

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第632號

原告

即反訴被告 金鑽號事業有限公司

法定代理人 尤國璋

訴訟代理人 方宏政

李逸文律師

被告

即反訴原告 林正彬

林正昌

蘇秋美

林上鈞

林曉宣

林巧宜

呂秀琴

林志謙

林郁婷

共同

訴訟代理人 白乃云律師

複代理人 莊宇翔律師

上列當事人間請求找補款事件，本院於民國112年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林正彬、蘇秋美、林上鈞、林正昌、呂秀琴、林志謙、林郁婷應給付原告金鑽號事業有限公司如附表一「本院判決准許金額欄」所示金額，及自民國一百一十年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告金鑽號事業有限公司其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告金鑽號事業有限公司負擔百分之五十三，餘

01 由被告林正彬、蘇秋美、林上鈞、林正昌、呂秀琴、林志謙、林
02 郁婷依附表一「被告負擔訴訟費用比例」欄之比例負擔。

03 本判決第一項就附表一編號1即被告林正彬、編號3即被告林上
04 鈞、編號8即被告林志謙、編號9即被告林郁婷部分得假執行；其
05 餘於原告金鑽號事業有限公司以附表一「原告假執行供擔保金
06 額」欄所載金額為被告蘇秋美、林正昌、呂秀琴供擔保後，得假
07 執行。但被告林正彬、蘇秋美、林上鈞、林正昌、呂秀琴、林志
08 謙、林郁婷如以「本院判決准許金額」欄所示金額為原告金鑽號
09 事業有限公司預供擔保，得免為假執行。

10 原告金鑽號事業有限公司其餘假執行之聲請駁回。

11 反訴被告金鑽號事業有限公司應分別給付反訴原告如附表二「本
12 院判決准許金額」欄所示金額，及附表二「本院判決計息本金」
13 欄之金額依「利息計算方式」欄計算之利息。

14 反訴原告其餘之訴駁回。

15 反訴訴訟費用由反訴被告金鑽號事業有限公司負擔百分之五十，
16 餘由反訴原告依附表二「反訴原告負擔訴訟費用比例」欄之比例
17 負擔。

18 本判決第六項就附表二編號1即反訴原告林正彬部分得假執行；
19 其餘反訴原告以附表二「反訴原告假執行供擔保金額」欄所載金
20 額為反訴被告金鑽號事業有限公司供擔保後，得假執行。但反訴
21 被告金鑽號事業有限公司如以附表二「本院判決准許金額」欄所
22 示金額為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

23 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序部分

26 一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張
27 者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁
28 判，民事訴訟法第205條第1項、第2項分別定有明文。查本
29 件原告請求被告給付找補款事件（下稱632號事件，該卷下
30 稱632號卷），及本院109年度訴字第8977號被告請求原告給
31 付租金補貼事件（下稱8977號事件，該卷下稱8977號卷），

01 當事人均相同，僅原、被告地位相反，且兩案均係基於民國
02 103年7月28日合作興建房屋契約書之同一基礎事實、爭點及
03 提出之證據資料均相同並可通用，為避免重複審理及裁判歧
04 異，爰將兩訴合併辯論。

05 二、次按，被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於
06 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
07 ，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽
08 連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別
09 定有明文。本件原告即反訴被告（下稱金鑽號公司）主張系
10 爭工程已完工，兩造應依合作興建房屋契約書（下稱系爭契
11 約）第12條第2、3項約定，就房屋差額、租金補貼、追加工
12 程費用等項目找補，被告即反訴原告（下稱林正彬等9人）
13 則以金鑽號公司未依系爭契約約定按期給付租金補貼、系爭
14 工程有諸多瑕疵、及金鑽號公司遲延完工等，依不當得利、
15 系爭契約之法律關係，提起反訴請求金鑽號公司給付違約
16 金、返還代墊款等語。經核林正彬等9人提起之反訴與金鑽
17 號公司所提本訴，均係源於系爭契約之爭議，可認本訴與反
18 訴間之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，相關訴訟
19 及證據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性
20 之考量，認林正彬等9人所提反訴，與前揭規定並無不合，
21 應予准許。

22 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
24 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。

25 (一)本訴部分：金鑽號公司起訴時係請求林正彬等9人應給付金
26 鑽號公司如附表一所示「起訴時金額」欄所示金額（632號
27 卷一第8至9頁），嗣於110年9月3日以民事擴張訴之聲明暨
28 準備(一)狀變更請求金額如附表一「請求金額」欄所示金額
29 （632號卷一第119至123頁）。

30 (二)反訴部分：林正彬等9人起訴時係請求金鑽號公司應給付林
31 正彬等9人如附表二所示「起訴時金額」欄所示金額（本院

卷一第467至469頁），嗣於111年1月4日以民事變更聲明狀、於110年10月18日以民事變更聲明暨調查證據狀變更請求金額如附表二「請求金額」欄所示金額（632號卷一第601至603頁、卷二第17至21頁）。

(三)核其所為均係基於系爭契約之同一基礎事實，並擴張聲明之數額，經核於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、本訴部分

(一)金鑽號公司主張：

1.金鑽號公司與林正彬、林正昌（下稱林正彬等2人）分別於103年7月28日簽立系爭契約，林正彬等2人提供新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭土地），金鑽號公司提供資金，合作興建門牌號碼為新北市○○區○○路000○○000號房屋。嗣因林正彬等2人將系爭土地所有權部分移轉予被告蘇秋美、林上鈞、林曉宣、林巧宜、呂秀琴、林志謙、林郁婷（下合稱蘇秋美等7人），蘇秋美等7人分別於104年12月22日、104年4月30日、105年3月14日與金鑽號公司簽訂合作興建房屋契約書增補（下稱增補契約）。系爭工程已於108年8月29日取得使用執照，於108年12月14日完工，兩造應依系爭契約第12條第3項第1、2款約定進行找補。

(1)租金補貼：金鑽號公司已依系爭契約第5、6條約定，以支票或匯款之方式支付租金補貼，自104年2月28日起至108年10月28日，共計57個月，並分別交付林正彬等2人各100萬之保證金支票。嗣林正彬等2人陸續將系爭土地部分所有權移轉與蘇秋美等7人，則林正彬等2人就系爭契約基於系爭土地所有權所擁有之權利（即收取租金補貼及保證金之權利），亦因此依附表三土地所有權比例隨同移轉予蘇秋美等7人，而後兩造再行協商合意，指示金鑽號公司依附表四之金額給付租金補貼。金鑽號公司本可於103年12月20日前取得建造執照，但因可歸責於林正彬等9人辦理道路用地捐贈遲延之因素，方於104年9月21日取得建造執照，且林正彬等9人至105

01 年8月18日始簽訂信託合約，系爭工程方能開工，依系爭契
02 約第10條第6項約定，於105年8月18日前之日期，應不計入
03 本約所定之日數，林正彬等9人不得要求租金補貼，金鑽號
04 公司自105年8月19日起始須支付租金補貼，並至108年12月1
05 4日完工交屋日為止。林正彬等9人有權收受之租金補貼總額
06 （如附表五，計算說明見本院卷一第18至21頁）、實際已領
07 受之租金補貼金額（附表四）及超額收受之租金補貼金額如
08 附表三所示。金鑽號公司得依民法第179條規定，請求林正
09 彬等9人返還附表十三項次1所示之租金補貼。

10 (2)合建保證金：林正彬等9人基於系爭土地所有權有權收取保
11 證金之金額如附表六所示。依系爭契約第5條第2項第1款約
12 定，林正彬等9人應返還金鑽號公司附表十三項次2所示之保
13 證金。依系爭契約第16條第4項約定，沒收保證金之前提，
14 係林正彬等9人須主張解除系爭契約，並作廢系爭土地之土
15 地使用權同意書。然金鑽號公司並無違約情事，且林正彬等
16 9人已收受分配房屋，林正彬等9人主張依該條規定沒收保證
17 金，實屬無據。

18 (3)代墊款：依系爭契約第7條第1、2、3、6、9、10項、第12條
19 第3項第1款、附件二建材設備說明表第22頁約定，林正彬等
20 9人應負擔之費用如附表十三項次3至18所示，其中：

21 ①地價稅：系爭土地於108年2月20日合併為新北市○○區○○
22 段000地號土地，嗣林正彬等9人於108年10月31日將系爭合
23 併後土地部份持分移轉予金鑽號公司，依系爭契約第7條第1
24 項約定，系爭土地各年地價稅應按兩造該年持有之土地比例
25 各自負擔，故105至107年地價稅均應由林正彬等9人負擔，1
26 08年地價稅計算如附表七所示。

27 ②土地增值稅：金鑽號公司實際繳納土地增值稅時，新北市政
28 府稅捐稽徵處係以108年10月3日作為立契日及申報日計算本
29 件土地增值稅實際應繳納之金額。兩造應負擔土地增值稅計
30 算式如附表八所示（計算說明見本院卷二第208至215頁）。

31 ③代書費：林正彬等2人就系爭土地應負擔之代書費分別為9萬

元、8萬4千元，依土地所有權移轉比例計算。

④公寓大廈公共基金、瓦斯裝置工程費：依林正彬等9人持有各戶坪數比例計算。

(4)變更、追加工程費用：林正彬等9人尚積欠A1戶10樓、A2戶10樓之客戶變更追加款，及額外變更要求之追加工程費用，如附表十三項次19至45所示。

(5)房屋及車位分配找補款：系爭契約第4條第1項第3款、第2項第1款、第4項第1款、第12條第3項第2款第4目約定，依合建房屋之地政機關產權登記面積計算，金鑽號公司應找補林正彬等9人房屋及車位分配找補款如附表十三項次46所示（計算說明見本院卷一第159至163頁）。原證9房屋分配找補表（本院卷一第347頁）係於施工期間，兩造就選屋、選車位、各戶單價、房屋及車位找補款之計算方式達成合意所簽署之找補表，惟該時系爭工程尚在施工，尚未辦理建物所有權登記，故各戶坪數僅為約略概算，依此概算之坪數算出的找補款金額，亦僅為供參考之用，並非確定之款項。

2.為此，爰依民法第179條、系爭契約第5條第2項第1款、第12條第3項第1款、第7條第1、2、3、6、9、10款、第12條第3項第12款、第15條、附件二建材設備說明表「天然瓦斯」約定，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應給付金鑽號公司如附表一「請求金額」欄所示之金額，及如「利息」欄所示之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行

(二)林正彬等9人抗辯：

1.保證金：系爭工程於108年8月15日核准使用執照後，金鑽號公司刻意拖延交屋時間，未依系爭契約第12條約定，通知林正彬等9人辦理交屋驗收手續。林正彬等2人前往現場察看，發現系爭工程有諸多缺失，林正彬等9人遂於109年5月6日以存證信函限期金鑽號公司完成所有工程，並完成交屋手續，金鑽號公司置之不理，林正彬等9人再於109年8月3日委請律師發函要求金鑽號公司應於109年8月10日完成驗收交屋，金鑽號公司仍持續拖延，未完成交屋及瑕疵修繕，亦未依系爭

01 契約第6條、第12條第2項第2款、第3項第2款第2、3、4點約
02 定，給付租金補貼、開立林正彬等9人取得房屋比例之成本
03 發票金額，及退還房屋、車位差額、提供找補款資料等，林
04 正彬等9人於109年12月1日發函通知金鑽號公司依系爭契約
05 第16條第4項約定，沒收保證金之意思表示。

06 2.租金補貼：林正彬等9人否認有超收租金補貼情事。

07 3.103年7月28日至104年度、105至108年度地價稅：系爭土地
08 早已移轉予信託銀行，並由金鑽號公司持有興建，非登記於
09 林正彬等9人名下，先予陳明。依系爭契約第7條第1項約
10 定，於簽約後，即按雙方將來分得之土地各自負擔地價稅。
11 是兩造應負擔之地價稅自103年7月28日簽約後，按取得分配
12 土地比例為林正彬等9人負擔0.56967，金鑽號公司負擔0.43
13 033。103年7月28日至104年之地價稅已由林正彬等9人繳
14 納，105至108年之地價稅為金鑽號公司繳納。兩造應負擔金
15 額如附表九所示。

16 4.土地增值稅：依系爭契約第7條第2項約定，金鑽號公司就分
17 得之土地，以實際納稅額扣除締約日前已發生之土地增值
18 稅，餘額始為簽訂本約日後所產生之土地增值稅應由金鑽號
19 公司負擔。金鑽號公司之計算方式忽略系爭契約中「簽訂本
20 約日後所產生之土地增值稅」之本旨。

21 5.瓦斯裝置工程費：瓦斯裝置工程係以總價190萬元(含稅)議
22 定(裝置戶計25戶，未含通氣費)，即每戶應負擔7萬6,000
23 元，金鑽號公司以坪數計算分擔額，顯非合理。

24 6.冷氣費：A1戶10樓之冷氣係由林正彬等9人自行安裝，此部
25 分應扣除冷氣主機及外機管槽工料費。依系爭契約附件二之
26 建材設備說明表，系爭契約原約定設置一對2冷暖變頻主機
27 兩台及室內子機安裝，故每戶應扣除6台，金鑽號公司卻僅
28 扣除5台。

