臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第474號

上　訴　人　王耀霆
訴訟代理人　林開福律師
　　田美娟律師
上　訴　人　揚銘建設股份有限公司

法定代理人　黃琮翔
訴訟代理人　陳明暉律師
　　郭令立律師

上列當事人間請求交付房地等事件，兩造對於中華民國107年5月8日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1083號第一審判決各自提起上訴，本院於109年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於㈠駁回上訴人王耀霆下列第二項請求部分及該部分假執行之聲請；㈡駁回上訴人王耀霆第三項請求部分及該部分假執行之聲請；㈢駁回上訴人揚銘建設股份有限公司下列第四項請求部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄㈠部分，上訴人揚銘建設股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應有部分六分之一，及其上六ＯＯ六號建號建物即門牌號碼新北市○○區○○○街○○○號七樓房屋交付予上訴人王耀霆。

上開廢棄㈡部分，上訴人揚銘建設股份有限公司應自民國一Ｏ四年十一月十三日起至交付前項房地之日止，按日給付上訴人王耀霆新臺幣壹仟零捌元。

上開廢棄㈢部分，上訴人王耀霆應給付上訴人揚銘建設股份有限公司新臺幣壹佰貳拾萬參仟肆佰參拾陸元，及自民國一Ｏ六年十月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

兩造其餘上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人揚銘建設股份有限公司負擔二十

分之十九，餘由上訴人王耀霆負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人王耀霆以新臺幣柒佰零陸萬陸仟柒佰元供擔保後得假執行，但上訴人揚銘建設股份有限公司如以新臺幣貳仟壹佰貳拾萬元預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命給付，於上訴人王耀霆以新臺幣壹佰貳拾貳萬陸仟伍佰元供擔保後得假執行，但上訴人揚銘建設股份有限公司如以新臺幣參佰陸拾柒萬玖仟貳佰元預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項所命給付，於上訴人揚銘建設股份有限公司以新臺幣肆拾萬壹仟伍佰元供擔保後得假執行，但上訴人王耀霆如以新臺幣壹佰貳拾萬參仟肆佰參拾陸元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項準用第255條第1項第2款定有明文。查上訴人王耀霆(下稱王耀霆)於原審先位依其與上訴人揚銘建設股份有限公司(下稱揚銘公司)於民國101年4月24日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第7條第1項、第10條第3項約定、民法第348條第1項規定，請求揚銘公司㈠交付坐落新北市○○區○○段000地號土地應有部分1/6，及其上6006號建號建物即門牌號碼新北市○○區○○○街00號(下稱系爭大樓)7樓房屋(下稱系爭房地)，㈡自102年11月7日起至交付系爭房地之日止，按日給付王耀霆2萬1200元，及其中2122萬4000元自105年3月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下稱本訴聲明)，並於本院109年10月6日審理中追加民法第767條、第490條、第505條第1項規定、不當得利之法律關係為備位請求權基礎(見本院卷第415頁)，經核先備位請求權均係基於其主張揚銘公司無權占有系爭房地之同一基礎事實所生糾紛，核與首揭規定相符，程序上應予准許。

二、王耀霆於原審起訴主張：伊於101年4月24日與揚銘公司簽訂系爭契約，約定由伊以2250萬元向揚銘公司購買系爭房地。

嗣因系爭大樓1至4樓陽台外推被查報拆除，兩造於102年10月29日另行協議系爭房地室內隔間裝潢及增建部分不予施作，由伊減價130萬元收受。又揚銘公司於102年10月31日將系爭房地所有權移轉登記為伊所有，伊旋於同年11月6日付清減價後之買賣價款2120萬元，揚銘公司應於同日交付系爭房地，惟迄今仍未交付，伊自得依系爭契約第7條第1項約定，請求揚銘公司交付系爭房地，並依系爭契約第10條第3項約定，請求揚銘公司自102年11月7日起至交付系爭房地之日止，按日給付伊依買賣總價2120萬元1/1000計算之違約金即2萬1200元。縱認揚銘公司曾將系爭房地交付予伊，惟揚銘公司以其施作系爭房地7樓陽台外推及隔間裝潢(下稱系爭第二次工程)為由而復行占有，揚銘公司既陳稱已於104年11月12日施作系爭第二次工程完畢，迄今竟仍未將系爭房地交付予伊，自屬無權占有而受有相當於租金之不當得利，伊亦得依民法第767條規定，請求揚銘公司交付系爭房地，並依不當得利之法律關係，請求揚銘公司按月給付伊相當於租金之不當得利3萬6266元。爰先位依民法第348條第1項規定、系爭契約第7條第1項、第10條第3項約定，備位依民法第767條規定、不當得利之法律關係，求為判命如本訴聲明所示，並願供擔保請准宣告假執行等語。對揚銘公司依系爭第二次工程契約之法律關係，提起反訴請求王耀霆給付工程款130萬元部分，則辯以：伊已於102年10月29日與揚銘公司約定就建材部分減價80萬元，即無意使用揚銘公司之裝潢，豈有再委請揚銘公司施工之理。且揚銘公司所提出之室內圖，僅為一簡略之草圖，並無詳細尺寸、材料記載，尚難僅憑該室內圖遽認兩造間有承攬關係存在，揚銘公司自不得請求伊給付攬報酬。縱認兩造間有承攬關係存在，揚銘公司未將系爭房地7樓陽台外推，亦未施作8樓增建部分，顯未依債之本旨提出給付，伊自無支付該130萬元工程款之義務等語。

