臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第41號

上　訴　人
即反訴被告　薛武雄
000000000000000000
訴訟代理人　管高岳律師
被 上訴 人
即反訴原告　陞聯建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　謝維賢
訴訟代理人　柏有為律師
　　施旻孝律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國109年4月24日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4116號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，上訴人為訴之追加、被上訴人提起反訴，本院於民國112年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、上訴駁回。

二、(追加之訴)陞聯建設開發股份有限公司應將新北市○○區○○段0000○號即新北市○○區○○路0段000巷000號房屋交付（即移轉占有）予薛武雄。

三、（反訴）薛武雄應給付陞聯建設開發股份有限公司新臺幣陸拾陸萬陸仟零貳拾肆元，及自民國一百一十二年九月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、陞聯建設開發股份有限公司之其餘反訴駁回。

五、第二審及發回前第三審訴訟費用，由薛武雄負擔；追加之訴訴訟費用由陞聯建設開發股份有限公司負擔；反訴訴訟費用由薛武雄負擔百分之七，餘由陞聯建設開發股份有限公司負擔。

六、本判決第三項所命給付，如陞聯建設開發股份有限公司以新臺幣貳拾叁萬元為薛武雄供擔保後，得假執行；如薛武雄以新臺

幣陸拾陸萬陸仟零貳拾肆元為陞聯建設開發股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

七、陞聯建設開發股份有限公司反訴之其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人薛武雄原審依兩造契約約款請求被上訴人陞聯建設開發股份有限公司(下稱陞聯公司)為房屋所有權移轉登記。嗣於本院審理中，追加依兩造契約約款請求陞聯公司交屋，陞聯公司雖不同意，惟薛武雄追加之訴之審理，就原請求所主張之事實及證據資料得以利用，避免薛武雄再行起訴，重複審理，而得於本訴中統一解決紛爭，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應許薛武雄為訴之追加。

二、薛武雄起訴依兩造契約約款請求陞聯公司為房屋所有權移轉登記，陞聯公司抗辯依兩造契約約款其對薛武雄有金錢債權，行使同時履行抗辯權，以與同時履行抗辯之相同事由提起反訴，依兩造契約約款請求薛武雄給付金錢，雖薛武雄表示不同意(本院卷一第361頁)，惟其反訴係關於兩造契約之爭議，本訴之證據資料得於反訴繼續使用，且有助於當事人間紛爭之一次解決，基於訴訟經濟原則，應認符合就同一訴訟標的有提起反訴之利益情形，依民事訴訟法第446條第2項第2款規定，無待薛武雄同意，陞聯公司提起反訴，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、薛武雄本訴、追加之訴主張及反訴答辯：

㈠本訴主張：伊提供伊母薛廖春梅與伊弟薛國精共有坐落新北市○○區○○段000○0地號土地(民國103年4月23日分割自同段391地號土地，嗣於107年7月6日復與之合併為同段383地號土地〈下稱383地號土地〉，下稱系爭土地)，參與陞聯公司「幸福家綻」建案(下稱系爭建案)之合建，兩造分別於103年4月12日簽立承諾書(下稱系爭承諾書)、同年月24日簽訂合建契約書、特約事項（下稱系爭特約事項）、同意書（下稱系爭同意書，並與上開合建契約書、系爭特約事項、

合稱系爭契約），約定陞聯公司於系爭土地上新建獨棟式建築物，於取得使用執照3個月內將所有權登記與伊。陞聯公司已取得系爭建案之使用執照，惟迄未將自興建完成之同段9153建號即門牌為新北市○○區○○路0段000巷000號房屋(下稱系爭房屋)所有權登記與伊等情。爰依合建契約書第4條第1項第1款、系爭特約事項第2點、第13點約定、系爭承諾書第3點約定，求為命陞聯公司移轉系爭房屋所有權登記之判決（原審就此部分為薛武雄敗訴之判決，薛武雄不服，提起上訴，未繫屬本院者，不予贅敘）。上訴聲明：㈠原判決關於駁回薛武雄下列第㈡項之訴部分廢棄；㈡陞聯公司應將系爭房屋移轉登記於薛武雄所有。

㈡追加之訴主張：依合建契約書第4條第1項第1款、系爭特約事項第13點約定、系爭承諾書第3點、幸福家綻C棟門窗備註4約定，請求薛武雄交屋。追加之訴聲明：陞聯公司應將系爭房屋物交付（即移轉占有）予薛武雄。

㈢反訴答辯：詳如附表之D欄所載。

二、陞聯公司本訴、追加之訴答辯及反訴主張：

㈠本訴答辯：薛武雄非383地號土地所有權人，單獨請求移轉系爭房屋所有權，與公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項規定有違，屬法律上不能之給付。況薛武雄經伊催告後，仍未繳納相關稅費(如反訴主張），伊得行使同時履行抗辯權等語，資為抗辯。

㈡追加之訴答辯：系爭特約事項第13條交付標的係建物所有權狀，而非交屋。幸福家綻C棟門窗變更追加備註4.記載「依實際執行本案預估於107年4月底取得使用執照，後續續視行政機關及雙方作業情形，預估於使用執照取得後3~6個月辦理交屋」，屬不確定概念假設性條件之推估，自不足構成具體特定之法律上請求權基礎。況薛武雄經伊催告後仍未繳納相關稅費(如反訴主張），伊得行使同時履行抗辯權等語，資為抗辯。

㈢反訴主張：請求薛武雄給付⑴土地增值稅48萬7384元、⑵房

屋稅6萬3089元、⑶營業稅17萬8640元、⑷鋼骨結構費30萬元、⑸門窗變更追加款10萬元、⑹瓦斯管線分攤費5萬3000元、⑺代墊社區管理費10萬6488元、⑻代墊預繳6個月社區基金1萬2528元暨機車管理費4400元、⑼懲罰性違約金一部請求800萬元，共計930萬5529元，詳如附表之C欄所載。伊早在107年10月2日即以通知函催請薛武雄於同年月11日以前如數繳納，詎薛武雄未配合辦理，應自107年10月12日起計算遲延利息。反訴聲明：㈠薛武雄應給付陞聯公司930萬5529元，暨自107年10月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三兩造不爭執事項：