29 7.清潔費：無相關單據，金鑽號公司請求依據為何，且與項次
30 25重複請求。

31 8.客變追加款（項次21、22）：金鑽號公司提出之106年11月2

- 01 8日客變服務估價單(本院卷一第275、280頁)，客戶簽章欄
02 無林正彬之簽名、未曾提供予林正彬確認，且金鑽號公司未
03 確實就變更項目進行施作，應提出付款單據為證。
- 04 9.A2戶10樓額外廚具客變追加款(項次23)：金鑽號公司尚未
05 施作完成、林正彬等9人亦未驗收。
- 06 10.項次24至28：未提出單據，且系爭工程之清潔、人工、材料
07 費用本即應由金鑽號公司負擔。
- 08 11.磁磚材料費(項次29、30)：金鑽號公司應證明此高達1,5
09 00塊磁磚係用於何處。
- 10 12.A1戶1樓店鋪夾層(項次31)：林正彬等9人未要求金鑽號公
11 司施作一樓夾層。
- 12 13.項次32至35：金鑽號公司未按圖施作，廁所乾濕分離之內門
13 應為橫向拉門設計，施作成外推門，導致廁所內外門同時開
14 啟會卡住，金鑽號公司應負擔此修繕費用。
- 15 14.A1戶9樓、A2戶9樓磚牆泥作工程(項次37)：此為金鑽號公
16 司施作系爭工程本應負擔之工程費用。
- 17 15.項次38至41：林正彬等9人並未要求金鑽號公司進行變更，
18 金鑽號公司亦未提出單據。
- 19 16.玄關門門檔(項次42)：此為金鑽號公司施作系爭工程本應
20 負擔之工程費用。
- 21 17.修改開關(項次43)：金鑽號公司未按圖施作，廚房門之設
22 計應為向內推，竟作成橫向拉門，且拉門又與廚房牆壁外側
23 開關卡住，導致門無法順利開啟，金鑽號公司應負擔此修繕
24 費用。
- 25 18.門扇裁切(項次44)：此為金鑽號公司施作系爭工程本應負
26 擔之工程費用，亦未提出單據。
- 27 19.曬衣架移位(項次45)：金鑽號公司將曬衣架施作在廚房上
28 方，此屬工程瑕疵，金鑽號公司應負擔此修繕費用，況A2戶
29 9樓並未就此修繕移位，金鑽號公司虛列費用。
- 30 20.配屋後應找補林正彬等9人之金額(項次46)：此部分費用
31 業經兩造簽署原證9找補表確認應找補金額，即林正彬、蘇

秋美、林上鈞、林曉宣、林巧宜部分應找補361萬1,400元，
林正昌、呂秀琴、林志謙、林郁婷部分應找補314萬1,700
元。

21.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、反訴部分

(一)林正彬等9人主張：

1.找補款（附表十四項次14）依系爭契約第4條第1項規定、原證9找補表，金鑽號公司應於交屋時給付找補款，計算式如附表十。

2.房屋稅（附表十四項次15）：林正彬等9人分得房屋之房屋稅均已由林正彬等9人繳納，然依系爭契約第7條第7項約定，林正彬等9人僅須負擔交屋日後之房屋稅。查A1戶1樓交屋日為110年10月14日，其餘13戶之交屋日為109年10月5日，金鑽號公司應負擔金額計算如附表十一、十二，林正彬等9人得依不當得利規定請求金鑽號公司返還此部分代墊款。

3.地價稅（附表十四項次1）：見本訴部分(二)林正彬等9人抗辯3。

4.土地增值稅（附表十四項次2）：見本訴部分(二)林正彬等9人抗辯4。

5.瑕疵扣款：金鑽號公司未按系爭契約附件二之建材設備說明表施工，就未完工內容計算扣款，詳列如下：

(1)停車位（附表十四項次16）：金鑽號公司未依約設置具180度迴轉盤功能停車設備，經高普機械有限公司報價492萬2,500元，以系爭契約分得土地之比例計算扣款。

(2)空調設備（附表十四項次17）：林正彬等9人自行安裝A2戶10樓冷氣，費用為11萬元、A1戶1樓冷氣估價為13萬9,200元。

(3)窗、玻璃（附表十四項次18）：金鑽號公司未依約為各戶安裝鋁門窗10mm玻璃，經估價各戶拆除、安裝10mm玻璃A1戶1

- 樓為4萬1,240元(含搭鷹架1萬5,000)、其他13戶為3萬0,400元，依林正彬等9人持有戶數比例計算扣款。
- (4)公設踢腳板(附表十四項次19)：金鑽號公司未依約施作「樓梯間踏步採用止滑石英磚搭配抵石子滾邊及踢腳」(8977號卷一第257頁)，扣款64萬5,000元。此部分屬公設內容，林正彬等9人以系爭契約分得土地之比例計算扣款。
- (5)各戶木紋踢腳板(附表十四項次20)：金鑽號公司未依約定為A2戶8、9、10樓、A1戶8、9、10樓等6戶裝設「牆面均採環保乳膠漆ICI搭配木紋踢腳板」(8977號卷一第257頁)，每戶扣款3,000元。
- (6)A1戶1樓免治馬桶(附表十四項次22)：金鑽號公司未依約為208號1樓安裝免治馬桶(8977號卷一第259頁)，扣款2萬元。
- (7)浴室門與設計圖不符瑕疵(附表十四項次23)：金鑽號公司未按圖施作，導致廁所內外門同時開啟會卡住，又金鑽號公司僅修復部分房屋，尚有A1戶8、10樓、A2戶8、9樓、10樓等五戶未修繕，每戶扣款9,975元。
- 6.管理費(附表十四項次24)：依系爭契約第7條第9項約定，交屋日後之管理費始由林正彬等9人負擔。惟就A1戶1樓部分，金鑽號公司自110年6月起即拒繳管理費，故林正彬等9人僅得為金鑽號公司代繳110年6月至10月14日管理費計1萬5,428元。
- 7.遲延違約金(附表十四項次25)：依系爭契約第10條第4項約定，系爭工程至遲應於簽約日後1380日即107年5月8日完竣，然系爭工程實際完竣即使用執照核准日期為108年8月15日，已逾期464天。依系爭契約第16條第1項約定，以107年5月8日之新北市建築執照工程造價表每平方公尺為1萬2,960元，本件建築面積為2,419.65平方公尺，林正彬等9人分得房屋比例為60%，是以，金鑽號公司應付違約金為873萬0,252元(計算式：12,960元 $\times$ 1/1000 $\times$ 2,419.65平方公尺 $\times$ 464天 $\times$ 60%=8,730,252，元以下四捨五入)，依林正彬等9人持分

01 比例計算。

02 8.為此，爰依民法第179條、第227條第1項、第226條第1項、
03 系爭契約第4條第1項第4款、第7條第7項、第9項、第10條第
04 4項、第16條第1項約定，提起本件訴訟。並聲明：(1)原告應
05 給付林正彬等9人如附表二「請求金額」欄所示之金額，及
06 如「利息」欄所示之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

07 (二)金鑽號公司抗辯：系爭工程於108年8月29日已完工且取得使
08 用執照，金鑽號公司至遲於108年12月14日時，除林正彬等9
09 人嗣後提出的各項設計變更要求外，已完成所有工項，是依
10 據系爭契約第10條第6項，於108年12月14日後因林正彬等9
11 人要求多項室內設計變更作業所造成之工期延長日數，自不
12 計入本約所定日數，林正彬等9人不得要求金鑽號公司支付
13 租金補貼、逾期違約金及各項瑕疵之損害賠償。而應分配予
14 林正彬等9人之房屋，金鑽號公司目前業已連同鑰匙、各項
15 保證書等全部交予林正彬等9人，由於兩造對於找補金額有
16 爭議，是尚未就系爭工程之找補款項進行找補，金鑽號公司
17 就此實無任何違約情事。並聲明：1.被告之訴及假執行之聲
18 請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
19 行。

20 三、兩造不爭執事項：（8977號卷二第112至114頁）

21 (一)林正彬等2人於103年7月28日分別與金鑽號公司簽立系爭契
22 約，由林正彬等2人提供系爭土地，金鑽號公司提供資金於
23 系爭土地興建門牌號碼新北市○○區○○路000○000號房屋
24 （8977號卷一第87至118頁），原證6、7（8977號卷一第245
25 至263頁）則為系爭契約附件。

26 (二)依系爭契約第6條約定，房屋興建期間（自契約簽立日七個
27 月後起至完工交屋日止），由金鑽號公司補貼林正彬等2人
28 租金費用，依原房屋一棟5戶每月補貼9萬元。金鑽號公司自
29 104年2月28日起即以支票或匯款方式支付林正彬等2人租金
30 補貼，金鑽號公司已支付林正彬等2人至108年10月28日止之
31 租金補貼。

01 (三)林正彬於104年3月5日將122、122-1地號土地所有權部分移
02 轉予其子女林曉宣、林上鈞、林巧宜；再於104年12月22日
03 將部分土地所有權移轉予其配偶蘇秋美。林正昌於104年4月
04 10日將其所有121、123地號土地所有權部分移轉予其子女林
05 志謙、林郁婷，再於105年3月14日將部分土地所有權移轉予
06 其配偶呂秀琴。林曉宣、林上鈞、林巧宜、林志謙、林郁婷
07 等5人於取得所有權後於104年4月30日與金鑽號公司簽訂系
08 爭增補契約。蘇秋美於104年12月22日、呂秀琴於105年3月
09 14日與金鑽號公司簽訂系爭增補契約。

10 (四)林正彬等2人有提供所有583等地號道路用地作為送出基地，
11 將系爭土地作為接收基地，以將送出基地捐贈新北市政府並
12 申請將其容積移轉入系爭土地。

13 (五)金鑽號公司於103年11月20日向新北市政府工務局申請系爭
14 工程建造執照。林正彬等2人則於103年12月2日檢具申請書
15 向新北市政府申辦前項道路用地容積移轉。新北市政府以10
16 4年3月30日新北府城開字第1040496958號函，其中有以林正
17 彬等2人提供之2479-2地號土地被占用，且該申請案未以受
18 容積移轉土地即系爭土地所有權人名義為申請人為由，駁回
19 申請（8977號卷一第353至356頁）。

20 (六)林正昌於104年4月10日將121、123地號部分所有權移轉予其
21 子女林志謙等2人後，林正彬等2人改捐贈2501、2501-1、17
22 9-1地號土地，並新增林曉宣、林上鈞、林巧宜、林志謙、
23 林郁婷為申請人，於104年5月26日重新申請後，新北市政府
24 於104年6月24日審核通過並同意受贈（8977號卷一第365至3
25 94頁）。

26 (七)林正彬等2人於104年9月1日及2日完成將送出基地贈與移轉
27 予新北市政府之作業，於104年9月14日取得新北市政府就該
28 容積移轉核准（8977號卷一第365至394頁）。

29 (八)系爭工程於104年9月21日領得建造執照，上載核准日期為
30 104年7月20日（8977號卷一第395頁）；於108年8月29日取
31 得使用執照，上載核准日期為108年8月15日（8977號卷一第

693頁)。

(九)兩造與香港商東亞銀行有限公司台北分行(下稱東亞銀行)於105年8月18日簽訂信託契約(8977號卷一第415至430頁)。

(十)金鑽號公司與林正昌於106年10月22日開會,林正昌就A1戶1樓、6樓、7樓、11樓、12樓,A2戶7樓、11樓、12樓全部所有權人討論客戶變更事項,由林正昌指示不做變更,並於客戶變更單上簽名。金鑽號公司與林正彬於106年10月底開會,林正彬就A1戶8樓、9樓、10樓,A2戶8樓、9樓、10樓討論客戶變更事項,就其中A1戶8樓、A2戶8樓於106年11月10日開會時確認不予辦理客戶變更,並於客戶變更單上簽名。金鑽號公司與林正彬於106年11月28日開會,林正彬確定就其餘房屋部分進行變更,於客戶變更單上簽名。(8977號卷一第443至471頁)

(十一)新北市○○路000號1樓房屋於110年10月14日交屋(林正彬、林正昌各1/2)。

四、得心證之理由

(一)本訴部分：

1.金鑽號公司是否有超額支付林正彬等9人租金補貼款,如是,其依民法第179條規定請求返還不當得利,有無理由?

(1)系爭契約第6條約定:「房屋興建期間(自本契約簽立日七個月後起至完工交屋日止),乙方補貼甲方租金費用,依原房屋壹棟5戶每月(依建號登載為準)補貼新台幣玖萬元整;以工期計算暫定30個月(若延期完工則繼續計算給付,若提前完工則須退還予乙方後續支票,且當月無需退還)乙方於本契約簽立日一次開立30張支票予甲方,又於甲方搬遷騰空日加計一個月租金作為搬遷費。」等語(8977號卷一第92、108頁),金鑽號公司係於103年7月28日與林正彬等2人簽約,嗣林正彬等2人分別將系爭土地移轉部分應有部分予蘇秋美等7人,並由蘇秋美等7人分別與金鑽號公司簽立增補契約,已如前述(見不爭執事項(一)、(三)所載),而依增補契

約之約定，因林正彬等2人將系爭土地所有權移轉予蘇秋美等7人，故金鑽號公司與蘇秋美等7人間權利義務亦依系爭契約，惟總登記面積分配則由林正彬等2人決定之，應可認林正彬等2人將其就系爭契約之權利義務由蘇秋美等7人加入契約而作為契約之當事人，而增補契約既係由系爭契約及林正彬等2人移轉系爭土地應有部分予蘇秋美等7人，就有關合建完成房屋部分即各依系爭契約及增補契約取得各該權利。然參酌系爭契約第6條約定該補貼款係針對林正彬等2人所有位於系爭土地上之房屋一棟5戶拆除所為每月9萬元之補償款，並於預估工期後暫定30個月期間一次開立30張支票予林正彬等2人，而蘇秋美等7人僅係獲得林正彬等2人移轉系爭土地之應有部分，故就原有遭拆除之房屋一棟部分並無何補貼之情事，縱金鑽號公司於嗣後與蘇秋美等7人簽約，亦不影響林正彬等2人對金鑽號公司之補貼款請求，是本件得請求補貼款者僅係林正彬等2人，是林正彬等2人就系爭契約請求金鑽號公司補貼之債權並未隨同林正彬等2人就系爭土地應有部分移轉予蘇秋美等7人。

