

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第579號

113年10月28日辯論終結

原告 欣偉傑建設股份有限公司

法定代理人 曾勤

訴訟代理人 黃仕翰律師

游弘誠律師

被告 郭廷銘

訴訟代理人 林東乾律師

上列當事人間請求給付找補款事件，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣77,082,175元，及自民國112年6月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣2,570萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣77,082,175元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

原告起訴後，變更請求被告給付原告新臺幣（下同）7,981,375元，符合民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款規定，並經本院於民國113年3月4日言詞辯論期日予以准許（見本院卷(二)第92頁），合先敘明。

貳、實體部分

- 一、原告起訴主張：兩造於101年5月15日簽立委託興建房屋契約書（下稱系爭契約），約定被告提供其所有之臺北市○○區○○段○○段○○段000○○000地號土地，與被告共同合作興建房

01 屋，被告依系爭契約第3條第1項約定，可分得面積569.02
02 坪，如被告取得超過可分得面積，依系爭契約第3條第6項約
03 定，應以現金或即期票據給付按銷售底價乘以0.9，再乘以
04 超過坪數之金額予原告。嗣兩造於106年10月19日簽立委建
05 契約補充條款（下稱系爭補充條款），確認被告選屋範圍為
06 1樓A1、A11，2樓A1至A6，6樓A1至A8，9樓A7、A8，17樓A
07 3、A4共20戶房屋（下合稱系爭選屋），以及B2編號第7、
08 8、19、21號，B3編號第20至25號共10席停車位（下合稱系
09 爭車位），被告因而分得系爭選屋合併後如附表一所示建物
10 及停車位（下合稱系爭建物），實際面積共686.67坪，大於
11 系爭契約約定被告取得之面積，原告並已將系爭建物及坐落
12 土地交屋予被告，爰依系爭契約第3條第6項約定，請求被告
13 按系爭建物銷售底價每坪75萬元之9折計算，給付原告找補
14 款79,413,750元（計算式： $750,000 \times 0.9 \times [686.67 - 569.02]$ ）；
15 另依系爭契約第4條第2項約定，請求被告給付尚未
16 給付之委建工程款餘款40萬元等語，並聲明：(一)、被告應給
17 付原告79,813,750元，及其中79,413,750元自起訴狀繕本送
18 達翌日起、其中40萬元自113年1月26日起，均至清償日止，
19 按年息5%計算之利息；(二)、願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：兩造於系爭契約第3條第1項、第23條第1項已約
21 明，應以被告依系爭契約所定可取得之「法定算式面積（即
22 委建面積）」，與被告實際取得系爭建物之「法定算式面
23 積」計算應否找補，原告以系爭建物之「登記權狀面積」計
24 算，與系爭契約不符。而被告實際分得系爭建物之法定算式
25 面積，依系爭建物竣工圖計算，共超出8.64坪，以被告所分
26 配之9樓A7、A8房屋每坪底價744,000元之9折計算，被告依
27 約應給付原告附表三編號1-1所示金額5,785,344元，加計被
28 告尚未給付原告如附表三編號1-2所示之委建工程款餘款40
29 萬元，被告應給付原告共6,185,344元，上開金額與附表三
30 編號2-1至2-3所示原告應給付被告之找補款共7,087,115元
31 相互抵銷，原告尚應給付被告901,771元，故原告請求洵無

01 理由等語資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴及假執行之聲請
02 均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
03 行。

04 三、兩造不爭執事實（見本院卷(二)第470至471頁）：

05 (一)、兩造於101年5月15日簽立委託系爭契約，約定被告提供其所
06 有之臺北市○○區○○段0○段000○000地號土地，與被告
07 共同合作興建房屋，記載被告得分配之委建面積為地上層可
08 建樓地板面積453.3坪、可分配停車位數量11.15個（以11個
09 計算）、車位面積115.72坪，委建面積為地上層房屋面積+
10 地下層車位面積合計共569.02坪；如被告分配取得之建物坪
11 數及車位數量有不足或超過約定之委建面積或數量時，則依
12 原告銷售時所訂底價之9折互為找補，被告於交屋時，並應
13 以現金或即期票據為找補款之給付（見本院卷(一)第21至36
14 頁）。

