

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1082號

原告

即反訴被告 新碩建設股份有限公司

法定代理人 許芑潛

訴訟代理人 鄭錦堂律師

李保祿律師

被告

即反訴原告 許文孝

訴訟代理人 張豐祥律師

上列當事人間請求給付合建找補款等事件，本院於民國110年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰捌拾萬玖仟肆佰伍拾貳元，暨其中新臺幣壹佰柒拾壹萬陸仟參佰壹拾伍元自民國一百零七年四月四日起，其中新臺幣肆佰玖拾萬玖仟零伍元自民國一百零八年七月十七日起，其中新臺幣壹拾捌萬肆仟壹佰參拾貳元自民國一百零九年十二月十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰貳拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸佰捌拾萬玖仟肆佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、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。查本件原告起訴時原請求：被告應

給付原告新臺幣（下同）667萬6,872元，暨其中171萬6,315元自民國107年4月4日起，其中496萬557元自108年7月17日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第9頁），嗣於109年12月3日以書狀變更聲明，將請求金額擴張為680萬9,452元，並就先前請求之496萬557元其中代墊管理費5萬1,552元之利息起算日變更自民事準備一狀送達次日起算（見本院卷二第45頁），核原告前揭所為，分屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、復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。被告即反訴原告（以下統一稱被告）於言詞辯論終結前之108年11月11日提起反訴（見本院卷一第203頁），請求原告即反訴被告（以下統一稱原告）給付騎樓過度計價、房屋及土地分配不足之價額等共3,584萬2,725元及其法定遲延利息。核其反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係，均以兩造間同一合建契約關係之權利義務為主要爭點，應認反訴與本訴間之訴訟標的具關連性，且無其他民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，應予准許，併予敘明。

乙、實體方面

壹、本訴部分

一、原告主張：

（一）被告為臺北市○○區○○段○○段000○號建物所有人，及所坐落土地同段1、2地號土地共有人（應有部分為3分之1），其於100年6月25日與伊簽訂合作興建契約書（下稱合建契約），約定被告提供前開土地與伊合建，後續再簽立三次補充協議書，而雙方房屋分配原則應依第二次補充協議書（下稱第二次協議）第1條第1項約定，房屋部分被告分得興建後產權之62%，原告分得38%；車位部分兩

01 造各分得興建後車位數之50%，復因本建案無獎勵容積，
02 是本件建案房屋及車位即應按前開約定比例分配辦理。

03 (二) 兩造間合建找補款部分：房屋部分，經計算後，被告依約
04 可分得房屋總價值金8,391萬5,987元，然被告實際分取之
05 房地價值為8,785萬2,649元，被告自應將上開差額393萬
06 6,662元以95折找補予伊。而關於汽車停車位，被告依約
07 可分得汽車停車位總價值金為517萬3,367元，然被告實際
08 分取之汽車停車位價值為485萬元，伊依約應亦將上開差
09 額32萬3,336元以95折找補予被告。兩者相減後，被告尚
10 應給付原告找補款343萬2,631元，被告依約應於本建案結
11 構體完成時即107年3月9日給付171萬6,315元，以及視同
12 交屋時即108年7月17日給付171萬6,316元。

13 (三) 伊又於本件起訴前為被告代墊房屋稅1萬3,228元、地價稅
14 12萬5,060元、土地增值稅部分165萬5,950元、契稅7萬9,
15 207元、起造人公共基金4萬9,226元、各項代辦費及稅規
16 費1萬3,254元、房地互易營業稅134萬3,861元，至遲已於
17 108年7月9日通知被告繳納，仍置之不理，此部分扣除伊
18 應給付被告之補貼款8萬7,097元後，被告尚應給付319萬
19 2,689元。

20 (四) 伊於本件訴訟繫屬中復為被告代繳109年3月至10月間之管
21 理費6萬8,736元、109年度房屋稅5萬9,792元、108年11月
22 5日至109年10月4日電費4,052元，加計先前已為被告預付
23 之6個月房屋及汽車停車位管理費5萬1,552元，故追加請
24 求此部分代墊金額18萬4,132元。爰依合建契約、第二次
25 補充協議書、不當得利及無因管理之法律關係，提起本件
26 訴訟等語。