(2)又查，林正彬等2人於103年12月2日檢具申請書向新北市政府申辦前項道路用地容積移轉。新北市政府以104年3月30日新北府城開字第1040496958號函，其中以林正彬等2人提供之2479-2地號土地被占用，且該申請案未以受容積移轉土地即系爭土地所有權人名義為申請人為由，駁回申請。依金鑽號公司就此提出之上開新北市政府函文（8977號卷一第353至363頁），該等申請容積移轉事務，涉及本件建案之建造執照是否准許，依系爭契約第2條第3項由金鑽號公司代為保管林正彬等2人之印章，即交付金鑽號公司委託之建築師事務所代為保管，以利申請系爭工程之建造執照，上開申請書及同意書係由該事務所代為用印等語（8977號卷一第616至617頁）。足見有關本件申請捐贈及容積移轉等事宜，確係金鑽號公司在林正彬等9人同意並交付印章後，委由建築師事務所人員向新北市工務局提出申請。而系爭契約第4條分配

原則記載：「一、本基地之建築規劃設計，乙方應以申請建築執照當時許可之建蔽率，容積率及其他可能之容積獎勵興建，其分配原則，詳述如下：(一)……(二)容積移轉部分：按甲方所提供土地之法定基準容積占整宗基地全部土地之總法定基準容積比例乘以整宗基地依容積移轉辦法所核准之建物所有權登記總面積計算，容積移轉辦法基地之全數由甲方提供，甲方分得總價值60%之登記面積，乙方分得總價值40%之登記面積（須符合新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點送出基地相關審查）」（8977號卷一第89頁）。又林正彬於104年3月5日將122、122-1地號土地所有權部分移轉予其子女林曉宣、林上鈞、林巧宜；再於104年12月22日將部分土地所有權移轉予其配偶蘇秋美。林正昌於104年4月10日將其所有121、123地號土地所有權部分移轉予其子女林志謙、林郁婷，再於105年3月14日將部分土地所有權移轉予其配偶呂秀琴。林曉宣、林上鈞、林巧宜、林志謙、林郁婷等5人於取得所有權後於104年4月30日與金鑽號公司簽訂系爭增補契約。蘇秋美於104年12月22日、呂秀琴於105年3月14日與金鑽號公司簽訂系爭增補契約之事實，已如前述，而上開有關林正彬等2人將122、122-1、121、123地號土地所有權部分移轉予子女、配偶等事，於移轉所有權登記後是否有馬上告知金鑽號公司部分，既未經林正彬等9人提出證明，應認金鑽號公司係於上開訂立增補契約時始知悉該事實，林正彬等2人雖已將申請與系爭契約提供土地建造相關事務所需印章交付金鑽號公司辦理，然就有關土地所有權部分移轉登記予蘇秋美等7人之事實，如未經林正彬等9人通知，金鑽號公司就此事實未必知悉，自無從於申請相關建造執照、捐贈土地或容積移轉相關事宜為必要之因應。林正彬等2人就此有關該等土地捐贈及容積移轉事實，若有土地所有權登記變更，勢必會影響相關上開土地捐贈及容積移轉事務，應為一般契約當事人所知悉，即便有關申請土地捐贈及容積移轉等事務涉及相關細節之事務，應由金鑽號公司或其所委任之建

01 築師事務所負責，然就該等捐贈及容積移轉之土地所有權人
02 變更之事，即應由林正彬等2人於移轉後即通知金鑽號公
03 司，否則就此部分涉及之契約履行，即難逕予歸責於金鑽號
04 公司。林正彬等2人於移轉相關土地所有權部分予蘇秋美等7
05 人，其中就新北市政府104年3月30日函已載明有關容積移轉
06 部分，122及122-1地號土地所有權人原為林正彬1人，惟該
07 土地已另外新增林曉宣、林上鈞、林巧宜等3位所有權人，
08 依都市計畫容積移轉實施辦法第16條規定，應由接受基地所
09 有權人申請等語（8977號卷一第354頁），林正彬等2人既不
10 能證明於金鑽號公司與蘇秋美等7人訂立增補契約前即已為
11 林正彬等2人通知，則有關此部分履行所致時間上之遲延，
12 依其情形，應屬可歸責於林正彬等2人。本院審酌金鑽號公
13 司於103年11月20日向新北市工務局申請建造執照，於103年
14 12月2日代向新北市政府申請捐贈土地及容積移轉，於104年
15 3月30日遭駁回，嗣金鑽號公司於104年5月26日重新申請，
16 新北市工務局於104年6月24日始審核通過並同意受贈，如林
17 正彬等2人於簽約後，如於其將系爭土地贈與蘇秋美等7人部
18 分並移轉部分土地所有權之事實，能及時告知金鑽號公司，
19 將可使金鑽號公司得予補正該部分變更之事實，不致影響金
20 鑽號公司代林正彬等2人申請土地贈與及容積移轉之時程。
21 林正彬等2人因此遲延之時間，應以104年3月31日至104年6
22 月24日期間為其計算之期間，計為85日為妥適。

23 (3)林正彬等9人主張除208號1樓（即A1戶1樓）係110年10月14
24 日交屋外，其餘均於109年10月5日交屋等語，金鑽號公司則
25 辯稱：A1戶（208號）10樓於108年12月14日交屋；A1戶6
26 樓、7樓、11樓、12樓；A2戶（206號）7樓、11樓、12樓於1
27 09年8月10日交屋；A1戶8樓、9樓、A2戶8樓、9樓、10樓於1
28 09年8月11日交屋；A1戶1樓於110年10月14日交屋等語。
29 查，兩造就A1戶1樓係於110年10月14日交屋一節不爭執，且
30 有金鑽號公司提出之交屋證明書（8977號卷二第77頁）可
31 佐，堪信為實在。至其餘A1戶1樓及A1戶10樓以外之房屋部

01 分，依金鑽號公司提出之交屋修繕單所載，其下列均載明：
02 「以上記載項目經公司改善完成，即視同房屋驗收無誤」等
03 語，分別經林正昌、林正彬、呂秀琴於109年8月10日或109
04 年8月11日簽認（8977號卷二第65至76頁），則金鑽號公司
05 所辯上開房屋交屋日期應可採信。至金鑽號公司雖辯稱：合
06 建之房屋於108年8月29日完工且取得使用執照後即處於可交
07 屋狀態，金鑽號公司至遲於108年12月14日除嗣後提出各項
08 設計變更要求外，已施作完成系爭工程所有工項，依系爭契
09 約第10條第6項，於108年12月14日後因林正彬等9人要求多
10 項室內設計變更，造成工期延長日數，不計入系爭契約所定
11 日數等語。然查，依系爭契約第12條第1項第1款約定：「驗
12 收及交屋：一、驗收作業：(一)乙方應於使用執照核發及水電
13 接通完工之後，以書面通知甲方辦理室內部分之交屋作業，
14 甲方應於14日內會同乙方辦理驗收事宜。倘於期限內甲方仍
15 未出面驗收房屋，視同已驗收完成。於驗收後甲方發現有未
16 符合施工標準造成瑕疵時，乙方應於14日內限期改善，另行
17 通知甲方出面驗收。(二)第一項所稱完工，應包括建造執照內
18 所訂之裝修工程完成，正式水電接通、電話、電視管線預留
19 等固定設備完成，但不包括公共設施、天然瓦斯掛錶通氣由
20 乙方配合甲方於交屋後自行向天然氣公司申請安裝。」等
21 語（8977號卷一第95、111頁），可知有關合建之房屋是否
22 處於可交屋狀態，應以金鑽號公司於使用執照核發及水電接
23 通完工後，以「書面」通知林正彬等9人辦理室內部分交屋
24 驗收手續，如有逾14日內未會同辦理驗收事宜者，依約可視
25 同驗收完成。而金鑽號公司就此以書面通知林正彬等9人一
26 節，並未提出明確證據證明，無從認定已正式通知林正彬等
27 9人驗收交屋。是金鑽號公司此部分主張不影響本院所為前
28 開交屋日期之認定。

29 (4)本件即便扣除金鑽號公司所稱因林正彬等2人因捐贈及容積
30 移轉之土地所有權人變更之事，致申請相關建造執照、捐贈
31 土地或容積移轉相關事宜遭新北市政府駁回，而影響建造執

01 照發放，而遲延取得建造執照之期間，金鑽號公司亦無超額
02 支付租金補貼之情形，是其依民法第179條規定請求林正彬
03 等9人返還，自屬無據。

04 2.金鑽號公司依系爭契約第5條第2項第1款請求林正彬等9人返
05 還合建保證金，有無理由？

06 (1)金鑽號公司主張其已依系爭契約第5、6條約定交付林正彬等
07 2人各100萬元支票作為合建保證金等情，林正彬等2人對此
08 未予爭執，應堪信為實在。又系爭契約第5條約定「一、保
09 證金支付：乙方應支付甲方之合建保證金，計約新台幣壹佰
10 萬元整，…：二、保證金之返還：乙方交屋(依本約第十二
11 條第二項規定)予甲方同時，由甲方一次以現金或即期票據
12 返還100%保證金計新台幣壹佰萬元整予乙方」等語（632號
13 卷一第46、47、61、62頁）。而有關應分配予林正彬等9人
14 之房屋，金鑽號公司主張「除了1樓與A1-10樓外，其他是在
15 109年8月10日、109年8月11日交屋。交屋日應以地主簽署交
16 屋單日期為準。同時，我們主張在108年12月14日所有房屋
17 都可以交屋，是地主故意遲延交屋導致於109年8月10日、11
18 日才完成交屋，因此契約上之各項關於交屋的日期應該以
19 『108年12月14日』為計算時點」等語；林正彬等9人則抗辯
20 以109年10月5日為交屋日等語（8977號卷二第35頁），惟兩
21 造有關交屋日期之認定已如前述，則依系爭契約第5條第2項
22 之約定，林正彬等2人應於交屋同時將金鑽號公司已交付之
23 保證金各100萬元，合計200萬元返還予金鑽號公司。

24 (2)林正彬等9人抗辯金鑽號公司為免交屋後，若其等將所分配
25 之房屋售出影響售價而刻意拖延交屋時間，未依系爭契約第
26 12條約定通知其等辦理交屋及驗收手續，亦不願按系爭契約
27 第6條約定補貼租金與林正彬等2人。且林正彬等2人發現系
28 爭工程有諸多缺失，不符系爭契約約定建材設備，其等遂發
29 函催告金鑽號公司限期完工並交屋未果，仍持續拖延，未完
30 成交屋及瑕疵修繕，亦不願依約給付租金補貼及補足開立取
31 得房屋比例之成本發票金額，及未退還房屋、車位差額價

款，且不提供找補款資料，林正彬等9人即於109年12月1日以109年承義白字第109120101號函告依系爭契約第16條第4項約定沒收保證金等語，提出存證信函、律師函等件影本（632號卷一第363至385頁）為證。經查，系爭契約第16條約定：「違約罰則：一、開工後乙方如未能於第十條第三項之期限內取得使用執照，乙方同意自逾期日起，每逾一日依據建管機關規定工程造價之千分之一金額按甲方分得房屋比例計算罰款賠償甲方。……二、本基地除第十條第六項因素外，因無故停工累積達二個月以上，經甲方催告二次後，乙方仍未改善履行時，視為乙方違約，甲方有權解除本契約並沒收乙方已支付之保證金，……。四、乙方違約時，如經甲方通知於期限內未改善者，甲方得逕行解除契約，沒收保證金，甲方如有損失乙方並應賠償之；……」。系爭契約第10條第3、4項約定：「建築期限約定：……三、使用執照：自開工核准之日起900日曆天，由乙方向建管機關申請使用執照，並於2個月內取得使用執照，並以使用執照核發日為完工日。四、本約乙方應於簽約日起14個月內開工，1380個日曆天內（約46個月）建築完竣。乙方違約並依第十六條第一項違約罰則辦理。……」。系爭契約第12條約定：「驗收及交屋：一、驗收作業：(一)乙方應於使用執照核發及水電接通完工之後，以書面通知甲方辦理室內部分之交屋驗收手續，甲方應於14日內會同乙方辦理驗收事宜。倘於期限內甲方仍未出面驗收房屋，視同已驗收完成。於驗收後甲方發現有未符合施工標準造成瑕疵時，乙方應於14日內限期改善，另行通知甲方出面驗收。(二)第一項所稱完工，應包括建造執照內所訂之裝修工程完成，正式水電接通、電話、電視管線預留等固定設備完成，但不包括公共設施，天然瓦斯掛錶通氣由乙方配合甲方於交屋後自行向天然氣公司申請安裝。(三)工程之驗收及驗收缺點改善之複驗，以修繕完成為原則，乙方應在甲方初驗後經雙方協議日期內修繕完成，並通知甲方查驗及驗收。……三、甲乙雙方辦理交屋時之義務：……(二)乙方

義務：3、交付甲方所分配房屋之總成本發票及各項收據。
4、應退房屋及車位之差額價款」（632號卷一第48至50、63至65頁）。

(3)本件金鑽號公司與林正彬等2人係於103年7月28日簽約，依系爭契約上開約定，金鑽號公司應於簽約日起1380個日曆天內（約46個月）建築完竣，系爭工程於104年9月21日領得建造執照，上載核准日期為104年7月20日；於108年8月29日取得使用執照，上載核准日期為108年8月15日。參酌系爭契約第10條第3項約定，應可認系爭工程係於108年8月29日建築完竣，自103年7月28日起至108年8月29日止，已逾上開約定1380個日曆天，則林正彬等9人主張金鑽號公司就此部分已違約，自有所據。然依系爭契約第10條第4項約定，特別指明金鑽號公司違約則依第16條第1項違約罰則辦理，而第16條第1項違約罰則係指自逾期日起，每逾一日依建管機關規定工程造價之千分之一金額按林正彬等9人分得房屋比例計算罰款賠償，而非得沒收保證金，是林正彬等9人依此約定主張沒收保證金，尚屬無據。再者，縱得依系爭契約第16條第4項約定沒收保證金，該條約定亦係以解除契約為其前提，本件林正彬等9人亦未解除契約，自亦無從依同條第4項約定沒收保證金。至林正彬等9人其餘有關係爭工程是否有缺失，是否符合約定建材設備，完成交屋及瑕疵修繕，是否給付租金補貼及補足開立取得房屋比例之成本發票金額，及是否退還房屋、車位差額價款，找補款資料等，除交屋及瑕疵部分外，均屬系爭契約之附隨義務，其餘縱有違反亦不影響金鑽號公司已交屋之事實，依其情形自不容其依此約定主張違約罰則，再者，依前開說明，林正彬等9人欲沒收保證金，仍應先解除契約，本件兩造間之系爭契約並未解除，則林正彬等9人據此約定沒收保證金，尚屬無據。