三、揚銘公司則辯以：系爭房地主體工程施工完竣後，因系爭大樓1至4樓陽台外推遭查報拆除，王耀霆則授權訴外人即其母

高麗華代理表示室內隔間裝潢及增建部分均不施作，與伊於102年10月29日協議由王耀霆減價130萬元收受。嗣王耀霆於同年11月6日付清2120萬元買賣價金，伊則於同日交付系爭房地鑰匙、交屋證明書予高麗華，因兩造已協議系爭房地室內隔間裝潢均不予施工，自無須列出明細交王耀霆清點，又兩造另約定由伊於系爭房地施作系爭第二次工程，王耀霆乃向伊表示於系爭第二次工程完工後再交付系爭房地，故伊即依承攬關係直接占有系爭房地，王耀霆則間接占有系爭房地，是伊已履行交付系爭房地義務，王耀霆自不得依民法第348條第1項規定、系爭契約第7條第1項、第10條第3項約定，請求伊交付系爭房地、給付違約金。王耀霆雖另依民法第767條規定、與不當得利之法律關係，請求伊交付系爭房地，及返還相當於租金之不當得利。惟王耀霆尚積欠伊承攬報酬130萬元未給付，伊得主張同時履行抗辯，於王耀霆未給付承攬報酬130萬元前拒絕交付系爭房地，自亦無庸返還相當於租金之不當得利等語。並於原審提起反訴，主張：兩造除於102年10月29日協議系爭房地由王耀霆減價130萬元收受外，同時約定王耀霆委由伊承攬系爭第二次工程，並由高麗華於同日代王耀霆簽發面額130萬元之本票(下稱系爭本票)予伊，作為王耀霆日後支付工程款之擔保。嗣高麗華又代理王耀霆與伊簽立預約(下稱系爭預約)，記載由伊將新店區中央街7樓(即系爭房地)及6樓以總價3058萬元出售予王耀霆，6樓部分價格之計算為（3058萬元-2250萬元）+7樓增建保留款130萬元=938萬元等字，衡諸王耀霆於系爭預約自認應給付伊系爭房地增建保留款130萬元之事實，可見兩造間就系爭房地增建部分確有130萬元之承攬關係存在。又王耀霆代理人高麗華於伊完成系爭房地陽台外推及裝潢後之104年11月12日曾至現場看屋，並表示可以交屋，可見伊已完成系爭第二次工程，惟王耀霆迄今仍未給付伊工程款，爰依民法第505條第1項規定，求為判命王耀霆應給付伊工程款130萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息

5%計算之利息(下稱反訴聲明)等語。

四、原審判決駁回王耀霆之本訴及揚銘公司之反訴。王耀霆就其敗訴部分不服提起上訴，聲明：㈠原判決不利於王耀霆部分廢棄。㈡上開廢棄部分，求為判命如本訴聲明所示。㈢願供擔保請准宣告假執行。揚銘公司則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並就其敗訴部分不服提起上訴，聲明：㈠原判決關於駁回反訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，求為判命如反訴聲明所示。㈢願供擔保請准宣告假執行。王耀霆則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執之事項(見本院卷第96至97頁）：

㈠王耀霆於101年4月24日向揚銘公司購買系爭房地，約定總價為2250萬元，有不動產買賣契約書足憑(見原審卷第5至12頁)。

㈡揚銘公司已於102年10月31日將系爭房地所有權移轉登記予王耀霆，有土地及建物所有權狀可稽（見原審卷第15至16頁）。

㈢王耀霆自101年4月30日起至102年11月6日止總計匯款交付予揚銘公司2120萬6171元，並再以現金交付10萬元，合計為2130萬6171元(含系爭房地價款2120萬元及其他相關費用)。

㈣王耀霆代理人高麗華於102年10月29日簽發面額為130萬之系爭本票予揚銘公司，系爭本票上記載「買方王耀霆購買新店中央六街48號柒樓於結清交屋工程款建材、工程減帳之承兌保證之用。（建材折價捌拾萬元整）」（見原審卷第54頁）。

㈤王耀霆於102年4月29日提出原審卷第67至69頁之減帳文件，該減帳文件有分別記載「七樓部分」與「八樓部分」之品名，並記載「7F戶建材折價80萬元」等字，揚銘公司同意「7F戶建材折價80萬元」（見原審卷第67至69頁、第62頁背面、第77至78頁）。

㈥證人高麗華於原審證稱兩造之後協議房地價款為2120萬元，

130萬元是增建完之後要付款，王耀霆實際是付了2120萬元，130萬元還未付等語（見原審卷第106頁背面）。

㈦兩造於104年3月間簽立系爭預約，記載於104年3月14日正式簽約，由揚銘公司將新店區中央街7樓(即系爭房地)及6樓以總價3058萬元出售予王耀霆，6樓部分價格之計算為（3058萬元-2250萬元）+7樓增建保留款130萬元=938萬元，嗣兩造因故未正式簽約（見原審卷第97頁）。

六、本院判斷：

㈠本訴部分：

王耀霆主張：伊於101年4月24日以2250萬元向揚銘公司購買系爭房地，嗣兩造於102年10月29日協議由伊減價130萬元收受，伊已於已於同年11月6日付清買賣價款2120萬元，揚銘公司應於同日交付系爭房地，惟迄今仍未交付，伊自得依系爭契約第7條第1項、第10條第3項約定，請求揚銘公司交付系爭房地，及按日給付伊2萬1200元，暨其中2122萬4000元自105年3月24日起算之法定遲延利息。縱認揚銘公司已交付系爭房地予伊，惟揚銘公司抗辯系爭第二次工程於104年11月12日已完工，其即無占有系爭房地之正當權源，惟迄今仍占有系爭房地，自屬無權占有，並獲有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項規定及不當得利之法律關係，請求揚銘公司交付系爭房地，並按月返還不當得利3萬6266元等語。惟為揚銘公司否認，並以前詞置辯。經查：

1.王耀霆先位依民法第348條第1項規定、系爭契約第7條第1項、第10條第3項約定，請求揚銘公司交付系爭房地與給付違約金部分：

⑴按地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。民法第941條定有明文。故所謂間接占有者，乃自己不直接占有其物，而對於直接占有其物之人，本於一定之法律關係有返還請求權，因而對其物有間接管領之占有而言。例如所有人依運送、信託、承

攬、租賃之法律關係將其物交付他人，而由該他人直接占有者是。又直接占有人固依一定之法律關係而從間接占有人取得對物的事實上之控制，但物之所有權仍然歸屬於間接占有人，因而直接占有人自非以所有之意思占有其物。

