止系爭不動產之借名登記關係，故得請求被告將系爭不動產所有權權利範圍1/2移轉登記予原告等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.系爭契約應屬借名登記契約與委託銷售契約所構成之聯立契約：

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。準此，當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任（最高法院100年度台上字第1972號、94年度台上字第767號判決要旨參照）。再按契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂

立一個書面）而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認定（最高法院94年度台上字第1348號判決意旨參照）。

⑵依系爭分屋協議約定：

①地面層1戶及車位1位由甲、乙雙方所有，權利範圍，持分各1/2。

②二層及五層共4戶由甲方(原告)所有，權利範圍：全部。

③三層及四層共4戶由乙方(被告)所有，權利範圍：全部。

系爭大樓於108年完工後，系爭不動產依照系爭分戶協議，就系爭不動產之所有權權利範圍為兩造各1/2，此為兩造所不爭執。

⑶嗣兩造於108年以口頭合意成立系爭契約，基於方便銷售系爭不動產為目的，而將系爭不動產依系爭分屋協議，原應由原告分得之所有權應有部分1/2，連同被告分得的所有權應有部分1/2，全部登記在被告名下，此亦為兩造所不爭執。

⑷本院審酌原告對於系爭不動產所有權權利範圍1/2仍有由自己管理、使用、處分之意，僅係委託被告代為銷售；兩造間就系爭不動產所有權權利範圍1/2並未有辦理信託登記之公示外觀；兩造為便於出售系爭不動產而以被告為登記名義人等情，認系爭契約性質上應屬兩造間就原告依系爭分屋協議可分得之系爭不動產所有權權利範圍1/2委託被告銷售之委任契約，及借名人即原告將系爭不動產所有權權利範圍1/2借名登記於出名人即被告名下之借名登記契約，所構成之聯立契約，又因此二契約並無互為依存關係，均可獨立存在，是認系爭契約為單純外觀之結合，即兩個獨立之委任契約、借名登記契約，僅因口頭上合意而結合，相互間不具依存關係，而非僅原告所稱係單純之借名登記契約。

⑸另被告雖稱系爭契約之性質為委任銷售契約（信託契約）及交付計算之聯立契約，惟按所謂信託行為，係指委託人授與受託人超過經濟目的之權利，而僅許可其於經濟目的範圍內行使權利之法律行為而言。故信託關係，須基於委託人與受託人之合意，訂立信託契約，方能發生，原告主張信託關係存在，應就信託契約確已成立之事實，負舉證責任，若其先不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院87年度台上字第562號民事判決意旨參照）。經查：

①被告辯稱系爭契約性質為信託關係，然為原告所否認，依前開判決意旨，被告既主張兩造所成立之系爭契約含有信託契約之性質，自應由被告就信託契約確已成立之事實，負舉證責任，然被告並未充分舉證有何信託關係存在，僅稱系爭不動產係基於銷售目的下之移轉，應屬典型之信託契約云云，難認兩造有成立信託關係之真意，況從系爭不動產之土地、建物登記第二類謄本觀之，登記原因為均非信託登記(見本院卷第27頁至第29頁)，故被告所辯，應不可採。

②至於被告辯稱系爭契約另含有交付計算契約之性質，按稱交互計算者，謂當事人約定以其相互間之交易所生之債權債務為定期計算，互相抵銷，而僅支付其差額之契約，民法第400條定有明文，惟從兩造間口頭合意，難以遽認有定期計算，互相抵銷之真意。此外，原告即未再舉何證據證明兩造間確實訂有交互計算契約關係，其空言主張依據交互計算契約之法律關係請求，亦不足採。

2.原告以系爭存證信函終止兩造間就系爭不動產之借名登記關係，原告請求被告將系爭不動產所有權權利範圍1/2移轉登記予原告，為有理由：

⑴原告以系爭存證信函終止兩造間之借名關係，此有系爭存證信函、回執附卷可佐（見本院卷第31頁至第38頁），故原告以借名關係終止後，得類推適用民法第541條規定請求被告應將系爭不動產所有權權利範圍1/2移轉登記予原告，為有

