

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1003號

原告 吳嘉友

訴訟代理人 劉楷律師

黃智靖律師

被告 輝泰建設股份有限公司

法定代理人 黃德華

訴訟代理人 關維忠律師

上列當事人間請求履行合建契約等事件，本院於民國112年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及假執行聲請均駁回。

被告應給付原告新臺幣柒佰陸拾柒萬柒仟元及自民國一一一年五月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰伍拾陸萬元為被告供擔保後得為假執行，但被告以新臺幣柒佰陸拾柒萬柒仟元為原告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告應計算民國101年5月間兩造簽立之合建契約書中，應分配予原告之建物容積獎勵面積及坐落土地，並提供設計圖面、各戶面積及樓層單價表。（二）於被告依第一項計算完成及提供資料前，原告保留關於給付範圍之聲明。原告最後變更訴之聲明為：（一）先位聲明：1. 被告應將附表所示建物及其共有部分含停車位（下合稱系爭建物及停車位）之所有權移轉登記予原告。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。（二）備位聲明：1. 被告應給付原告新臺幣（下同）7,677,000元，並自請求

01 被告給付之翌日即111年5月4日起至清償日止，按週年利率
02 百分之5計算之利息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。
03 原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

04 二、原告主張：原告於101年5月間，提供所有之桃園市○○區
05 ○○段000○○000○0地號土地與被告合建「琴海」社區大樓
06 （下稱系爭建案），兩造簽立之合建契約（下稱系爭契約）
07 約定於取得綠建築容積獎勵後，原告得依約定比例分配增加
08 之面積。系爭建案取得之綠建築獎勵容積面積為170.6坪，
09 原告得依約定受分配之面積為21.325坪，原告已支付被告申
10 請綠建築應分擔之成本，惟未獲分配，被告自應依系爭契約
11 履行分配增加面積之義務，爰依民法第208條及系爭契約第3
12 條第2項約定，選擇系爭建物及停車位，請求被告移轉系爭
13 建物及停車位所有權，但如認原告應補22,604,908元以上始
14 得請求被告移轉系爭建物及停車位所有權，則請求被告依系
15 爭契約約定以每坪360,000元計算找補，給付原告7,677,000
16 元，並聲明如前述最後變更後之聲明所示。

17 三、被告則以：兩造已於105年10月17日以協議書（下稱系爭協
18 議書）確認互相找補及抵銷之金額（包含綠建築利益之分配
19 或拋棄）。縱認原告尚得請求分配綠建築利益部分，其坪數
20 為21.325坪，但其應分擔之綠建築成本為9,860,970元，縱
21 扣除以極優惠之每坪300,000元賣回被告後，原告仍須負擔
22 之成本差額至少為3,463,470元，已無任何法律基礎可向被
23 告再作請求。若原告確認要選擇附表所示「桃園市○○區
24 ○○路000號6樓」之建物作為所謂綠建築找補之用，其室內
25 （含附屬建物陽臺及雨遮）面積為221.4平方公尺，公設面
26 積約121.94平方公尺，合計該建物總面積為343.34平方公
27 尺，換算坪為104.042坪，扣除前述原告得分配之21.325坪
28 後，多出之82.717坪應由原告同時對待給付補足，縱以略低
29 於目前市價之優惠價每坪500,000元計算，原告應補足
30 41,358,500元，被告依法主張同時履行抗辯權。若為原告先
31 位聲明之判決，應同時命原告於前述綠建築成本差額及建物

面積差額全部履行對待給付51,219,470元完成後，方能取得桃園市○○區○○路000號6樓建物之所有權移轉權利。被告否認原告得因綠建築找補，請求被告移轉附表所示停車位3個，若原告有取得之需求，應另行以合理市價價購，與系爭建案綠建築分配及找補無涉等詞，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項

- (一) 原告於101年5月間，提供原告所有桃園市○○區○○段000○○000地號土地與被告合建系爭建案，並簽立系爭契約。
- (二) 兩造於105年10月17日簽訂系爭協議書，原告已因系爭協議書取得房屋5戶，即桃園市○○區○○路000號5樓、165號6樓、167號5樓、167號6樓、169號6樓。系爭協議書右下角手寫「106/5/11乙方（按指被告，下同）償還新台幣肆佰參拾參萬及歸還乙方之甲方（按指原告，下同）前借貸新台幣一百萬元證，黃德華5/11」等字，係被告負責人黃德華於106年5月11日所填註。
- (三) 系爭建案因綠建築取得增加獎勵容積面積170.6坪，原告因此得獲分配面積為21.325坪。
- (四) 原告曾於104年9月2日匯款1,000,000元至被告當時負責人李新乾之臺灣土地銀行帳戶，支付系爭建案申請綠建築而增加之成本。

五、「第三條分配比例一、甲乙雙方依甲方持分土地，可建房屋銷售面積各分得百分之伍拾之比例，即本設計案共計參拾陸戶，甲方約可分得玖戶之1/2，即為肆點伍戶之銷售面積；如變更設計後為肆拾戶，則甲方約可分得五戶之銷售面積。二、待申請容積獎勵確定通過後，由乙方提供設計圖面、各戶面積及樓層單價表，供甲方選擇樓層及戶別。三、乙方平均銷售價新台幣參拾陸萬元，甲方可選適當位置（除頂樓外），按對外銷售坪數及單價，以多退少補之方式，各棟均均勻分佈，選擇合適棟別及樓別。四、停車位：甲方按平均

