

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3116號

原告

即反訴被告 順鼎建設股份有限公司

法定代理人 柯興樹

訴訟代理人 周進文律師

被告

即反訴原告 鄒育衛 住新竹縣○○鎮○○路○○○段000巷
00號

訴訟代理人 路春鴻律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國112年6月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應指示台灣新光商業銀行股份有限公司將坐落新北市○○
區○○段000地號土地權利範圍00000000分之81376所有權
移轉登記予原告。

二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

三、訴訟費用由被告負擔40%，餘由原告負擔。

貳、反訴部分：

一、反訴被告應給付反訴原告新台幣（下同）4,798,875元，及
自111年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、反訴原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由反訴被告負擔71%，餘由反訴原告負擔。

四、本判決第一項反訴原告勝訴部分，於反訴原告以160萬元供
擔保後，得假執行；但反訴被告如以4,798,875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

甲、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，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項定有明文。查原告依據兩造於104年4月20日簽立之合建方屋契約書（下稱系爭合建契約），主張被告應返還其合建保證金；被告則以原告未依系爭合建契約分配被告房地，應賠償其損害，對原告提起反訴（見本院卷一第159至161頁）。核其反訴與本訴之標的均係基於系爭合建契約所生，而有相牽連之關係，且尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，並得行同種訴訟程序，揆諸前揭規定，反訴原告所提反訴於法有據，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一或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款分別定有明文。本訴原告起訴聲明第1項為：被告應給付原告600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第11頁）；嗣於110年12月16日先具狀變更該項聲明為請求被告給付1,200萬元後，復於112年3月29日具狀變更第1項聲明為被告應給付原告1,200萬元及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並追加第2項聲明為被告應指示台灣新光商業銀行股份有限公司將坐落新北市○○區○○段000地號土地權利範圍00000000分之81376所有權移轉登記予原告（見本院卷一第91頁、卷二第63頁）。經核第1項聲明之變更，屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，而第2項追加之聲明，亦係基於系爭合建契約所生之請求，均合於上揭規定，亦應准許。

乙、實體方面：

01 壹、本訴部分：

02 一、原告主張：

03 (一)兩造於104年4月20日簽立系爭合建契約，由被告提供坐落新
04 北市○○區○○段000○○000地號、應有部分各為30分之1、4
05 0分之1土地予原告興建大樓（下稱系爭大樓，除被告之土地
06 外，另有其他地主提供土地作為合建基地），並於興建完成
07 後，由兩造分配房地。另依系爭合建契約第11條第1項約
08 定，原告應給付被告合建保證金1,200萬元，原告依約已於1
09 04年4月20日以匯款方式給付被告600萬元，並於104年5月25
10 日交付發票日為104年7月1日、票面額為600萬元、票號為AG
11 0000000之支票予被告之代理人林家正收受，作為合建保證
12 金；同條第2項並約定被告應分別於大樓結構體完成及領得
13 使用執照時各退回50%即600萬元保證金予原告，而系爭大樓
14 早已完成結構體工程，並於110年12月9日取得使用執照，依
15 約被告即應返還原告上開合建保證金1,200萬元。

16 (二)另依系爭合建契約第2條第2條第1項及第9條第2項第1款約定
17 可知，兩造關於本件合建為互易關係，即被告提供土地由原
18 告出資興建房屋，而被告應於房屋結構體完成後，將其土地
19 應有部分移轉予原告或原告指定之人。而被告提供合建之33
20 5及336地號土地，已由被告信託登記予臺灣新光商業銀行股
21 份有限公司（下稱新光銀行），嗣335及336地號土地並併入
22 同區段328號地號土地，然被告就該土地之持分（權利範圍0
23 0000000分之69935）仍信託登記予新光銀行，信託人仍為被
24 告，如未經被告指示，新光銀行不得將該土地移轉登記予原
25 告或原告指定之人。系爭大樓早已興建完成，原告亦已多次
26 經由訴外人林家正及林家慶，請求被告依上開約定將土地應
27 有部分移轉登記予原告，被告迄未履行，是原告爰依系爭合
28 建契約第9條第2項第1款約定請求被告移轉登記。

29 (三)並聲明：1. 被告應給付原告1,200萬元及自民事追加訴之聲
30 明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.
31 被告應指示台灣新光商業銀行股份有限公司將坐落新北市○