理由。

⑵被告雖稱系爭不動產委託銷售期間為原告代墊之地價稅、房屋稅、公共設施即電梯保養費之1/2即屬兩造因委任關係之費用，依民法第546條第1項、第2項規定，得向原告為返還之請求，並依信託法第41條之規定，在原告返還前揭墊款或債務前拒絕移轉系爭不動產云云，惟系爭契約並不具信託契約之性質已認定如前，自無信託法第41條規定之適用。又按民法第264條第1項所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院108年度台上字第1861號判決意旨參照）。又所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘性質不同或無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。因此，是否為法律漏洞，應為嚴格解釋，而非僅基於訴訟經濟之考量。民法第264條第1項之同時履行抗辯雖僅及於同一雙務契約成立所生之對待給付，未及於非基於同一之雙務契約而發生之對立債務；惟各對立債務既得逕行依其原因法律關係互為請求；且現行民事訴訟制度就反訴之標的或其防禦方法與本件之標的相牽連者，允許當事人提起反訴，無礙於法律公平原則，即不得任意主張該非基於同一雙務契約所生之對立債務，得類推適用同時履行抗辯之規定。查被告雖確有代墊前述之款項，惟原告未給付或清償該等款項，並不影響借名登記約目的之達成，依上開說明，兩者間並非立於互為對待給付之關係，被告自不得依此主張同時履行抗辯。況被告即反訴原告已藉由本件反訴請求原告即反訴被告返還代墊款項(此部分後於反訴部分詳述之)，即可達到紛爭解決一次性之訴訟經濟目的，附此敘明。

3.綜上所述，原告依借名登記契約之法律關係，主張業已終止

借名登記契約，請求被告應將系爭不動產所有權權利範圍的1/2移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

4.本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

5.據上論結，本件原告之訴有理由，因此判決如主文。

㈡反訴部分：

反訴原告主張墊付、借支如附表二編號1至4、編號8至22、編號24所示之被告即反訴原告請求清償金額欄所示之項目及金額，有房地產登記費用明細表暨收據、108年10月印花稅大額憑證應納稅額繳款書暨課稅資料明細表、土地增值稅繳款書暨臺灣土地銀行代收款項證明聯、契稅繳款書、106年至112年地價稅繳款書、109年至112年房屋稅繳款書、電梯保養費電子發票證明聯、臺灣銀行代理公庫送款憑單、LINE對話紀錄、系爭土地信託契約、大眾銀行取款憑條及存摺明細、元大銀行取款憑條及存摺明細等件附卷可參(見本院卷第85頁至第89頁、第93頁至第165頁、第169頁至第171頁、第299頁至第305頁)，且為反訴被告所不爭執，堪信為真。惟反訴原告主張其亦墊付如附表二編號5至7所示「被告即反訴原告請求清償金額欄」所示項目及金額，反訴被告應全數給付等情，則為反訴被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.反訴被告雖辯稱如附表二所示反訴原告請求清償之金額，有部分款項兩造早就結清了，例如土地增值稅、契稅、代書費等云云，惟就反訴原告所提出之土地增值稅、契稅、代書費等相關繳費證明以觀，堪可認定反訴原告有支出如附表二「被告即反訴原告請求清償金額欄」所示之金額，而反訴被告並未就其確有支付前述金額，或兩造已結清等情，提出相關事證以實其說，故此部分以反訴原告之主張較屬可採。

2.反訴被告不爭執如附表二編號1至編號4、編號8至22、編號24等項目之金額，合計為3,121,756元(計算式：11,405+7,431+719+947,950+22,154+12,093+4,367+4,568+4,568+3,013+

3,571+3,529+3,487+17,450+17,450+630+17,450+32,307+7,614+2,000,000=3,121,756），則反訴原告主張其有代墊及借支此部分款項，並請求原告返還等節，為有理由。