⑵經查，揚銘公司抗辯：王耀霆於101年4月24日以2250萬元向伊購買系爭房地，嗣因系爭大樓1至4樓陽台外推被查報拆除，兩造乃於102年10月29日協議伊不再施作系爭房地7樓陽台外推、8樓增建、及隔間裝潢工程，由王耀霆減價130萬元收受等語，核與王耀霆陳稱：該130萬元無論係系爭房地7樓裝潢建材工資，抑或7樓外推及8樓增建等差異，均屬雙方另行協議減帳之範圍等語(見原審卷第110頁背面)相符。又兩造於102年10月29日協議揚銘公司不再施作系爭樓地7樓陽台外推、8樓增建與隔間裝潢後，揚銘公司即於同年10月31日將系爭房地所有權移轉登記予王耀霆，王耀霆亦於同年11月6日付清價款2120元。惟王耀霆因於102年10月29日由其母高麗華代理簽發面額130萬元之本票予揚銘公司作為給付承攬報酬之擔保，另行就系爭第二次工程成立承攬契約(詳後述六、2.反訴部分之說明)。堪認兩造就系爭第二次工程之承攬約定與買賣系爭房地之系爭契約，係成立不同之法律關係，且系爭契約之內容已由原約定即王耀霆須支付總價2250萬元，及揚銘公司除應交付系爭房地外，尚應施作系爭契約變更後附圖之三房、二廳、二衛浴、一廚，將雨遮位置外推為陽台格局（見原審卷第10頁），變更為減價130萬元，揚銘公司不再施作系爭房地之7樓陽台外推、8樓及隔間裝潢。再徵諸①王耀霆陳稱：102年當時雙方約定交屋要等到承攬完成後再一併交屋等語(見本院卷第130頁)，②揚銘公司陳稱：102年因買賣關係結束，但承攬還未開始進行，故承攬完成後才有因承攬關係交付問題，承攬期間伊為直接占有人，王耀霆為間接占有人等語（見本院卷第329頁），③證人謝連康(即揚銘公司之員工)證稱施工期間門沒有鎖，下班才會

鎖，施工完後亦沒有鎖等語（見原審卷第169頁）。可見兩造依系爭契約互為履行買賣雙方交付價金，移轉所有權登記之義務後，揚銘公司依兩造另行成立之系爭第二次契約，基於承攬之法律關係而直接占有。且王耀霆於系爭第二次工程施作期間，因大門未鎖而得任意出入系爭房地，堪認其對系爭房地仍有事實上之管領力，揚銘公司既不爭執其因施作系爭第二次工程而直接占用系爭房地，及王耀霆為系爭房地間接占有人之情，依上⑴說明，揚銘公司自非基於所有之意思而占有系爭房地，自不得據以認定揚銘公司未依系爭契約履行其交屋義務。

⑶王耀霆雖主張：揚銘公司沒有履行外推等二次施工相關工程，就是沒有交屋，縱然買賣契約與承攬是不同契約關係，但買賣契約是否結束還是要看揚銘公司交屋與否，因為102年當時雙方約定買賣交屋要等承攬完成後再一併交屋云云。惟就其主張兩造約定買賣交屋要到承攬完成後再一併交屋乙節，僅陳稱係高麗華代理伊簽發系爭本票時口頭約定云云(見本院卷第130頁)，此外，復未舉證以實其說，且為揚銘公司所否認，尚難憑採。且因系爭契約與系爭第二次工程乃不同之法律關係，王耀霆既同意揚銘公司於系爭第二次工程完工後再履行交付系爭房地義務，而其對系爭房地仍有事實上之管理力，且揚銘公司亦承認王耀霆為間接占有人，均如上述，堪信王耀霆係因兩造間就系爭第二次工程有承攬關係，因而占有改定取得系爭房地之間接占有。則王耀霆上開抗辯，顯不足採。

⑷再查，高麗華於104年3月代理王耀霆與揚銘公司簽立系爭預約，記載於104年3月14日正式簽約，由揚銘公司將新店區中央街6樓及7樓以總價3058萬元出售予王耀霆，6樓部分價格之計算為（3,058萬元－2,250萬元）＋7樓增建保留款130萬元＝938萬元（見原審卷第97頁）。苟揚銘公司確有違反系爭契約第7條第1項約定，而未於102年11月6日王耀霆付清價款2120萬元時交付系爭房地之情，則自102

年11月7日起至簽立系爭預約前之104年2月28日，揚銘公司已逾期交屋達479日，王耀霆即得依系爭契約第10條第1項約定，請求揚銘公司給付每日按總價2120萬元1/1000計算之違約金1015萬4800元【計算式：479×00000000/1000＝10,154,800】，王耀霆豈有不以上開1015萬4800元違約金抵充購買系爭大樓6、7樓之價金，反而於系爭預約上記載尚須給付揚銘公司價金938萬元之理。堪認兩造就系爭房地之交付，確因另行就系爭第二次工程成立承攬契約，而同意以揚銘公司依系爭第二次工程之承攬法律關係直接占有，王耀霆取得間接占有之方式履行完畢，揚銘公司無何未依系爭契約第7條第1項約定交付爭房地之情事。

⑸綜上所述，兩造就系爭契約已於102年10月29日協議揚銘公司不再施作系爭房地7樓陽台外推、8樓增建及隔間裝潢，由王耀霆減價130萬元收受，另就系爭第二次工程達成以130萬元由揚銘公司承攬之合意，並據以由揚銘公司取得系爭房地之直接占有，王耀霆取得系爭房地之間接占有，揚銘公司業已依系爭契約履行交付系爭房地之義務，堪以認定。雖揚銘公司嗣因王耀霆未給付承攬報酬，而拒絕將系爭房地返還予王耀霆，惟係因系爭契約以外之承攬關係所生糾紛，尚難遽認揚銘公司未履行系爭契約之交屋義務。從而，王耀霆依民法第348條第1項規定、系爭契約第7條第1項、第10條第1項約定，請求揚銘公司交付系爭房地，按日給付2萬1200元之違約金，及其中2122萬4000元自105年3月24日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許。

