臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第52號

原　　告　許美雪
訴訟代理人　林秀香律師
被　　告　元第營造有限公司
000000000000000000
法定代理人　廖永正
000000000000000000
訴訟代理人　陳偉芳律師
複　代理人　王一濬律師
訴訟代理人　許世賢律師

上列當事人間給付合建尾款事件，本院於民國111年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣6,799,840元，及自民國111年2月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣226萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣6,799,840元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴係聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）7,021,962元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中變更上開聲明如後開原告訴之聲明所示（本院卷第252頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國107年4月10日簽訂合建房屋契約書（下稱原證1契約），約定由原告提供其所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地全部（嗣分割為000、000-1地號土地，下合稱系爭土地）予被告興建房屋2棟（下稱系爭建案），並由被告代為出售。嗣系爭建案已完工，經原告查詢實價登錄，方知系爭建案即門牌號碼分別為桃園市○○區○○街○○○○000號、 0號4層樓透天厝，被告各以1,400萬元出售，總計2,800萬元。依原證1契約第2條約定，出售之價款50%為原告之土地價值，則原告應得1,400萬元。詎被告僅給付原告5,326,941元，尚欠7,653,132元（計算式如附表備註二之㈡）。爰依民法第541條第1項、原證1契約第14條約定（選擇合併），提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告7,653,132元，及其中7,021,962元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘自111年8月27日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造先於107年4月10日簽立原證1契約，嗣因系爭土地分割為000及000-1地號2筆土地，故兩造再於107年5月1日重新簽立合建契約書（下稱被證1契約），契約內容與原證1契約相同，但在契約末頁增加特別約定：「如本合建案未依第六條辦理銀行融資，則第五條之各項費用，由雙方共同負擔。」。因本合建案未辦理銀行融資，故原告必須共同負擔第5條興建房屋的各項費用。被告於110年間分別以1,400萬元、1,360萬元出售合建的2棟房屋，總價2,760萬元，經被告提示支出明細予原告核對無誤後，才將5,326,941元（計算式如附表備註二之㈠）匯入原告郵局帳戶，原告如對支出明細有疑義或有不同意見，為何會提供帳戶給被告匯款等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張㈠兩造於107年4月10日簽訂原證1契約，約定由原告提供其所有系爭土地予被告興建系爭建案，並由被告代為出售。㈡系爭建案已興建完成，第一次登記在原告名

下。㈢系爭建案已出售，門牌號碼分別為00號、 0號等情，有原證1契約、實價登錄資料、土地及建物登記第一類謄本等件在卷可稽（本院卷第9至19、171、173、177、179頁），且為被告所不爭執（本院卷第53、54頁），堪信為真實。

四、本件爭點為：㈠兩造是否有簽立被證1契約取代原證1契約之意思？㈡系爭建案之銷售金額為何？㈢原告依約應負擔之費用為何？㈣原告得請求被告給付之金額為何？分述如下：

㈠兩造是否有簽立被證1契約取代原證1契約之意思？

1. 兩造不爭執於107年4月10日簽立原證1契約。惟原告否認於107年5月1日簽立被證1契約。查原證1契約與被證1契約內容最大差別在於被證1契約末頁增加特別約定：「如本合建案未依第六條辦理銀行融資，則第五條之各項費用，由雙方共同負擔。」（本院卷第61、67頁）。因系爭建案未辦理銀行融資，如依被證1契約之特別約定，原告必須共同負擔第5條之各項費用即被告興建爭建案之成本；如無特約條款，則第5條所列之興建成本均由被告自行負擔。

2. 經證人即被告法定代理人廖永正於本院審理中具結證稱略以：我有簽原證1契約，依第5條約定，系爭建案的營造工程款是由被告負擔。我沒有看過被證1契約。我從100年8月開始擔任被告的負責人，是訴外人甲邀請我擔任的，我是工地主任，由甲及訴外人乙僱傭我，被告的大小章、銀行存摺、支票都是由甲及乙保管。原證1契約是我本人簽名的，被證1我沒有看過。110年12月以前，被告的契約都是由我出面簽立的，由我簽名蓋章。原證1契約是乙找陳益二談的，如果需要簽名，陳益二會將文件帶回去給原告等語（本院卷第237至239頁）。

3. 依證人廖永正所述，其根本未代表被告簽立被證1契約，核與原告主張其未簽立被證1契約等語相符，參以被證1契約末頁當事人簽名欄僅有兩造之用印無簽名（本院卷第6

1、67頁），原證1契約除用印外，尚有原告代理人陳益二簽名及被告法定代理人廖永正簽名（本院卷第17頁），堪信原告主張其印鑑章於系爭建案興建完成要辦理過戶時，即交付訴外人禹真迄今仍置於被告實力支配之下，被證1契約應係臨訟製作等語屬實（本院卷第199頁）。且原證1契約與被證1契約簽約日期相隔20日，實難相信原告僅因系爭土地分割為2筆地號，即同意分擔被告之興建成本而減少自己之獲利，被告亦未舉證被證1之形式真正，故被證1契約應非真正，兩造間合建之法律關係應以原證1契約為準。