27 (五) 並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保請准宣告假執
28 行。

29 二、被告則以：

30 (一) 騎樓不應計入伊分配之一樓房屋面積以計算房屋價值金：
31 依合建契約原第3條第1項所約定，伊可分得之一樓店面產

01 權未明定包含騎樓，且第二次協議之房地分配原則，亦應
02 受102年建築技術規則（下稱建築規則）規範，法定騎樓
03 所占面積不計入基地及建築面積計算，亦不計入總樓板面
04 積。伊實際受分配之一樓房屋，騎樓部分為18.19坪，公
05 共設施14.69坪，實際室內面積僅17.68坪，此即原告所稱
06 伊所分得之一樓房屋50.56坪。又原告就一樓騎樓部分以
07 與室內相同單價計算之房屋價值金應予扣除，但該部分伊
08 願以一樓公設比例吸收，此部分原告應補償伊1,407萬9,6
09 00元。

10 （二）伊受分配房屋面積不足：

11 1. 本案基地允建總容積面積為10,015.41平方公尺，但此部
12 分總容積面積之計算係以商業區及住宅區土地各允建容積
13 之總和計算。惟伊提供之土地為第四種商業區，容積率較
14 高，應只以伊提供之前開土地持分占商業區土地面積之比
15 例計算，不應加入住宅區土地面積為分母，依此計算伊提
16 供土地占本案允建總容積率為3.148%【計算式：141平方
17 公尺÷1492.84平方公尺×1/3】，伊應受分配房屋面積應為
18 56.09坪【計算式：9501.926平方公尺（商業區允建容積
19 面積）×3.148%×62%】，並依建築規則第161條規定不含
20 騎樓及公設面積。

21 2. 然伊實際所分配之一樓房屋面積為17.68坪、二樓為20.59
22 坪（均不含公設），原告自應再分配二樓以上房屋面積1
23 7.82坪予伊【計算式：56.09坪－17.68坪－20.59坪】。
24 若含公設則應再分配予伊24坪【計算式：17.82坪×134.75
25 7%】。依此計算伊受分配房屋面積不足部分之價額為1,6
26 40萬4,000元【計算式：24坪×68.35萬】，應由原告找補
27 予伊。

28 （三）原告取得超過兩造約定分配比例之土地，應給付伊該部分
29 土地價額828萬元：

30 依第二次協議第1條第1項約定，房屋及土地分配均應以原
31 告38%之比例分得。惟伊提供土地面積為141平方公尺，

原告應分得之土地面積應為17.86平方公尺【計算式：141平方公尺 $\times$ 1/3 $\times$ 38%】。然原告竟將26.98平方公尺土地移轉登記於其名下，超過其應分得部分9.12平方公尺（即2.76坪），應由原告給付828萬元以為補償【計算式：2.76坪 $\times$ 市價300萬】。

（四）故伊依約並無多取房屋，甚至分配不足，原告反而應給付被告前開不足部分之找補款或補償，於加計汽車停車位找補款並扣除原告代墊款後，總計為3,584萬2,725元【計算式：1,407萬9,600元+1,640萬4,000元+828萬元+32萬3,366元-324萬4,241元】等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保免予假執行。

三、經查，被告為臺北市○○區○○段○○段000○號建物所有人，及所坐落土地同段1、2地號土地共有人（應有部分為3分之1），於100年6月25日提供前開土地與原告合建，並簽立合建契約及後續三次補充協議書。本建案於提出申請建照執照時，其中共有專用規約示意圖將騎樓劃列為共有部分，該平面圖經臺北市建築師公會審核，並附註不得違約使用；於建照執照發照時，共有專用規約示意圖將騎樓改為約定專用部分；於使用執照發照時，再將騎樓部分改為專有。本建案結構體於107年3月9日完成，地上計18層，於108年3月4日核發使用執照，全棟140戶房屋登記產權總面積為16788.7平方公尺，其中一樓登記產權總面積為1195.87平方公尺，被告選配分得門牌號碼臺北市○○區○○街0段000號房屋、地下2層編號145汽車停車位、地下5層編號30汽車停車位，以及前述不動產坐落基地臺北市○○區○○段○○段0地號土地（面積1492.82平方公尺，應有部分10000分之169）、同段11地號土地（面積171.16平方公尺，應有部分10000分之169）等情，此有合建契約書、兩造間3次補充協議書、臺北市府都市發展局108使字第47號使用執照、合建前土地登記謄本、同段178建號建物登記謄本、許清恭地政士事務所1