㈠薛武雄提供薛廖春梅與薛國精共有系爭土地，參與陞聯公司系爭建案之合建，兩造分別於103年4月12日簽立系爭承諾書、同年月24日簽訂系爭契約。

㈡陞聯公司已取得系爭建案之使用執照，惟迄未將自興建完成之系爭房屋所有權登記與薛武雄，亦未將系爭房屋交付予薛武雄。

㈢系爭房屋對應之基地產權為幸福段383地號權利範圍100萬分之7666，該基地產權迄今仍在薛武雄之母薛廖春梅名下。

四薛武雄本訴請求陞聯公司所有權移轉登記，追加之訴請求交屋，陞聯公司反訴請求薛武雄給付如附表所示款項，均為對造所拒，兩造所為請求有無理由，茲分述如下：

㈠（本訴部分）系爭房屋屬區分所有建築物，薛武雄請求陞聯公司就爭房屋所有權為移轉登記，為與其基地所有權分離而為移轉，違反公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項強制規定，依法不能登記，其請求為無理由，上訴為無理由。

1.薛武雄主張：依合建契約書第4條第1項第1款「本契約書全體立約人同意以下列條件由乙方(即陞聯公司)興建獨棟建築物交與甲方(即薛武雄)」，系爭特約事項第2點「本棟房屋土地登記有權人為薛廖春梅，建物登記所有權人為薛武雄」，第13點約定「乙方取得建物所有權狀後，另與甲方約定時間交付」，

系爭承諾書3點「承諾於工務機關相關勘驗完成後，一年內施工完畢，交予土地所有權人」之約定，請求陞聯公司單獨就爭房屋所有權為移轉登記；系爭房屋非屬區分所有建築物；縱系爭房屋為區分所有建築物，因系爭房屋與其所屬基地所有權已非屬同一人，各自得獨立處分其權利，不受公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項之限制等語。

2.公寓大廈管理條例第3條第2款規定：「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」。民法第799條第1項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」，該條項指明區分所有建築物係由建築物之專有部分與該建築物及附屬物之共同部分組成。建築物區分所有之方式，有橫的區分，將一棟樓房分層橫切者，有縱的區分，將一棟平排之建築物縱切為數戶者，亦有縱橫區分者，無論區分方法如何均屬建築物之區分所有。系爭房屋建物謄本之標示部記載：「登記日期：民國107年10月15日」、「登記原因：第一次登記」、「建築物座落地號：幸福段383」、「主要用途：集合住宅」、「層數：12層」、「層次：一層面積21.67平方公尺　二層面積21.67平方公尺　屋頂突出物面積21.67平方公尺　總面積65.01平方公尺」、「建築完成日期：民國107年8月27日」、「共有部分：幸福段9248建號3378.97平方公尺　權利範圍100000分之346　其他登記事項：使用執照字號：107重使字第317號（權狀註記事）建築基地地號：幸福段383地號 主要用途：本共有部分項目有：車道、停車設備維修走道、管委會使用空間、梯廳、安全梯、行動不便者電梯、緊急昇降機、停車空間、樓梯間、防空避難室兼停車空間、排煙室、機房、水箱、電梯機房、雨遮等15項。主要建材：鋼筋混凝土結構造　停車位共計：77位」、「其他登記事項：使用執照字號：107重使字第317號　建築基地權利(種類)範圍：幸福段383地號（所有權)0000000分之7666（權狀註記事）建築基地地號：

幸福段383地號」（見原審卷第81頁），系爭建物為集合住宅，專有部分面積65.01平方公尺，建築基地為幸福段383地號土地權利範圍0000000分之7666，共有部分為幸福段9248建號3378.97平方公尺權利範圍100000分之346，屬區分所有建築物。上訴人主張系爭房屋非屬區分所有建築物，並不足採。

3.公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「區分所有建物之專有部分不得與其所屬建築物共同使用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」。98年1月23日增訂、同年7月23日施行之民法第799條第5項規定：「區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」，其立法意旨，專有部分與其所屬對應之共有部分應有部分及其基地權利，有不可分離之關係，規定不得分離而為移轉或設定其他負擔，以維持專有部分與其共有部分、基地權利處分之一體化，避免法律關係趨於複雜；此區分所有建築物之房地一體化處分原則之規定，屬強制規定，違反者無效。例外有效者，為同時增訂施行之民法物權編施行法第8條之5第2項規定：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地權利，已分屬不同一人所有，或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。」，其立法意旨，本法第799條增訂第5項明定區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離為移轉或設定負擔，但於民法物權編修正施行前，區分所有建築物之所有人已為處分而分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，仍得分離而為移轉或設定其他負擔，不受該項之限制，換言之，僅限於民法物權編修正施行即98年7月23日之前，區分所有建築物專有部分與其共有部分、基地權利，已分屬不同一人所有，或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，例外不受民法第799條第5項規定之限制；除此之外，區分所有建築物物權之移轉或設定負擔，均應遵守房地一體化處分原則。公寓大廈管理條例第4條第2項，本質上既亦在處理區分所