㈡系爭建案之銷售金額為何？

1. 兩造不爭執系爭建案已出售，門牌號碼分別為00號、 0號。依原告提出之實價登錄資料（本院卷第19頁），可證明原告主張上開2棟房地各以1,400萬元出售乙情屬實。
2. 被告雖辯稱其分別以1,400萬元、1,360萬元出售系爭建案云云，然未舉證以實其說，且與實際登錄資料不符，不可採信。

㈢原告依約應負擔之費用為何？

1. 依原證1契約第5條約定：「本約有關乙方（被告）投資興建房屋之各項營建工程之工程款、材料款、設計費、變更設計費、監造費、管理費、規劃費、地上物之清除、鑽探、測量、各項執照之費用及產權辦理等所有費用，全部由乙方負擔與甲方（原告）無涉。」（本院卷第13頁）。則：

⑴如附表編號1至4、6、8、10、11、13、15、17、30及被告除附表外另主張之「臨水保證金3萬元」均屬第5條約定範圍，應由被告自行負擔。

⑵如附表編號7的印花稅為被告承攬系爭建案所生（本院卷第147、149頁），依印花稅法第7條第3款規定：「承攬契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。」，屬於原證1契約第5條的興建成本，由被告負

擔。

⑶如附表編號5代書費，其中「建物保存登記費7,549元」、「建物勘測測量費800元」、「建物第一次登記費代辦服務費12,000元」、「房屋稅籍證明代辦服務費4,000元」，應收共計22,749元，實際支付22,700元（本院卷第133、134頁），屬於原證1契約第5條的「產權辦理」費用，應由被告負擔。

2.依原證1契約第4條約定：「甲方（原告）售出土地所產生之土地增值稅、地價稅、登記規費、代書手續費由甲方與承購人間訂明負擔。」（本院卷第13頁）。則：

⑴如附表編號23、26之土地增值稅，應由原告負擔。被告除附表外另主張之「土地增值稅溢繳178,084元」，被告並未提出依據，惟依桃園市政府地方稅務局中壢分局111年6月24日回函可知門牌 0號建物坐落之000-1地號土地之正確土地增值稅應為684,385元（本院卷第219頁），則除附表編號26所列之508,064元外，原告尚應負擔176,321元（684,385元－508,064元）。

⑵如附表編號5代書費，經本院核對被告提出之單據（本院卷第127至143頁），其中有部分單據為重複提出或為代繳規費及服務費明細表已收取之項目（本院卷第137、139至142頁），應予剔除，重新計算代書費應為54,190元（10,290元＋4,000元＋8,800元＋22,700元＋3,000元＋5,400元），其中除如㈢1.之⑶所述22,700元屬於原證1契約第5條的「產權辦理」費用而由被告負擔外，其餘31,490元（54,190元－22,700元）均與系爭土地有關，應由原告負擔。

⑶如附表編號22、25房屋稅，原證1契約並未約定由何人負擔，惟依桃園市政府地方稅務局中壢分局111年6月24日回函可知納稅義務人為房屋所有權人（本院卷第219頁），另依同分局111年5月18日回函清楚載明門牌00號房屋稅7,688元、門牌 0號房屋稅7,793元，納稅義務人

均為原告（本院卷第187、189頁），故房屋稅應由原告負擔。

⑷如附表編號24、27契稅，原證1契約並未約定由何人負擔，惟依契稅條例第4條規定：「買賣契稅，應由買受人申報納稅。」，被告並未提出其代為銷售之買賣契約記載契稅由出賣人即原告繳納，故契稅不應由原告負擔。

3. 依原證1契約第6條約定：「有關本約甲乙雙方共同向銀行辦理土地及建築融資以致衍生的利息以及房屋與土地之銷售廣告企劃等費用，約定由雙方共同全額支付。」（本院卷第13頁）。則如附表編號12房仲服務費應由兩造共同負擔，則原告應負擔50%即63萬元。

4. 如附表編號9人事管銷費用，被告提出之訴外人陳益二簽名之領據（本院卷第153至163頁）僅記載略以：「本人陳益二，茲收到元第建設支付草富段費用24,000元整」等語，上開領據自108年1月至108年11月間，每月24,000元，惟無法判斷與原證1契約有何關係，自不能要求原告負擔。