(4)綜上，金鑽號公司依系爭契約第5條約定請求返還如附表十五項次2之保證金，為有理由。

3.金鑽號公司依系爭契約第12條第3項第1款、第7條第1、2、3

、6、9、10款、附件二建材設備說明書天然瓦斯約定，請求林正彬等9人返還代墊款，有無理由？

(1)系爭契約第7條第1、2、3、6、9、10項約定：「一、甲、乙雙方同意簽訂本約日前所應繳之地價稅等由甲方負擔，自簽訂本約日後之地價稅，則按甲、乙雙方持有土地各自負擔。二、甲、乙雙方同意簽訂本約日止所生之土地增值稅由甲方負擔，自簽訂本約日後所產生之土地增值稅，則按甲、乙雙方持有土地各自負擔。三、建物總登記規費、代書費由雙方依各自分得房屋比率負擔，契稅則由甲、乙雙方按分得房屋各自負擔；甲方須負擔之稅費應於乙方通知後七日內繳納。……六、甲、乙雙方互易之房地，雙方同意以土地過戶當時依政府有關機關之規定並按乙方換入之土地面積作為房地互易價格之計算標準，乙方開發票給甲方其營業稅由乙方負擔，甲方則應依規定開立收據貼足印花稅交付乙方俾憑入帳。……九、甲方同意就其已分配未出售之房屋及車位自乙方確認交屋日起(依本約第十二條第二項規定)，不論是否遷入或收據之名義為誰，均應負擔房屋及車位之下列費用：(一)分配房屋及車位之水費、電費等。十、公寓大廈管理條例所規定提撥之公共基金，由雙方依各自分得房屋比率負責繳納。」，又依系爭契約附件二建材設備說明表約定「天然瓦斯：公司統一代向瓦斯公司申請配管，配合瓦斯公司設計施工，掛錶及室內配管費用由住戶自行負擔（契約第22頁）」等語（632號卷一第47、55、62、70頁），林正彬等9人對依上開約定應負擔部分不爭執，但對其應負擔之計算及數額有所爭執，經查：

①地價稅部分：

林正彬等9人抗辯依系爭契約約定，本應於簽約後按雙方將來分得土地各自負擔地價稅，金鑽號公司刻意忽略「簽訂本約日後之地價稅」文意，曲解「持有土地」為「登記所有土地」。系爭契約合建之土地早已移轉予信託銀行，並由金鑽號公司持有興建，非登記於林正彬等9人名下等語。查，

01 系爭契約第7條第1項已約定金鑽號公司與林正彬等2人同意
02 簽訂契約日前應繳納之地價稅等由林正彬等2人負擔，自簽
03 訂系爭契約之日後地價稅，則依金鑽號公司、林正彬等2人
04 依持有土地各自負擔，參酌第7條第1項約定係以持有土地各
05 自負擔而為約定，而非如同條其他項約定以分配獲得房屋或
06 合併後土地持分比例等，自應依上開約定內容由兩造各自負
07 擔。至林正彬等9人所稱系爭土地早已移轉予信託銀行，並
08 由金鑽號公司持有興建，非登記於林正彬等9人名下等語，
09 縱屬實在，然依兩造與東亞銀行所簽訂之不動產信託契約第
10 11條第3項約定：「甲方（按指林正彬等9人）知悉其為地價
11 稅之實際納稅義務人，丙方（指東亞銀行）係名義上之納稅
12 義務人。……倘本項甲方應納稅款、延誤致生滯納金及其他
13 衍生費用未繳納時，由乙方代行繳納之，乙方得逕向甲方請
14 求返還該代墊款項，……」等語（8977號卷一第420頁），
15 是縱系爭土地因信託而登記於東亞銀行名下，其應納地價稅
16 仍應由林正彬等9人負擔。金鑽號公司主張系爭土地自105年
17 至107年皆由林正彬等9人各自持有，其後於108年10月31日
18 將系爭土地合併後將其中43033/100000應有部分移轉予金鑽
19 號公司，故金鑽號公司主張林正彬等9人應給付其代墊如附
20 表十五項次11至14之105年至108年地價稅金額，應屬有據。

21 ②土地增值稅部分：

22 依系爭契約第7條第2項約定自簽訂系爭契約之日所生之土地
23 增值稅由林正彬等2人負擔，自簽約後所產生之土地增值
24 稅，則由兩造按持有土地各自負擔。金鑽號公司主張林正彬
25 等9人依約應負擔之土地增值稅，如附表十三項次15所示，
26 林正彬等9人則否認其計算及數額。經查：

- 27 A. 按「土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標
28 準，依下列規定：一、申報人於訂定契約之日起三十日內申
29 報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。」、「第三十一
30 條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一
31 般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算

其土地漲價總數額。」、「土地增值稅之稅率，依下列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。」土地稅法第30條第1項第1款、第32條、第33條第1項第1款定有明文。

B. 金鑽號公司主張林正昌移轉系爭土地合併後應有部分6157/100000部分，金鑽號公司依約負擔103年7月28日簽訂系爭契約後之土地增值稅，以103年7月28日為上開土地計算前次移轉現值基準日之土地現值每平方公尺13萬0,898元；另該次土地增值稅申報係以108年10月3日為立契及申報日，依新北市政府稅捐稽徵處109年11月2日函，適用物價指數102.2%。則林正昌就系爭土地合併後應有部分前次移轉之土地現值為274萬2,161元（計算式：332.92平方公尺×6157/100000×130,898元×102.2% = 2,742,160.97元，元以下四捨五入）等語，提出新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書、土地公告現值資料、新北市政府稅捐稽徵處函等件（632號卷一第259、301至303）為證。又林正彬等9人於108年10月31日將系爭土地合併後部份持分移轉予金鑽號公司，有土地登記謄本及地籍異動索引（632號卷一第297、299頁）可查，其移轉登記原因記載為買賣，移轉原因發生日期為108年10月3日，與上開土地增值稅立契日及申報日相符，是金鑽號公司以該日期為立契日向稅捐稽徵處申報土地增值稅，並以該期日依稅捐稽徵機關物價指數調整該土地漲價數額，與土地稅法前開規定尚無不合。林正彬等9人辯稱金鑽號公司上開計算土地增值稅係以立契日及申報日皆為103年7月28日後為假設前提函詢新北市政府稅捐稽徵處所得之土地增值稅估算金額，然本件金鑽號公司實際繳納土地增值稅時，新北市政府稅捐稽徵處係以108年10月3日作為立契日及申報日（參原證3第95頁）計算本件土地增值稅實際應繳納之金額，其假設前提已與本案實際情形不符，不得作為認定林正彬等9人於本件應負擔之土地增值稅金額之依據云云，提出新北市政府稅捐

稽徵處函（632號卷一第439至445頁）為證。然兩造之系爭契約約定，金鑽號公司係以103年7月28日所產生之土地增值稅，始由兩造按持有土地各自負擔，而於此之前並依土地稅法第28條規定之土地移轉事實，據以計算土地增值稅之基準日，金鑽號公司據以計算103年度公告土地現值每平方公尺13萬0,898元亦係用以折算訂約時即前次移轉土地現值，其計算108年10月3日立契日及申報日之資料，即仍係依108年10月3日申報時新北市政府稅捐稽徵處核課資料，係以每平方公尺16萬0,637元計算結果之移轉現值總額為依據（632號卷一第259至263頁），是其計算方式與前開土地稅法規定並無不合，林正彬等9人上開抗辯，應不足取。

C. 本件林正昌移轉予金鑽號公司之系爭土地合併後須繳納土地增值稅共計100萬0,999元，有新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書（632號卷一第259頁）可查，其上所載移轉現值總額為329萬2,718元，而依前所述，系爭土地前次移轉土地現值為274萬2,161元，則金鑽號公司據以計算其於訂立系爭契約後應負擔之土地增值稅，並主張負擔該土地增值稅11萬0,112元（計算式： $【3,292,718 - 2,742,161】 \times 20\% = 110,111.4$ ），並未違背系爭契約之約定，其主張扣除上開金鑽號公司依約負擔之稅額後，林正昌應負擔89萬0,887元（計算式： $1,000,999 - 110,112 = 890,887$ ），尚無不合。

D. 依金鑽號公司提出之新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書，其代呂秀琴（即林正昌之配偶，係於訂約後經林正昌移轉土地所有權應有部分，合併後應有部分4382/100000）繳納70萬4,286元（632號卷一第260頁），其移轉現值總額為231萬6,721元，此部分依前開同一理由計算其土地合併後應有部分前次移轉之土地現值為195萬1,624元（計算式： $332.92 \text{ 平方公尺} \times 4382/100000 \times 130,898 \text{ 元} \times 102.2\% = 1,951,624 \text{ 元}$ ），金鑽號公司負擔7萬3,019元（計算式： $【2,316,721 - 1,951,624】 \times 20\% = 73,019.4$ ），其主張扣除上開金鑽號公司依約負擔之稅額後，呂秀琴應負擔62萬6,813元，與系爭

01 契約並無違背。

02 E. 林正彬移轉系爭土地合併後應有部分為3577/100000，依金
03 鑽號公司提出之新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書，
04 其代林正彬繳納58萬1,242元（632號卷一第261頁），其移
05 轉現值總額為191萬2,953元，依前開同一理由計算其土地合
06 併後應有部分前次移轉之土地現值為159萬3,099元（計算
07 式： $332.92\text{平方公尺} \times 3577/100000 \times 130,898\text{元} \times 102.2\% = 1,$
08 $593,098.9\text{元}$ ），金鑽號公司負擔6萬3,971元（計算式：
09 $【1,912,953 - 1,593,099】 \times 20\% = 63,970.8$ ），其主張扣除
10 上開金鑽號公司依約負擔之稅額後，林正彬應負擔51萬7,27
11 1元（ $581,242 - 63,971 = 517,271$ ），並無不合。

12 F. 依金鑽號公司提出之新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款
13 書，其代蘇秋美（即林正彬之配偶，係於訂約後經林正彬移
14 土地所有權應有部分，合併後應有部分為6838/100000、278
15 9/100000）繳納102萬9,888元、45萬3,188元（632號卷一第
16 262、263頁，合計148萬3,076元），其移轉現值總額為338
17 萬9,516元、149萬1,536元，此部分依前開同一理由計算其
18 土地合併後應有部分前次移轉之土地現值為304萬5,460元
19 （計算式： $332.92\text{平方公尺} \times 6838/100000 \times 130,898\text{元} \times 102.$
20 $2\% = 3,045,459.9\text{元}$ ）、124萬2,145元（計算式： 332.92平
21 $\text{方公尺} \times 2789/100000 \times 130,898\text{元} \times 102.2\% = 1,242,145\text{元}$ ），
22 金鑽號公司負擔6萬8,811元（計算式： $【3,389,516 - 3,045,$
23 $460】 \times 20\% = 68,811$ ），4萬9,878元（計算式： $【1,491,536$
24 $- 1,242,145】 \times 20\% = 49,878.2$ ）。是扣除上開金鑽號公司依
25 約負擔之稅額11萬8,635元（ $68,811 + 49,878 = 118,689$ ）後，
26 金鑽號公司主張蘇秋美應負擔131萬9,849元，與系爭契約並
27 無違背。

28 ③金鑽號公司主張依系爭契約附件二建材設備說明表（系爭契
29 約第22頁）約定林正彬等9人應負擔金鑽號公司統一代向瓦
30 斯公司申請配管及設計施工、掛錶及室內配管等費用，但至
31 今未返還代墊費用等語，林正彬等9人抗辯，依金鑽號公司

與新海瓦斯股份有限公司（下稱新海公司）就瓦斯工程議價紀錄，雙方議價結論為：「以總價新台幣壹佰玖拾萬元整（含稅）議定（裝置戶計25戶，未含通氣費）」，可知該議價係以戶數計算，每戶負擔裝置費7萬6,000元，金鑽號公司以坪數要求分擔，顯非合理等語。查，依金鑽號公司提出與新海公司之瓦斯裝置工程議價紀錄（632號卷一第264頁），其備註欄第3項記載「3、本公司所繪製裝置工程設計平面圖，係依貴公司所提供建照平面圖資料及貴我雙方協商配設位置而評估繪製，如本公司進場配合施作時，倘與原設計之裝置工程設計平面圖不符，或需變更其原設計埋設路徑因而增加長度，則應辦理重估。」等語。上開議價紀錄固載裝置戶計25戶等語，然此僅係議價結論紀錄欲裝設瓦斯設計配管之戶數，尚不足證明其實際議價係以戶數為基礎，是林正彬等9人上開抗辯，尚不足取。金鑽號公司依其與新海公司議價結果，總價為190萬元，依各戶坪數為基礎分配該議價金額，依其情形尚屬合理，是金鑽號公司依附表十五項次16請求林正彬等9人給付各該欄之金額，尚無不合。