有建物與其基地所有權併同移轉之問題，則基於後法優於前法之法理，解釋上亦應為相應之調整。

4. 系爭房屋於107年10月15日辦理所有權第一次登記，無民法物權編施行法第8條之5第2項規定之適用，此為兩造所不爭執（見本院卷二第72、78頁）。系爭房屋既於民法物權編施行法修正施行之後，方辦理所有權第一次登記，即無民法物權編施行法第8條之5第2項針對修正施行之前，房地權利已分屬不同一人之例外規定之適用，則系爭房屋所有權之移轉，仍受到公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項房地一體化處分原則之拘束，故系爭房屋之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之所有權，不得分離而為移轉。系爭房屋對應之基地產權為幸福段383地號權利範圍0000000分之7666，該基地產權迄今仍在薛武雄之母薛廖春梅名下，為兩造所不爭執(不爭執事項㈢)，薛武雄表示對陞聯公司提起本件訴訟，意在僅移轉系爭房屋所有權，系爭土地所有權仍在薛廖春梅名下，即房地分離而為移轉等語（見本院卷二第69頁），則薛武雄依合建契約書第4條第1項第1款、系爭特約事項第2條、第13條約定、系爭承諾書第3點，請求陞聯公司單獨就爭房屋所有權為移轉登記，為與其基地所有權分離而為移轉，違反公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項區分所有建築物之房地處分一體化原則之規定，依法不能登記，屬法律上不能之給付，自不得准許。薛武雄之上訴為無理由。薛武雄請求陞聯公司單獨就爭房屋所有權為移轉登記，既為無理由，則針對薛武雄本訴請求所有權移轉登記，陞聯公司為適用或類推適用民法第264條同時履行抗辯部分，即無庸論究。

5. 至薛武雄主張：系爭房屋目前登記為陞聯公司所有，但其對應基地是薛廖春梅所有，房屋與土地分屬不同人所有，因此不受公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項規定之限制，最高法院100年台抗字第338號、105年台抗字第554號、108年台抗字第709號裁定（下合稱最高法院三裁定）採此看法等語。經查，最高法院三裁定雖記載房地分屬不同人所有，房

地所有人各得獨立處分其權利之旨（見本院卷一第451頁），惟該三裁定區分所有建築物及其基地登記分屬不同人所有之時間，均係在民法物權編修正施行即98年7月23日之前，與本件不同（系爭房屋為民法物權編修正施行之後辦理所有權第一次登記），尚難比附援引。另上訴人所提內政部85年2月5日台(85)內地字第8578394號函之原則一固記載「已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制」（見本院前審卷第105頁），惟為內政部於民法物權編修正施行即98年7月23日之前所為函釋，而與本件不同（系爭房屋為民法物權編修正施行之後辦理所有權第一次登記），本件應無適用之餘地。

㈡（追加之訴部分）陞聯公司依合建契約第4條第1項第1款約定，應交付系爭房屋予薛武雄。薛武雄追加之訴為有理由。

1. 薛武雄主張：依合建契約書第4條第1項第1款「本契約書全體立約人同意以下列條件由乙方興建獨棟建築物交與甲方」，系爭特約事項第13點約定「乙方取得建物所有權狀後，另與甲方約定時間交付」，系爭承諾書第3點「承諾於工務機關相關勘驗完成後，一年內施工完畢，交予土地所有權人」，幸福家綻C棟門窗變更追加備註4.「依實際執行本案預估於107年4月底取得使用執照…，預估於使用執照取得後3~6個月辦理交屋」之約定，請求陞聯公司將爭房屋交付(即移轉占有)予伊等語。

2.「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。」民法第229條第2項、第3項定有明文。兩造簽訂之合建契約第4條第1項第1款約定：「本契約書全體立約人同意以下列條件由乙方（即陞聯公司）興建獨棟建築物交與甲方（即薛武雄)…」（見原審卷第39頁），依約陞聯公司有興建房屋交與薛武雄之義務。遍觀系爭契約，並無交屋期限之約定，有系爭契約在卷可稽（見原審卷

第33至71頁），陞聯公司亦表示兩造未約定交屋之確定期限（筆錄見本院卷二第11頁）；又陞聯公司興建系爭房屋於105年3月17日開工，於107年1月30日竣工，於同年8月27日取得使用執照，有使用執照存根在卷可稽(見原審卷第87頁），然迄今未交屋。是以薛武雄於112年6月12日準備程序以言詞及準備㈡狀請求陞聯公司將系爭房屋移轉占有即交屋予其（見本院卷一第171、178-1頁），應屬有據。陞聯公司依合建契約第4條第1項第1款約定，應交屋予薛武雄而尚未交付，則薛武雄追加之訴請求陞聯公司交屋，為有理由。

3.薛武雄依合建契約第4條第1項第1款約定請求陞聯公司交屋為有理由，其主張之其餘約款即毋庸論述。

㈢（同時履行抗辯部分）就交屋部分，陞聯公司所為適用或類推適用同時履行抗辯，為無理由。

1.陞聯公司抗辯：就交屋部分，薛武雄經伊催告後仍未繳納相關稅費(如反訴主張），伊得行使適用或類推適用民法第264條規定同時履行抗辯權等語。

2.所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，即不能發生同時履行之抗辯。

3.系爭合建契約書之前言約定：「茲為甲方提供土地，與乙方共同興建房屋，並由乙方提供資金合作興建房屋事宜，經甲方及乙方之協議，訂定契約條款如下：」，第1條約定：「合建標的：甲方提供合建之土地標示為：座落新北市○○區○○段00000地號（因簽訂本約時，所有權人登記為薛廖春梅及薛國精等二人君，但甲方與所有權登記人均同意，由甲方全權處理391-1地號，如附件一),土地持分1/1：全部約6.65坪（詳附件二：地籍圖、地籍謄本、土地所有權狀影本，如土地地號有合併、分割或地籍圖重測等，則依新地號、新面積辦理產權登記，並依地政機關登記為準)，配合乙方於第二條開發計畫範圍內，共同規劃建大樓。」，第2條第1項約定：「甲方同意提供前條標的全部土地委由乙方擔任起造人共同開發。乙方應依