08年地恭字第5號函、約定專用面積示意圖、共有專用規約示意圖、專有部分面積示意圖、房屋產權面積清冊、本建案土地及建物登記謄本等件在卷可憑（見本院卷一第25-47、51-59、321、363、487頁；本院卷二第123-425頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由

原告主張被告依合建契約、第二次協議之約定，尚應找補原告343萬2,631元，且原告迄今已為被告代墊款項達337萬6,821元，被告共應給付680萬9,452元等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者為：（一）兩造於第二次協議所約定之房屋分配原則，該產權面積是否應排除騎樓及公共設施？（二）承上，被告依約所應得分配之房屋價值金為何？有無多取房屋之情形？應如何找補？（三）原告請求前開代墊款項，有無理由？茲分述如下：

（一）合建契約第4條已明確定義產權面積包含騎樓及公共設施項目，故依第二次協議第1條第1項計算房屋分配時，無需剔除騎樓及公設部分：

1. 按第二次協議第1、5條約定：「原約（按即合建契約）第3條第1項、第2項及原協議（按即第一次協議）第1條作廢，其內容修改為：本大樓之建築規劃設計，乙方（按即原告）應以申請建照執照當時許可之建蔽率、容積率興建，雙方房地分配原則如下：1. 基準容積：房屋：甲方（按即被告）分得興建後產權面積之62%，乙方分得38%。車位：甲方分得興建後車位數之50%，乙方分得50%。2. 獎勵容積……：甲方分得興建後產權面積及車位數之50%，乙方分得50%」；「本協議書修正部分等同原訂契約之效力，其他仍照原訂及補充協議書規定辦理，雙方之權利義務均不受影響」。復按合建契約第4條約定：「產權面積定義：本案所指面積包括主建物（係指室內、騎樓等項目）、附屬建物（陽台、雨遮）及共用部分（含各樓層電梯間、門廳、屋頂突出物及未列入專有部分之機

房、及法規應列入公共設施等項目，共有部分分配原則則為『各戶房屋主建物』與『全棟房屋主建物』之比例計算之），並以地政機關產權登記面積為準」。

2. 依上開規定可知，兩造分配房屋之原則係以第二次協議第1條第1項之「產權面積」為計算基準，並以產權面積來源係基準容積或獎勵容積而異兩造分取房屋之比例。就產權面積之定義，兩造業於合建契約第4條明文約定其範圍包括主建物之騎樓及共用部分包含公共設施等項目甚明，且合建契約第4條之效力又未經兩造嗣後補充之協議廢棄其效力，則前開產權面積之範圍自應以合建契約第4條之定義為準。原告依此基準計算被告依約應受分配之房屋面積，即無違誤。

3. 被告雖辯稱，依合建契約第3條第1項原約定：「甲方分得產權面積78.94坪（內含一樓店面可分配產權面積），其餘歸乙方所有」，所稱一樓店面並未明定包含騎樓，且依照建築規則第28、161、162條規定，法定騎樓面積不計入基地及建築面積，亦不計入容積總樓板面積，故兩造應依此基準容積之定義下，排除騎樓部分於兩造分配房屋之範圍等語。惟被告所引用之合建契約第3條第1項業經兩造於第二次協議合意廢棄，得否據以為契約解釋，已屬有疑。而所謂「產權面積」既已於合建契約約定定義明確，是否有需另對照建築規則之用語，再為契約解釋之必要，亦有疑問。又第二次協議第1條所用之「1. 基準容積」用語，觀諸其契約編排體例，應係與該條第2項「獎勵容積」之房屋產權面積來源為區隔，由兩造以不同比例分得房屋，尚難謂在建築規則上不計入基準容積者，即不在兩造約定分配之範圍，此復參照合建契約第3條第3項第2款約定：「一樓店面由原店面持有人分配之……依原址原位原則分配經主管機關核准之一樓店面產權面積」，亦不區分該一樓店面產權面積是否使用土地基準容積益明。是被告主張依第二次協議第1條第1款計算分配予被告之房屋面積，不