15 (二)、兩造於106年10月19日簽立系爭補充條款，確認被告選屋範
16 圍為系爭選屋及系爭車位（見本院卷(一)第37至58頁）。

17 (三)、被告因系爭契約取得系爭選屋合併後之系爭建物，各建物專
18 有部分、共有部分、停車位面積則如附表二所示，合計登記
19 面積（包含專有部分、共有部分、停車位）如附表二面積登
20 記欄所示共2270.05平方公尺（換算為686.69坪，小數點第
21 二位以下四捨五入）。

22 (四)、被告取得之系爭建物，坐落登記之土地為總面積1290.61平
23 方公尺之臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭
24 土地），被告取得系爭土地持分0000000/00000000，持分面
25 積為185.42平方公尺（小數點第二位以下四捨五入，換算為
26 56.09坪，小數點第二位以下四捨五入）。

27 (五)、原告就系爭選屋合併後取得之系爭建物及坐落土地均已交屋
28 予被告，符合系爭契約第3條第7項之「『本案』完成」。

29 (六)、被告尚未給付原告附表三編號1-2所示委建工程款餘款40萬
30 元（見本院卷(二)第17、25至31頁）。

31 四、本件爭點：

- 01 (一)、被告依系爭契約取得之系爭建物面積若干？
- 02 1. 系爭建物應以「登記面積」或「法定算式面積」計算？
- 03 2. 停車位是否應獨立以「數量」計算？
- 04 (二)、兩造之找補金額？
- 05 五、本院之判斷：
- 06 (一)、被告分配之系爭建物應以「登記面積」計算：
- 07 1. 稽之系爭契約第3條（委建房地面積）前言載明：「本委建
- 08 房屋面積之計算係依建築執照甲方（即被告）應分得之執照
- 09 面積核算（即依法定算式計算），亦為委建承包計價之面
- 10 積；日後，房屋興建完成甲方分得房屋之產權登記面積，是
- 11 以甲方分得之建築執照面積核算之房屋，依地政機關產權登
- 12 記法規辦理登記為甲方應分得之房屋權狀面積」（見本院卷
- 13 (二)第230至231頁），足見被告「委建房屋面積」係以「法定
- 14 算式（即建築執照面積）」計算，與「被告取得興建完成房
- 15 屋面積」係以「地政機關登記面積」計算迥異。
- 16 2. 參以系爭契約第3條第1項約定：「一、甲方委建房屋面積及
- 17 車位數量：甲方委建房屋面積及車位數量依『法定算式』計
- 18 算（…）。…：地上層可建樓地板面積：453.30坪。可分配
- 19 停車位數量：11.15個（以11個計算）。車位面積：11個*1
- 20 0.52坪/個=115.72坪。委建面積：地上層房屋面積+地下
- 21 層車位面積合計：569.02坪。以上面積之計算，詳列於本約
- 22 第23條附約一之『法定算式』」（見本院卷(二)第231頁），
- 23 系爭契約第23條（附約）亦記載與前開完全相同之法定算式
- 24 及面積（見本院卷(二)第240頁），堪認被告「委建面積」包
- 25 含「房屋及車位」，合計共569.02坪甚明。
- 26 3. 對照系爭契約第3條第1項第1至3款約定：「(一)、房屋分配：
- 27 …。(二)、車位分配：…若與日後建管機關核發之建造執照有
- 28 別，應以實際核准之車位總數為準依比例重行計算。(三)、上
- 29 開所述甲方應得之地上層房屋面積，係依建築執照甲方應分
- 30 得之執照面積定義，並以地政機關產權登記面積為準，包括
- 31 應分配之主建物（係指室內及專有機械式等項目）、附屬建

01 物（係指陽台、雨遮等項目），公共設施（含各樓層電梯
02 間、門廳，屋頂突出物及未列入專有部分之機械室、共同使
03 用部分等項目）。…」（見本院卷(二)第231頁），可知被告
04 「分配取得之房屋面積」係以「地政機關登記面積」作為計
05 算標準，且該面積包含屬於公共設施之「車位面積」在內，
06 車位分配並以建造執照核准之車位總數按比例計算。