據新北市政府最近都市計畫法、建築法等諸項規定設計興建地上二樓獨立建物一棟（見附件三)及15F/地下4F連棟式住宅樓房（因本契約簽訂時，鄰地整合尚未確定，故建築樓層及型態無法定案，本契約所提樓層及型態僅供參考，由乙方聘用之建築師按建築法規規劃設計；建築樓層及型態以新北市建管處核准圖說為準)，除畸零地及規定空地比例外應全部利用，其型式及坪數由乙方負責設計，經得甲方認可同意後興建之。…」，第3條第1項約定：「甲方提供前開土地予乙方，由乙方提供興建資金，乙方如需辦理建築融資，甲方同意配合相關文件之簽核。」，第4條第1項約定：「本建案基地建築規劃，由乙方聘請建築師依建築法規設計，以採地下4層地上15層樓鋼筋混凝土之建築設計，其面積包括(a)室內面積(b)機械停車位、平面停車位(c)陽台(d)樓梯走道(e)其他公共設施等部份。本契約書全體立約人同意上述面積及分配面積以建管單位核准之圖說及地政機關謄本登記為準。立約人協議分配如后：1.本契約書全體立約人同意以下列條件由乙方興建獨棟建築物交與甲方，建築物相關坪數如下表：…2.甲、乙方土地持分按甲、乙方房屋分配可分回坪數佔總建物坪數之比例持分總合建土地面積應有權力範圍。…」第3項約定：「甲方及乙方分得之房屋面積包括附屬建物及公共設施面積在內，實際面積依地政機關登記為準。」第4項約定：「本條之土地係指前開第1條之土地標示之面積，為本標示土地之建築基地面積。甲方及乙方按分得之房屋面積（包括機械停車位之房屋面積內）比例分配應持分之土地。上述房屋面積包括主建物、附屬建物、房屋預留之空地比之面積，連同房屋建築基地及其他公共設施面積在內，為雙方應得之土地權利比率根據原則。根據前開分配之房屋樓層戶及機械停車位，甲乙雙方所分得之土地權利面積根據前開之分配原則，待使照核准後依管轄地政事務所辦理土地分割之勘測成果表為準核算之」(見原審卷第35至39頁）。依合建契約書之約定，薛武雄有提供土地予陞聯公司共同興建房屋之義務，陞聯公司有提供資金興建房屋交付薛武雄之義務，

此二者間有對價關係。薛武雄已提供土地予陞聯公司興建房屋，陞聯公司已興建房屋完成，並已分得部分土地，然陞聯公司尚未交付系爭房屋予薛武雄。薛武雄既已提供土地予陞聯公司興建房屋而履行合建契約書之主要義務，陞聯公司已取得因系爭契約所分得之土地所有權，陞聯公司即應將系爭房屋移轉所有權並交付予薛武雄，而陞聯公司尚未移轉所有權、亦未交付予薛武雄。陞聯公司交付系爭房屋之義務，係與薛武雄提供土地供興建房屋間有對價關係存在，而與薛武雄是否繳交附表編號1、3、4、5、6所示款項間並無互為對待給付之關係。至附表編號2、7、8、9所示款項，陞聯公司之請求為無理由（詳如下㈣所述及附表所載）。是以針對本訴部分，陞聯公司為適用或類推適用民法第264條規定之抗辯，為無理由。

㈣（反訴部分）陞聯公司反訴請求薛武雄給付如附表所示款項，其中土地增值稅、營業稅(即附表編號1、3）計66萬6024元部分為有理由，餘為無理由。茲分述如下：

1.土地增值稅48萬7384元（附表編號1）部分：合建契約書第9條第4項約定：「土地所有權移轉所發生之土地增值稅，同意依使用執照核發日之當年度公告現值申報，由甲方（即薛武雄）自行負擔。」（見原審卷第43頁），可知兩造約定土地所有權移轉所發生之土地增值稅由薛武雄負擔。陞聯公司主張系爭房屋對應基地持分0000000分之7666廖春梅曾將對應基地持分移轉陞聯公司，而由陞聯公司為薛武雄代墊此部分土地增值稅；薛廖春梅原先土地持分換算面積57.526平方公尺，分拆為「本合建契約(薛武雄)21.75平方公尺」、「他合建契約（薛廖春梅、薛國精、薛桂芳、薛坤元)35.776平方公尺，本合建契約陞聯公司移轉12.75平方公尺，保留9平方公尺為系爭房屋對應基地持分0000000分之7666，他合建契約陞聯公司移轉19.81平方公尺，保留15.97平方公尺作為薛廖春梅、薛國精、薛桂芳、薛坤元在該合建契約分得房產之對應基地持分，薛廖春梅在本合建契約及他合契約共計移出基地面積32.56平方公尺，保留基地面積24.97平方公尺，土地增值稅124萬4645元依兩者

比例拆分本合建契約由薛武雄負擔48萬7384元〔計算式：1,244,645×(12.75/32.56)=487,384〕，並提出他合建契約、土地增值稅繳款書為憑（見本院卷一第35至65頁、第321至323頁），應屬可信。至薛武雄抗辯：系爭承諾書約定陞聯公司按現況建物修建，系爭契約未約定陞聯公司分得若干土地，陞聯公司將基地13平方公尺土地移轉至其名下，侵占薛廖春梅13平方公尺土地，復要求薛武雄負擔土地增值稅，自屬無據等語，經查，依合建契約書第4條第1項第2款、第3項、第4項約定兩造土地持分按雙方房屋分配可分回坪數佔總坪數之比例持分總合建土地面積應有權利範圍；分得房屋面積包括附屬建物及公共設面積在內，實際面積依地政機關登記為準；兩造按分得之房屋面積比例分配應持分之土地，所分得土地之土地權利面積根據前開分配原則，依地政機關土地分割勘測成果表為準核算之（條文內容詳如上㈢所載，見原審卷第37至39頁），可知依約陞聯公司有分得土地，薛武雄此部分抗辯不足採信。