01 應包括騎樓及公共設施等語，並無理由。

02 (二) 被告依據第二次協議第1條第1項、合建契約第3條第1、
03 2、3款約定計算，應分得之房屋價值金為8,391萬5,987
04 元，然實際分得8,785萬2,649元，經扣除汽車停車位部分
05 原告所應找補被告之金額，並依約打95折後，被告尚應找
06 補343萬2,631元予原告：

07 1. 按「房屋分配原則：1. 雙方採水平分配原則分配，各地主
08 依據原位原址之原則，分配及選擇本案新建大樓由一樓以
09 上至全棟1/2樓層之房屋坪數，其餘由乙方分得。若甲方
10 實際分配一樓店面坪數未達或超過可分配一樓店面坪數
11 者，採一樓每一坪換二樓以上至全棟1/2樓層均價1.9倍之
12 原則計算之，並依乙方第一次公開銷售二樓以上至全棟1/
13 2樓層之房屋之底價計算甲方可分配房屋每坪平均單價，
14 計算甲方可分配之房屋價值金。甲方再依據價值金，選擇
15 本案新建大樓由一樓以上至全棟1/2樓層房屋，所選房屋
16 價格以乙方第一次公開銷售底價各樓層各戶單價為選戶之
17 計價及找補原則。2. 一樓店面由原店面持有人分配之，以
18 使用執照之基地土地面積為分母，甲方持有地號土地面積
19 (141m^2) 為分子計算比例，並依原址原位原則分配經主
20 管機關核准之一樓店面產權面積。3. 倘甲方選擇房屋之建
21 物坪數有不足或超過本案規劃設計之最小坪數單元一戶
22 時，因而產生坪差部分，其差額部份雙方同意依甲方總分
23 配坪數10%以內者，以乙方第一次公開銷售底價之九五折
24 計算……於結構體完成及交屋時各找補50%」，合建契約
25 第3條第1項第1、2、3款分別約定明確（見本院卷一第27
26 頁）。

27 2. 經查，本案基地允建總容積面積為 $10,015.41\text{m}^2$ （見本院
28 卷一第49頁），而被告提供合建之土地面積為 141m^2 ，應
29 有部分為3分之1，屬第4種商業區，容積率為636.5%（見
30 本院卷一第49-53頁），此部分計算其允建容積面積為
31 299.155m^2 【計算式： $141\text{m}^2 \times 1/3 \times 636.5\%$ 】，占本案允建總

容積2.987%【計算式： $299.155 \div 10,015.41$ 】。又本建築興建完成後，房屋總產權面積為5078.58坪，此為兩造所不爭（見本院卷三第55頁），故依第二次協議第1條第1項約定計算，被告可分得房屋產權面積應為94.05坪【計算式： $5,078.58 \text{坪} \times 2.987\% \times 62\%$ 】，原告此部分之主張，應屬有據。被告雖主張參照建築規則第29條內容，於計算被告之允建容積面積占本案比例時，應只以被告持分土地面積占商業區土地面積比例計算，不應加入住宅區土地為分母等語，惟被告所舉上開規定，僅規定建築基地跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度，應依照各分區使用之規定分別計算（見本院卷一第245頁），與被告前開主張，實屬二事。況觀諸兩造合建契約及後續協議，亦無應將被告提供之土地面積或被告應受房屋分配之容積面積排除住宅區部分而獨立計算之約定，是被告此部分主張，自無法律及契約上之理由。

3. 復查，本件使用執照之基地面積為 $1,664\text{m}^2$ （見本院卷一第49頁），被告所提供之土地面積為 141m^2 ，而一樓店面產權總面積為 1195.87m^2 即361.75坪，此節為兩造所不爭（見本院卷三第44頁），則依前述合建契約第3條第3項第2款約定，被告可分得一樓店面產權面積30.65坪【計算式： $141 \div 1,664 \times 361.75 \text{坪}$ 】，被告其餘63.4坪【計算式： $94.05 \text{坪} - 30.65 \text{坪} = 63.4 \text{坪}$ 】則由二樓以上分取。惟查，被告實際分得原址原位一樓店面產權面積50.56坪，分得二樓31.57坪（見本院卷一第57頁），則依前述合建契約第3條第3項第1款約定，應計算被告依約可分得之房屋價值金以及被告實際分得之房屋價值後，以其差距定兩造應找補金額。而原告第一次公開銷售二至九樓每坪底價為68萬9,900元、該戶二樓第一次公開銷售每坪平均底價為68萬3,500元等節，此有銷售協議書在卷可佐（見本院卷一第61-65頁），是依約被告可分得之房屋價值金應為8,391萬5,987元【計算式： $(30.65 \text{坪} \times 68.99 \text{萬} \times 1.9) + (63.4$