4. 金鑽號公司依系爭契約第15條請求林正彬等9人給付變更設計增加費用，有無理由？

金鑽號公司主張依系爭契約第15條約定，林正彬等9人應於交屋日一次付清建築設計之室內變更之工程手續費及所需之工程設計之施工費用，其等迄仍未給付A1戶10樓、A2戶10樓之客戶變更追加款，以及額外變更要求而施作之追加工程之施工費用及建材費用，其數額如附表十三項次19至45，為林正彬等9人否認。經查：

- (1) 項次19之冷氣費：林正彬等9人辯稱：依系爭契約書附件二建材設備說明表約定「統一提供各戶設置一對2室外冷暖變頻主機兩台及室內子機安裝及預留電源」，因金鑽號公司遲不安裝冷氣，A1戶10樓房屋雖因林曉宣結婚在即先於108年12月14日由林正彬代理辦理點交，然實際該屋不僅無水電可用，亦無安裝冷氣，係由其等自行安裝，此由金鑽號公司提

01 出之禾聯碩股份有限公司估價單(632號卷一第268頁)係於10
02 9年1月3日報價可知，根本未達可交屋狀態，且依金鑽號公
03 司提出之冷氣找補款資料(632號卷一第269至271頁)，其除
04 未將上開A1戶10樓未安裝部分扣減，外機管槽工料費亦未扣
05 除，又系爭契約原約定設置一對二冷暖變頻主機兩台及室內
06 子機安裝，應就每戶扣除6台，金鑽號公司卻僅依和聯碩公
07 司估價單所載5台扣除，並非合理等語。查：

08 ①依金鑽號公司提出之禾聯碩公司估價單係於109年1月3日報
09 價(632號卷一第268頁)，而有關A1戶10樓(登記於林巧宜
10 名下)係於108年12月14日交屋，已如前述，且有金鑽號公
11 司提出之交屋證明書(8977號卷一第473頁、卷二第35頁)
12 可憑，禾聯碩公司報價於後，林正彬亦否認金鑽號公司有為
13 A1戶10樓安裝冷氣，金鑽號公司就此部分並不能為合理說明
14 及提出於交屋後有為該屋另行安裝冷氣之證據，是其請求附
15 表十五項次19其中第5欄林巧宜部分金額5,740元，即屬無
16 據。

17 ②林正彬等9人抗辯有關室外機管槽工料費亦未扣除(無論安裝
18 何品牌冷氣，均需外機管槽工料)一節。查，依金鑽號公司
19 提出之計算表，各戶就國際牌與禾聯之冷氣差額，其中國際
20 牌另加計外機管槽工料，7,380至7,700元不等(632號卷一
21 第269至272頁)。金鑽號公司對此部分並未作合理說明，本
22 院參酌上情，應認林正彬等9人所辯應扣除室外機管槽工料
23 費一節應屬可取。系爭契約書附件二建材設備說明表就空調
24 設備部分約定「統一提供各戶設置1對2室外冷暖變頻主機兩
25 台及室內子機安裝及預留電源」(632號卷一第54、69
26 頁)，本件依金鑽號公司提出之對話紀錄載：「(108年4月2
27 7日)林正彬：工程已進入收尾，找個時間與你討論，1. 電燈
28 開關懸空如何重新配置。2. 9樓室內鐵條切除。3. 客廳的冷
29 氣換成一對一是否可升級。4. 工作陽台新增窗戶後續討論。
30 ……(108年12月13日)10樓A1麻煩你先整理，我先交屋，9
31 樓A2等尤總消息。1. 廁所乾濕分離門改橫拉式。2. 廚房的開

01 關改在廚房牆壁內側，3. 廚房流理台上面的玻璃用淡綠或淡
02 藍色。（109年3月13日）請把冷氣報價傳給我。我這兩天要
03 確定。…麻煩廠商報價PANASONIC冷暖氣…（109年3月28
04 日）待會廠商來時，請他順便對一樓店面估價，……」等語
05 （8977號卷一第477至479頁），林正彬除要求升級外，亦請
06 金鑽號公司找廠商報價，可見升級後其價差會影響其費用之
07 負擔，堪認林正彬確有請金鑽號公司就冷氣部分升級，則金
08 鑽號公司請求林正彬等9人給付升級部分之費用，自屬有
09 據。本件扣除外機管槽工料後，A2戶8樓、A1戶8樓各應支付
10 差額21,000元；A2戶9樓、A2戶10樓均為2萬5,700元；A1戶9
11 樓為4萬4,200元；A1戶7樓、A2戶7樓、A1戶11樓、A2戶11
12 樓、A1戶12樓、A2戶12樓各為1萬8,700元；A1戶6樓為1萬9,
13 700元。又系爭合約就有關林正彬等9人分配之房屋情形如附
14 表十二（按A1戶指208號，A2戶指206號）。其中林正彬分配
15 A1戶6樓應有部分 $1/2$ ，A1戶6樓應支付差額為9,850元（計算
16 式： $19,700/2=9,850$ ）；蘇秋美分配A1戶及A2戶8樓（應有
17 部分均 $8/10$ ），應支付33,600元（計算式： $21,000 \times 2 \times 8/10=$
18 $33,600$ ）；林上鈞分配A1戶9樓、A2戶9樓，應支付6萬9,900
19 元（計算式： $25,700+44,200=69,900$ ）；林曉宣分配A2戶8
20 樓、A2戶10樓，應支付2萬9,900元（計算式： $21,000 \times 2/10+$
21 $25,700=29,900$ ）；林正昌分配A1戶6樓（應有部分 $1/2$ ）及A
22 1戶11樓，應支付2萬8,550元（計算式： $19,700 \times 1/2+18,700$
23 $=28,550$ ）；呂秀琴分配A1戶7樓及A2戶7樓（應有部分 $1/$
24 3 ），應支付2萬4,933元（計算式： $18,700 \times \text{【}1+1/3\text{】}=24,9$
25 33 ，元以下四捨五入，下同）；林志謙分配A1戶12樓、A2戶
26 12樓及A2戶7樓（應有部分 $1/3$ ），應支付4萬3,633元（計算
27 式： $18,700 \times \text{【}2+1/3\text{】}=43,633$ ）；林郁婷分配A2戶11樓及A
28 2戶7樓（應有部分 $1/3$ ），應支付2萬4,933元（計算式： $18,$
29 $700 \times \text{【}1+1/3\text{】}=24,933$ ）。

30 (2)項次20之清潔費：金鑽號公司主張為A1戶10樓支出清潔費部
31 分，已為林正彬等9人否認，其亦未能提出合理說明及足信

為真之證據，則其此部分主張即屬無據。

(3)項次21至23客變追加款、額外廚具客變追加款：金鑽號公司主張支出客變追加款部分，林正彬等9人則否認有施工及驗收，金鑽號公司提出客變水電(工)程變更申請單、客變服務估價單、請款單等（632號卷一第273至283頁）為證，然該部分僅足以證明林正彬有於上開單據簽名申請客變服務，金鑽號公司就此部分是否有施工並經驗收，確實無法證明，則其此部分請求亦屬無據。

(4)項次24至28清潔點工工資、搬紅磚人工費用、鐵釘材料費、水泥/黏著劑材料費：金鑽號公司主張支出上開費用部分，已為林正彬等9人否認，金鑽號公司未提出單據為證，且此部分究係為何施工項目而得應由林正彬等9人負擔，金鑽號公司就此未提出合理說明及確實可信之證據，其此部分請求即屬無據。

(5)項次29、30磁磚材料費：金鑽號公司就此提出單據、統一發票、支票等（632號卷一第284頁）為證，惟已為林正彬等9人否認，其就此部分未提出合理說明係屬何客變範圍及可信之證據，此部分主張，尚不足取。。

(6)項次31之1F店鋪夾層：金鑽號公司就此提出請款單（632號卷一第285頁）為證，惟林正彬等9人已否認有施作統一夾層，且依金鑽號公司提出之對話紀錄所載，林正彬固曾於109年3月28日表示：「待會施工廠商來時，請他順便對一樓店面夾層估價，之前有跟阿政講過，好像都還沒估價，今天再麻煩」等語（8977號卷一第479頁），然依其內容僅係請求廠商估價，金鑽號公司復未提出其他證據證明其確已要施作夾層，且林正昌已表明「7/23和尤總開會時確定一樓夾層不施工，昨天(7/24)你們施工夾層，你們內部協調有問題」等語，是金鑽號公司就此部分未提出合理說明及可信之證據，此部分主張，尚不足取。

(7)項次32至35浴室淋浴拉門拆除修改費用及改為左右拉門、浴室壁磚美容及修補等：金鑽號公司就此提出應收帳款明細

01 表、統一發票、銷貨憑單等（632號卷一第286至288頁）為
02 證，惟林正彬等9人已否認此部分係其客變或請求修改者，
03 而係瑕疵之修補。查，林正昌於108年12月13日、109年1月
04 2日傳訊息表示淋浴間改推拉門，踢腳板有淺色的嗎，泥作
05 水平改為下降2公分等語（8977號卷一第477頁、卷二第95
06 頁）等情，有通知金鑽號公司就淋浴間改為推拉門，而依金
07 鑽號公司提出之房屋平面圖（8977號卷一第571頁）所載，
08 其浴室淋浴間與馬桶間確有一條直線，金鑽號公司雖稱該線
09 並非推拉門，而係乾溼區分隔線。惟依金鑽號公司提出之浴
10 室照片（8977號卷一第573頁），該所謂乾溼區分隔線確實
11 有設置玻璃及推門，顯見金鑽號公司所謂乾溼區分隔線之標
12 示與現狀確有不符，而未標示出淋浴間玻璃門會與浴室門相
13 互衝突之問題，如欲解決一般而言似以改為推拉門為妥，是
14 林正昌要求改為推拉門，應係就該部分瑕疵之要求改正，尚
15 難認係追加或變更設計，則林正彬等9人抗辯該部分為施作
16 之瑕疵，並非變更設計等語，應屬可取。金鑽號公司請求此
17 部分費用，即屬無據。

18 (8)項次37之A1-9F、A2-9F磚牆泥作工程：金鑽號公司就此提出
19 估價單、統一發票、對話紀錄（632號卷一第289頁、8977號
20 卷一第479頁）為證，林正彬等9人已否認其為依系爭合約應
21 負擔之工程費用，查，依金鑽號公司提出之對話紀錄，林正
22 彬雖有表示要請廠商就一樓店面夾層估價（8977號卷一第47
23 9頁），未明確表示要施作夾層。林正昌嗣於109年7月25日
24 即通知金鑽號公司稱：7/23和尤總開會時確定一樓夾層不施
25 工，昨天(7/24)你們施工夾層，你們內部協調有問題等語
26 （8977號卷一第479頁），就此金鑽號公司未提出林正彬等9
27 人有表明確實要施作夾層，則金鑽號公司就此部分既未提出
28 合理說明及可信之證據，此部分主張，自不足取。

29 (9)項次38至41變更主臥室內門、更改踢腳板、改外推、新增鋁
30 門窗費用等：金鑽號公司就此部分主張已為林正彬等9人否
31 認，至林正昌於前開對話紀錄固有詢問：踢腳板有淺色的嗎

等語（8977號卷二第95頁），然此部分尚不足逕予認定林正彬等9人就此部分有變更原設計或追加施工，金鑽號公司復未就此部分提出合理說明及可信之證據，此部分主張，自不足取。

(10)項次42玄關門門檔：金鑽號公司就此提出請款單、統一發票（632號卷一第290頁）為證，林正彬等9人已否認就此有申請客變或為依系爭合約應負擔之費用，金鑽號公司就此部分未提出合理說明及可信之證據，此部分主張，自不足取。

(11)項次43、44修改開關及門扇裁切：金鑽號公司就此部分主張已為林正彬等9人否認，金鑽號公司復未就此部分提出合理說明及可信之證據，此部分主張，自不足取。

(12)項次45曬衣架移位：金鑽號公司就此提出統一發票（632號卷一第291頁）為證，林正彬等9人已否認就此有申請客變或為依系爭合約應負擔之費用，並稱此部分係工程瑕疵，金鑽號公司就此部分未提出合理說明及可信之證據，此部分主張，自不足取。

5.金鑽號公司依系爭契約第12條第3項第2款應找補林正彬等9人房屋及車位找補款如附表十三項次46，有無理由？

金鑽號公司主張依系爭契約第12條第3項第2款第4目約定於交屋時應找補房屋及車位差額價款，林正彬等9人各應找補款如附表十三項次46等語，林正彬等9人辯稱：此部分費用業經雙方簽署確認應找補金額（即原證9），即林正彬、蘇秋美、林上鈞、林曉宣、林巧宜部分應共計找補361萬1,400元，林正昌、呂秀琴、林志謙、林郁婷部分應共計找補314萬1,700元等語。查：

(1)系爭契約第12條第3項第2款第4目約定：「甲乙雙方辦理交屋時之義務：(一)甲方義務……應找補房屋及車位之差額價款(二)乙方義務……4.「應退房屋及車位之差額價款」等語（632號卷一第49、64頁），提出房車分配暨找補表（632號卷一第347頁）為證，是依上開約定，兩造就合建之房屋及車位即有找補差額價款之義務。又系爭契約第4條第1項第3款、

第2項第1款、第4項第1款約定「第四條、分配原則：一、本基地之建築規劃設計，乙方應以申請建築執照許可之建蔽率、容積率及其他可能之容積獎勵興建，其分配原則，詳述如下：……(三)上開所述分得之地上房屋面積包括應分配之主建物（係指室內、騎樓及專有機械室等項目）、附屬建物（係指陽台、雨遮等項目）、公共設施（含各層樓電梯間、門廳、屋頂突出物及未列入專有部分之機械室、共同使用部份等項目），並以地政機關產權登記面積為準。甲、乙雙方金額找補亦以地政機關產權登記面積為準。……二、停車位分配原則(一)……甲方分得50%比例，乙方分得50%比例分配○位機械車位，……四、甲方房屋選定：(一)房屋分配位置：甲乙雙方同意依認可之全棟各戶價值表乘以各戶坪數取得全棟總價值（含車位），再依分得價值選屋，甲方取得全棟總價值的60%（壹樓由甲方無條件分配取得）。乙方取得全棟總價值的40%（頂樓由乙方無條件分配取得）。」等語（632號卷一第45至46、60至61頁）。是依上開約定，係由林正彬等9人取得合建房屋60%及50%車位之總價值產權，金鑽號公司取得合建房屋40%及50%車位總價值產權。