2. 自108年至112年房屋稅6萬3089元（附表編號2）部分：陞聯公司主張：薛武雄依合建契約書第9條第6項約定應繳納房屋稅，而未繳納，為可歸責於薛武雄事由之不完全給付，依合建契約書第9條第6項、民法第227條第1、2項請求薛武雄賠償伊支付房屋稅6萬3089元之損害等語。查，合建契約書第9條第6項約定：「房屋保存登記手續，由甲方授權乙方（即陞聯公司)統籌辦理，有關房屋產權登記之一切稅捐（公契印花、監證費、登記規費、代書費、複丈費、契稅等)，由甲方及乙方按分得之土地與房屋各自負擔。」，由該條項依其文義及所例示之稅費，可知係約定「產權登記」相關之稅捐由兩造按分得之土地與房屋各自負擔，該條項並未約定系爭房屋登記於陞聯公司期間之房屋稅由薛武雄負擔，換言之，房屋稅並非屬合建契約書第9條第6項約定之稅費，則陞聯公司此部分請求為無理由。

3. 營業稅17萬8864元（附表編號3）部分：合建契約書第9條第8項約定：「房地互易處理：雙方依合建基地及新建房屋等值交換原則，於合建大樓取得使用執照後，由甲方依土地公告現值

總值開立換出土地之憑據證（稅賦由買受人及乙方負擔)予乙方，乙方則依規定開立換出房屋之憑證（營業稅賦由買受人及甲方負擔)予甲方。…」，薛武雄應負擔之營業稅按合建架構所獲致房屋價值而定，系爭房屋登記面積76.7平方公尺(23.2坪)，以每坪交屋時行情38.5萬元計算，房地總價893.2萬元，扣除土地價值(60%)後之建物價值佔比40%推估，合建架構內之歸屬建物價值為357萬2800元，據以核算5%營業稅為17萬8640元，有108年12月2日統一發票在卷可稽（見本院卷一第337頁）。陞聯公司此部分請求為有理由。

4.鋼骨結構費30萬元（附表編號4）部分：系爭特約事項第3條約定：「本棟房屋為鋼結構建造，甲方補貼30萬元整，扣除必要費用，於交屋時交付乙方。」，可知薛武雄給付鋼骨結構費30萬元之清償期，為陞聯公司交屋時，然陞聯公司迄今尚未交屋，則薛武雄給付鋼骨結構費之清償期尚未屆至，陞聯公司此部分請求為無理由。

5.門窗變更追加款10萬元（附表編號5）部分：幸福家綻Ｃ棟門窗變更追加備註欄記載「⑴陞聯建設同意以10萬元(含稅)做為門窗追加總金額。⑵本款項於交屋時支付予陞聯建設。…」，經薛武雄於106年5月1日簽認（見原審卷第177頁），可知薛武雄給付門窗變更追加款10萬元之清償期，為陞聯公司交屋時，然陞聯公司迄今尚未交屋，則薛武雄給付門窗變更追加款之清償期尚未屆至，陞聯公司此部分請求為無理由。

6.瓦斯管線分擔費5萬3000元（附表編號6）部分：合建契約書附件四「建材設備表」第3頁「五、瓦斯設備：統一代為申請裝配天然瓦斯，採用微電腦瓦斯表，具防異常漏氣及強震時瓦斯自動遮斷功能。配管及押錶費用由各戶負擔，瓦斯表於各戶交屋後自行申請掛錶。」，可知薛武雄應負擔瓦斯配管費用。系爭承諾書第2點約定：「上述恢復原址之相關建築費用，由本公司支付，並按現況恢復水、電、瓦斯」（見原審卷第67頁），陞聯公司依承諾書承諾現況建物修建，並按現況恢復水、電、瓦斯，但關於費用，僅約定相關「建築」費用由陞聯

公司支付，就恢復水、電、瓦斯之費用並未約定，則依上開建材設備表之約定，配管費用由各戶負擔。陞聯公司主張系爭社區總戶數95戶，扣除未裝設瓦斯管線之1樓5戶店面，剩90戶，以瓦斯接管總支出477萬元，計算每戶應分攤費用為5萬3000元，並提出新海瓦斯股份有限公司開立裝置工料款之統一發票在卷（見本院卷一第339頁），為薛武雄所不爭執，則薛武雄應負擔瓦斯管線分擔費5萬3000元。惟陞聯公司於107年10月2日函附註三記載：「提醒台端交屋時應備款項為房屋鋼骨結構款30萬元、門窗變更追加款10萬4250元及瓦斯管線費5萬3千元，共計新台幣肆拾伍萬柒仟貳佰伍拾元(此款項未含過戶契稅、印花稅、設定費、實價登錄費及代書費用)」（見原審卷第181頁），可知瓦斯管線費5萬3000元之清償期為交屋時。系爭房屋尚未交付薛武雄，為兩造所不爭執，則薛武雄給付瓦斯管線費分擔費之清償期尚未屆至，陞聯公司此部分請求為無理由。

7.自108年9月至112年7月社區管理費10萬6488元（附表編號7）部分：陞聯公司主張：薛武雄依合建契約書第9條第9項應繳納社區管理費，而未繳納，為可歸責於薛武雄事由之不完全給付，依合建契約書第9條第9項、民法第227條第1、2項請求薛武雄賠償伊支付社區管理費10萬6488元之損害等語。查，合建契約書第9條第9項約定：「甲方同意自乙方通知交屋之日起，不論是否遷入，均應分攤下列費用：1.本戶水電費、瓦斯費及瓦斯掛表費。2.屬於全體住戶分攤之水、電、瓦斯等費用按房屋分配比例分攤之3.按照房屋分配比例分攤屬全體住戶應負擔之公共設施清潔費、保養費及管理費等」，該條項係約定薛武雄應負擔自通知交屋日之起所發生之系爭房屋及全體住戶分推攤之水電費、瓦斯費、管理費等，並未約定系爭房屋登記於陞聯公司期間之社區管理費由薛武雄負擔。陞聯公司107年10月2日函薛武雄備齊薛廖春梅印鑑明及印鑑章，及繳納土地增值稅概估款78萬5497元、房屋營業稅依合約權值表概估17萬8640元，共計96萬4137元（見原審卷第85、181頁），僅係通知薛