坪 $\times 68.99$ 萬) $=8,391$ 萬 $5,987$ 元，元以下四捨五入】，惟被告實際分取之房屋價值為 $8,785$ 萬 $2,649$ 元【計算式： $(50.56$ 坪 $\times 68.99$ 萬 $\times 1.9)$ + $(31.57$ 坪 $\times 68.35$ 萬) $=8,785$ 萬 $2,649$ 元，元以下四捨五入】，被告多分取房屋價值金 393 萬 $6,662$ 元【計算式： $8,785$ 萬 $2,649$ 元 $-8,391$ 萬 $5,987$ 元】，復因上開坪差在 10% 之內，依同條項第3款約定，被告應將多分取之房屋價值金以 95 折找補予原告。是此部分原告之主張，為有理由。被告雖主張其所分得騎樓部分，不得計入上開房屋價值金之計算，另願以一樓公設比例吸收等語，然合建契約中所約定之房屋產權面積及其分配，並未將騎樓部分排除計算，已如前述，被告稱願以公設比例 40.95% 之價格吸收，請求原告補償等節，並無契約上之依據，委難為採。

4. 再查，就汽車停車位部分，被告原應可分得 2.26 位，然被告實際僅取得 2 位，計價差額為 32 萬 $3,366$ 元等節，為兩造所不爭執（見本院卷一第 $15-17$ 頁；本院卷三第 93 頁），堪認原告依約應將此部分差額以 95 折找補予被告。

5. 綜合上述，被告多分取房屋價值金 393 萬 $6,662$ 元，而原告多分取汽車停車位價值金 32 萬 $3,366$ 元，經扣除後，被告依約尚應給付找補款 343 萬 $2,631$ 元予原告【計算式： 393 萬 $6,662$ 元 -32 萬 $3,366$ 元 $\times 0.95$ ，元以下四捨五入】。

（三）原告請求被告給付代墊款共計 337 萬 $6,821$ 元，為有理由：

1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上原因，而其後已不存在者亦同，民法第 179 條定有明文。

2. 經查，原告主張其已為被告代墊 108 年房屋稅 1 萬 $3,228$ 元、地價稅 12 萬 $5,060$ 元、土地增值稅部分 165 萬 $5,950$ 元、契稅 7 萬 $9,207$ 元、起造人公共基金 4 萬 $9,226$ 元、各項代辦費及稅規費 1 萬 $3,254$ 元、房地互易營業稅 134 萬 $3,861$ 元、預付 6 個月房屋及車位管理費 5 萬 $1,552$ 元，共計 333 萬 $1,338$ 元，經扣除原告應支付被告之 8 萬 $7,097$ 元後，原告

01 已為被告代墊324萬4,241元等節，為被告所不爭執（見本
02 院卷三第55頁），自堪信為真實。

03 3. 被告雖就上開土地增值稅及房地互易營業稅部分，主張應
04 以原告補還其多分配之土地及不應分配予被告之騎樓部分
05 之價額為前提等語。惟查，就騎樓部分，被告雖認不應分
06 配予被告專有，且不應以一樓室內部分以相同單價計價等
07 語，然本院業於前「（一）、2.」及「（二）、3.」認定
08 騎樓部分並未排除於兩造約定之房屋分配範圍，且亦無約
09 定得以40.95%之方式計算騎樓部分之分配價值，被告此
10 部分之爭執，已非有理。又就土地分配部分，合建契約第
11 3條第6項業已約定：「甲乙雙方各分得之房屋應有之土地
12 持分，以先扣除全案車位土地持分後，依本案『各戶房屋
13 主建物』與『全棟房屋主建物』之比例計算之，甲方保留
14 所分配選擇之房屋及車位之土地持分，其餘全部移轉於乙
15 方」明確，被告誤以第二次協議第1條第1項所約定之房屋
16 分配原則之比例計算兩造應分得之土地比例，並依此主張
17 原告多分得9.12m²土地等語，顯然無據。是被告上開辯
18 詞，均不足為採。

