

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度店簡字第1187號

原告 鄭潔雯

訴訟代理人 鄭幼民

鄭維民

被告 國賓開發股份有限公司

法定代理人 白金樹

訴訟代理人 王維立律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國111年5月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾萬柒仟參佰玖拾元，及自民國一百一
十年五月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟肆佰壹拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣肆拾萬柒仟參
佰玖拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告部分：

(一)原告起訴主張：兩造於民國100年5月31日簽訂合作建築契約
書（下稱系爭契約書），由原告提供自有之土地及建築物，
被告負責提供建築所需之資金及專業技術，合建房屋，經雙
方同意以都市更新協議合建方式辦理臺北市萬華區華江段三
小段215-2、276、277、278、279、280、281、282、283、2
93、294、295、296、299、300、301、302、303、304、30
5、306、307號共22筆土地，及276-1、306-1、307-1、307-
2、215-5、215-6號共6筆道路用地興建大樓案（下稱系爭合
建案）。兩造再於103年11月22日簽屬「合建分屋協議書」
（下稱系爭協議書），明訂原告於系爭合建案中所分配之權

利價值。嗣原告依被告提出之國賓大理案地主交屋手續明細表（下稱系爭手續明細表）所列計之金額新臺幣（下同）1,546,658元，於108年6月17日匯款予被告，並自被告處取得萬華區華江段都更參與人權利交換表（附件6）、地主房屋選配找補確認單（附件7）、國賓大理地主開立發票明細表（附件8）、互易款發票（附件9）、找補款發票（附件10）、以及都市更新事業計畫審議版及核定版光碟（附件11）；又於108年7月22日提交國賓大理地主交屋手續明細表二，並匯入預繳稅款190,771元，而取得土地增值稅繳款書（附件14）。然原告於108年7月24日後檢視被告所提供之資料，並比對雙方合約內容，發現被告明顯超收數筆款項，應予退還原告，分述如下：

1.被告減損原告權利價值，致超額向原告收取收含稅房屋找補款總計23,481元：

依據系爭協議書第3條第1款、第2款規定，及被告提供之權利交換表（附件6）內容，被告計算原告之權利價值，是以市府核定平均住宅單價為538,000元/坪進行計算。復依據被告提交之核定版都市更新事業計畫書（附件11）內容，二樓以上平均建坪單價（元/坪）為538,401元，被告以538,000元進行計算，明顯減損原告權利價值。再依據被告提供之權利交換表（附件6）內容計算方式計算，修正市府核定單價為538,401元。是以，被告應向原告收取房屋找補金額含稅共計1,345,257元。然而，被告於108年6月17日卻向原告收取房屋找補金額含稅共計1,368,738元（附件4、5、6、7、8、10），超額收取23,481元，應退還予原告。

2.被告欺瞞原告停車位價值，致超額向原告收取含稅停車位金額總計306,300元：

依據系爭協議書第3條第3款規定，及被告提供之權利交換表內容（附件6），其中載明市府核定平均地下室停車位單價2,000,000元/位。另外，亦載明地下三層50號車位單價為2,200,000元。被告據此計算，扣除原告停車位之權利價值1.3

車位×市府核定平均停車位單價2,000,000元=2,600,000元，僅退回原告400,000元。復依據都市更新事業計畫書內容（附件11），地下三層共有4位價值1,900,000元之小車位、及15位價值2,000,000元之大車位。再根據103年11月22日系爭協議書（附件2）記載內容，地下三層有250x600車位15位、以及225x575車位4位。原告依據系爭協議書第六條載明所選定之地下三層第50號平面式車位，車位規格尺寸為長2.25公尺，寬5.75公尺，明顯為小車位，其車位價格依據都市更新事業計畫書內容（附件16）應為1,900,000元/位，被告卻以車位價格為2,200,000元/位進行計價，明顯欺騙原告。另依據原告權利交換表中（附件6）相同計算方式，被告應退還原告700,000元（計算式：2,600,000元-1,900,000元=700,000元），扣除原已退還找補400,000元，被告仍超收原告車位價格300,000元。另計算超收價格互易部分之營業稅（附件8）6,300元（計算式：300,000元×42%×0.05=6,300元），合計向原告超額收取306,300元（計算式：300,000元+6,300元=306,300元），應退還原告。