武雄繳清上開概估款項並備齊文件後，「待本公司通知過戶」，該函並無通知薛武雄於何時辦理交屋之意思，不足以證明聯陞公司有通知交屋，此外，陞聯公司未再舉證證明已通知交屋，應認陞聯尚未通知交屋，則陞聯公司就通知交屋前之社區管理費請求，為無理由。

8. 預繳6個月社區基金1萬2528元及108年6月至110年3月之機車管理費4400元（附表編號8）部分：陞聯公司主張：薛武雄依合建契約書第9條第9項應預繳6個月社區基金及機車管理費，而未繳納，為可歸責於薛武雄事由之不完全給付，依合建契約書第9條第9項、民法第227條第1、2項為請求薛武雄賠償伊支付1萬2528元及4400元之損害等語。查，合建契約書第9條第9項約定薛武雄應負擔自「通知交屋之日起」發生之系爭房屋及全體住戶分攤之水電費、瓦斯費、管理費等，並未約定系爭房屋所有權「登記於陞聯公司期間」之社區基金及機車管理費由薛武雄負擔。陞聯公司尚未通知交屋，已如上7.所述，則陞聯公司就通知交屋前之預繳社區基金及機車管理費請求，為無理由。

9. 懲罰性違約金一部請求800萬元（附表編號9）部分：合建契約書第11條第9項約定：「本工程如需提供證件或蓋章時，甲方應於接獲乙方通知後十日提交所需文件或蓋章，如有遲延，每逾一日應支付新台幣一萬元予乙方作為懲罰性違約金。」，該條項係約定與工程興建有關之事項，如需薛武雄提供證件或蓋章時之遲延違約金，並非約定支付土地增值稅、營業稅等、提出薛廖春梅印鑑證明及印鑑章之遲延違約金。陞聯公司此部請求為無理由。

10. 綜上，陞聯公司反訴請求薛武雄給付如附表所示款項，其中土地增值稅48萬7384元、營業稅17萬8640元(即附表編號1、3）計66萬6024元（計算式：487,384+178,640=666,024）部分為有理由，餘為無理由。

11. 按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別定有明文。陞聯公司對薛武雄所為反訴請求有理由之66萬6024元部分，係以支付金錢為標的，是陞聯公司請求自112年9月11日準備程序以言詞為反訴聲明請求翌日即同年月12日（見本院卷三第5、6頁）起至清償日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據。至陞聯公司107年10月2日函薛武雄備齊薛廖春梅印鑑明及印鑑章，及繳納土地增值稅概估款78萬5497元、房屋營業稅依合約權值表概估17萬8640元，共計96萬4137元（見原審卷第85、181頁），惟該等金額僅為概估款，金額與本院認定之金額亦有不同，且斯時陞聯公司尚未支付該等款項，此由其所提出之土地增值稅繳款書日期為107年11月20日、統一發票日期為108年12月2日足憑（見本院卷一第321至323頁、第337頁），為上開繳款期限之後即可知，陞聯公司107年10月2日催告應不生效力。則陞聯公司主張以107年10月2日催告函所示同年月11日催告期限截止之翌日即同年月12月起算利息云云，並不足採。

五、綜上所述，（本訴）系爭房屋屬區分所有建築物，薛武雄請求陞聯公司就系爭房屋為所有權移轉登記，為與其基地所有權分離而為移轉，違反公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項強制規定，依法不能登記。薛武雄依合建契約書第4條第1項第1款、系爭特約事項第2點、第13點約定、系爭承諾書第3點約定請求陞聯公司就系爭房屋為所有權移轉登記，為無理由，應予駁回。薛武雄上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。（追加之訴）薛武雄追加依合建契約書第4條第1項第1款約定，請求陞聯公司交屋，為有理由，應予准許。（反訴）陞聯公司反訴請求薛武雄依合建契

約書第9條第4項、第8項約定給付土地增值稅及營業稅計66萬6024元，及自112年9月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。陞聯公司反訴勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免假執行，爰分別酌定相當之擔保金額併宣告之；至陞聯公司反訴敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六本件事證已臻明確，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。

七據上論結，本件薛武雄之上訴為無理由，追加之訴為有理由，陞聯公司反訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、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　　112　　年　　10　　月　　31　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　古振暉

法　官　游悅晨

正本係照原本作成。

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項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　魏淑娟