19 4. 再查，原告主張於本件訴訟進行中，復為被告代繳109年3
20 月至10月間管理費6萬8,736元、109年度房屋稅5萬9,792
21 元、108年11月5日至109年10月4日電費4,052元，合計13
22 萬2,580元等節，業據其提出管理費收據、109房屋稅繳款
23 書、台電公司繳費憑證等件為證（見本院卷二第63-91
24 頁），已堪信實。被告雖主張管理費部分因兩造迄未交
25 屋，被告並未使用，應予減免等語，然查，合建契約第12
26 條第1項、第3項第3款約定：「乙方於甲方產權登記完成
27 後，即通知甲方交屋，甲方應於接獲通知日起七日內前來
28 辦理交屋手續，逾期未交屋則視同交屋完畢」；「交屋手
29 續如後：3. 甲方應依公寓大廈管理條例，恪遵乙方所訂定
30 之住戶規約，繳交管理基金及預付社區管理費等費用」
31 （見本院卷一第33頁），原告前已多次通知被告履行交

01 屋，而該等通知至遲已於108年7月9日送達被告（見本院
02 卷一第79-85頁），則依前開約定，於通知日起7日後倘被
03 告仍未辦理交屋，即視同交屋完畢，被告即應負擔日後所
04 生之管理費用。是被告抗辯其迄今未辦理交屋，並未使用
05 房屋及停車位，管理費應予減免等語，並無理由。

- 06 5. 綜合上述，原告既已為被告代墊本應由被告負擔之前開款
07 項337萬6,821元【計算式：324萬4,241元＋13萬2,580
08 元】，被告依前述不當得利之規定，自應將此代墊款項返
09 還予原告。本院既認定被告應負不當得利之返還責任，則
10 原告另主張無因管理部分，即無庸再予論駁，附此敘明。

11 （四）遲延利息之起算：

- 12 1. 本件原告請求被告給付找補款343萬2,631元部分，依合建
13 契約第3條第3項第3款約定：「找補以貳次為原則，於結
14 構體完成及交屋時各找補50%」（見本院卷一第27頁），
15 而本建案結構體於107年3月9日完成，此有建築物勘驗紀
16 錄表在卷可佐（見本院卷一第69頁），原告已發函催告被
17 告應於107年4月3日前給付半數找補款（見本院卷一第7
18 1、73頁），又至遲於108年7月9日時通知被告應履行交屋
19 義務（見本院卷一第79、85頁），被告依約於接獲上開通
20 知之日起7日後即視同交屋，而應履行剩餘半數找補款之
21 給付義務。是原告請求半數找補款171萬6,315元部分加計
22 自107年4月4日起，剩餘半數找補款171萬6,316元部分自1
23 08年7月17日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之
24 利息，應予准許。

- 25 2. 本件原告請求被告給付代墊款共337萬6,821元部分，其中
26 319萬2,689元（即本院卷一第83頁交屋結算明細表扣除預
27 收管理費後之金額）業經原告催告被告應於108年7月12日
28 前給付而未為給付；另18萬4,132元則經原告以民事準備
29 一狀繕本送達為催告之意思，於109年12月9日送達被告
30 （見本院卷二第113頁）。是原告請求代墊款319萬2,689
31 元部分自108年7月17日起，18萬4,132元部分自109年12月

10日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦應准許。

五、綜上所述，原告依兩造間合建契約、第二次協議及不當得利之法律關係，請求被告給付680萬9,452元，暨其中171萬6,315元自107年4月4日起，其中490萬9,005元自108年7月17日起，其中18萬4,132元自109年12月10日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