3.被告未依合約負擔之土地增值稅款，致向原告超額收取土地增值稅款總計78,727元：

依據系爭契約書第8條第3款規定，及國賓大理地主開立發票明細表（附件8）所載明之互易土地佔比、或依據所有權交換移轉契約書附表-交換後土地情形（附件17）所載明之雙方權利價值進行計算，本案中被告應負擔百分之42之土地增值稅。依此佔比進行計算，被告應負擔土地增值稅78,727元（計算式：187,446元×42%=78,727元）。然而，依據繳款憑證與資料（附件12、13、14），本案中土地增值稅187,446元，目前為原告全額負擔，被告明顯超額收取原告78,727元。而本案其他合建地主針對被告未依合約溢收土地增值稅一事，於109年12月18日，透過國賓大理公寓大廈管理委員會發文予被告，要求被告提出相關資料進行解釋予備查。國賓大理公寓大廈管理委員會總幹事於110年1月25日發訊息通

01 知原告，告知被告願與合建地主進行協議與退款，並於110
02 年2月24日進行協議簽署（附件18）。被告願與合建地主進
03 行協議退款，明顯為被告自承其違反雙方合約之規定，願與
04 合建地主進行協議和解。因此，本案中應由被告負擔之土地
05 增值稅78,727元，應退還予原告。

- 06 4.被告向原告超額收取總計金額408,508元（計算式：23,481
07 元+306,300元+78,727元=408,508元），實為被告無法律上
08 之原因而受利益之溢收款項，致原告權益受損害。為此依民
09 法第179條不當得利之規定，請求被告返還等語。並聲明：
10 被告應給付原告408,508元，及自108年6月17日之翌日起至
11 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

12 (二)對被告抗辯之陳述：

- 13 1.被告抗辯原告違背禁反言原則，然本案之訴訟標的明顯與前
14 案（鈞院109年度訴字第1376號，下稱前案訴訟）不同，前
15 案訴訟之判決理由並未針對市府核定住宅平均單價為538,00
16 0元或538,401元進行裁定，被告意圖規避其應履行合約之責
17 任明顯為被告錯誤引用法律，意圖規避其應履行合約之責
18 任，實不足採。
- 19 2.被告抗辯所提之反證（被證2），與被告提交市府核定之都
20 市更新事業計畫書中內容（附件16），多處矛盾，完全不可
21 採信。原告主張停車位價格，應依據雙方合約規定，以市府
22 核定之停車位價格，以及雙方權利交換表（附件6）房屋權
23 利交換計算方式，進行計算。依據被告所提交予原告權利交
24 換表（附件6），其中建物部分的計算方式，是以市府核定
25 之住宅平均單價，乘以原告可分得房屋面積42坪，結果即為
26 原告可分得之房屋權利價值。再根據原告所選房屋之市府核
27 定住宅單價，進行計算原告需找補之金額。同理，停車位亦
28 應以相同方式進行找補計算，以市府核定停車位平均單價、
29 原告可分得1.3車位、以及原告所選車位之市府核定停車位
30 單價，進行找補計算，方為合理。而被告於所提交與原告權
31 利交換表中（附件6），指稱市府核定平均停車位單價為2,0

00,000元。若此敘述為真，市府核定平均停車位單價應為2,000,000元。然根據被告所提辯論狀被證2資料計算，其平均停車位單價為2,030,000元，兩者不符。此可證明被告所提供被證2資料，非原先提供市府核定之資料，明顯不可採信。根據被告所提之反證資料進行計算，結果與其所提交市府核定之都市更新事業計畫書內容（附件16、附件22）相比，比較各樓層大車位、小車位之平均單價，可以發現被告反證之平均單價，幾乎都較其所提交市府核定之都市更新事業計畫書內容之平均單價高；甚至在地下五層處，出現小車位反比大車位平均單價高之不合理現象；此結果顯示被告反證資料，與市府核定之都市更新事業計畫書內容不相符，絕非其所提交市府核定之都市更新事業計畫書之停車位單價，明顯不足採信。另依據被告被證之資料，整理其地下三層停車位位置價格對應圖（附件21），可以發現編號49與50為小車位，其價格為2,030,000元，是同層最高價。相比其兩側編號48與51大車位、或廳梯口編號53與54大車位，其相對位置、停車容易度、以及距離電梯遠近等，皆類似於編號49與50車位，然其價格卻僅為2,200,000元。以面積而論，小車位價格居然比大車位高，此明顯不合理。以所在位置而論，更與被告抗辯之價格與其相對位置、停車容易度、以及距離電梯遠近等有關之說，互相矛盾，明顯不足採信。綜上所述，根據台北市政府都更處查詢資料（附件22），僅知地下三層小車位平均單價為1,900,000元，若被告所稱市府核定停車位平均單價為2,000,000元為真，原告主張其所選地下三層小車位價值為1,900,000元，依被告提供權利交換表（附件6）之計算方式，原告所應分得之權利價值為2,000,000元 $\times$ 1.3=2,600,000元，扣除原告所選車位1,900,000元，被告應退還原告700,000元（計算式：2,600,000元-1,900,000元=700,000元），計入被告已退還原告車位找補400,000元，總計被告仍須退還原告車位找補300,000元。