(2)林正彬等9人抗辯此部分找補款已經雙方簽署確認應找補金額即原證9之房車找補表（632號卷一第347頁）。查，金鑽號公司就該房車找補表為其等所簽立一節並不爭執，固堪信為實在，然其主張房車找補表係於系爭工程施工期間，兩造就選屋、選車位、各房屋單價、房屋及車位找補款之計算方式達成合意，因工程尚在施工中，尚未辦理建物所有權登記，而無登記面積，上開找補表就各戶坪數僅為約略概算，並依概算坪數算出找補款金額，僅供林正彬等9人參考之用，非金鑽號公司應找補之數額等語。而依該房車找補表所記載之房屋面積，與金鑽號公司提出之建物所有權狀、建物登記謄本（632號卷一第305至346頁）之面積，確與該房車找補表有所差異，果兩造係於系爭工程完工後，依前開系爭契約第12條約定計算房屋及車位找補款，依約應就地政機關

之產權登記面積而為計算，不應與上開實際登記面積有所差異，是上開房車找補表尚不足作為系爭契約第12條約定所計算房屋及車位之差額價款之結算結果，林正彬等9人抗辯應兩造已確認原證9之房車找補表金額，即林正彬、蘇秋美、林上鈞、林曉宣、林巧宜部分應共計找補361萬1,400元，林正昌、呂秀琴、林志謙、林郁婷部分應共計找補314萬1,700元一節，應無可取。金鑽號公司主張應依分配房屋之地政機關產權登記面積計算其找補予林正彬等9人之房屋及車位分配找補款如附表十五項次46等情，即無不合。

6. 綜上，金鑽號公司請求林正彬等9人給付如附表十五所示如項次47所示，即林正彬給付42萬1,157元、蘇秋美給付109萬5,059元、林上鈞給付1萬3,423元、林正昌給付91萬4,646元、呂秀琴給付63萬9,327元、林志謙給付5萬7,419元、林郁婷給付1萬9,153元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年8月7日（632號卷一第98-3至98-19頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許，逾上開範圍之請求為無理由，應予駁回。

(二)反訴部分：

1. 林正彬等9人依系爭契約第4條第1項第4款約定請求金鑽號公司給付找補款（金額如附表十四項次14），有無理由？
- 林正彬等9人主張依系爭契約書第4條第1項第4款約定，金鑽號公司應於交屋時給付找補款，經雙方簽署確認應找補金額如原證9，即林正彬、蘇秋美、林上鈞、林曉宣、林巧宜部分應受找補361萬1,400元，林正昌、呂秀琴、林志謙、林郁婷應受找補314萬1,700元，各人分別金額計算如附表十，並整理如附表十四項次14等語，然上開原證9之屋車找補表係如金鑽號公司所主張系爭工程施工期間，兩造就選屋、選車位、各房屋單價、房屋及車位找補款之計算方式達成合意，因尚未辦理建物所有權登記，而無登記面積，就各戶坪數僅為約略概算，並依概算坪數算出找補款金額，僅供林正彬等9人參考之用，非金鑽號公司應找補之數額，其金額應如附

表十五項次46所載等情，已如前述，經扣除此部分找補款後，除林曉宣得請求返還找補款6萬9,466元、林巧宜得請求返還找補款9萬6,450元外，其餘找補款既經金鑽號公司自本訴請求中予以扣除，即無從再請求金鑽號公司給付找補款，是逾上開請求部分，即屬無據。

2.林正彬等9人分別依民法不當得利法律關係（負擔依據：系爭契約第7條第1項、第2項、第7項、第9項）請求金鑽號公司給付代墊房屋稅、管理費、地價稅、土地增值稅（金額如附表十四項次1、2、15、24），有無理由？

(1)房屋稅部分：林正彬等9人主張依系爭契約第7條第7項約定，其所分得房屋之房屋稅係交屋日後始由其負擔，蓋208號1樓（即A1戶10樓）交屋日為110年10月14日，其他戶之交屋日為109年10月5日，房屋稅均已由其繳納，此部分交屋日前之房屋稅應由金鑽號公司負擔，其金額如附表十一、十二，並整理如附表十四項次15等語。查，系爭契約第7條第7項約定：「稅費及其他費用負擔：……七、自領取使用執照並向稅捐稽徵機關申報房屋現值且確認交屋日後之房屋稅，由甲、乙雙方依所分得房屋及車位各自負擔。」（632號卷一第47、62頁）。是房屋稅於交屋日後，始由兩造依分得之房屋及車位各自負擔。本件A1戶10樓係於108年12月14日交屋、A1戶6樓、7樓、11樓、12樓；A2戶（206號）7樓、11樓、12樓於109年8月10日交屋；A1戶8樓、9樓、A2戶8樓、9樓、10樓於109年8月11日交屋；A1戶1樓於110年10月14日交屋等情，已如前述。而林正彬等9人主張其已繳納上開房屋109年（課稅期間108年7月1日至109年6月30日）、110年房屋稅（課稅期間109年7月1日至110年6月30日），已提出房屋稅繳納證明書（632號卷一第493至571頁），應堪信林正彬等9人確有繳納上開房屋稅，其等就A1戶1樓部分以110年10月14日交屋日為基礎，主張金鑽號公司應就交屋日前其等代墊部分即如附表十一所示金額，即屬正當。另有關其餘房屋部分，林正彬等9人主張係以109年10月5日為交屋日之計算

01 基礎，核與本院上開認定交屋日不符，本院以前開交屋日為
02 基礎，其中A1戶10樓部分係於108年12月14日交屋，則就109
03 年度課稅期間108年7月1日至109年6月30日部分之其中108年
04 7月1日至108年12月14日止期間計167日應由金鑽號公司負
05 擔，其數額為4,991元（計算式： $10,908 \times 167 / 365 = 4,990.7$
06 8）。另其中A1戶6樓、A1戶11樓、A2戶7樓、A1戶7樓、A1戶
07 12樓、A2戶12樓、A2戶11樓均係109年8月10日交屋，109年
08 度課稅期間108年7月1日至109年6月30日部分應由金鑽號公
09 司負擔；110年度課稅期間109年7月1日至110年6月30日部分
10 之其中109年7月1日至109年8月10日止期間計41日應由金鑽
11 號公司負擔；其餘部分為109年8月11日交屋，109年度課稅
12 期間均由金鑽號公司負擔，110年度課稅期間其中109年7月1
13 日至109年8月11日止期間計42日應由金鑽號公司負擔，各戶
14 准許金額如附表十六項次15所示。

- 15 (2)管理費部分：林正彬等9人主張：依系爭契約第7條第9項約
16 定交屋日後之管理費始由其等負擔，就A1戶1樓部分金鑽號
17 公司遲至110年10月14日始交屋，該公司自110年6月起即拒
18 繳管理費，其等僅得先行繳納110年6至10月部分管理費計1
19 萬7,485元（反原證6），其中110年10月14日以前部分應由
20 金鑽號公司負擔，依日數比例（ $17485 / 153 \times 135$ ）計算應給
21 付林正彬等2人各7,714元。查，系爭契約第7條第9約定：
22 「稅費及其他費用負擔：……九、甲方同意就其已分配未出
23 售之房屋及車位自乙方確認交屋日起……，不論是否遷入收
24 據之名義為誰，均應負擔房屋及車位之下列費用：……全體
25 住戶應分擔之公共設施清潔費、公用設備保養費及管理費等
26 費用。」等語（632號卷一第47、62頁），A1戶1樓部分係於
27 110年10月14日交屋，已如前述。林正彬等9人就上開房屋部
28 分之管理費已提出轉帳單據（632號卷一第581頁），金鑽號
29 公司對此未予爭執，僅爭執該屋自108年12月14日係處於可
30 交屋狀態，堪信A1戶1樓6至10月管理費係由林正彬等2人繳
31 納，則林正彬等2人依其日數比例請求金鑽號公司各給付7,7

14元，自屬正當。

(3)地價稅部分：林正彬等9人雖主張應由其就金鑽號公司先行繳納之105至108年地價稅，依簽約後取得分配土地比例，即林正彬等9人僅就其地價稅金額之56967/100000比例負擔云云，然有關林正彬等9人應負擔之地價稅業經本院在本訴部分論述如前，其上開主張並不足取。此部分既經金鑽號公司於本訴請求並經准許，是有關附表十六項次1即均列為0。

(4)土地增值稅部分：依系爭契約第7條第2項約定，簽約日後之土地增值稅應由金鑽號公司繳納，然本件於締約日後因林正彬等2人復將土地移轉予林上鈞、林曉宣、林志謙、林郁婷，並分別繳納當時之土地增值稅，應可估算前次移轉日至簽約日之土地增值稅，即林正彬等9人應負擔部分，此估算金額與林正彬等9人實際繳納金額差額，即為金鑽號公司應負擔者，例林志謙移轉予金鑽號公司部分已由其等繳納至104年3月12日之土地增值稅（632號卷一第675頁），簽約日即103年7月28日後所生土地增值稅差額13萬2,482元（【492,654-419,018】+【393,702-334,856】）應由金鑽號公司負擔；林郁婷移轉予金鑽號公司部分，已由林正彬等9人繳納至104年3月12日之土地增值稅，簽約日即103年7月28日後之土地增值稅差額11萬0,500元（【328,435-279,346】+【410,868-349,457】）應由金鑽號公司負擔；林上鈞、林巧宜、林曉宣移轉予金鑽號公司部分，已由林正彬等9人繳納至103年12月之土地增值稅，土地增值稅會因跨年度之土地公告現值調整，造成金額大幅增加，倘僅以103年7月、103年12月間之差額計算，因同年度公告現值相同，僅有物價指數些微波動，故稅額差距極低。此無法反應兩造間約定103年度由林正彬等9人即地主負擔1月至7月、由金鑽號公司負擔8月至12月之契約精神。是就103年度之土地增值稅，應以前次移轉日即69年7月至103年12月之土地增值稅，扣除69年7月至102年12月之土地增值稅，差額即為103年度所生之土地增值稅，再由兩造依契約負擔7：5，即林正彬等9人負擔7

個月（103年1月至7月），金鑽號公司負擔5個月（103年8月至12月）。否則將造成金鑽號公司應負擔103年度8至12月土地增值稅僅有幾十元之數額，實為不公等語。然查，有關係爭契約應負擔之土地增值稅部分業經本院於本訴部分論述如前，林正彬等9人就此部分之主張，僅以其計算結果對其不公為由，主張應由兩造就前次移轉日即69年7月至103年12月之土地增值稅，扣除69年7月至102年12月之土地增值稅，即為103年度所生之土地增值稅，再由兩造依契約負擔7：5比例負擔云云，並未有法律上依據，且與系爭契約約定未合，是林正彬等9人就上開主張，尚非可取。又有關土地增值稅既經金鑽號公司於本訴請求林正彬等2人、蘇秋美、呂秀琴經准許在案，則有關附表十六項次2之各項請求即均列為0。

3. 林正彬等9人依民法第227條第1項、第226條第1項及系爭契約約定請求瑕疵扣款（附表十四項次16-20、22-23），有無理由？

(1) 附表十四項次16停車位：

① 林正彬等9人主張停車場設置依約定為「停車位地下室停車設備：具180度迴轉盤功能。」惟金鑽號公司未依約施作具迴轉盤功能停車場，上開具迴轉盤功能停車場經高普機械有限公司報價須492萬2,500元，其未依約施作該迴轉盤係為了多施作一停車位出售，已犧牲林正彬等9人進出停車場之便利、安全，此部分既屬合建契約內容，自得以合建契約分得土地比例計算扣款，金額如附表十四項次16等語，提出報價單（632號卷一第573頁）為證。金鑽號公司則否認有該迴轉盤功能之設施等語。查，系爭契約第2條第2項雖約定：「乙方應以『本基地』委託建築師依建築法規進行規劃設計，並依建築主管機關核准許可之圖說作為施工及交屋依據」等語，然該條約定後段亦載明：「其使用材料及設備依「附件二建材設備表」之記載為準。本約約定之建築標準，如因法令變更，則乙方應依法令許可之規劃建築，不影響甲方分配表的面積及分配原則」（632號卷一第45、60頁）。而系爭

01 契約附件二建材設備設說明表，其中地下室停車設備記載：
02 「地下二樓精心設計電腦倉儲式停車場，且具180度迴轉盤
03 功能」等語（632號卷一第54、69頁）。是金鑽號公司履行
04 系爭契約之合建事宜時，即應依上開附件二約定之建材設備
05 表之記載辦理。至金鑽號公司提出之合建房屋一層、地下一
06 層及二層平面圖，其中就地下室停車位部分，確實並無迴轉
07 盤之設計（8977號卷二第85頁），然此部分係金鑽號公司履
08 行系爭契約而委任建築師設計圖說，並據以向主管機關申請
09 許可時，即應依系爭契約之內容與建築師說明並將之納入設
10 計之內容及範圍，如原約定有違反建築法規者，即應與林正
11 彬等9人進行協調修改契約內容，惟金鑽號公司就此並未說
12 明迴轉盤設計有何可能違反建築法規之情事，是金鑽號公司
13 所辯依系爭契約第2條第2項約定，係以所委託建築師依建築
14 法規進行規劃設計，並依主管機關核准許可圖說為施工及交
15 屋依據，因主管機關許可之地下室二樓圖說並無該迴轉盤設
16 備，故無施作該設備之契約義務云云，即無足取。