貳、反訴部分

一、被告主張：援引上開「壹、二、被告則以」所述，原告應找補予伊3,584萬2,725元。且原告分配予被告之一樓房屋，騎樓面積竟大於室內面積，更加計40.95%之公共設施，騎樓部分既不具獨立性、不得專用，原告以與室內面積相同方式計算其價值金，顯與債之本旨不符，使被告蒙受巨大損害。又原告於本案建築執照申請時、發照時及使用執照發照時擅自違法變更騎樓性質，從共用部分改為專用，造成被告損害。原告所為上情，均屬違背契約本旨所為之給付，亦使伊權益受損等語。爰依合建契約、民法第179條不當得利、民法第227條債務不履行、民法第184條第1項前段侵權行為之法律關係，提起反訴等語。並聲明：原告應給付被告3,584萬2,725元，暨自反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告除援引上開「壹、一、原告主張」所述外，另以：兩造已約明騎樓屬於1樓主建物專有部分，第二次補充協議書第1條所載之「基準容積」重在與該條第2項之「獎勵容積」區隔，用以表明不同房屋產權面積興建之依據，並就不同容積來源約定不同之房屋分配比例，然此非謂未使用基準容積之房屋產權面積（按即騎樓），就不在分配計數之列，被告主張騎樓既不列入容積樓地板面積，即不屬於第二次協議所約

01 定之分配標的，並無理由。而兩造找補計算方式，業於合建
02 契約第3條第3項約定明確，被告主張騎樓部分僅能計價40.9
03 5%，亦無理由。且騎樓於建照執照申請圖上應歸劃歸共有
04 或專有部分，法無限制，本件分配予被告之騎樓，於使用執
05 照發照時之建照竣工圖上劃為專有部分，業經主管機關核
06 准，並經地政機關列入一樓專有面積登記，與法並無違背。
07 分配房屋面積部分，被告主張不應計入騎樓、公設，而應分
08 配實得房屋56.09坪，與兩造約定不合。分配土地面積部
09 分，應以合建契約第3條第6項方式計算，被告所主張之第二
10 次協議第1條第1項僅係在約定房屋分配比例，土地部分並無
11 比例分受之問題等語，資為抗辯。並聲明：反訴及假執行之
12 聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
13 行。

14 三、得心證之理由

15 查被告請求原告就騎樓部分之計價應返還或補償1,407萬9,6
16 00元，固係主張騎樓面積依相關建築規則及契約解釋不應計
17 入兩造第二次協議中之房屋分配面積，且不得將騎樓以一樓
18 內部相同價值計算等語，而認原告所計算之房屋價值金不合
19 理，騎樓部分至多僅能以40.95%計算，逾此部分之1407萬
20 9,600元應予返還。惟本院前已於「壹、四、（一）、2.」
21 認定第二次協議中之房屋分配範圍包括主建物之騎樓及公
22 設，且於「壹、四、（二）、3.」認定被告所主張騎樓價值
23 至多以40.95%計算之方式，並無契約上依據，是被告此部
24 分之請求，自難准許。進而，被告以不含騎樓及公設面積之
25 方式，乘以本院於「壹、四、（二）、2.」已認定無理由之
26 被告提供土地之允建容積面積占本建案總容積面積之比率，
27 據以計算主張被告受不足分配24坪房屋，此分配不足之房屋
28 價值金1,640萬4,000元應由原告找補予被告等節，即更無所
29 據。而兩造間土地分配方法，亦經本院於「壹、四、
30 （三）、3.」確認應以合建契約第3條第6項為據，則被告以
31 第二次協議約定之房屋分配比例，計算本件土地分配比例，

而認為原告取得超過約定分配比例之土地等節，自無理由。
至被告主張原告違法變更騎樓部分為專有部分乙節，查該等
變更既經建築主管機關審准（見本院卷一第271頁），且復
經地政機關准載為專有部分（見本院卷一第57頁），難認有
何違法之處，被告指摘原告違法變更，所提給付與契約本旨
不符等嘆，亦無理由。

四、綜上所述，原告既係依照兩造合建契約及後續協議約定之方
式分配房屋及土地，並據以計算找補金額，即難認原告有何
不當得利、不完全給付，或不法侵害被告權利之情事，原告
亦無何找補被告之義務，是被告依合建契約關係、不當得
利、不完全給付及侵權行為之法律關係，請求原告給付3,58
4萬2,725元暨其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。被告
之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併駁回之。

參、本件本、反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提
之證據，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。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 8 月 12 日

民事第二庭 審判長法官 林鈺琅

法官 蔡英雌

法官 郭子彰

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 110 年 8 月 12 日

書記官 李真萍