01 ○區○○段000地號土地權利範圍00000000分之81376所有權
02 移轉登記予原告。3. 原告願供擔保，請就第1項聲明宣告准
03 予假執行。

04 二、被告抗辯稱：

05 (一)同意返還原告1200萬元及利息，但原告要分一戶房屋給被
06 告，被告亦選定編號5A4房地，原告不僅未依約將被告所選
07 房地之資料交予地政士辦理所有權移轉登記予被告，原告已
08 違反系爭合建契約第10條第1項第1、2款約定義務，甚至將
09 編號5A4房地對外出售所得價款2713萬元，該價款遲未給付
10 被告。本件被告前已選定編號5A4及B3-76停車位作為本件合
11 建受分配之房地，卻因原告已將該戶出售，致陷於給付不
12 能，被告自得依系爭合建契約第17條第2項請求原告賠償，
13 被告抵銷後原告無任何本息可得主張。

14 (二)並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免予假執行。

15 貳、反訴部分：

16 一、反訴原告主張：

17 (一)關於反訴被告代反訴原告出售編號5A4房地及B3-76停車位後
18 所得價金，反訴原告同意以反訴被告主張之2,713萬元計
19 算，至於反訴被告所主張應扣減之費用，除代銷費用及保證
20 金衍生之利息（即附表編號6、8）外，被告均同意扣抵。蓋
21 反訴原告並無出售編號5A4房地及B3-76停車位之計畫，本無
22 需支出附表編號6之代銷佣金，縱有出售計畫，亦應依國內
23 仲介公司居間仲介行情之比例（即賣4買2）計算佣金，依此
24 計算，仲介費為亦僅為1,085,200元（即27,130,000元價金×
25 4%佣金比例＝1,085,200元）；另反訴原告從未拒絕結算後
26 返還保證金，而係因反訴被告未依約分配房屋及車位予反訴
27 原告所致，反訴被告不得主張附表編號8之遲延利息。

28 (二)系爭合建契約第4條已就本件合建房地之分配及找補有約
29 定，依該約定計算反訴被告尚應給付反訴原告6,837,050元
30 （即出售價金27,130,000元-房屋找補金額6,807,269元-車
31 位找補金額1,410,750元-合建保證金12,000,000元-相關費

01 用74,931元〈已扣除附表編號6、8部分〉=6,837,050
02 元】，但反訴原告於本件反訴仍維持原請求之6,739,200
03 元。反訴原告前已選定編號5A4及B3-76停車位作為本件合建
04 受分配之房地，卻因反訴被告已將該戶出售，致陷於給付不
05 能，反訴原告自得依系爭合建契約請求反訴被告賠償。

06 (三)並聲明：反訴被告應給付反訴原告6,739,200元，及自民事
07 答辯暨反訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息5%計算之
08 利息；願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、反訴被告抗辯稱：

10 (一)反訴被告曾於107年5月28日發函通知反訴原告及其他地主於
11 107年6月9日參加地主說明會，俾於該日抽籤定選屋順序，
12 反訴原告未於當日到場選屋，反訴被告即依系爭合建契約第
13 4條第1項第3款約定，代反訴原告選定編號S6房地（門牌號
14 碼為新北市○○區○○○街00巷00號，不含停車位）。反訴
15 原告並未於約定選屋日期到場，更未選定編號5A4房地，該
16 編號5A4房地及B3-76停車位，係反訴被告以自己為合建地主
17 身分所保留之房屋。

18 (二)本件如認反訴原告受分配取得編號5A4房地及B3-76停車位，
19 但因已出售而無法取得，而該編號5A4房地（編號重編為5B
20 1）及B3-76停車位已分別出售他人，其中編號5A4房地出售
21 之價金為24,630,000元、B3-76停車位之價金為2,500,000
22 元，合計為27,130,000元，經扣除相關必要費用2,205,106
23 元（如附表所示）後，實際售出價金為24,924,894元，另須
24 扣除反訴原告未來將土地移轉登記予反訴被告所預估之土地
25 增值稅557,723元及反訴原告尚應歸還之合建保證金1,200萬
26 元後，反訴原告尚可請求反訴被告給付之金額為581,111
27 元。