3.系爭協議書於103年11月22日簽定，權利人選換停車位總表

之日期應為系爭協議書103年11月22日前簽定，否則被告無法與原告簽立系爭協議書。兩造於103年11月22日簽訂系爭協議書時，被告稱原告所選車位價格為2,200,000元，故將此內容記載於系爭協議書中，並於當日提供權利交換表予原告。然而被告於108年6月17日通知原告進行交屋時，被告稱權利交換表內容有錯，房屋面積應為46.85坪而非46.51坪，故提供修正後之權利交換表予原告，並要求原告簽名並蓋章。此修正前與修正後之兩份權利交換表皆為被告所提出，其中原告所選停車位單價均為2,200,000元，明顯與被告答辯中所稱應為2,300,000元不符。又被證2資料，應為被告公司內部資料，由其內部人員負責記錄備用，並非如合約中所述經市府核定之停車位價值，所以原告主張該資料對原告並無約束力。

二、被告方面：

(一)前案訴訟中其訴訟標的固為營業稅，然就重要爭點部分，前案訴訟原告主張可分得房屋權利價值為22,596,000元（即單價538,000元，計算式： $538,000 \times 42 \text{坪} = 22,596,000 \text{元}$ ），然於本案中又主張可分得房屋權利價值為22,613,220元（即單價538,401元），則原告前案訴訟主張單價既為538,000元，敗訴後主張單價變更為538,401元，已違背禁反言原則，且被告於前案訴訟中已就此部分爭點盡力攻防，基於誠信原則以及前案訴訟判決，為維護被告之訴訟權益，原告就本案訴訟主張單價為538,401元，自不應准許。

(二)原告主張選配之車位價值為1,900,000元云云，然查於系爭合建案選配停車位時，原告所選之停車位價值為2,300,000元，此因停車位價值攸關於車位位置以及停放容易度，被告所選擇之車位易於停放以及距離電梯較近，固為單價2,300,000元，是依照原告可分得之停車位價值2,600,000元扣除原告所選得之車位2,300,000元後，原本僅需退款300,000元，然被告一時不察退款400,000元，溢退100,000元，被告就此部分與原告主張抵銷。抵銷順序先為抵銷土地增值稅78,727

元，如鈞院認原告仍得主張房屋找補金額23,481元，再就餘額抵銷至足。

(三)原告一再主張車位價值依市府核定之停車位價格計算找補云云，然查該市府核定單價係為計算「可選之汽車位之總價值」，此有兩造間系爭協議書第3條第3款之約定：「汽車停車位價值計算遴選方式，乃依據『合作建築契約書』第參條第一款所明訂更新後可分配汽車停車數量乘以市府核定之『汽車停車位平均單價』，所得之數值即為可選汽車停車位之總價值。」是本件兩造約定可選汽車停車位之總價值為2,600,000元，即參考市府核定版本而來，此總價值部分並無爭議。而原告後來所選之汽車停車位總價並非參考市府核定版，對於「原告所選之車位價值」所依據者為被告所提出之被證2車位單價，而原告所選為2,300,000元之價值，後兩造依前揭「可選汽車停車位之總價值」扣除「原告所選之車位價值」，並於系爭協議書第6條簽認應退400,000元（此部分被告有溢退100,000元），是就車位應退款部分，兩造已有協議於系爭協議書內等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執及爭執事項（參見本院卷第223頁及第224頁）：