01 每戶可分到車位數，變更前每戶約貳個車位，變更後每戶約
02 為參個車位，集中選配於適當位置。」、「第九條法規之變
03 更一、如法令變更規模獎勵及時程獎勵容積率增加時，所增
04 加之容積、樓層、停車位均按甲乙雙方第三條所約定比例分
05 配之。二、綠建築獎勵需增加建築成本與保證金，甲乙雙方
06 需按持分比率分配面積平均分擔成本，惟乙方須負責領取預
07 定等級之綠建築標章，如甲方不願按分配比率分擔此一成
08 本，則所增加之容積悉歸乙方所有。此項綠建築獎勵容積增
09 加之成本及保證金，待桃園縣政府公告獎勵辦法後，甲、乙
10 雙方再行商議。」，分別為系爭合約第3條及第9條所約定。

11 六、經查：

12 (一) 原告主張系爭建案因綠建築取得增加獎勵容積面積170.6
13 坪部分，原告已支付被告申請綠建築應分擔之成本
14 1,000,000元，依系爭契約之約定得獲分配面積21.325
15 坪，惟未獲被告分配。被告則以前詞辯稱兩造已於105年
16 10月17日以系爭協議書確認互相找補及抵銷之金額（包含
17 綠建築利益之分配或拋棄），然為原告否認，並提出被告
18 製作之0000000坪數估算表（下稱系爭估算表）為證，被
19 告不爭執原告提出系爭估算表之形式上真正。依系爭估算
20 表內容，可知該表係就房屋部分扣除綠建築增加面積估算
21 各關係人之房屋配得總坪數，及建照共申請之135個車位
22 估算各關係人之車位配得總坪數，對照原告所提出且為被
23 告所不爭執之使用執照所載實設停車輛數135輛與估算表
24 所列車位數，堪認系爭協議書尚未就綠建築增加面積之房
25 屋部分結算，被告此部分答辯不足採，原告主張尚得就綠
26 建築增加容積面積未獲分配之房屋面積21.325坪選擇合適
27 棟別及樓別，請求被告移轉部分為可採，至於系爭建案之
28 停車位部分均已列入系爭估算表並經兩造以系爭協議書結
29 算，原告主張尚有停車位可獲分配部分則屬無據。

30 (二) 原告主張依系爭契約選擇門牌號碼「桃園市○○區○○路
31 000號6樓」之房屋即附表編號1、2、6、7所示，依建物登

01 記謄本記載，該門牌房屋之登記總面積為 343.344m^2 （計
02 算式：桃園市○○區○○段0000○號主建物 187.45m^2 +陽
03 臺 28.21m^2 +雨遮 5.74m^2 +共同部分即同區段2260建號
04 $6887.03\text{m}^2 \times 671/100,000$ +共同部分即同區段2261建號
05 $382.63\text{m}^2 \times 2,288/100,000$ +共同部分即同區段2260建號
06 $1,462.39\text{m}^2 \times 458/10,000 = 343.344\text{m}^2$ ），換算坪數約
07 103.8616 坪，依系爭契約約定，按平均銷售價 $360,000$ 元
08 多退少補，原告應補 $29,713,176$ 元【計算式： $(103.8616$
09 坪 -21.325 坪) $\times 360,000$ 元/坪 $=29,713,176$ 元】。至於原
10 告請求被告移轉其選擇之附表編號3、4、5所示車位部
11 分，被告辯稱原告若有取得之需求應另行價購為可採。被
12 告謂每個車位市價 $1,500,000$ 元，原告對其單價未加爭執
13 （見本院112年4月6日言詞辯論筆錄），據此計算原告請
14 求被告移轉附表編號3、4、5所示車位部分，應給付被告
15 $4,500,000$ 元。以上合計原告請求被告移轉附表所示建物
16 及停車位，應給付 $34,213,176$ 元（計算式： $29,713,176$ 元
17 $+4,500,000$ 元 $=34,213,176$ 元）。

18 （三）被告辯稱原告請求分配綠建築利益應分擔綠建築成本
19 $9,860,970$ 元云云，原告則主張已於104年9月2日匯款
20 $1,000,000$ 元支付系爭建案申請綠建築而增加之成本，並
21 提出匯款單及李新乾於104年9月11日所立收據等為證。被
22 告對於原告提出之前述證據之形式上真正均不爭執，但另
23 提出自行製作之綠建築成本明細表及統一發票、收據、支
24 票等，辯稱原告應分擔綠建築成本 $9,860,970$ 元云云。然
25 原告否認被告所辯綠建築成本總額及所稱原告應分擔之數
26 額，被告復未舉證證明原告依系爭契約應分擔綠建築獎勵
27 需增加建築成本逾原告已給付之 $1,000,000$ 元，被告辯稱
28 原告尚有應分擔之綠建築成本未給付云云，自難採信。

29 （四）綜上所述，原告先位聲明請求被告移轉附表所示建物及停
30 車位之同時，應給付被告 $34,213,176$ 元，惟原告主張如認
31 其應補 $22,604,908$ 元以上始得請求被告移轉系爭建物及停

車位，則請求被告依系爭契約找補以每坪360,000元計算給付原告7,677,000元，因原告應給付被告34,213,176元之金額逾22,604,908元，原告先位請求在給付被告22,604,908元之範圍內判命被告移轉附表所示建物及停車位之所有權予原告，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。原告備位聲明請求被告給付7,677,000元，及自請求被告給付之翌日即111年5月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，合於法律規定，應予准許，被告部分則依職權宣告預供擔保而免為假執行，並分別酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 6 日
民事第一庭 法 官 謝宜伶

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 7 月 7 日
書記官 王岫雯