28 (三)又如認反訴原告受分配取得編號S6房地（無車位），則反訴
29 原告尚應給付反訴被告16,357,723元。反訴原告並不得對反
30 訴被告有所請求。

31 (四)並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，反訴被告願供

擔保，請宣告准免假執行。

參、兩造不爭執事項：

一、原告計畫在坐落新北市三重區三重段328、329、330、331、332、333、334、335、336、339、340地號等11筆土地上興建住宅大樓，而與被告於104年4月20日簽立合建分屋契約書（即系爭合建契約），由被告提供其所有之335、336地號土地（權利範圍各為30分之1、40分之1），興建完成後，被告可獲分配房地。（見本院卷一第19至37、159頁）

二、系爭合建契約第四條房地分配：「一、房屋之分配：（一）地上層：1. 甲方（即被告）以其提供可供興建之合建土地面積分得可興建房屋價值之60%，包括主建物、附屬建物及共同使用部分，並以興建完成經地政主管機關登記面積為準。如因法規變更致面積有所增減，依法規規定。其興建房屋之價值由乙方（即原告）訂定每戶房屋及每位車位之價值，由參與合建之地主依抽籤後之順序挑選房屋，再依挑選房屋之相反順序挑選車位。2. 甲方應以每戶為單位選定其分配之合建房屋，其分配面積超過一戶或不足分配一戶者，就其超過或不足部分在5%(含)以內，應以乙方訂定之房屋價值之八五折為基準，再按超過或不足之房屋價值計算找補金額，並於交屋時結清。超過在5%(不含)以上，應以乙方訂定之房屋價格之八五折認購至乙戶為限，依乙方銷售契約期款給付方式簽約付款。3. 其餘房屋歸乙方分得。4. 如因合建土地有縮減，甲、乙雙方所分配之面積依建管單位所核發建照之面積同比例分配。（二）車位：1. 甲方等全部地主分得地下層車位60%，其不足分配一個車位之部分乙方分得地下層車位40%，應以乙方訂定之車位價值九五折為基準，再按超過或不足之車位價值計算找補金額，並於交屋時結清。2. 甲方分配車位面積不得計入前款第1目之房屋面積。3. 其餘車位歸乙方分得。4. 如因合建土地有減縮時，甲、乙雙方所分配之車位價值依建管單位所核發建照之車位價值同比例分配。5. 甲方於銷售車位時，僅得銷售于同一大樓其他區分所有權人；否

則應連同房地一同出售。(三)乙方於領得建造設計確定日起30日內通知甲方辦理選定房屋及車位，甲方應於乙方通知日期、地點辦理選屋，並簽訂分屋協議書，逾期不為選定，則由乙方依第(一)款第1目、第(二)款第1目約定分配面積、位置、樓層選定之，甲方不得異議。分配房屋及車位一經選定，非經乙方之書面同意，不得變更。二、基地分配：甲、乙雙方基地之分配，依前項分得房屋及車位持分土地積所佔基地比例，以地政機關於房屋建竣後複丈計算之比例分配之。每位平面車位之土地持分以拾萬分之壹計算；每位機械車位之土地持分以貳拾萬分之壹計算。」；第十條房屋所有權移轉登記及交屋：「一、房屋所有權轉登記：(一)乙方應於本大樓完成建物所有第一次登記之日起30日內負責將甲方分得合建房屋之部分，備齊所有權移轉登記證件、資料，並於所有權移轉登記文件上蓋用印鑑章，交付乙方指定之地政士，辦理所有權移轉登記與甲方或其指定名義人。(二)辦理前款所有權移轉登記時，其需甲方配合事項，甲方應依地政士通知辦理期限內依照通知應配合事項配合辦理。」。(見本院卷一第21至23、27頁)

三、系爭合建契約第9條建築基地之合併及移轉登記：「一、乙方(即原告)於合建期間，為完成本大樓之興建，而有就合建基地辦理合併之必要時，甲方(即被告)應於接獲乙方書面通知之日起五日內，無條件配合由乙方辦理本基地之合併。乙方尚未取得應得基地產權前得先行銷售，甲方同意授權給乙方指定人全權處理與承買之客戶簽約、收款等一切買賣事宜。二、移轉：(一)於本大樓結構體完成後，甲方應依乙方通知期限，依第四條第二項約定將合建土地，按乙方分得房屋及車位應有土地部分移轉登記予乙方或其指定之名義人。若因政府實施房地實價課稅時，甲方同意本大樓結構體完成2/3以上時為之。(二)甲方應於前款約定之期限，將所有權移轉登記所需之權狀、印鑑證明書、戶籍資料及其他移轉登記所需之證件交付予乙方指定之地政士，如需補足、補