5. 如附表編號14、16、18、21、28、29，被告未提出任何證據證明有此支出，亦未證明與原證1契約有關，自不能要求原告負擔。

6. 小結：本院認原告依原證1契約應負擔之費用為1,873,219元（詳如附表本院認定之應扣款金額1,696,898元＋176,321元）。

㈣原告得請求被告給付之金額為何？

1. 按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，民法第541條第1項定有明文。兩造簽立原證1契約，約定由原告提供其所有系爭土地予被告興建系爭建案，且被告並不爭執由被告代為出售（本院卷第53頁），則出售後之50%價金扣除依原證1契約應由原告負擔或兩造共同負擔之費用後，被告即負有交付剩餘價金予原

告之義務。

2.承前所述，依實價登錄記載系爭建案出售款項2,800萬元，依原證1契約約定第2條原告可分得出售總價50%即1,400萬元。扣除本院認定之扣款金額1,696,898元及土地增值稅176,321元，再扣除被告已付5,326,941元，原告尚得請求被告給付6,799,840元（計算式如附表備註二之㈢），逾此範圍，則無理由。

3.原告另依原證1契約第14條為同一請求（選擇合併），惟該條係約定：「本契約訂立後如有違約之情事，應賠償他方所受之損害。」（本院卷第17頁），原告並未說明或舉證其受有何種損害，則原告依原證1契約第14條請求尚屬無據。

4.被告雖辯稱經被告提示支出明細予原告核對無誤後，才將5,326,941元匯入原告郵局帳戶云云，然原告提供帳戶予被告匯款，不表示原告即同意被告匯入之金額為正確，被告復未提出原告簽名確認之明細，其所辯自不可採。

5.小結：原告尚得請求被告給付6,799,840元，逾此範圍，則無理由。

五、末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。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付委任款項，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年2月26日起（於111年2月25日送達，本院卷第45頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第541條第1項規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　23　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

附表

編號	扣款項目	被告主張之扣款金額	原告主張之扣款金額	本院認定之扣款金額	證據（本院卷頁數）
1	建築師（建照掛件）	28萬元	0	0	請款明細表（第71頁）
2	○工程股份有限公司	35,000元	0	0	報價單（第73頁）
3	雜費（○○工程行）	819,532元	0	0	支票、領據（第75至78頁）
4	工程款	10,796,728元	0	0	明細及發票（第79至126頁）
5	代書	62,990元	0	31,490元	明細表、支票、規費徵收聯單（第127至143頁）
6	技師費用	14,000元	0	0	領據（第145頁）

7	印花稅	7,800元	0	0	公文、申請書（第147、149頁）
8	鋼筋	120萬元	0	0	支票（第151頁）
9	人事管銷（丁）	264,000元	0	0	領據（第153至163頁）
10	粗工	218,665元	0	0	領據（第165頁）
11	跑照	105,771元	0	0	請款單（第167頁）
12	房仲服務費	126萬元	0	63萬元	發票（第169頁）
13	臨水工程款	94,395元	0	0	
14	水電費	8,587元	0	0	
15	臨電工程款	58,958元	0	0	
16	零用金	7,720元	0	0	
17	臨電保證金	26,400元	0	0	
18	交屋包	820元	0	0	
19	實價登錄（庚）	2,000元	2,000元	2,000元	原告同意（第252頁）
20	105水電費	1,799元	1,799元	1,799元	原告同意（第252頁）
21	105分算	1,066元	0	0	
22	105房屋稅	7,688元	0	7,688元	公文（第187、189頁）
23	105土地增值稅	508,064元	508,064元	508,064元	原告同意（第252頁）
24	105契稅	67,472元	0	0	公文（第187、189頁）

25	107房屋稅	7,793元	0	7,793元	公文（第219頁）
26	107土地增值稅	508,064元	508,064元	508,064元	原告同意（第252頁）
27	107契稅	67,472元	0	0	公文（第219頁）
28	107分算	104元	0	0	
29	辛	3,000元	0	0	
30	工程款（交屋追加）	94,062元	0	0	
	總計	16,529,950元	1,019,927元	1,696,898元	

備註一：

㈠除附表外，被告另主張應扣款「臨水保證金3萬元」、「 0號土地增值稅178,084元」。

㈡除附表外，本院另認定應扣款「 0號土地增值稅176,321元」

備註二：

㈠被告主張之計算式：

（系爭建案出售款項2,760萬元－被告主張之扣款金額16,529,950元）/2＝5,535,025元

5,535,025元－臨水保證金3萬元－土地增值稅溢繳178,084元＝原告應分得之金額5,326,941元

㈡原告主張之計算式：

系爭建案出售款項2,800萬元/2－原告主張之扣款金額1,019,927元＝原告應分得之金額12,980,073元

12,980,073元－被告已付5,326,941元＝原告尚得請求7,653,132元

㈢本院認定之計算式：

系爭建案出售款項2,800萬元/2－本院認定之扣款金額1,696,898元－ 0號土地增值稅176,321元＝原告應分得之金額12,126,

781元

12,126,781元－被告已付5,326,941元＝原告尚得請求6,799,840元

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　　111　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　龍明珠