- 07 4. 又經本院依被告聲請送臺北市建築師公會鑑定，該公會分析
08 研判說明：「八、…(二)、…『建築執照面積』為委建計價及
09 分配房屋之依據」，鑑定結果(二)1. 記載法定算式面積與地政
10 機關之建物登記面積不同等語，有鑑定報告書可參（見本院
11 卷(二)第379至383至384頁），益見兩造就「委建房屋面積」
12 所採法定算式面積之計算公式，與地政機關登記面積截然不同，
13 「被告分配取得之房屋面積」既係以「地政機關登記面
14 積」為準，業如前述，自不適用法定算式方式計算。被告一
15 再抗辯其分配取得之系爭建物面積，應以法定算式計算云
16 云，要屬無稽。

17 (二)、兩造找補金額：

- 18 1. 按「二、房屋找補原則：倘甲方（即被告）分配取得之建物
19 坪數，有不足或超過『本案』規劃設計之坪數單元時，雙方
20 依本條第6項『房屋、車位找補原則』辦理」、「六、房
21 屋、車位找補原則：(一)、甲、乙（即原告）雙方同意倘甲方
22 依委建條件取得之建物坪數及車位數量有不足或超過本契約
23 約定之委建面積或數量時，依乙方銷售時所訂底價之9折互
24 為找補。(二)、甲、乙雙方同意於交屋時，以現金或即期票據
25 就增減之房屋面積及車位互為找補」、「七、土地找補原
26 則：『本案』完成後，甲方取得之建物及車位登記之土地持
27 分若超過或不足188m²（約56.87坪）時，甲、乙雙方同意土
28 地之找補以每坪350萬元計價，雙方互為找補」，系爭契約
29 第3條第2、6、7項約定甚明。

- 30 2. 查，「被告分配取得之系爭建物面積」係以登記面積計算，
31 已如前述，而系爭建物合計登記面積（包含專有部分、共有

01 部分、停車位) 如附表二面積登記欄所示共2270.05平方公
02 尺(換算為686.69坪), 為兩造所不爭執(見不爭執事實三
03 之(三)), 被告「委建面積」(含房屋及車位) 為569.02坪,
04 亦如前述, 則被告分配之系爭建物面積686.69坪即超過「委
05 建面積117.67坪(計算式: $686.69 - 569.02 = 117.67$), 依
06 系爭契約第3條第2、6項約定, 兩造即應互為找補。而依原
07 告於106年6月6日制定之銷售底價表, 系爭建物銷售底價為
08 每坪75.34萬元, 有底價表在卷可考(見本院卷(-)第59
09 頁), 以每坪底價75萬元之9折即675,000元(計算式: $750,$
10 $000 \times 0.9 = 675,000$) 計算, 被告取得系爭建物面積超過委建
11 面積117.67坪, 被告就系爭建物即應給付原告找補款79,42
12 7,250元(計算式: $750,000 \times 675,000 = 79,427,250$)。原告
13 依系爭契約第3條第6項約定, 就系爭建物部分請求被告給付
14 找補款79,413,750元, 自屬有據。

15 3. 再被告取得系爭建物坐落之系爭土地應有部分面積為185.42
16 平方公尺, 與約定之188平方公尺相較, 尚不足2.58平方公
17 尺(計算式: $188 - 185.42 = 2.58$), 依系爭契約第3條第7
18 項約定, 原告即應以每坪350萬元計算, 找補被告2,731,575
19 元(計算式: $350 \text{萬} \times 2.58 \times 0.3025 = 2,731,575$)。原告主張
20 因非可歸責於原告之事由, 致被告分配之系爭土地面積短少
21 云云, 因系爭契約第3條第7項非以原告有無可歸責性為要
22 件, 故原告縱無歸責事由, 亦不影響原告就不足之土地面積
23 應對被告找補。

24 4. 另兩造簽立系爭補充條款確認選屋範圍, 就系爭車位部分係
25 依核准之建造圖說, 有系爭補充條款為憑(見本院卷(-)第37
26 頁), 堪認被告分得之車位數量符合系爭契約第3條第1項第
27 2款以實際核准數量計算之約定, 依系爭契約第3條第1項第2
28 款約定, 被告分配之車位數量即無不足。被告抗辯原告少給
29 付1.15個停車位, 應給付附表三編號2-1所示停車位找補款
30 云云, 難認有據。被告復未提出證據證明有額外給付原告1
31 個車位之委建款, 被告自不得以附表三編號2-1、2-2所示項