(一)不爭執事項：

- 1.兩造於110年5月31日簽訂系爭契約書，由原告提供自有之土地及建築物，被告負責提供建築物所需之資金及專業技術，合建住宅大樓，經兩造同意以都市更新協議合建方式辦理系爭合建案，依據系爭契約書第3條第1款內容，分屋協議書為雙方契約之一部分。
- 2.兩造再於103年11月22日簽訂系爭協議書，由原告選定B棟6樓房屋以及地下3層地50號平面式車位。
- 3.原告前因系爭合建案於108年間提起訴訟，案號分別為臺灣臺北地方法院(109年度訴字第1376號)及臺灣高等法院(109年度上易字第1446號)判決確定。
- 4.108年6月17日被告移交國賓大理地主交屋手續明細表通知原告進行交屋，原告則依附件5所列金額進行匯款，匯款後

01 由被告取得萬華區華江段都更參與人權利交換表、地主房屋
02 選配找補確認單、國賓大理地主開列明細表、互易款發票及
03 找補款發票。

04 5.107 年7 月22日原告於被告提交國賓大理地主交屋明細表
05 二，並通知預繳稅款後，匯款預繳稅款190,771元，並取得
06 相關憑證(包含土地增值稅繳款書187,446元)。

07 (二)爭執事項：

08 1.原告依不當得利法律關係主張本合建案被告應返還房屋找補
09 款23,481元、停車位價值溢收306,300 元、土地增值稅78,7
10 27元，有無理由？

11 2.被告行使抵銷權有無理由？

12 四、得心證之理由：

13 原告起訴主張兩造簽訂系爭契約書，約定由原告提供臺北市
14 ○○區○○段○○段○00000000 地號土地應有部分全部與
15 被告合建房屋，被告未依系爭契約第參條第四項第2、3款及
16 系爭協議書第三條第3款所約定之以「市府核定之住宅平均
17 單價」及「市府核定之汽車停車位平均單價」計算找補之金
18 額，致被告受有利益而原告因此受有損害，另依系爭契約書
19 第捌條第三項，土地增值稅應由兩造依分得比例各自負擔，
20 被告尚未將原告所代墊部分返還原告，爰依系爭契約書第參
21 條第四項第2、3款及系爭協議書第三條第3款、第捌條第三
22 項、系爭協議書第三條第3款、民法第179 條不當得利之相
23 關規定，請求被告返還共計408,508元等語，惟為被告所否
24 認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：(一)原告依不當得利法
25 律關係主張本合建案被告應返還房屋找補款23,481元、停車
26 位價值溢收306,300 元、土地增值稅78,727元，有無理由？

27 (二)被告行使抵銷權有無理由？ 分述如下：

28 (一)按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以
29 外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判
30 斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以
31 推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關

01 所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反
02 之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。被告雖辯稱：
03 前案訴訟中其訴訟標的固為營業稅，然就重要爭點部分，前
04 案訴訟原告主張可分得房屋權利價值為22,596,000元（即單
05 價538,000元，計算式：538,000×42坪＝22,596,000元），
06 然於本案中又主張可分得房屋權利價值為22,613,220元（即
07 單價538,401元），則原告前案訴訟主張單價既為538,000
08 元，敗訴後主張單價變更為538,401元，已違背禁反言原
09 則，且被告於前案訴訟中已就此部分爭點盡力攻防，基於誠
10 信原則以及前案訴訟判決，為維護被告之訴訟權益，原告就
11 本案訴訟主張單價為538,401元，自不應准許云云。然觀諸
12 前案（即本院民事庭109年度訴字第1376號及臺灣高等法院
13 民事庭109年度上易字第1446號案件），訴訟當事人雖相
14 同，惟該案之爭點乃兩造合建契約所衍生之營業稅應由何人
15 負擔，自始至終均未對於兩造合建契約中，分配之權利價值
16 應如何計算等進行爭執，更未對該部分進行攻防，自難認有
17 爭點效之適用，合先敘明。

18 (二)次按系爭契約書第參條第四項第2款約定「不動產估價師鑑
19 定更新後二樓以上住宅總價值除以所鑑定二樓以上住宅面積
20 範圍所得平均值即為『平均住宅單價』」、第3款約定「甲
21 方（即原告）依據本約第參條第一款合建後分配面積乘以
22 『平均住宅單價』所得之總價值，可任意選擇總價值範圍內
23 所屬意之住宅樓層及戶別；停車位方式亦相同，甲方依分得
24 平均停車位數乘以『停車位平均單價』所得之總價值，可任
25 意選擇總價值範圍內所屬意之停車位樓層、位置及尺寸」、
26 系爭協議書第二條約定「房屋價值依據：更新後房屋價值及
27 停車位價值，乃依據李林國際不動產估價師事務所鑑價報告
28 內容並經市政府都市更新審查委員會通過內容辦理」、第三
29 條第1款約定「不動產估價師鑑定更新後貳樓以上住宅總價
30 值除以所鑑定貳樓以上住宅面積範圍所得平均值即為『平均
31 住宅單價』」、第2款約定「依據『合作建築契約書』第參