3.就如附表二編號5之契稅、編號6、7之106年、107年地價稅部分：

⑴如附表二編號5所示之契稅，應以2%計算：

①反訴被告辯稱交換取得房屋核定契價大於被交換土地的公告現值，等價部分按2%，差額部分按6%課稅。依照108年契稅繳款書所載，契稅標的現值是385,600元。土地公告現值顯然大於契價，稅率應該適用2%等語，查系爭969、969-1地號土地總面積分別為141、40平方公尺，於108年間公告現值即移轉現值均為每平方公尺為152,000元，而反訴原告所取得系爭969地號土地移轉持分面積為37.67、6.85、32.96、0.01平方公尺，共計為77.49平方公尺(計算式：37.67+6.85+32.96+0.01=77.49)(按：此部分尚未扣除系爭不動產因借名登記法律關係，土地權利範圍988/10000再乘以1/2之部分)；反訴原告所取得系爭969-1地號土地移轉持分面積為10.69、1.94平方公尺，共計為12.63平方公尺，故以反訴原告所取得系爭土地持分，價值約為13,698,240元【計算式：(77.49+12.63)×152,000=13,698,240)，而反訴被告交換取得房屋依契稅標準現值所載，共計為1,437,900元(計算式：385,600+333,500+385,600+333,200=1,437,900)，反訴被告交換取得房屋核定契價顯然小於被交換土地之公告現值，而應以2%交換稅率核課契稅，此有土地增值稅繳款書、108年契稅繳款書、臺中市政府地方稅務局110年11月17日發佈稅務新聞在卷可參(見本院卷第105頁至第115頁、第119頁至第129頁、第307頁)，故此部分反訴被告主張應以2%計算較為可採。

②是以，反訴原告請求如附表二編號5所示之金額，於28,758元(計算式：86,274×1/3=28,758)之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。

⑵如附表二編號6、7所示之106年、107年地價稅，應由兩造各負擔1/2：

①依系爭合建協議第4條第4項第2款約定：「地價稅及工程受益費：『合建土地』交付前由甲方負擔，交付日起按甲、乙雙方分得之土地分比例各自負擔。」本院參酌系爭合建協議第4條第4項第1款約定：土地增值稅簽約日期由甲方負擔，簽約後乙方就合建條件分得土地部分由乙方負擔自簽約後所產生之增值稅，及同條項第3款約定：甲乙雙方互易之房地及乙方分攤之土地增值稅等稅費，雙方同意互立憑證等語可知，該條項均係在約定簽約後、實際交付土地後、移轉土地所有權前之權利義務關係，否則依相關稅法規定，土地增值稅本應由賣方負擔，且係以土地移轉時之漲價數額核課，而地價稅本即應由所有權人負擔，應無特別約定負擔且互立憑證之必要。故認系爭合建協議第4條第4項第2款約定之「交付」，應解釋為以實際交付時起算，而非於108年間反訴被告將系爭土地持分一部分移轉予反訴原告始起算。

②而系爭土地依105年10月12日系爭土地信託契約第1條、第2條、第3條第1項約定，以兩造為委託人，合眾公司為受託人，為順利達成合建開發之目的而辦理系爭土地信託移轉登記、管理與處分等事項，應認反訴被告依系爭土地信託契約將系爭土地辦理信託登記予合眾公司時，即已實際交付系爭土地。

③又依系爭土地信託契約第5條第4項固約定「依據甲、乙雙方合建契約約定，提供合建之土地2年其應納之地價稅存入信託專戶，總額預估為36,616元整，甲、乙雙方同意於本契約簽訂完成後5日內將該筆稅款存入信託專戶。倘若信託期間發生甲方未繳納地價稅或相關稅賦之情形，乙方應代為繳納，事後甲、乙方依雙方相關約定找補金額，與丙方無關，若甲方皆無繳納稅金而致使丙方須代甲方繳納時，丙方於信託返還時，應以代墊款金額另計年息18%作為代墊款費用」。

④惟依反訴原告所提出之大眾銀行取款憑條及存摺明細、元大銀行取款憑條及存摺明細所示，106年11月24日有繳款46,625元、107年12月4日有繳款44,751元之紀錄(見本院卷第299頁至第305頁)，與106年、107年地價稅繳納證明書(按：107年地價稅繳納證明書未含滯納金443元)相互勾稽(見本院卷第133頁至第135頁)，堪認全數由反訴原告所繳納。

⑤綜合上開事證，106年、107年地價稅應依系爭合建協議第4條第4項第2款約定，由兩造各分擔1/2，較符合契約解釋之真意，然均已由反訴原告先為代墊，是以，反訴原告請求反訴被告給付如附表二編號6所示之金額，於23,313元(計算式：46,625×1/2=23,313，元以下四捨五入)之範圍內；如附表二編號7所示之金額，於22,154元(計算式：44,308×1/2=22,154)之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。

⑶如附表二編號24之借款200萬元，反訴原告已經催告，自得請求遲延利息：

①按消費借貸之借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物，未定返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定一個月以上之相當期限，催告返還；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，民法第478條、第229條第2項分別定有明文。故消費借貸未定返還期限者，借用人於貸與人定1個月以上之相當期限催告仍未給付者，自期限屆滿時始負遲延責任，除另有約定遲延利息之利率者外，應按法定利率計算支付利息（最高法院105年度台上字第208號判決意旨參照）。又民法第478條所謂之貸與人得定1個月以上之相當期限催告返還，非謂貸與人之催告必須定有期限，只須貸與人有催告之事實，而催告後已逾1個月以上相當期限者，即認借用人有返還借用物之義務(最高法院73年台抗字第413號判例意旨參照）。又所謂無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前

者稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務。

②兩造間於110年6月30日透過LINE對話，由反訴原告借款予反訴被告200萬元之事實(見本院卷第169頁至第171頁)，為兩造所不爭執，而依反訴被告所提出之LINE對話紀錄，反訴原告方稱：「方大哥早安！麻煩再LINE帳號，借支貳百萬元，今天公司會匯款」；嗣反訴被告傳送戶名、銀行帳號，並稱「無息預支了一樓屋款。」及銀行存摺封面照片；反訴被告後又稱「請代為致謝郭董批准房款預支。」等語，反訴原告方則回傳元大銀行國內匯款申請書，並回覆「請查收」等語以觀（見本院卷第169頁至第171頁），反訴原告方已表明係「借支」200萬元，反訴被告雖以「預支」一樓屋款為意思表示，然反訴被告於113年6月12日民事準備㈢暨調查證據聲請狀之附表就「借款」200萬元之項目全部不爭執(見本院卷第237頁)，堪認兩造間確有200萬元之消費借貸關係，且為無確定期限債務。

③反訴原告以系爭律師函說明欄□㈤及附件所列金額含有反訴原告匯款200萬元之項目（見本院卷第39頁至第43頁），堪認反訴原告已就前開200萬元借款踐行催告，且催告後已逾一個月以上相當期限等語，反訴被告則稱：催告的行使應該相當於形成權，不能附條件，主張附條件的催告無效等語。惟催告性質屬意思通知，從系爭律師函欄□㈤內容可知反訴原告有請求反訴被告返還借款之意，應認屬催告之意思通知無疑。

⑤是以，反訴原告催告後已逾1個月以上相當期限，反訴被告有返還200萬元之義務，而反訴被告未為給付，反訴被告即負遲延責任，故反訴原告自得請求遲延利息。

4.另兩造雖主張同時履行抗辯權，惟系爭契約含有借名登記法律關係之性質，及系爭契約之目的已如前所述，故反訴被告透過系爭存證信函終止系爭不動產權利範圍1/2之借名登記關係，即得類推適用民法第541條規定請求反訴原告將系爭不動產權利範圍1/2部分移轉登記予反訴被告，反訴原告自

不得以非基於同一之雙務契約而發生之對立債務行使同時履行抗辯權，而拒絕將系爭不動產權利範圍1/2移轉登記予反訴被告；反之，兩造間之200萬元借款關係，應屬獨立之消費借貸法律關係，應與系爭契約法律關係無涉，反訴被告亦不得主張同時履行抗辯，併此敘明。

5.綜上，反訴原告得請求反訴被告給付之金額為3,195,981元（計算式：3,121,756+28,758+23,313+22,154=3,195,981）。

6.末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，與催告有同一效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。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；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查反訴原告除已以系爭律師函催告(項目除附表二編號24之借款未變動外，其餘項目金額皆有變動，見本院卷第43頁），其另依民法第229條第2項之規定，以送達本件反訴起訴狀繕本為催告，而反訴起訴狀暨本訴答辯㈠狀於本院113年4月11日言詞辯論期日由反訴被告訴訟代理人簽收繕本(見本院卷第191頁)。因此，反訴原告請求反訴被告給付3,195,981元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日，即自113年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

7.綜上所述，反訴原告依系爭合建協議約定、消費借貸等法律關係，請求反訴被告給付3,195,981元，及自113年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

8.本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就反訴原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回

而失所附麗，應予駁回。

9.本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

10.據上論結，本件反訴原告之訴，為一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　15　　日

民事第七庭　　法　官　謝宜雯

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　　113　　年　　8　　月　　16　　日

書記官　陳俞瑄

附表一：（系爭不動產）

土地標示					
土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
縣市	鄉鎮市	段	地號		
新北市	永和區	中正段	969	141	988/10000
建物標示					
建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料	建物面積（平方公尺）	權利範圍
2745	新北市○○區○○段000地號	新北市○○區○○路00巷0弄0號	鋼筋混凝土造	1層：29.96	1/1
含共有部分同段2754建號(面積188.32平方公尺、權利範圍1744/10000)					
備考：系爭不動產登記所有權人為被告即反訴原告華安建設股份有限公司					