2.王耀霆備位依民法第767條第1項規定，請求揚銘公司交付系爭房地部分：

⑴按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

⑵查系爭房地業經揚銘公司於102年10月31日移轉登記為王

耀霆所有，兩造於同年10月29日約定由揚銘公司以130萬元承攬系爭房地之系爭第二次工程，揚銘公司基於承攬關係占有系爭房地而為直接占有人，王耀霆為間接占有人，業經本院認定如前。而揚銘公司自102年10月29日起至其主張系爭第二次工程完工日即104年11月12日止(見本院卷第75頁），固得基於施作系爭第二次工程之需要，而依承攬之法律關係占有系爭房地，惟於104年11月12日系爭第二次工程完工後，即無占有系爭房地之正當權源，如仍占有系爭房地，自屬無權占有。揚銘公司雖於109年7月24日函知王耀霆辦理交屋手續，並提出存證信函為證(見本院卷第405至406頁)。惟系爭房地本為王耀霆所有與間接占有，揚銘公司係為施作系爭第二次工程之需要始占有系爭房地，系爭第二次工程既於104年11月12日施工完畢，揚銘公司即無占有系爭房地之正當權源，自應主動離開系爭房地，不生王耀霆須配合揚銘公司辦理交屋問題，尚難因王耀霆未配合揚銘公司辦理交屋，即可認揚銘公司有繼續占有系爭房地之正當權源。再衡諸揚銘公司於上開存證信函稱：通知王君本公司定於民國109年7月31日上午10時半於房屋現場辦理交屋手續，王君如不到場，本公司可能拋棄該房屋之占有，屆時一切責任由王君自負等語(見本院卷第406頁），亦堪認揚銘公司目前尚未拋棄系爭房地之占有，仍無權占有系爭房地。

⑶揚銘公司雖抗辯：王耀霆積欠伊系爭第二次工程款130萬元未給付，伊得主張同時履行抗辯，於王耀霆給付系爭工程款130萬元前，拒絕交付系爭房地云云。惟查，揚銘公司於102年10月29日係與王耀霆約定承攬系爭第二次工程之施作，即系爭房地陽台外推與隔間裝潢，而非承攬系爭房地之建造，揚銘公司承攬系爭第二次工程之範圍如附表一所示，王耀霆給付系爭第二次工程報酬之債務，僅與如附表一「工程品名」欄所示工程有對待給付關係，揚銘公司交付系爭房地予王耀霆之義務，與王耀霆給付系爭第二

次工程報酬之義務，並未立於對待給付關係。則揚銘公司主張同時履行抗辯，顯不足採。

⑷綜上所述，揚銘公司於104年11月12日系爭第二次工程完工後，即無占有系爭房地之正當權源，且其交付系爭房地予王耀霆之義務，與王耀霆應給付其系爭第二次工程之報酬無對待給付關係，揚銘公司不得主張於王耀霆給付系爭第二次工程報酬前，拒絕交付系爭房地予王耀霆。則王耀霆依民法第767條第1項規定請求系爭房地，自屬有據，應予准許。

3.王耀霆備位依不當得利之法律關係，請求揚銘公司按月返還相當於租金之不當得利3萬6266元部分：

⑴按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年度台上字第1695號判例參照)。

⑵經查，揚銘公司於104年11月12日系爭第二次工程完工後，即占有系爭房地迄今，自受有相當於租金之不當得利，王耀霆為所有權人，其請求揚銘公司自104年11月13日起至交付系爭房地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又系爭房地之面積(含陽台)為73.65平方公尺【計算式：61.27＋12.38＝73.65】，有建物所有權狀足憑(見原審卷第16頁)，折算為22.28坪【計算式：73.65×0.3025＝22.279125，小數點後二位四捨五入】。而系爭房地鄰近之新店地區房租如附表二所示，有591房屋交易網租房廣告足憑(見本院卷第363至373頁)，據此計算，系爭房地鄰近新店地區房屋每坪月租金平均為1357.57元，每月按30日計，每坪日租金為45.24元【計算式詳附表二「每坪月租金」、「每坪日租金」欄所示】，系爭房地每日租金應為1008元【計算式：22.28×45.25＝1008.1

7，小數點以下四捨五入】。該金額已遠低於系爭契約所約定逾期未交屋之每日違約金，揚銘公司亦不爭執按市場租金行情計算不當得利，僅抗辯王耀霆所提供租金行情過高(見本院卷第416頁)，堪認每日1008元與揚銘公司無法律上原因所受實際上利益相符。揚銘公司雖抗辯市場租金行情應按每月1萬8000元計算云云，惟自承無證據(見本院卷第416頁)，自無可採。則王耀霆依不當得利之法律關係，請求揚銘公司自104年11月13日起至交付系爭房地之日止，按日給付1008元，為有理由，應予准許，逾此之請求，即屬無據，不應准許。

㈡反訴部分：

揚銘公司主張：王耀霆於102年10月29日委任代理人高麗華與伊協議施作系爭第二次工程，並由高麗華簽發面額為130萬元之本票予伊，作為給付承攬報酬之擔保，伊於104年11月12日即已施作系爭第二次工程完畢，惟王耀霆迄今仍未給付承攬報酬，爰依民法第505條第1項規定，請求王耀霆給付130萬元等語。惟為王耀霆否認，並以前詞置辯。經查：

1.按報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。民法第505條第1項定有明文。

2.兩造就系爭房地之買賣已於102年10月29日協議減價130萬元，揚銘公司旋於同年10月31日移轉系爭房地所有權予王耀霆，王耀霆亦於同年11月6日付清價金2120萬元，已據兩造所不爭執。衡諸常情王耀霆如未委由揚銘公司施作系爭第二次工程，則於協議減價完成後，即得逕行請求揚銘公司交付系爭房地，並無須由其代理人高麗華簽發面額130萬元之本票予揚銘公司作為擔保。王耀霆已付清買賣價款，卻委由其代理人高麗華於102年10月29日簽發面額130萬元之本票予揚銘公司，堪認兩造已合意系爭第二次工程承攬報酬為130萬元，並由王耀霆簽發系爭本票，擔保系爭第二次工程完工後其應給付揚銘公司之承攬報酬。