條第一款所明訂更新後分配面積乘以市府核定之住宅平均單價，所得之數值即為可選房地之總價值」、第3款約定「汽車停車位價值計算遴選方式，乃依據『合作建築契約書』第參條第一款所明訂更新後可分配汽車停車數量乘以市府核定之『汽車停車位平均單價』，所得之數值即為可選汽車停車位之總價值」，原告所得分配平均住宅面積權利價值為42坪、分配平均停車位權利價值為1.3位，有卷附系爭契約書及系爭協議書在卷可查（參見本院卷第11頁至第45頁）。

(三)關於房屋權利價值如何認定及找補金額為何部分：

查本件依系爭契約書第參條第一項及系爭協議書第三條第2款約定係以原告更新後分配面積乘以市府核定之『住宅平均單價』，所得之數值即為可選房地之總價值」，原告所得分配平均住宅面積權利價值為42坪，有卷附系爭契約書及系爭協議書在卷可查（參見本院卷第11頁至第45頁），而被告所提供之權利交換表，其上記載市府核定平均住宅單價為538,000元/坪，然觀諸被告所提交之更新後分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值表，更新後權利價值分析表載明「二樓以上平均建坪單價為538,401元」，則依兩造所簽立之系爭契約書與系爭協議書之約定，兩造權利互換及原告分別得依市府核定優惠價加購房地及依被告公開銷售價格加購房地之明細詳後附之附表，則原告應補之金額應為1,345,738元含稅，被告則依卷附萬華區華江段都更參與人權利交換表向原告收取1,368,738元含稅之款項，是原告依不當得利法律關係，請求被告返還超收部分23,000元（計算式：1,368,738元－1,345,738元＝23,000元），為有理由，惟因本件原告可分為之房屋權利價值已非22,596,000元，而應更正為22,612,842元，則原告依約應繳納之建物部分加計5%之營業稅應更正為452,257元（計算式：22,612,842元×42%＝9,497,394元含稅，9,497,394元÷1.05＝9,045,137元未稅，9,497,394元－9,045,137元＝452,257元），原告僅繳納451,920元予被告，尚須補繳337元，是原告得請求被告返還之金

額應為22,663元，逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

(四)關於停車位權利價值如何認定及找補金額為何部分：

查本件依契約書第參條第一項及系爭協議書第三條第3款約定係以原告更新後可分配汽車停車位數量乘以市府核定之『汽車停車位平均單價』，所得之數值即為可選汽車停車位之總價值」，原告所得分配平均停車位權利價值為1.3位，有卷附系爭契約書及系爭協議書在卷可查（參見本院卷第11頁至第45頁），而本件依據被告108年6月17日所提供之權利交換表（參見本院卷第55頁）載明市府核定平均地下室汽車停車位單價為2,000,000元/位，則原告所得分配之汽車停車位之總價值應為2,600,000元（計算式：1.3車位 $\times$ 2,000,000元/位=2,600,000元），為兩造所不爭執。又觀諸卷附萬華區華江段都更參與人權利交換表，其上記載市府核定平均地下室停車位單價2,000,000元/位，被告所選取之地下三層50車位單價為2,200,000元（參見本院卷第55頁），然依據卷附都市更新事業計畫書整體開發收益表（變更後），地下三層共有4個價值1,900,000元之面積為225 $\times$ 575之停車位及15個價值2,000,000元之面積為250 $\times$ 600之停車位（參見本院卷第47頁、第76頁至第78頁），本件原告所選取者為價值1,900,000元之小停車位，則依兩造之約定，被告本應退還700,000元（計算式：2,600,000元－1,900,000元＝700,000元），然被告僅退還400,000元，致被告受有利益，而原告因此受有損害，是原告依不當得利法律關係請求被告返還超收之300,000元，為有理由。又本件因被告將原告所選取之停車位含稅價格列為220,000元，致原告因此支出44,000元之建物部分加計5%營業稅，則於本件原告所選取之停車位含稅價格應為190,000元下，原告依財政部函釋及兩造契約之約定，所應繳納之建物部分加計5%營業稅應為38,000元（計算式：1,900,000元 $\times$ 42%＝798,000含稅，798,000元 $\div$ 1.05＝760,000元未稅，798,000元－760,000元＝38,000元），原告因此多支出6,000元部分（計算式：44,000元－3