01 正事項，甲方應於乙方指定地政士通知期限內補足、補正
02 之，不得藉故推諉。三、本條第二項及第五條第四項約定事
03 項之辦理，同意由乙方指定之地政士辦理之。甲方並應依地
04 政士通知辦理期限內提供相關證件辦理，並在申辦文件上簽
05 章。」。（見本院卷一第27頁）

06 四、系爭合建契約第十一條保證條款：「一、合建保證金及給付
07 方法：（一）乙方（即原告）應給付甲方（即被告）合建保證
08 金，共計新台幣（以下同）壹仟貳佰萬元整。（二）前款合建保
09 證金分二期給付，其給付金額及方法如下，明細請參〈附件
10 四〉《保證金明細表》：1. 第一期：乙方應於簽訂本契約之
11 同時，簽發金額陸佰萬元整即期支票（或匯款）給付甲方。2.
12 第二期：於乙方送件申請建造執照之日起三日內，簽發金額
13 陸佰萬元整即期支票（或匯款）給付甲方。（三）甲方於收取各
14 期保證金之同時，應開立同額之商業本票交付乙方以為保
15 證。二、前項約定之合建保證金，甲、乙雙方同意分二期退
16 還：1. 於結構完成時退回50%。2. 於本大樓（即系爭大樓）
17 領得使用執照時退回50%。3. 乙方於收取甲方退回之各期保
18 證款同時應返還甲方開立之商業本票。」。（見本院卷一第
19 29頁）

20 五、系爭合建契約第十七條契約之解除及終止：「二、如乙方
21 （即原告）違約不履行，甲方（即被告）得限期15日以上期
22 限催告甲方履行或改善，逾期不為履行或改善時，甲方得解
23 除或終止本契約；除得沒收已領受之合建保證金及合建土地
24 上建物外，得收回合建土地及土地使用權同意書，並應賠償
25 甲方因此所受之一切損失。」。（見本院卷一第33頁）

26 六、原告已先後於104年4月20日、104年5月25日，分別匯款600
27 萬元予被告及交付票號為AG00000000、發票日為104年7月1
28 日、面額為600萬元之支票予被告之代理人林家正收受，合
29 計1,200萬元作為合建保證金。（見本院卷一第39至45、160
30 頁）

31 七、系爭大樓（坐落地號為新北市○○區○○段000地號，門牌

號碼為新北市○○區○○○街00○00號等）已於107年5月14日取得建照執照（107重使字第00105號），並於110年12月9日取得使用執照（110重使字第00424號）。（見本院卷一第47、93、160頁）

八、被告尚未返還系爭1,200萬元合建保證金予原告。（見本院卷一第161頁）

九、原告曾於107年5月28日發函通知被告在107年6月9日參加地主說明會，被告有於當日到場抽籤定選屋順序，並約定選屋日期為107年8月15日。（見本院卷一第175至179、213頁）

十、原告對於被告所提出本件合建案之選屋次序表，形式真正不爭執。（見本院卷一第217、226頁）

十一、反訴被告已將系爭大樓編號5A4房地（編號改為5B1）及B3-76停車位出售與第三人，總價金為27,130,000元（房屋價金為24,630,000元、車位價金為2,500,000元）。（見本院卷二第17、101、133至147、203頁）

十二、反訴原告對於附表所列應扣減之相關費用，除編號6之代銷費用及編號8之利息外，其餘不爭執。（見本院卷二第203頁）

肆、兩造爭執事項：

一、本訴部分：

(一)原告依系爭合建契約第11條第2項約定，請求被告返還合建保證金1,200萬元，被告抗辯前已選定編號5A4及B3-76停車位作為本件合建受分配之房地，卻因原告已將該戶出售，就該出售價金，被告得向原告請求給付，被告抵銷後原告無任何本息可得主張，有無理由？

(二)原告依系爭合建契約第9條第2項第1款約定，請求被告應指示新光銀行將坐落新北市○○區○○段000地號土地權利範圍00000000分之81376所有權移轉登記予原告，有無理由？