17 ②林正彬等9人主張依其詢問高普機械有限公司有關迴轉盤報
18 價為492萬2,500元，有該報價單（8977號卷一第573頁）為
19 證，金鑽號公司就此部分未予爭執，堪信為實在。然依系爭
20 契約第4條第2項第1款約定「第四條、分配原則：……二、
21 停車位分配原則(一)……甲方分得50%比例，乙方分得50%比例
22 分配○位機械車位，……」等語（632卷一第46、61頁）。
23 而該迴轉盤之設備，係為供全部合建房屋之地下室停車位使
24 用之便利，非單純為林正彬等9人之利益，是林正彬等9人所
25 受損害之範圍，即應依前開約定比例即林正彬等9人為50%，
26 而認僅為該價額之50%，林正彬等9人以上開設備數額之0.56
27 967比例計算其損害，尚屬無據。本件林正彬等9人中，實際
28 分配車位者為林正昌一家4格車位，林正彬一家3格車位（63
29 2號卷一第162頁），實際有登記車位者為林上鈞1位（A2戶9
30 樓）、林曉宣1位（A2戶10樓）、林巧宜1位（A1戶10樓）、
31 林正昌1位（A1戶11樓）、呂秀琴1/3位（A2戶7樓應有部分

1/3)、林志謙1又1/3位(A2戶7樓應有部分1/3、A2戶12樓)、林郁婷1又1/3位(A2戶7樓應有部分1/3、A2戶11樓)，有建物所有權狀(632號卷一第321、322、336、337、341、342、343、344)可查。依此，林上鈞、林曉宣、林巧宜、林正昌可主張之數額各為35萬1,607元(計算式： $4,922,500/2/7=351,607$)；呂秀琴則為11萬7,202元(計算式： $4,922,500/2/7/3=117,202$)；林志謙、林郁婷則為468,810元(計算式： $4,922,500/2/7\times【1+1/3】=468,810$)，林正彬等9人逾上開主張部分即屬無據。

(2)附表十四項次17之A2戶10樓冷氣、A1戶1樓冷氣部分：

林正彬等9人主張空調設備依約定由金鑽號公司統一提供各戶設置1對2室外冷暖變頻主機兩台及室內子機安裝及預留電源，惟金鑽號公司未安裝A2戶10樓及A1戶1樓之冷氣，其安裝費用分別為11萬元，13萬9,200元等語，提出報價單(632號卷一第575頁)為證。金鑽號公司對此未予爭執，則林正彬等9人此部分主張即屬可取。

(3)附表十四項次18之窗、玻璃部分：

林正彬等9人主張金鑽號公司未依約為各戶安裝鋁門窗10mm玻璃，經估價各戶拆除、安裝10mm玻璃A1戶1樓為4萬1,240元(含搭鷹架1萬5,000)、其他13戶為3萬0,400元，依林正彬等9人持有戶數比例計算扣款等語。查，系爭契約附件二建材設備說明表窗、玻璃部分記載：「鋁門窗：採用錦鉉、大同Ⓢ字標記高級氣密隔音鋁門窗搭配10mm色板強化玻璃或10mm色板膠合玻璃(隔音效果不低於35db)……」(632號卷一第53、68頁)，其後之特記事項記載：「以上所列建材或設備，乙方在下列情形得更換同級品或更高級品：一、廠商產品或品質與原設計不合，而影響施工品質時，得更換同級品或更佳之建材。二、因市場供應與原設計不合，而影響施工品質時，得更換同級品或更佳之建材。三、有關設計內容、工法工序、變更設計、材料規格種類、品質及施工方式等，以建築師解釋為準。四、乙方為維護整棟建築物外觀精

01 緻格調，得修改各向立面圖及公共設施以求盡善盡美」（63
02 2號卷一第55、70頁）。是如建材設備有上開情形時，金鑽
03 號公司得予更換同級品或更佳之建材。金鑽號公司雖辯稱：
04 依建材設備說明表第22頁約定廠品或品質與原設計不合，影
05 響施工品質時，得更換同級品或更佳之建材，其施工氣密窗
06 時係採用錦鋁牌窗戶鋁框，但該鋁框無法容許10mm玻璃嵌
07 入，僅得容許8mm玻璃，故依上開特記事項安裝同等隔音效
08 果同樣不低於35分貝之鋁門窗等語，然金鑽號公司並未證明
09 所更換之8mm氣密窗確實是同級品或更佳之建材，及其隔音
10 效果確實符合系爭契約之約定，是其上開空言抗辯，尚非可
11 取。林正彬等9人此部分主張，應可採信。

12 (4)附表十四項次19公設踢腳板部分：

13 林正彬等9人主張金鑽號公司未依約施作「樓梯間踏步採用
14 止滑石英磚搭配抵石子滾邊及踢腳」扣款64萬5,000元，此
15 部分屬公設內容，以系爭契約分得土地之比例計算扣款等
16 語，提出估價單為證(632號卷一第579頁)，查，附件二建材
17 設備說明樓、電梯間部分記載：「……樓梯間踏步採用止滑
18 石英磚搭配抵石子滾邊及踢腳……」（632號卷一第53、68
19 頁），金鑽號公司對此部分未予爭執，則堪認林正彬等9人此
20 部分主張為可取。

21 (5)附表十四項次20各戶木紋踢腳板部分：

22 林正彬等9人主張金鑽號公司未依約定為A2戶8、9、10樓、A
23 1戶8、9、10樓等6戶裝設「牆面均採環保乳膠漆ICI搭配木
24 紋踢腳板」，每戶扣款3,000元，金鑽號公司對此部分未予
25 爭執，則堪認林正彬等9人此部分主張為可取。

26 (6)附表十四項次22之A1戶1樓免治馬桶部分：

27 林正彬等9人主張金鑽號公司依約為A1戶1樓安裝免治馬桶，
28 扣款2萬元等語，金鑽號公司對此未予爭執，足信其此部分
29 主張為可採。

30 (7)附表十四項次23浴室門與設計圖不符瑕疵部分

31 林正彬等9人主張金鑽號公司未按圖施作，導致廁所內外門

同時開啟會卡住，又金鑽號公司僅修復部分房屋，尚有A1戶8、10樓、A2戶8、9樓、10樓等五戶未修繕，每戶扣款9,975元。依林正彬等9人就附表十四比例計算如項次23所示等語，提出照片（632號卷一第451頁）。此部分依前所述，依金鑽號公司提出之房屋平面圖（8977號卷一第571頁），其上所劃設浴室淋浴間與馬桶間直線，即便如金鑽號公司所稱非推拉門而係乾溼區分隔線。然依上開照片顯示乾溼區分隔線部分確實有設置玻璃及推門，顯見該所謂乾溼區分隔線之標示與現狀確有不符，而未標示出淋浴間玻璃門會與浴室門相互衝突之問題，而經本院認定係屬瑕疵，而非追加或變更設計，已如前述。而林正彬等9人主張金鑽號僅修復部分房屋，尚有A1戶8、10樓、A2戶8、9樓、10樓等五戶未修繕等情，金鑽號公司對此未予爭執，是林正彬等9人主張每戶扣款9,975元，上開各戶計算後如附表十六項次23等情，即屬可取。

4.林正彬等9人依系爭契約第10條第4項、第16條第1項約定請求金鑽號公司給付遲延違約金（金額即附表十四項次25），有無理由？

(1)林正彬等9人主張兩造就建築期限之約定為簽約日起之1380個日曆天，而本件簽約日為103年7月28日，至遲應於1380日後即107年5月8日完竣，然本件工程實際完竣為108年8月15日，已逾期464日。建築應完工日為107年5月8日前，以新北市建築執照工程造價表即每平方公尺1萬2,960元、面積2,419.65平方公尺，金鑽號公司分得房屋比例為60%，金鑽號公司應付違約金為873萬0,252元等語。查，金鑽號公司與林正彬等2人係於103年7月28日簽約，依系爭契約上開約定，金鑽號公司應於簽約日起1380個日曆天內（約46個月）建築完竣，系爭工程於104年9月21日領得建造執照，上載核准日期為104年7月20日；於108年8月29日取得使用執照，上載核准日期為108年8月15日。參酌系爭契約第10條第3項約定，應可認系爭工程係於108年8月29日建築完竣，自103年7月28日

起至108年8月29日止，已逾上開約定1380個日曆天甚多，則林正彬等9人主張金鑽號公司就此部分已違約，應屬可取，已如前述。兩造就系爭契約係於103年7月28日簽訂，依上開約定自簽約日起1380日曆天計算，金鑽號公司應於107年5月8日前建築完竣，系爭工程核准之使用執照為108年8月15日，自107年5月9日起至108年8月15日止共463日。惟金鑽號公司主張與林正彬等2人簽訂系爭契約時，即約定林正彬等2人須以其所有土地作為送出基地，捐贈予新北市政府，將其容積移轉入系爭土地，其乃於103年11月20日向新北市工務局申請建造執照，尚待容積移轉審核通過及完成送出基地捐贈後，新北市工務局始會核發系爭工程之建造執照。因可歸責林正彬等2人原因，致系爭工程於104年9月21日始得領取建造執照等情部分，本院認林正彬等2人確有將土地贈與蘇秋美等7人情事，而未及其告知金鑽號公司，致其申請捐贈土地及容積移轉，遭新北市政府於104年3月30日駁回，經金鑽號公司於104年5月26日重新申請後，始經新北市工務局於104年6月24日始審核通過並同意受贈，此部分係可歸責於林正彬等2人因此遲延之時間，計遲延85日等情，已如前述，則就此部分自應從林正彬等9人主張之逾期期間予以扣除。則扣除後，金鑽號公司總計逾期378日（計算式：463-85=378）。而依系爭契約第16條第1項約定，係以自逾期日起，每逾一日依據建管機關規定工程造價之千分之一金額按林正彬等9人分得房屋比例計算罰款賠償（632號卷一第50、65頁）。而依林正彬等9人提出之新北市建築執照工程造價標準表所載，鋼筋混凝土造11至15層建築物，每平方公尺單價為1萬2,960元（632號卷二第37頁）。而依金鑽號公司出之合建房屋各戶坪數表（632號卷一第149至150頁），建物總面積合計為2,419.65平方公尺，林正彬等9人依系爭契約第4條約定可分得總價值60%之登記面積。依此，金鑽號公司依系爭契約第16條第1項約定應計算賠款金額為711萬2,145元（計算式 12,960×2419.65×60%×1/1000×378=7,112,144.9

9)。

(2)按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，凡債權人之正當利益顯無如約定額之多，或實際所受之損害與約定額相懸殊，或有其他顯不公平之情形者，法院自得酌予以核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院56年度台上字第1345號、82年度台上字第2529號判決意旨參照）。

(3)本件金鑽號公司雖遲延378日，然以上開違約金711萬2,145元占系爭工程之工程造價3,135萬8,664元（計算式 $12,960 \times 2419.65 = 31,358,664$ ）比例，達22.68%，已逾工程造價總價1/5以上，並達林正彬等9人可分得房屋部分總價之37.8%，其比例實屬過高。參酌行政院公共工程委員會頒行工程採購契約範本第17條第1、4款約定「(一)逾期違約金，以日為單位，廠商如未依照契約規定期限完工，應按逾期日數，每日依契約價金總額1%（機關得於招標文件載明其他比率）計算逾期違約金。但未完成履約之部分不影響其他已完成部分之使用者，得按未完成履約部分之契約價金，每日依其1%（機關得於招標文件載明其他比率）計算逾期違約金。……(四)逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，以契約價金總

01 額之 20%為上限。」等語。其第1款同樣係按日以千分之一
02 計算違約金，然於同條第4款約定以總價20%為違約金之上
03 限，是本院參酌上情，認本件金鑽號公司依系爭契約第16條
04 約定應賠償予林正彬等9人之違約金，應以林正彬等9人分得
05 房屋之工程造價20%計算為妥適，依此計算數額為376萬3,04
06 0元（計算式 $12,960 \times 2419.65 \times 60\% \times 20\% = 3,763,039.68$ ），爰
07 酌減為上開金額。

08 5. 綜上，林曉宣、林巧宜依系爭契約第4條第1項第4款約定得
09 請求金鑽號公司給付找補款6萬9,466元、9萬6,450元；林正
10 彬等9人分別依民法不當得利法律關係（負擔依據：系爭契
11 約第7條第1項、第2項、第7項、第9項）請求金鑽號公司給
12 付代墊房屋稅、管理費，各該金額如附表十六項次15、24，
13 為有理由；另依民法第227條第1項、第226條第1項及系爭契
14 約約定請求瑕疵扣款（如附表十六項次16-20、22-23）；
15 及依系爭契約第10條第4項、第16條第1項約定請求金鑽號公
16 司給付遲延違約金（如附表十六項次25），均屬有據，上開
17 金額合計如附表二「本院判決計息本金」欄所示，是林正彬
18 等9人請求金鑽號公司給付如附表二「本院判決准許金
19 額」，及附表二「本院判決計息本金」欄依「利息計算方
20 式」欄計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求
21 則屬無據，應予駁回。

22 五、兩造互就本反訴部分均聲請供擔保請准宣告假執行及免為假
23 執行，經核本訴原告即金鑽號公司勝訴部分，其中附表一編
24 號1林正彬、編號3林上鈞、編號8林志謙、編號9林郁婷部
25 分，及反訴原告林正彬請求金鑽號公司給付如附表二部分，
26 所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第
27 5款規定，依職權宣告假執行，本訴部分則依金鑽號公司及
28 蘇秋美、林正昌、呂秀琴之聲請准供相當擔保金後，為假執
29 行及免假執行之宣告。至金鑽號公司敗訴部分，其假執行之
30 聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回；反訴部分經核
31 反訴原告即林正昌及蘇秋美等7人勝訴部分，並無不合，爰