附表：陞聯公司就本訴為同時履行抗辯或類推適用民法第264條，及反訴請求薛武雄給付之款項

	A欄	B欄	C欄	D欄	E欄
編	名稱	金額（新臺	陞聯公司主張之請求權依據、事實、	薛武雄之答辯理由	本院之判斷

號		幣）	理由及證據		
1	土地增值稅	48萬7384元	合建契約書第9條第4項約定：「土地所有權移轉所發生之土地增值稅，同意依使用執照核發日之當年度公告現值申報，由甲方（即薛武雄)自行負擔。」，薛武雄之母薛廖春梅曾將對應基地持分移轉陞聯公司，而由陞聯公司為薛武雄代墊此部分土地增值稅，經拆分計算後，薛武雄應分擔48萬7384元，有土地增值稅繳款書可稽(本院卷一第321、323頁）。	系爭承諾書約定陞聯公司按現況建物修建，系爭契約未約定陞聯公司分得若干土地，陞聯公司將基地13平方公尺土地移轉至其名下，侵占薛廖春梅13平方公尺土地，復要求薛武雄負擔土地增值稅，自屬無據。	依合建契約書第9條第4項約定，薛武雄應給付陞聯公司土地增值稅48萬7384元。
2	108年至112年之房屋稅	6萬3089元	合建契約書第9條第6項約定：「房屋保存登記手續，由甲方授權乙方（即陞聯公司)統籌辦理，有關房屋產權登記之一切稅捐（公契印花、監證費、登記規費、代書費、複丈費、契稅等），由甲方及乙方按分得之土地與房屋各自負擔。」、民法第227條第1、2項。系爭房屋雖尚未過戶移轉到薛武雄名下，惟已完成合法保存登記，即應按期繳付房屋稅，薛武雄迄今違約不履行繳付款項義務，致陞聯公司為其墊付108年至112年房屋稅，有房屋稅繳款書可稽（本院卷一第325至335頁），要求薛武雄承擔損害賠償責任。	房屋稅條例第4條第1項規定，房屋稅向房屋所有人徵收之。系爭房屋尚未移轉所有權予薛武雄，目前登記之所有權人仍為陞聯公司，且亦由陞聯公司占有使用中，依法自應向陞聯公司徵收，陞聯公司請求薛武雄繳納房屋稅，與法不合。	合建契約書第9條第6項約定有關房屋「產權登記」之稅捐由兩造按分得之土地與房屋各自負擔，並未約定系爭房屋登記於陞聯公司期間之房屋稅由薛武雄負擔。陞聯公司此部分請求為無理由。
3	營業稅	17萬8640元	合建契約書第9條第8項約定：「房地互易處理：雙方依合建基地及新建房屋等值交換原則，於合建大樓取得使用執照後，由甲方依土地公告現值總值開立換出土地之憑據證（稅賦由買受人及乙方負擔)予乙方，乙方則依規定開立換出房屋之憑證（營業稅賦由買受人及甲方負擔）予甲方。…」，薛武雄應負擔之營業稅按合建架構所獲致房屋價值而定，系爭房屋登記面積76.7平方公尺(23.2坪），以每坪交屋時行情38.5萬元計算，房地總價893.2萬元，扣除土地價值(60%)後之建物價值佔比40%推估，合建架構內之歸屬建物價值為357萬2800元，據以核算5%營業稅為17萬8640元。	本件並非房地互易之合建契約，純係陞聯公司為補償薛武雄配合拆除舊建物之損失的單務契約，自無由薛武雄負擔營業稅之餘地。	依合建契約書第9條第8項約定，薛武雄應負擔系爭房屋營業稅。則薛武雄應給付陞聯公司營業稅為17萬8640元。
4	鋼骨結構費	30萬元	系爭特約事項第3條約定：「本棟房屋為鋼結構建造，甲方補貼30萬元整，扣除必要費用，於交屋時交付乙方。」	移轉所有權及交屋時才願意給付。	依系爭特約事項第3點約定，薛武雄應於陞聯公司交屋時，交付鋼骨結構費30萬元。系爭房屋尚未交付薛武雄，則清償期未屆至。
5	門窗變更追加款	10萬元	幸福家綻C棟門窗變更追加備註欄記載「⑴陞聯建設同意以10萬元(含稅)做為門窗追加總金額。⑵本款項於交屋時支付予陞聯建設。…」，經薛武雄於106年5月1日簽認（見原審卷第177頁）。	移轉所有權及交屋時才願意給付。	依幸福家綻C棟門窗變更追加備註欄⑴、⑵記載，薛武雄應於陞聯公司交屋時，交付門窗變更追加款10萬元。