8,000元=6,000元），實屬原告所受損害，被告亦應就此部分負返還之責。是本件就停車位權利價值如何認定及找補金額為何部分，原告所得請求返還之金額共計306,000元，至逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

(五)關於土地爭執稅各自負擔之比例及負擔之金額為何部分：

末按系爭契約書第捌條第三項約定「甲（即原告）乙（即被告）雙方同意於辦理產權移轉登記時，土地按移轉當期之公告現值報繳土地增值稅，並依甲乙雙方分得土地比例各自負擔」（參見本院卷第18頁）。查本件依照被告所開立之國賓大理地主開立發票明細表及所有權交換移轉契約書附表-交換後土地情形（參見本院卷第59頁、第81頁），兩造土地之分配比例為原告取得58%（小數點後四捨五入）之土地、被告取得42%之土地，被告對於原告已墊付總額為187,446元之土地增值稅並不爭執（原告繳納土地增值稅繳款書參見本院卷第71頁），則依上開約定被告就土地增值稅部分，應分擔之金額為78,727元（計算式：187,446元×42%=78,727元，元以下四捨五入），被告無法律上原因受有該原告代墊土地增值稅之利益，致原告受有損害，原告依民法第179條前段之規定，請求被告返還78,727元，自屬有據。

(六)綜上所述，原告所得請求被告返還之金額共計407,390元（計算式：房屋找補22,663元+306,000元+78,727元=407,390元），逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

五、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，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，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233條第1項、第203條亦有明定。本件原告對被告之不當得利返還請求權，屬無確定

期限之給付，被告應經原告催告而未為給付，始負遲延責任。本件原告雖請求被告自付款日108年6月17日之翌日起負遲延責任，然其並未舉證證明其於上開期日有催告被告返還款項之情事，是應以起訴狀繕本送達翌日即110年5月6日（參見本院卷第103頁）起算遲延利息，併此說明。

六、綜上所述，原告依系爭契約書、系爭協議書及不當得利之法律關係，請求被告給付407,390元，及自110年5月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之主張，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。為衡平之故，併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額確定為4,410元（第一審裁判費），由被告負擔。

中 華 民 國 111 年 6 月 10 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 石蕙慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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 111 年 6 月 10 日

書記官 徐子芹

附表：

	權利互換			市府核定價優惠加購房地			加購房地		
	面 積 (坪)	單價/坪 (新臺幣/元)	總金額 (新臺幣/元)	面 積 (坪)	單價/坪 (新臺幣/元)	總金額 (新臺幣/元)	面 積 (坪)	單價/坪 (新臺幣/元)	總金額 (新臺幣/元)
可分回房屋權利價值	42	538,401元	22,612,842元						
選擇房屋價值 (B棟6樓)	44.3212	510,204元	22,612,842元	2.2161 (註1)	510,204元	1,130,663元	0.3127 (註2)	687,800元 (註3)	215,075元
應給付被告之加購總額 (新臺幣/元)									1,345,738元 (計算式：1,130,663元 + 215,075元 = 1,345,738 元)

(續上頁)

01

註1：依系爭契約第參條第四項第9款及系爭協議書第三條第7項 (b)(2)甲方(即原告)所遷還房屋價值若超過其可分回權利價值百分之5時，乙方(即被告)同意甲方可依其分回該項權利價值百分之5金額依市府核定單價換購等值房屋面積，且其百分之5金額於換購時不得超過5坪;甲方所遷還房屋面積超過前述面積時，超過部分依乙方公開銷售優惠價承購之，並對加購部分另訂買賣契約書。
計算式：權利價值互換坪數 $44.3212\text{坪} \times 5\% = 2.2161\text{坪}$ 。
註2：
本件B棟6樓總面積為46.85坪，扣除權利價值互換坪數44.3212坪、市府核定優惠價加購坪數2.2161後，依被告公開銷售之房屋單價計算之坪數為0.3127坪(計算式： $46.85 - 44.3212 - 2.2161 = 0.3127\text{坪}$)。
註3：本件被告公開銷售房屋之單坪價格為687,800元