01 目及金額互為抵銷。再按，二人互負債務，而其給付種類相
02 同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為
03 抵銷，民法第334條第1項前段規定甚明。原告就系爭建物部
04 分得請求被告給付找補款79,413,750元，被告就系爭土地部
05 分得請求原告給付找補款2,731,575元，業如前述，二者互
06 為抵銷，原告尚得請求被告給付找補款76,682,175元（計算
07 式： $79,413,750 - 2,731,575 = 76,682,175$ ）。

08 (四)、未按，系爭契約第4條第2項約定：「二、工程總價款支付方
09 式：甲方依下列進度，經乙方書面通知後，支付款項。…第
10 九期款（交屋後3個月內）」。查，兩造不爭執原告就系爭
11 選屋合併後取得之系爭建物及坐落土地均已交屋予被告，且
12 被告尚未給付原告附表三編號1-2所示委建工程款餘款40萬
13 元（見不爭執事實三之(五)、(六)），故原告依系爭契約第4條
14 第2項約定，請求被告給付40萬元，亦有理由。基上，原告
15 依系爭契約第3條第6項、第4條第2項約定，分別請求被告給
16 付找補款76,682,175元、40萬元，合計共77,082,175元（計
17 算式： $76,682,175 + 400,000 = 77,082,175$ ），核屬有據，
18 應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁回。

19 六、結論：

20 被告「分配取得之系爭建物面積」係以「地政機關登記面
21 積」作為計算標準，而非以法定算式面積計算，故被告取得
22 系爭建物面積超過委建面積117.67坪，取得系爭土地應有部
23 分不足2.58平方公尺。被告就系爭建物應給付原告找補款7
24 9,427,250元，原告就系爭土地應給付被告找補款2,731,575
25 元，二者相互抵銷，另被告尚應給付原告委建工程款餘款40
26 萬元。從而，原告依系爭契約第3條第6項、第4條第2項約
27 定，請求被告給付77,082,175元，及自起訴狀繕本送達被告
28 翌日（即112年6月30日）起至清償日止，按週年利率5%計
29 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無
30 據，應予駁回。

31 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均

01 與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原
02 告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而
03 失所依據，不予准許。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
05 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

08 民事第八庭 法 官 吳佳樺

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

13 書記官 簡 如

14 附表一：

15

編號	戶別	建物	停車位	面積（平方公尺，詳細公式參附表二）	備註	證據頁碼
1	1樓A1	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 （即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號1 樓）	B2編號7號	99.81		本院卷第1 23頁
2	1樓A11	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 （即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號1 樓）	B2編號8號	124.62		本院卷第1 27頁
3	2樓A1	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 （即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號2 樓）	無	63.82		本院卷第1 31頁
4	2樓A2	臺北市○○區○○段0	無	41.27		本院卷第1

		○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號2樓 之1)				37頁
5	2樓A3	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號2樓 之2)	無	40.34		本院卷第1 41頁
6	2樓A4	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號2樓 之3)	無	45.16		本院卷第1 45頁
7	2樓A5	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號2樓 之5)	無	47.83	112年2月17 日移轉登記 予愛國建設 股份有限公 司	本院卷第1 49頁
8	2樓A6	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號2樓 之6)	無	40.34		本院卷第1 55頁
9	6樓A1	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號6 樓)	B3編號20號	235.59	6樓A1至A8 共8戶辦理 建物合併為 4戶	本院卷第1 59頁
10	6樓A2	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號6樓 之1)	B3編號21號	243.54		本院卷第2 95頁
11	6樓A4	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市 ○○區○○街0號6樓 之3)	B3編號22號	276.08		本院卷第1 73頁
12	6樓A6	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號建物 (即門牌號碼臺北市	B3編號24號	281.95		本院卷第3 05頁

(續上頁)