					系爭房屋尚未交付薛武雄，則清償期未屆至。
6	瓦斯管線分攤費	5萬3000元	合建契約書第9條第9項約定：「甲方同意自乙方通知交屋之日起，不論是否遷入，均應分攤下列費用：1.本戶水電費、瓦斯費及瓦斯掛表費。2.屬於全體住戶分攤之水、電、瓦斯等費用按房屋分配比例分攤之3.按照房屋分配比例分攤屬全體住戶應負擔之公共設施清潔費、保養費及管理費等」。合建契約書附件四「建材設備表」第3頁「五、瓦斯設備：統一代為申請裝配天然瓦斯，採用微電腦瓦斯表，具防異常漏氣及強震時瓦斯自動遮斷功能。配管及押錶費用由各戶負擔，瓦斯表於各戶交屋後自行申請掛錶。」，系爭社區總戶數95戶，扣除未裝設瓦斯管線之1樓5戶店面，剩90戶，以瓦斯接管總支出477萬元，計算每戶應分攤費用為5萬3000元，有新海瓦斯股份有限公司開立裝置工料款之統一發票在卷（見本院卷一第339頁）。	系爭承諾書約定：「本公司承諾薛武雄先生按391地號現況建物修建…二、上述恢復原址之相關建築費用，由本公司支付，並按現況恢復水、電、瓦斯。」，故瓦斯管線之費用自應由陞聯公司負擔。	依合建契約書附件四「建材設備表」第3頁「五、瓦斯設備」約定，薛武雄應負擔瓦斯配管費用。陞聯公司107年10月2日函記載交屋時應備瓦斯管線費5萬3千元，可知清償期為交屋時。系爭房屋尚未交付薛武雄，則薛武雄給付瓦斯管線費分擔費之清償期尚未屆至，陞聯公司此部分請求為無理由。
7	108年9月至112年7月社區管理費	10萬6488元	合建契約書第9條第9項約定：「甲方同意自乙方通知交屋之日起，不論是否遷入，均應分攤下列費用：1.本戶水電費、瓦斯費及瓦斯掛表費。2.屬於全體住戶分攤之水、電、瓦斯等費用按房屋分配比例分攤之3.按照房屋分配比例分攤屬全體住戶應負擔之公共設施清潔費、保養費及管理費等」、民法第227條第1、2項。系爭房屋雖尚未過戶移轉到薛武雄名下，惟依上開約定，薛武雄當應在接獲交屋通知之日起，開始繳付社區管理費，依系爭房屋登記面積76.7平方公尺(23.2坪)按每坪 90元/月，每月管理費為2088元，陞聯公司自108年9月至112年7月止計51個月墊付管理費達10萬7648元(幸福家綻管理委員會收據見本院卷一第481頁），陞聯公司依上開約定及民法第227條第1、2項規定，要求薛武雄負損害賠償責任。	系爭特約事項第6點約定：「本棟房屋與本主建築物地上及地下完全分開」，第4點約定：「乙方依甲方提出意見向建管處呈報公寓大廈管理規章：本棟房屋為獨立門戶，建築位在大廈外(故不分擔大廈內管理物業所產生費用)，就甲方不負擔合建契約書第9條第9項費用，並不受管委會限制等內容，但須按主管機關核定為準。」，實際上系爭建物亦是獨立門戶進出，陞聯公司亦不否認系爭建物為獨棟建物與旁邊之大廈完全無關，陞聯公司違反上開約定，未依約申請，薛武雄自無給付上開費用之義務。	合建契約書第9條第9項約定薛武雄應負擔自通知交屋日之起發生之系爭房屋及全體住戶分推攤之水電費、瓦斯費、管理費等，並未約定系爭房屋登記於陞聯公司期間之社區管理費由薛武雄負擔。陞聯公司尚未通知交屋。陞聯公司此部分請求為無理由。
8	預繳6個月社區基金及108年6月至110年3月之機車管理費	1萬2528元及4400元	合建契約書第9條第9項約定：「甲方同意自乙方通知交屋之日起，不論是否遷入，均應分攤下列費用：1.本戶水電費、瓦斯費及瓦斯掛表費。2.屬於全體住戶分攤之水、電、瓦斯等費用按房屋分配比例分攤之。3.按照房屋分配比例分攤屬全體住戶應負擔之公共設施清潔費、保養費及管理費等。」、合建契約書第14條第4項約定：「乙方依法應召開第一次區分所有權人會議，協助組織大樓管理委員會。於大樓管理委員會成立前，甲方	系爭建物依約係屬獨立建物，與旁邊之大廈地上及地下完全分開，依系爭特約事項第4點約定，薛武雄不負擔合建契約書第9條第9項費用，並不受管委會限制；且薛武雄未使用大廈之機車停車位，陞聯公司違反上開約定，未依約申請，薛武雄自無給付上開費之義務。	合建契約書第9條第9項約定薛武雄應負擔自通知交屋日之起發生之系爭房屋及全體住戶分攤之水電費、瓦斯費、管理費等，並未約定系爭房屋登記於陞聯公司期間之社區基金及機車管理費由薛武雄負擔。陞聯公司尚未通知

			同意委由乙方代為管理，並於乙方通知交屋時先行預繳管理基金，按房屋分配面積計算。每坪預繳新臺幣　元整作為乙方代管期間本社區大樓，公共費用支出運用。於代管期滿後結算執據，移轉予管理委員會。」、民法第227條第1、2項。系爭房屋雖尚未過戶移轉到薛武雄名下，惟依上開約定，薛武雄當應在「接獲交屋通知之日」起，預繳6個月管理基金1萬2528元，並且按月繳付系爭房屋對應機車停車位自108年6月至110年3月每月200元之機車管理費4400元。針對此等代墊款項，陞聯公司依上開約定及民法第227條規定，要求薛武雄負損害償責任。		交屋。陞聯公司此部分請求為無理由。
9	懲罰性違約金	一部請求800萬元	合建契約書第11條第9項約定：「本工程如需提供證件或蓋章時，甲方應於接獲乙方通知後十日提交所需文件或蓋章，如有遲延，每逾一日應支付新台幣一萬元予乙方作為懲罰性違約金。」，陞聯公司早在107年10月2日即以通知函催請薛武雄於同年月11日以前如數繳納應付稅費（含土地增值稅78萬5497元、營業稅17萬8640元），並備齊薛廖春梅印鑑證明及印鑑章，俾辦理後續產權登記事宜。惟薛武雄未依約支付相關稅費、配合提出地主薛廖春梅印鑑證明及印鑑章，並回函拒絕繳款。薛武雄違約事由明確，陞聯公司依合建契約書第11條第9項約定，主張每逾1日1萬元之懲罰性違約金。陞聯公司本在107年間即可收受結餘款項(交屋)結案，被迫額外持有系爭房屋5年，房屋長期閒置不僅沒有收益，徒增公司管理人力支出。薛武雄之違約責任應自催告期限屆滿之翌日（107年10月12日)起算，迄今超過1600天，應給付懲罰性違約1600萬元，先一部請求800萬元。	合建契約書第11條第9項明定「本工程如需提供證件或蓋章時」，自係指與工程之興建有關之事項而言，與所謂「繳納應付稅費，俾辦理後續事宜」顯然風馬牛不相及；況系爭房屋之興建工程早已完工5年餘，何來「本工程如需提供證件或蓋章」之情事。至依系爭契約移轉系爭房屋所有權於薛武雄，乃陞聯公司之義務，而非權利。縱認薛武雄有遲延受領情事，參照民法第237條至第241條規定，僅生減輕陞聯公司責任之效果。	合建契約書第11條第9項約定工程興建有關之事項，如需薛武雄提供證件或蓋章時之遲延違約金，並非約定支付土地增值稅、營業稅等、提出薛廖春梅印鑑證明及印鑑章之遲延違約金。陞聯公司此部請求為無理由。
	共計	930萬5529元			