3.揚銘公司主張：高麗華曾代理王耀霆提供如附表四所示室內

設計圖要求伊施作等語，核與證人王湘盈即王耀霆之姊證稱：伊曾與母親高麗華曾一同前往看屋一次，看一下室內如何規劃，當時有房屋隔間，但不記得有無裝潢，進屋前曾看過如附表四所示之設計圖，是伊母親拿給伊看的等語相符（見原審卷第153至第154頁），堪認高麗華確曾代理王耀霆要求揚銘公司按附表四所示之設計圖施作系爭第二次工程。次查，王耀霆已取得系爭房地之所有權，而系爭房地之原有格局為一廚房、一餐廳、一客廳、一臥室、一套浴廁，有系爭房地買賣契約書附圖足憑(下稱原設計圖，見原審卷第9、161頁)，王耀霆亦不爭執揚銘公司施作系爭第二次工程後，系爭房地室內隔局確有增加陽台外推、一套浴廁、一臥室之情事，並有現況平面圖可佐(見本院卷第144至145、171頁)。苟兩造間未就系爭第二次工程訂立承攬契約，衡情王耀霆斷無任令揚銘公司將系爭房地之隔局做如此重大變更之理，益可證兩造間確就系爭第二次工程有承攬關係存在。

4.王耀霆雖抗辯：縱認兩造間就系爭第二次工程有承攬關係存在，依其承攬報酬130萬元所施作之項目應包括作系爭房地7樓之陽台外推、8樓增建、及室內隔間裝潢部分云云，揚銘公司則主張該130萬元之承攬報酬施作項目僅包括系爭房地7樓之陽台外推與隔間裝潢部分等語。經查，高麗華交付予揚銘公司施作系爭第二次工程如附表四所示之室內設計圖，並無8樓增建部分之記載，可見王耀霆並未委由揚銘公司施作系爭房地8樓增建部分。次查，兩造於104年3月間簽立系爭預約，記載於104年3月14日正式簽約，由揚銘公司將新店區中央街7樓(即系爭房地)及6樓以總價3058萬元出售予王耀霆，6樓部分價格之計算為（3,058萬元－2,250萬元）＋7樓增建保留款130萬元＝938萬元（見原審卷第97頁），亦堪認王耀霆於揚銘公司僅施作系爭房地7樓陽台外推與室內隔間裝潢之情況下，同意給付揚銘公司增建保留款130萬元。再查，高麗華於原審證稱：104年11月12日伊至房屋現場，伊請揚銘公司黃董事長帶鑰匙過來讓伊進去看，伊問他哪一天

要簽約，結果他價格又變動要變成3680萬元，伊沒有辦法接受，伊跟黃董事長說7樓(即系爭房地)可以先交屋，8樓已經不能增建，所以伊貼揚銘公司一些錢，改買6樓跟7樓等語(見原審卷第107至108頁)，堪認王耀霆早已知悉8樓無法增建，系爭第二次工程不包含8樓增建部分。則系爭第二次工程之施作範圍僅包含系爭房地7樓陽台外推與室內隔間裝潢，不包括8樓增建，至為明確。王耀霆上開抗辯，顯不足採。

5.系爭第二次工程之施作應按附表四所示之設計圖，即將原設計圖左上方之陽台打掉，外推為臥室，原設計圖上方之雨遮打掉，外推為陽台，並增加一套浴廁。另揚銘公司施作系爭第二次工程結果，並將原設計圖左下方之雨遮打掉，外推為陽台，有原設計圖、附表四所示設計圖及現況平面圖可稽(見原審卷第160至161頁，本院卷第171頁)。至於系爭第二次工程之計價，高麗華於原審證稱：附表三所示之品項(見原審卷第67至69頁)及金額係伊提出來的，伊去找揚銘公司黃董事長看要減價多少等語(見原審卷第109頁)，自可參照附表三所示工程品名之價格推算附表四所示工程品名之價格。揚銘公司據此提出系爭第二次工程之工程品名價格如附表一「揚銘公司原報價」欄所示，王耀霆亦陳稱：我們認為價值雙方已經有約定，要是鑑價結果與原先約定不同，會有問題等語(見本院卷第184頁)，又揚銘公司報價之金額總計為188萬9265元(含稅)【計算式詳附表一「揚銘公司原報價」欄所示】，而兩造就系爭第二次工程協議之報酬為130萬元(含稅)，則揚銘公司之報價自應按0000000/0000000之比例折算。據此計算，系爭第二次工程各工程品名之價格應如附表一「本院折算金額」欄所示。

6.揚銘公司主張其已施作附表一編號14至19、21至22、27至30、33所示工程品名等情，已據王耀霆所不爭執(見本院卷第184、187至188頁)，堪信為實。另揚銘公司主張其亦施作附表一編號1至13、20、23至26、31至32、34至36所示工程品

名等語，雖據王耀霆否認，惟經本院送新北市建築師公會鑑定結果，認揚銘公司所施作之數量如附表一「鑑定數量」欄所示，有該會109年5月29日鑑定報告書足憑(下稱系爭鑑定報告，證物外放)，可認揚銘公司完成上開品名之比例如附表一「完成比例」欄所示【計算式：附表一「鑑定數量」÷「約定數量」】，據此計算，王耀霆應給付之報酬如附表一「本院認定金額」欄所示【計算式：附表一「本院折算金額」×「完成比例」】。至揚銘公司雖主張其曾施作如附表一編號37至39所示工程品名云云，惟經本院送新北市建築師公會鑑定結果，認附表一編號37所示工程品名，非屬增建範圍，附表一編號38所示工程品名與編號20重複，即重複計價，附表一編號39所示工程品名現場無此項目，即未施作，有系爭鑑定報告可佐(見系爭鑑定報告第6頁），均不應計價。據此計算，揚銘公司得請求王耀霆給付之承攬報酬應為120萬3436元【計算式詳附表一「本院認可請求金額」欄所示】。

7.王耀霆雖抗辯：揚銘公司所施作之系爭第二次工程現況，與附表四所示之室內設計圖不符，揚銘公司未依債之本旨履行云云，並提出現況平面圖為憑(見本院卷第171頁)。惟查，高麗華所提供如附表四所示之室內設計圖並未標明尺寸，難認與現況不符，且高麗華於原審亦證稱：104年11月12日伊至房屋現場，跟黃董事長說7樓(即系爭房地)可以先交屋等語(見原審卷第107至108頁)。可見王耀霆之代理人高麗華於104年11月12日至系爭房地現場看屋時，並未爭執揚銘公司施作之系爭第二次工程有與如附表四所示室內設計圖不符之情事，並自認揚銘公司施作之系爭第二次工程已處於可交付狀態，自難認揚銘公司施作系爭第二次工程有何不符債之本旨情事。王耀霆上開抗辯，洵無可採。