二、反訴部分：

(一)反訴原告於本件合建所受分配之房地為編號5A4房地及B3-76停車位或編號S6房地？

01 (二)如認反訴原告受分配為編號5A4房地及B3-76停車位，反訴原
02 告應找補金額多少？經抵銷合建保證金1,200萬元及扣抵相
03 關費用後，反訴原告得請求之數額？

04 (三)如認反訴原告受分配為編號S6房地，反訴原告應找補數額多
05 少？經抵銷合建保證金1,200萬元及扣抵相關費用後，反訴
06 原告得請求之數額？

07 伍、本院判斷：

08 一、本訴部分：

09 (一)就1200萬元保證金部分：

10 本件原告請求被告返還1200萬元保證金，被告於本院111年1
11 月6日言詞辯論期日，當庭表示：同意返還原告1200萬元及
12 利息，但希望將分配所得房屋處理好後返還等語；而原告當
13 庭承認被告有分得一戶房屋之權利，亦希望一起處理等語
14 （見本院卷一132頁）。足認兩造對該1200萬元之返還均無
15 爭議，有爭執者係被告所得分得房屋之價值為若干，經扣抵
16 該1200萬元後，原告可請求被告返還之數額為何或被告可向
17 原告請求給付之數額為何？此涉及被告所為抵銷抗辯（被告
18 係於111年9月13日具狀主張抵銷並提起反訴，見本院卷一15
19 9）是否有據之問題，而被告針對該扣抵後之數額，亦依法
20 提起反訴請求原告給付，經本院審認後，認原告之請求經被
21 告抵銷後，其1200萬元本息債權已歸於消滅（此詳後述之反
22 訴部分），故原告請求被告返還1200萬元，為無理由。

23 (二)原告依系爭合建契約第9條第2項第1款約定，可請求被告應
24 指示新光銀行將坐落新北市○○區○○段000地號土地權利
25 範圍00000000分之81376所有權移轉登記予原告：

26 原告主張依系爭合建契約第2條第2條第1項及第9條第2項第1
27 款約定，兩造關於本件合建為互易關係，即被告提供土地由
28 原告出資興建房屋，而被告應於房屋結構體完成後，將其土
29 地應有部分移轉予原告或原告指定之人。而被告提供合建之
30 新北市○○區○○段000○000地號土地，已由被告信託登記
31 予新光銀行，嗣335及336地號土地並併入同區段328號地號

01 土地，然被告就該土地之持分（權利範圍00000000分之6993
02 5）等情，已為被告所不爭執，並有土地登記簿謄本可憑
03 （見本院卷二61至62頁），則原告依系爭合建契約第9條第2
04 項第1款約定請求被告辦理登記，即請求被告應指示新光銀
05 行將坐落新北市○○區○○段000地號土地權利範圍0000000
06 0分之81376所有權移轉登記予原告，即屬有據，應予准許。

07 二、反訴部分：

08 (一)反訴原告於本件合建所受分配之房地為編號5A4房地及B3-76
09 停車位：

10 反訴原告主張其於本件合建所受分配之房地為編號5A4房地
11 及B3-76停車位等情，業據提出地主抽籤序號、地主選屋次
12 序表為證（見本院卷一217頁）。且證人王宇宏（即反訴被
13 告公司董事，負責系爭合建契約建案建造交屋事宜及與地主
14 簽約退款等事宜者）於本院112年4月20日言詞辯論期日亦證
15 稱：反訴原告可分到一戶及一個車位，107年8月15日反訴原
16 告沒來選，公司當天幫反訴原告決定編號5A4房屋，同年9月
17 20日車位選了B3-76停車位等語（見本院卷二73、74頁）。

18 足證反訴原告主張於本件合建所受分配之房地為編號5A4房
19 地及B3-76停車位等情，確屬真實，反訴被告所辯反訴原告
20 係配置編號S6房地云云，並不可採。

21 (二)反訴原告受分配為編號5A4房地及B3-76停車位，反訴原告應
22 找補金額多少？經抵銷合建保證金1,200萬元及扣抵相關費
23 用後，反訴原告得請求之數額？

24 1. 反訴被告已將系爭大樓編號5A4房地（編號改為5B1）及B3-
25 76停車位出售與第三人，總價金為27,130,000元（房屋價金
26 為24,630,000元、車位價金為2,500,000元）。（見本院卷
27 二第17、101、133至147、203頁）