酌定相當之擔保金額准許之。至林正彬等9人敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述。又林正彬等9人請求向新北市政府稅捐稽徵處三重分處函詢估算新北市○○區○○段000地號土地之持分，分別為2045/100000、756/100000、3446/100000、3555/100000，假設均以「69年7月」為前次移轉日期，以「102年12月」為立契日及申報日，估算上開移轉持分之土地增值稅額分別為何？（632號卷二第123至25頁），然本件就有關土地增值稅部分，認為應以金鑽號公司主張之計算方式始符合土地稅法之規定，林正彬等9人主張之計算方式係與上開土地稅法規定不符，已如前述，則林正彬等9人就此請求函詢新北市政府稅捐稽徵處三重分處，即無必要，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之本訴及被告之反訴，均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
民事第七庭 法 官 蔡政哲

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 112 年 5 月 12 日
書記官 周儀婷

附表一：原告本訴請求部分（新臺幣，單位：元）

編號	被告	起訴時金額	請求金額	本院判決准許金額	利息	被告負擔訴訟費用比例	原告假執行供擔保金額
1	林正彬	877,425	877,568	424,247	自起訴狀繕本送達之翌日 （即110年8月7	6%	0
2	蘇秋美	1,148,276	1,148,642	1,094,859		16%	370,000
3	林上鈞	634,891	635,003	13,423		1%	0

(續上頁)

01

4	林曉宣	312,289	312,431	0	日，632號卷一第98-3至98-19頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息	0	
5	林巧宜	225,140	225,278	0		0	
6	林正昌	1,412,515	1,412,762	914,646		13%	310,000
7	呂秀琴	706,309	706,482	639,327		9%	220,000
8	林志謙	777,988	778,207	57,419		1%	0
9	林郁婷	678,775	678,958	10,153		1%	0
	總計		6,775,331				

02

附表二：反訴原告請求部分（新臺幣，單位：元）

03

編號	被告	起訴時金額	請求金額	計息本金	本院判決准許金額	本院判決計息本金	利息計算方式	反訴原告負擔訴訟費用比例	反訴原告假執行供擔保金額
1	林正彬		1,802,054	369,499	482,768	369,499	自民事變更聲明狀繕本送達翌日即111年1月15日（632號卷一第609頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息	8%	0
				1,432,555		113,269	自民事變更聲明暨調查證據狀繕本送達翌日即111年10月20日（632號卷二第64頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息		
2	蘇秋美	116,154	1,076,220	116,154	541,423	116,154	自民事反訴狀繕本送達翌日即110年12月28日（632號卷一第582-1頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息	3%	180,000
				960,066		425,269	自111年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息		
3	林上鈞	1,075,103	2,375,692	1,075,103	1,069,386	1,069,386	自110年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息	8%	360,000
				1,300,589		0	自111年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息		
4	林曉宣	851,255	1,564,593	851,255	935,046	814,735	自110年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息	4%	320,000
				713,338		120,311	自111年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息		
5	林巧宜	746,323	1,476,332	746,323	852,640	746,323	自110年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息	4%	290,000
				730,009		106,317	自111年10月20日起至清償日止，按年息		

(續上頁)

01

							5%計算之利息		
6	林正昌	534,791	1,853,147	534,791	1,165,007	534,791	自110年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息	4%	390,000
				1,318,356		630,216	自111年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息		
7	呂秀琴	219,665	1,024,944	219,665	553,946	219,665	自110年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息	3%	190,000
				805,279		334,281	自111年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息		
8	林志謙	1,238,641	2,771,019	1,238,641	1,229,531	1,229,531	自110年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息	10%	410,000
				1,532,378		0	自111年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息		
9	林郁婷	791,473	1,694,854	791,473	900,809	791,473	自110年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息	6%	300,000
				903,381		109,336	自111年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息		
	總計		15,638,855						

02

附表三

03

被告	移轉後土地持分比例	每月得受領之租金補貼(計算式：9萬x持分比例)	被告有權收受之租金補貼金額	被告實收租金補貼金額	被告超收之租金補貼金額
林正彬	0.16	14,400	355,287	770,000	414,713
蘇秋美	0.30	27,000	373,577	410,000	36,423
林上鈞	0.22	19,800	1,401,893	1,960,000	558,107
林曉宣	0.16	14,400	65,287	390,000	324,713
林巧宜	0.16	14,400	1,394,054	1,690,000	295,946
	1				
林正昌	0.30312	27,281	253,985	650,000	396,015
呂秀琴	0.19688	17,719	460,105	510,000	49,895
林志謙	0.3	27,000	1,394,536	1,980,000	585,464
林郁婷	0.2	18,000	1,481,471	2,080,000	598,529
	1				

04

附表四：被告實際收受之租金補貼

05

項次	1	2	3	4	5	6	7	8	9
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(續上頁)

01

姓名	林正彬	蘇秋美	林上鈞	林曉宣	林巧宜	林正昌	呂秀琴	林志謙	林郁婷
104年	360,000	-	360,000	270,000	90,000	360,000	-	360,000	360,000
105年	120,000	120,000	360,000	120,000	360,000	120,000	120,000	420,000	420,000
106年	120,000	120,000	420,000	-	420,000	-	120,000	480,000	480,000
107年	120,000	120,000	420,000	-	420,000	120,000	120,000	420,000	420,000
108年	50,000	50,000	400,000	-	400,000	50,000	150,000	300,000	400,000
實際收受金額總計	770,000	410,000	1,960,000	390,000	1,690,000	650,000	510,000	1,980,000	2,080,000

02

附表五：被告有權收受之租金補貼總額

03

項次	1	2	3	4	5	6	7	8	9
姓名	林正彬	蘇秋美	林上鈞	林曉宣	林巧宜	林正昌	呂秀琴	林志謙	林郁婷
105年8月19日至12月31日	44,384	44,384	133,151	44,384	133,151	44,384	44,384	155,342	155,342
106年	120,000	120,000	420,000	-	420,000	-	120,000	480,000	480,000
107年	120,000	120,000	420,000	-	420,000	120,000	120,000	420,000	420,000
108年1月至11月	50,000	50,000	400,000	-	400,000	50,000	150,000	300,000	400,000
108年11月至12月14日	20,903	39,194	28,742	20,903	20,903	39,601	25,721	39,194	26,129
有權收受之租金補貼總計	355,287	373,577	1,401,893	65,287	1,394,054	253,985	460,105	1,394,536	1,481,471

04

附表六

05

被告	移轉後土地持分比例	受領保證金金額 (計算式：100萬x持分比例)
林正彬	0.16	160,000
蘇秋美	0.30	300,000
林上鈞	0.22	220,000
林曉宣	0.16	160,000
林巧宜	0.16	160,000
總計	1	1,000,000
林正昌	0.30312	303,120
呂秀琴	0.19688	196,880
林志謙	0.3	300,000

(續上頁)

01

林郁婷	0.2	200,000
總計	1	1,000,000

02

附表七

03

欄次	1	2	3	4
姓名	被告原始持分(A)	被告應轉給原告(B)	分配戶別合計持分(C=A-B)	地主土地持分比例(C/A)
金鑽號			0.43033	
林正彬	0.08209	0.03577	0.04632	0.0000000
蘇秋美	0.15392	0.09127	0.06265	0.0000000
林上鈞	0.11287	0.02801	0.08486	0.0000000
林曉宣	0.08209	0.03555	0.04654	0.0000000
林巧宜	0.08209	0.03446	0.04763	0.0000000
林正昌	0.1476	0.06157	0.08603	0.0000000
呂秀琴	0.09587	0.04332	0.05255	0.0000000
林志謙	0.14608	0.05473	0.09135	0.0000000
林郁婷	0.09739	0.04565	0.05174	0.531266
合計	1	0.43033	1	

04

欄次	5	6	7	8
	108年地價稅	108年1月1日至10月31日，計304天，被告負擔100%地價稅(D)	108年11月1日至12月31日，計61天，被告依持分比例負擔(E)	地主應負擔之108年地價稅(D+E)
林正彬	7,065	5,884	666	6,550
蘇秋美	13,248	11,034	901	11,935
林上鈞	9,718	8,094	1,221	9,315
林曉宣	7,065	5,884	669	6,553
林巧宜	7,065	5,884	685	6,569
林正昌	12,711	10,587	1,238	11,825
呂秀琴	8,257	6,877	756	7,633
林志謙	12,576	10,474	1,314	11,788
林郁婷	8,387	6,985	745	7,730

05

附表八

06

姓名	1	2	3	4	5	6
	土地移轉予原告之持分	本次土地移轉現值(A)	前次移轉現值(B)	原告負擔稅額[C=(A-B)x20%]	土地增值稅總金額(D)	被告應負擔之土地增值稅金額(D-C)
林正昌	6,157/100,000	3,292,719	2,742,161	110,112	1,000,999	890,887
呂秀琴	4,332/100,000	2,316,722	1,929,355	77,473	704,286	626,813

(續上頁)

01	林正彬	3,577/100,000	1,912,953	1,593,098	63,971	581,242	517,271
	蘇秋美	9,127/100,000	4,881,052	4,064,918	163,227	1,483,076	1,319,849

02 附表九

03	期間	金額	被告負擔(0.43033)	原告負擔(0.56967)
	103年7月28日至103年底	23547.71	10,133	13,414
	104年	48902.01	21,044	27,858
	105年	78,534	33,796	44,738
	106年	87,440	47,628	49,812
	107年	86,095	37,049	49,046
	108年	79,898	34,382	45,516

04 附表十

05	被告	移轉後土地持分比例	找補款
	林正彬	0.16	577,824
	蘇秋美	0.30	1,098,420
	林上鈞	0.22	794,508
	林曉宣	0.16	577,824
	林巧宜	0.16	577,824
	總計	1	3,611,400
	林正昌	0.30312	952,312
	呂秀琴	0.19688	618,538
	林志謙	0.3	942,510
	林郁婷	0.2	628,340
		1	3,141,700

06 附表十一

07	A1戶1樓
----	-------

(續上頁)

01

	109年度（課稅期間108/7/1-109/6/30）	110年度（課稅期間109/7/1-110/6/30）	合計		本院准許金額
林正彬	8,406	9,815	18,221	尚有110年7月1日至110年10月14日之房屋稅尚未核課納，此部分仍應由金鑽號公司負擔	18,221
林正昌	8,406	9,815	18,221		18,221

02

附表十二

03

其餘13戶								
姓名	登記房屋	109 年 度	110 年 度	109/10/5 前 由金鑽號公 司負擔，應 負擔110年房 屋稅之比例 為96/365	合計	本院認定 之交屋日	准許部 分之計 算式 (元以下四 捨五入)	本院准 許金額
林正彬	A1 戶 6F (應有部分1/2)	4,919	5,746	1,511	6,430	109年8月 10日	4,919+ 5,746×4 1/365= 5,564	5,564
蘇秋美	A2 戶 8F (應有部分8/10)	7,813	9,128	2,401	10,214	109年8月 11日	7,813+ 9,128×4 2/365= 8,863	8,863
	A1 戶 8F (應有部分8/10)	7,871	9,193	2,418	10,289	109年8月 11日	7,871+ 9,193×4 2/365= 8,929	8,929
林上鈞	A1戶 9F	10,842	12,668	3,332	14,174	109年8月 11日	10,842+ 12,668× 42/365= 12,300	12,300
	A2戶 9F	11,840	13,795	3,628	15,468	109年8月 11日	11,840+ 13,795× 42/365= 13,427	13,427
林曉宣	A2 戶 8F (應有部分2/10)	1,953	2,282	600	2,553	109年8月 11日	1,953+ 2,282×4 2/365= 2,216	2,216
	A2戶 10F	10,834	12,617	3,318	14,152	109年8月 11日	10,834+ 12,617×	12,286

							42/365= 12, 286	
林巧宜	A1 戶 8F (應有部分2/10)	1, 967	2, 298	604	2, 571	109年8月 11日	1, 967+ 2, 298×4 2/365= 2, 231	2, 231
	A1戶10F	10, 908	12, 700	3, 340	14, 248	108月12 月14日	10, 908× 167/365 =4, 991	4, 991
林正昌	A1 戶 6F (應有部分1/2)	4, 919	5, 746	1, 511	6, 430	109年8月 10日	4, 919+ 5, 746×4 1/365= 5, 564	5, 564
	A1戶11F	10, 908	12, 700	3, 340	14, 248	109年8月 10日	10, 908+ 12, 700× 41/365= 12, 335	12, 335
呂秀琴	A2 戶 7F (應有部分1/3)	3, 611	4, 205	1, 106	4, 717	109年8月 10日	3, 611+ 4, 205×4 1/365= 4, 083	4, 083
	A1戶7F	9, 839	11, 492	3, 023	12, 862	109年8月 10日	9, 839+1 1, 492×4 1/365=1 1, 130	11, 130
林志謙	A2 戶 7F (應有部分1/3)	3, 611	4, 205	1, 106	4, 717	109年8月 10日	3, 611+ 4, 205×4 1/365= 4, 083	4, 083
	A1戶12F	9, 839	11, 492	3, 023	12, 862	109年8月 10日	9, 839+1 1, 492×4 1/365=1 1, 130	11, 130
	A2戶12F	10, 834	12, 617	3, 318	14, 152	109年8月 10日	10, 834+ 12, 617× 41/365= 12, 251	12, 251
林郁婷	A2 戶 7F (應有部分1/3)	3, 611	4, 205	1, 106	4, 717	109年8月 10日	3, 611+ 4, 205×4 1/365= 4, 083	4, 083
	A2戶11F	10, 834	12, 617	3, 318	14, 152	109年8月	10, 834+	12, 251

(續上頁)

01

						10 日	12, 617× 41/365= 12, 251	
--	--	--	--	--	--	------	--------------------------------	--