8.綜上所述，揚銘公司施作之系爭第二次工程已於104年11月12日完工，而系爭第二次工程之施工項目為系爭房地7樓陽台外推及隔間裝潢，附著於王耀霆所有之系爭房地，無需再交

付予王耀霆，依上說明，王耀霆於104年11月12日系爭第二次工程完工時，即負有給付揚銘公司承攬報酬之義務。則揚銘公司依民法第505條第1項規定，請求王耀霆給付承攬報酬120萬3436元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

七、從而，王耀霆依民法第767條規定、不當得利之法律關係，請求揚銘公司交付系爭房地，及自104年11月13日起至交付系爭房地之日止按日給付1008元；揚銘公司依民法第505條第1項規定，請求王耀霆給付120萬3436元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即106年10月31日（見原審卷第77頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，均應予准許；兩造逾上開應准許部分之請求，為無理由，均不應准許。原審就上開應准許之部分，分別駁回王耀霆及揚銘公司之請求，均有未合，兩造上訴意旨分別指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，分別改判如主文第二項至第四項所示。另原審就上開不應准許部分，分別為兩造敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，核無不合，兩造此部分之上訴，均無理由，應分別予以駁回。又本判決第二項至第四項所命給付，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件兩造之上訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　20　　日

民事第三庭

審判長法　官　王怡雯

法　官　朱美璘

法　官　何君豪

正本係照原本作成。

王耀霆不得上訴。

揚銘公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　陳奕伃

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：

01
02

附表一：系爭二次工程計價表

編號	工程品名	單位	單價	約定數量	揚銘原報價	本院折算金額	鑑定數量	完成比例	本院認可請求金額	證據出處
1	4000PSI 水泥	㎥	2,030.0	11.0	22,330.0	15,365.23	11.0	100.00%	15,365.23	鑑定報告第5頁
2	鋼筋	T	20,900.0	3.5	73,150.0	50,334.39	2.5	71.43%	35,953.14	鑑定報告第5頁
3	模板	式	160,000.0	1.0	160,000.0	110,095.73	1.0	100.00%	110,095.73	鑑定報告第5頁
4	鋼筋工資	工	3,000.0	18.0	54,000.0	37,157.31	18.0	100.00%	37,157.31	鑑定報告第5頁
5	水泥壓送車	式	12,000.0	1.0	12,000.0	8,257.18	1.0	100.00%	8,257.18	鑑定報告第5頁
6	搭架	㎡	320.0	318.0	101,760.0	70,020.88	318.0	100.00%	70,020.88	鑑定報告第5頁
7	帆布網子	㎡	300.0	318.0	95,400.0	65,644.58	318.0	100.00%	65,644.58	鑑定報告第5頁
8	外牆二丁掛	支	3.1	4,500.0	13,950.0	9,598.97	4,200.0	93.33%	8,959.04	鑑定報告第5頁
9	外牆粉刷	㎡	450.0	60.0	27,000.0	18,578.65	60.0	100.00%	18,578.65	鑑定報告第5頁
10	外牆貼工	㎡	800.0	60.0	48,000.0	33,028.72	60.0	100.00%	33,028.72	鑑定報告第5頁
11	外牆抹縫	㎡	300.0	60.0	18,000.0	12,385.77	60.0	100.00%	12,385.77	鑑定報告第5頁
12	廁所砌紅磚	塊	8.0	2,000.0	16,000.0	11,009.57	816.0	40.80%	4,491.91	鑑定報告第5頁
13	內牆粉刷工資	㎡	450.0	204.0	91,800.0	63,167.42	204.0	100.00%	63,167.42	鑑定報告第5頁
14	貼60*60地磚	㎡	440.0	12.0	5,280.0	3,633.16	12.0	100.00%	3,633.16	不爭執
15	貼30*30地磚	㎡	440.0	44.0	19,360.0	13,321.58	44.0	100.00%	13,321.58	不爭執
16	貼30*60壁磚	㎡	440.0	22.0	9,680.0	6,660.79	22.0	100.00%	6,660.79	不爭執
17	60*60地磚	塊	180.0	220.0	39,600.0	27,248.69	220.0	100.00%	27,248.69	不爭執
18	30*30地磚	塊	38.0	200.0	7,600.0	5,229.55	200.0	100.00%	5,229.55	不爭執
19	30*60地磚	塊	120.0	375.0	45,000.0	30,964.42	375.0	100.00%	30,964.42	不爭執
20	木門	樘	12,000.0	3.0	36,000.0	24,771.54	1.0	33.33%	8,257.18	鑑定報告第5頁
21	陽台三合一鋁門	樘	18,000.0	1.0	18,000.0	12,385.77	1.0	100.00%	12,385.77	不爭執
22	廁所拉門	樘	15,000.0	1.0	15,000.0	10,321.47	1.0	100.00%	10,321.47	不爭執
23	砂	㎥	1,500.0	18.0	27,000.0	18,578.65	18.0	100.00%	18,578.65	鑑定報告第6頁
24	水泥	包	160.0	144.0	23,040.0	15,853.78	144.0	100.00%	15,853.78	鑑定報告第6頁
25	廢棄物清理	式	150,000.0	1.0	150,000.0	103,214.74	1.0	100.00%	103,214.74	鑑定報告第6頁
26	櫥具	套	97,000.0	1.0	97,000.0	66,745.53	1.0	100.00%	66,745.53	鑑定報告第6頁
27	馬桶	組	16,000.0	2.0	32,000.0	22,019.15	2.0	100.00%	22,019.15	不爭執
28	臉盆	組	12,000.0	2.0	24,000.0	16,514.36	2.0	100.00%	16,514.36	不爭執
29	浴缸	組	9,000.0	1.0	9,000.0	6,192.88	1.0	100.00%	6,192.88	不爭執
30	龍頭沐浴	組	12,000.0	2.0	24,000.0	16,514.36	2.0	100.00%	16,514.36	不爭執
31	牆面水泥漆	式	60,000.0	1.0	60,000.0	41,285.90	1.0	100.00%	41,285.90	鑑定報告第6頁
32	天花矽酸鈣板	式	5,000.0	1.0	5,000.0	3,440.49	1.0	100.00%	3,440.49	鑑定報告第6頁