28 2. 就房屋及車位找補金額部分：

29 兩造對於房屋（含地上層房屋及車位）之分配於系爭合建契
30 約第4條第1項已有明文約定（見上開不爭執事項二），本件
31 因反訴原告所提供之土地面積依契約所載約9.156坪（見本

院卷一19頁），反訴原告受分配為編號5A4房地及B3-76停車位之面積已大於約定，應找補給反訴被告，而對於找補之計算方式則有爭執，經查：

(1)反訴原告主張之找補計算方式如下：

①依反訴被告提出之房屋土地預定買賣契約書所載編號5A4房地面積為43.61坪、價金為24,630,000元（見本院卷二第135、137頁），依此計算房屋每坪單價為564,778元（即24,630,000元÷43.61坪=564,778元；小數點以下不計）。

②依系爭合建契約第4條第1項約定獲分配60%比例計算，反訴原告可獲分配房屋坪數為29.43坪：參見系爭合建契約第1條可知，反訴原告提供合建土地坪數為9.156坪（見本院卷一第19頁），再依市場1坪土地容積換算後可為建築坪數為5.358坪（即1坪×建照容積率369.52〈見本院卷一第47、93頁〉×公設比145%=5.358坪）。依此，反訴原告可分配房屋坪數為29.43坪（即9.156坪×5.358坪×地主60%=29.43坪）。

③依系爭合建契約第4條第2項約定，反訴原告可獲分配車位坪數為4.060坪：同上以1坪×建照容積率369.52%×公設比165%為6.097坪（按加計車位後，依業界換算後公設比為165%~175%），則每坪土地可取得的地下室坪數為0.739坪（即6.097坪-前述房屋建築坪數5.358坪=0.739坪），再以此計算反訴原告可分配車位坪數為4.060坪（即9.156坪土地×0.739坪×合建分配比例60%=4.060坪）。

④編號5A4房屋面積43.61坪與反訴原告可分配坪數29.43坪之差距14.18坪，此即反訴原告應找補予反訴被告之坪數。而依系爭合建契約第4條第1項第2款，兩造約定以反訴被告訂定房屋價值之八五折為基準，是按每坪單價564,778元計算，房屋找補金額為6,807,269元（即每坪售價564,778元×85%×14.18坪=6,807,269元）。另系

01 爭大樓停車位設為10坪，與反訴原告可分配之車位坪數
02 為4.060坪之差距為5.94坪，比例為10分之5.94。而依
03 系爭合建契約第4條第2項第1款，兩造約定以反訴被告
04 訂定車位價值之九五折為基準，是按編號B3-76停車位
05 出售價位2,500,000元計算，車位找補金額為1,410,750
06 元（即車位售價2,500,000元 $\times$ 95% $\times$ 車位找補比例5.94/1
07 0=1,410,750元）

08 ⑤從而，本見反訴原告應找補給反訴被告之數額為：房屋
09 找補金額為6,807,269元，車位找補金額為1,410,750元
10 合計8,218,019元。

11 (2)反訴被告主張之找補計算方式如下：

12 ①反訴原告可分配之不動產價值（即反訴原告提供合建土
13 地之價值），依兩造於103年間簽立之2份買賣契約（見
14 本院卷一第267至282頁）所載價金13,300,000元及1,92
15 0,000元，合計為15,220,000元（即13,300,000元+1,92
16 0,000元=15,220,000元）。

17 ②反訴被告與全體地主間就編號5A4房屋及B3-76停車位之
18 價值，分別約定為24,770,000元及2,400,000元（見本
19 院卷二第21、23頁），合計為27,170,000元（即24,77
20 0,000元+2,400,000元=27,170,000元）。

21 ③編號5A4房地及B3-76停車位之價值27,170,000元，已超
22 過反訴原告可分配之不動產價值15,220,000元，差額為
23 11,950,000元（即27,170,000元-15,220,000元=11,95
24 0,000元）即反訴原告溢額分配而應歸還反訴被告之金
25 額。

26 (3)依系爭合建契約第4條第1項所載內容，可知反訴被告係以
27 單純以反訴原告提供不動產之價值換算找補金額，不符契
28 約文意。反訴被告雖對反訴原告之計算方式認有不正確之
29 處，然其並未能依提供正確資料依契約計算找補金額，則
30 本件經比對後，應認反訴原告所主張之找補計算方式較符
31 合契約約定，亦即反訴原告所主張應找補給反訴被告數額