附表二：（被告即反訴原告華安建設股份有限公司墊付、借支項目明細表，單位：元/新臺幣）

	編號	日期'	墊付／支出項目	金額	被告即反訴原告請求清償金額	原告即反訴被告不爭執金額	被告即反訴被告所提證明文件（見本院卷第85頁至第173頁）	被告即反訴被告請求之依據
代書	1	105年8月17日	土地合併、土地鑑界、土地分割登	22,810	11,405 (計算式：22,810×1/2=11,405)	11,405	附件(1)	系爭合建協議第4條第4

代辦			記、簽立合作興建協議書、分屋協議書					項第4款、第5款
	2	105年10月19日	土地信託登記	14,862	7,431 （計算式：14,862×1/2=7,431）	7,431	附件(2)	
	3	108年11月14日	印花稅	1,438	719 （計算式：1,438×1/2=719）	719	附件(3)	
	4	108年10月3日	土地增值稅	1,179,675	947,950	947,950	附件(4)	系爭合建協議第4條第4項第1款、第5款
	5	108年11月14日	契稅	86,274	86,274	28,758 （部分爭執）	附件(5)	系爭合建協議第4條第4項第3款、第5款
	小計 ：			1,305,059	1,053,779	996,263		
地價稅	6	106年	地價稅	46,625	46,625	0 （爭執）	附件(6)	系爭合建協議第4條第4項第2款、第5款
	7	107年	地價稅	44,308	44,308	0 （爭執）	附件(7)	
	8	108年	地價稅 （1/2）	44,308	22,154 （計算式：44,308×1/2=22,154）	22,154	附件(8)	
	9	109年	地價稅 （1/2）	24,186	12,093 （計算式：24,186×1/2=12,093）	12,093	附件(9)	
	10	110年	地價稅 （1/2）	8,733	4,367 （計算式：8,733×1/2=4,367）	4,367	附件(10)	
	11	111年	地價稅 （1/2）	9,135	4,568 （計算式：9,135×1/2=4,568）	4,568	附件(11)	
	12	112年	地價稅 （1/2）	9,135	4,568 （計算式：9,135×1/2=4,568）	4,568	附件(12)	
	小計 ：			186,430	138,683	47,749		
房屋稅	13	109年	房屋稅 （1/2）	6,025	3,013 （計算式：6,025×1/2=3,013）	3,013	附件(13)	原告即反訴被告不爭執，應返還
	14	110年	房屋稅 （1/2）	7,142	3,571 （計算式：7,142×1/2=3,571）	3,571	附件(14)	
	15	111年	房屋稅 （1/2）	7,058	3,529 （計算式：7,058×1/2=3,529）	3,529	附件(15)	
	16	112年	房屋稅 （1/2）	6,974	3,487 （計算式：6,974×1/2=3,487）	3,487	附件(16)	
	小計 ：			27,199	13,600	13,600		
電梯	17	109年8月5日	電梯保養費 （1/2）	34,900	17,450 （計算式：34,900×1/2=17,450）	17,450	附件(17)	
	18	110年8月5日	電梯保養費 （1/2）	34,900	17,450 （計算式：34,900×1/2=17,450）	17,450	附件(18)	
	19	110年8月6日	電梯使用許可證 （1/2）	1,260	630 （計算式：1,260×1/2=630）	630	附件(19)	
	20	111年8月5日	電梯保養費 （1/2）	34,900	17,450 （計算式：34,900×1/2=17,450）	17,450	附件(20)	
	小計 ：			105,960	52,980	52,980		
公基金	21	108年6月13日	公寓大廈公共基金 （1/2）	64,614	32,307 （計算式：64,614×1/2=32,307）	32,307	附件□	
	22	108年8月8日	公共開放空間管理維護基金	15,227	7,614 （計算式：15,227×1/2=7,614）	7,614	附件□	

（續上頁）

			（1/2）					
	小計 ：			79,841	39,921	39,921		
其他	23	110年1月28日	5B獨立筒彈簧床墊	5,000	0	0 （爭執）	附件□	被告即反訴原告捨棄請求
	24	110年6月30日	反訴被告向反訴原告借款	2,000,000	2,000,000	2,000,000	附件□	原告即反訴被告不爭執，應返還
總計：				3,704,489	3,298,963	3,150,512		