1/2

附表一:系爭二次工程計價表

編號	工程品名	單位	單價	約定數量	揚銘原報價	本院折算金額	鑑定數量	完成比例	本院認可請求金額	證據出處
33	臉盆龍頭	組	6,500.0	2.0	13,000.0	8,945.28	2.0	100.00%	8,945.28	不爭執
34	浴室配件	組	8,000.0	2.0	16,000.0	11,009.57	1.0	50.00%	5,504.79	鑑定報告第6頁
35	水電工程	式	200,000.0	1.0	200,000.0	137,619.66	1.0	100.00%	137,619.66	鑑定報告第6頁
36	勞工安全衛生及管理費用	式	120,000.0	1.0	120,000.0	82,571.79	1.0	100.00%	82,571.79	鑑定報告第6頁
37	雲彩雙玄關門	樘		1.0	38,000.0	26,147.73	0.0	0.00%	0.00	鑑定報告第6頁
38	藝街實木門配木製實心門框	樘	2,250.0	6.0	13,500.0	9,289.33	0.0	0.00%	0.00	鑑定報告第6頁
39	浴室用PVC企口天花板附燈	式		1.0	18,850.0	12,970.65	0.0	0.00%	0.00	鑑定報告第6頁
合計					1,799,300.0	1,238,095.24			1,146,129.53	
營業稅5%					89,965.00	61,904.76			57,306.48	
含營業稅5%					1,889,265.00	1,300,000.00			1,203,436.00	

附表二：系爭房地租金計算表

附表二:系爭房地租金計算表

編號	坪數	每月租金	每坪月租金	每坪日租金	卷證頁碼
1	24.19	33,800.00	1,397.27	46.58	
2	24.19	33,800.00	1,397.27	46.58	
3	24.50	38,000.00	1,551.02	51.70	
4	25.40	38,000.00	1,496.06	49.87	
5	31.79	40,000.00	1,258.26	41.94	
6	32.52	34,000.00	1,045.51	34.85	
平均			**1,357.57**	**45.25**	

編號	種類	平方公尺	坪	日租金	卷證頁碼
1	樓層總面積	61.27	18.53	838.71	原審卷第16頁
2	附屬建物陽台面積	12.38	3.74	169.47	原審卷第16頁
合計		**73.65**	**22.28**	**1,008.18**	

系爭房地日租金：	22.28*45.25=	1008.17

附表三：高麗華提供之工程品名、數量、單價、折價金額表(見原審卷第67至69頁)

67

品名	數量	單價(含工資)	合計	折價金額
七樓部分：				
氣密強化玻璃鋁門窗(附紗窗)				38000
雲彩雙玄關門				35000
鐵鍛造花藝術門				
雙層強化玻璃				
藝術實木門配木製實心門框	6樘	2250	13500	135000
亞塑鋼防水門		2200		6600
化玻璃鋁門附紗窗				
、餐廳及臥室貼 60*60 冠軍、白或同等級磁磚	中階 8500	93㎡ 78㎡		93㎡ = 239500 80×80 = 19500
房、浴室貼 20*20 止滑石英地磚				16600
台貼 20*20 石英地磚				4166
面 ICI 乳膠漆				66500
廚房貼磁磚到頂				54500
廳、臥室 ICI 乳膠漆				28500
及浴室用 PVC 企口天花板附燈			18850	18850
台漆 ICI 晴雨漆附燈具				8000
台水龍頭	2	145	290	290
專用排水管				