為8,218,019元，係屬可採。

3. 附表所示出售編號5A4房地及B3-76停車位費用等支出部分：
反訴被告主張出售編號5A4房地及B3-76停車位費用等其他支出明細應扣除之，詳如附表所示。反訴被告就附表編號6、8有爭執，其餘則不爭執，茲就附表編號6、8部分說明如下：

(1)就附表編號6部分：

反訴被告主張出售編號5A4房地及B3-76停車位代銷佣金（售價之6.1%）1,724,970元應扣除之。本件因兩造合建銷售房屋，反訴原告本亦係將分得之一戶房屋及車位能加以處理後分配價金，固應認反訴原告於該建案建好後有由反訴被告統一銷售之意。而本件依反訴被告與訴外人海悅國際開發股份有限公司所簽訂之順鼎三重案銷售企劃契約書第7條已約定底價銷售佣金，該佣金係依代銷契約第4條所約定各房屋及停車位底價之6.1%計算（見本院卷二第212至215頁），而編號5A4房地（改編為5B1）及B3-76停車位之底價分別為24,270,000元及2,500,000元（見本院卷二第221頁），是以6.1%計算底價佣金為1,632,970元（即〈24,270,000元+2,500,000元〉×6.1%=1,632,970元，本院認應扣除之。逾此部分，則不應扣除。

(2)就附表編號8部分：

反訴被告主張地主應退未退保證金利息試算（年息5%）405,205元（如本院卷二57頁，計算至111年3月26日止）應扣除之。查依系爭合建契約第11條第2項內容（如不爭執事項四）可知，兩造已就合建保證金之返還有約定期限，則按民法第229條第1項及第233條第1項規定，反訴被告請求遲延利息，洵屬可採，應可扣除之。

(3)從而，就附表所示之費用部分，反訴被告得主張扣除之數額為2,113,106元（2,535+29,442+397+3,663+2,555+1,632,970+36,339+405,205=2,113,106元）。

4. 反訴被告另主張須扣除反訴原告未來將土地移轉登記予反訴被告所預估之土地增值稅557,723元部分（見本院卷二第59

頁），因該費用尚未確定支出，自不得扣除之。

5. 本上所述，反訴被告應給付反訴原告之數額為4,798,875元（即出售價金27,130,000元-房屋及車位找補金額8,218,019元-合建保證金12,000,000元-其他相關費用2,113,106元）＝4,798,875元】

三、綜上，本件(一)就本訴部分，原告所得向被告請求之1200萬元保證金，業因被告主張抵銷而消滅，則其起訴請求被告返還1200萬元本息，即屬無據，應予駁回；且原告此部分起訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回，故判決如主文第二項所示。又原告依系爭合建契約第9條第2項第1款約定，可請求被告應指示新光銀行將坐落新北市○○區○○段000地號土地權利範圍00000000分之81376所有權移轉登記予原，故判決如主文第一項所示。(二)就反訴部分，反訴原告所選定編號5A4及B3-76停車位，因反訴被告已將之出售，致陷於給付不能，反訴原告依系爭合建契約請求反訴被告賠償，經扣抵及抵銷後，反訴原告請求反訴被告給付4,798,875元，及自111年10月1日（反訴狀繕本送達翌日，見本院卷一171頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，故判決如主文第一項所示。反訴原告逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回，故判決如主文第二項所示。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

四、本件事證已經明確，兩造其餘主張抗辯舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，故不一一論述。

陸、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 7 月 27 日

民事第二庭 法 官 李悌愷

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。

01 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日
 02 書記官 廖春玉

03 附表：（其他支出費用明細）
 04

編號	項目	金額	證據	備註
1	房屋稅(111年1月份)	2,535元	本院卷二第27頁	
2	土地增值稅	29,442元	本院卷二第29頁	
3	地價稅(賣方負擔111年1月1日至3月26日期間)	397元	本院卷二第31頁	
4	交屋折讓/利息補貼	3,663元	本院卷二第33頁	
5	代管期間管理費	2,555元	本院卷二第35頁	
6	代銷佣金(售價之6.1%)	1,724,970元 (原請求1,661,030元)	本院卷二第39、211至220頁	
7	合建期間代墊之地價稅(104至111年度)	36,339元	本院卷二第41至57頁	
8	地主應退未退保證金利息試算(年息5%)	405,205元	本院卷二第57頁	
	合計	2,205,106元		