01

		○○區○○街0號6樓之6)				
13	9樓A7	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物(即門牌號碼臺北市○○區○○街0號9樓之5)	B2編號21號	143.18	111年10月12日移轉登記予陳怡文	本院卷第191至193頁
14	9樓A8	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物(即門牌號碼臺北市○○區○○街0號9樓之6)	B2編號19號	124.41	111年10月12日移轉登記予陳怡文	本院卷第199至201頁
15	17樓A3	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物(即門牌號碼臺北市○○區○○街0號17樓)	B3編號23號	238.28		本院卷第207頁
16	17樓A4	臺北市○○區○○段0○段0000○號建物(即門牌號碼臺北市○○區○○街0號17樓之1)	B3編號25號	223.83		本院卷第217頁
合計			10個停車位	2270.05平方公尺，換算為686.69坪 (小數點第2位以下四捨五入)		

02
03

附表二 (被告取得建物及停車位面積) :

編號	專有部分面積 (含附屬建物)				共有部分A		共有部分B		共有部分A+B 合計面積	停車位			總面積 (平方公尺)
	層次面積	陽台	雨遮	面積	面積	權利範圍	面積	權利範圍		面積	權利範圍	車位面積	
1	50.31			50.31	2085.72	0.0056			11.68	2874.36	2/152	37.82	99.81
2	70.53			70.53	2085.72	0.0078			16.27	2874.36	2/152	37.82	124.62
3	30.31	12.2	0.78	43.29	2085.72	0.0048	2061.95	0.0051	20.53				63.82
4	27.02		0.77	27.79	2085.72	0.0031	2061.95	0.0034	13.48				41.27
5	26.88		0.61	27.49	2085.72	0.0029	2061.95	0.0033	12.85				40.34
6	28.37		2.07	30.44	2085.72	0.0034	2061.95	0.0037	14.72				45.16
7	30.38		1.9	32.28	2085.72	0.0036	2061.95	0.0039	15.55				47.83
8	26.88		0.61	27.49	2085.72	0.0029	2061.95	0.0033	12.85				40.34
9	116.23	13.77	3.5	133.5	2085.72	0.0148	2061.95	0.0162	64.27	2874.36	2/152	37.82	235.59
10	121.85	10.33	6.78	138.96	2085.72	0.0154	2061.95	0.0168	66.76	2874.36	2/152	37.82	243.54
12	142.69	11.06	7.17	160.92	2085.72	0.0178	2061.95	0.0195	77.34	2874.36	2/152	37.82	276.08
11	140.83	15.62	8.27	164.72	2085.72	0.0183	2061.95	0.02	79.41	2874.36	2/152	37.82	281.95
13	61.75	4.82	4.58	71.15	2085.72	0.0079	2061.95	0.0086	34.21	2874.36	2/152	37.82	143.18
14	48.65	6.84	2.9	58.39	2085.72	0.0065	2061.95	0.0071	28.20	2874.36	2/152	37.82	124.41
15	107.55	18.7	9.1	135.35	2085.72	0.015	2061.95	0.0164	65.11	2874.36	2/152	37.82	238.28
16	107.16	8.5	10.02	125.68	2085.72	0.0139	2061.95	0.0152	60.33	2874.36	2/152	37.82	223.83
合計	專有部分總面積			1298.29	共有部分總面積				593.56	停車位個數		10個	2270.05

01
02

附表三（被告抗辯兩造之找補金額）：

編號	找補人	項目	金額（新臺幣）
1-1	被告	被告實際分得建物及車位之法定算式面積，超出可取得之法定算式面積8.64坪（參本院卷(-)第385頁）	5,785,344元（計算式： $8.64 \times 744,000 \times 0.9$ ）
1-2	被告	委建工程款餘款	40萬元
合計			6,185,344元
2-1	原告	停車位找補款	2,587,500元（計算式： $250 \text{萬元} \times 0.9 \times 1.15 \text{個}$ ）
2-2	原告	被告多給付1個車位之委建款	1,767,360元（計算式： $168,000 \text{元} \times 10.52 \text{坪}$ ）
2-3	原告	土地不足2.5806平方公尺（計算式： $188 - 185.4194$ ）之找補款	2,732,255元（計算式： $350 \text{萬} \times 2.5806 \times 0.3025$ ）
合計			7,087,115元
原告尚應給付被告			901,771元（計算式： $7,087,115 - 6,185,344$ ）