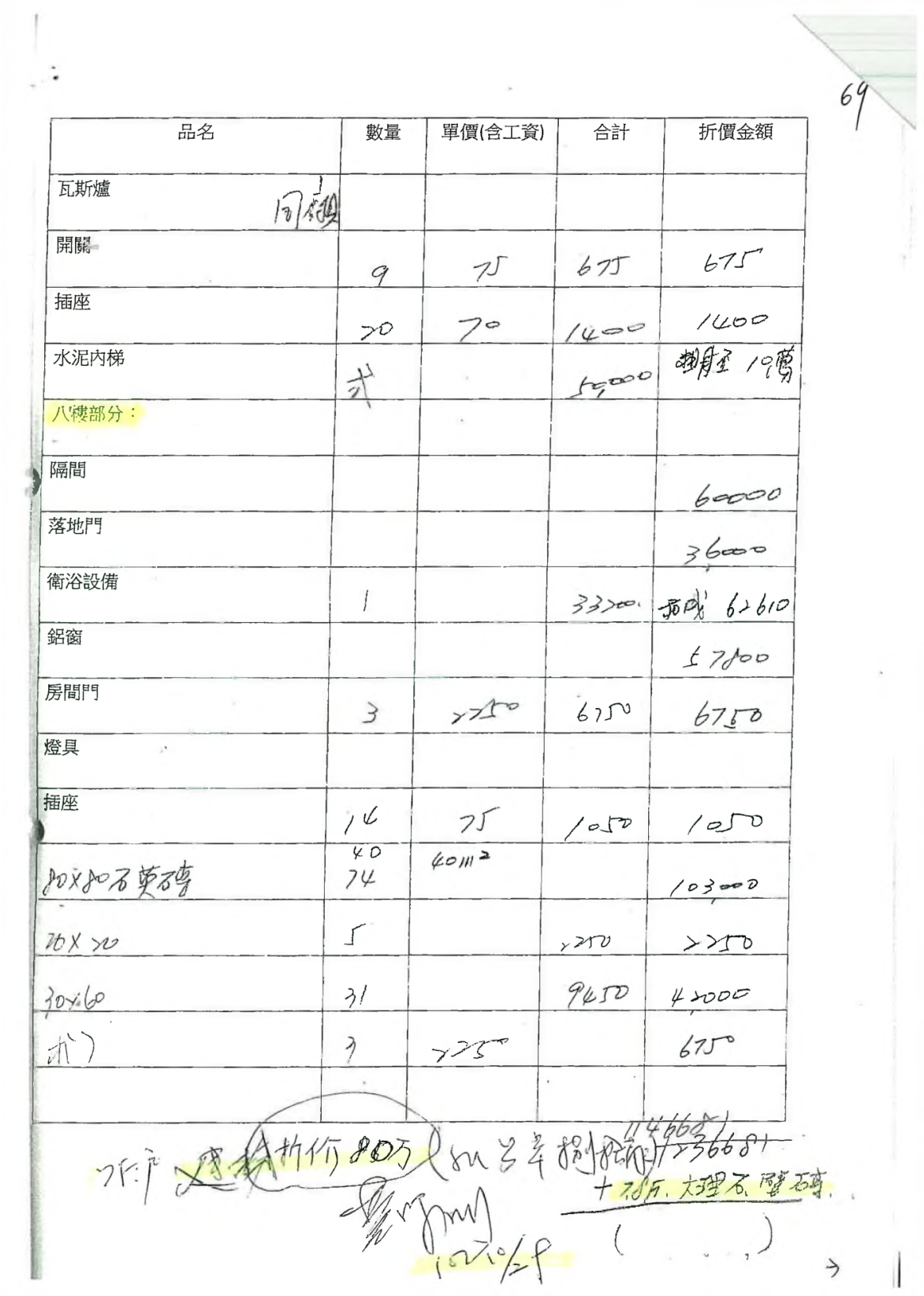
18F 電梯地面磁磚、壁面磁磚 =

01

68

品名	數量	單價(含工資)	合計	折價金額
洗衣機、烘衣機專用插座	1	70	70	70
曬衣架				
衛浴設備	2套	33200	66400	和成 115320
洗面盆附明鏡				
化妝架				
肥皂盤				
衛生紙架				
毛巾架				
抽風機	2只	2000	4000	4000
豪華浴缸	1只	7000	7000	7000
可調式蓮蓬頭				
爐台				
洗濯台	1組	75800		10K 3.5 10萬 (攜帶品)
調理台				
吊櫥				
排油煙機				
單槍冷熱水龍頭				

02



01

69

品名	數量	單價(含工資)	合計	折價金額
瓦斯爐 同意				
開關	9	75	675	675
插座	20	70	1400	1400
水泥內梯	式		50,000	期限 10萬
八樓部分：				
隔間				60000
落地門				36000
衛浴設備	1		33200	面成 62610
鋁窗				57800
房間門	3	2250	6750	6750
燈具				
插座	14	75	1050	1050
80×80石英磚	40 74	40111²		103,000
20×20	5		2250	2250
30×60	31		9450	42000
式)	3	2250		6750

工作 ~~建材~~ 折价 80万 (如出幸捌拾萬) 1146681 ~~1236681~~

+ 7.8万 大理石 壁石磚

1020/2月

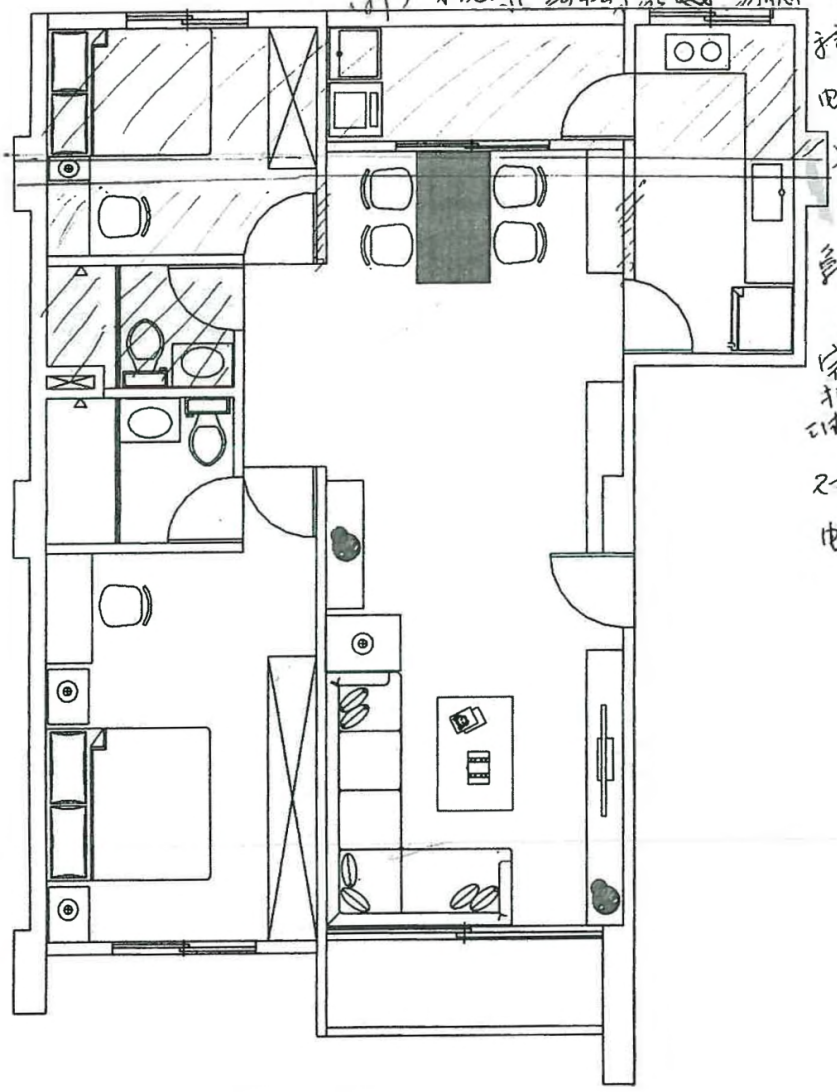
02 附表四：高麗華提供之室內設計圖(見原審卷第59、160頁)

01

160

七下 ▨ 增建(工) 二 ④ 混凝土(底涂) ③ 紮筋 ③ 泥作(軟剛 點石影磚 地石磚) ④ 水電 ⑤ 污水 ⑥ 暖剛 ⑦ 立 窗戶 ⑧ 油漆工 ⑧ 模板 搭架 ⑨ 水泥 砂 空磚 地石磚 鋁門 鋁窗 (拉皮 30×30 (後石粉)

建材：料，水泥漆，消費於路圍 馬桶 細圓孔，明鏡 接地線 電線 燈孔，燈 幻燈 多年百拾面 人造 完圓 電箱 插座 油漆材料 對講孔 電線



02

增建後

03