

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2077號

原告

即反訴被告 黃仁誌

訴訟代理人 邱奕澄律師

複代理人 喬郁心律師

被告

即反訴原告 浚洋建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 何雨宣

訴訟代理人 黃政堯律師

複代理人 侯銘欽律師

葉育欣律師

林清漢律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國115年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾玖萬玖仟肆佰元，及自民國一一三年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決本訴部分於原告以新臺幣伍拾參萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰伍拾玖萬玖仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣參拾貳萬玖仟柒佰陸拾陸元，及自民國一一三年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之二十三，餘由反訴原告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分得假執行；但反訴被告如以新臺幣參拾

01 貳萬玖仟柒佰陸拾陸元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。
02 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告即反诉被告（下稱原告）主張：兩造於民國108年8月8
05 日簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），由伊提供所有坐
06 落桃園市○○區○○段0000○0地號土地（下稱系爭土
07 地），被告即反訴原告（下稱被告）負責出資規劃興建5層
08 樓之住宅（下稱系爭建物），依約被告分得1至3樓，伊分得
09 4、5樓，亦即各佔60%、40%。伊就分得5樓部分追加施作夾
10 層，被告片面表示因5樓增加夾層之緣故，原規劃於戶外之
11 停車位須移至1樓室內以符合法規，導致1樓面積減少13坪，兩
12 造乃於110年4月2日召開會議（下稱系爭會議），議定短少
13 面積以每坪新臺幣（下同）250,000元計算找補金額為3,25
14 0,000元（計算式：250,000×13），並於同年月12日簽訂合
15 建附約（下稱系爭合建附約）確認上開協議內容。被告要求
16 伊預先支付該找補金額，伊為免工程延宕已如數交付。惟系
17 爭建物完工後，伊從所有權狀發現1樓面積短少未達13坪，
18 而依兩造合建之精神計算，伊僅須找補1,650,600元，被告
19 溢領1,599,400元為不當得利（計算詳附表一、二）等情。
20 爰依民法第179條規定，請求被告如數返還，及加計自起訴
21 狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。並願供擔
22 保，請准宣告假執行。對於被告之反訴則以：被告僅得請求
23 系爭建物1樓工程款297,000元、保留款16,606元、系爭建物
24 5樓夾層追加工程款16,160元，共計329,766元等語，資為抗
25 辯，並聲明：(一)被告反訴請求逾329,766元（書狀誤載為36
26 3,676元）本息部分及該部分假執行之聲請駁回。(二)如受不
27 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 二、被告則以：本件係因原告欲在5樓施作夾層增加面積，為符
29 合法規規定，始在1樓增加13坪之公共設施，致伊分得1樓面
30 積減少13坪，兩造乃召開系爭會議討論找補金額，原告關於
31 附表一、二之計算內容與本件找補原因無涉等語，資為抗

01 辯。答辯聲明：(一)原告之訴及假執行均駁回。(二)如受不利判
02 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。另以反訴主張：原告
03 尚積欠伊關於系爭建物之1樓工程款921,268元、保留款115,
04 206元、5樓夾層追加工程款394,702元，共計1,431,176元等
05 情。爰依合建契約關係，請求原告如數給付，及加計自反訴
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。並願供
07 擔保，請准宣告假執行。

08 三、系爭土地為原告所有；兩造先簽訂系爭合建契約，並於召開
09 系爭會議後簽訂系爭合建附約，原告已支付被告找補金額3,
10 250,000元；兩造復於111年2月12日簽訂增補契約書（下稱
11 系爭增補契約）等節，為兩造所不爭執（見卷一第344、376
12 頁、卷二第125頁），並有土地登記謄本（見卷一第45
13 頁）、系爭合建契約（見卷一第19至59、183之2至208
14 頁）、系爭會議記錄（見卷一第81至84頁）、系爭合建附約
15 （見卷一第85至107、209至225頁）、系爭增補契約書（見
16 卷一第227至231頁）可參。茲就兩造爭執事項論述如下。

17 四、本訴部分

18 (一)觀諸系爭合建契約第3條第1款約定：「房屋：雙方同意本合
19 建房屋地主分得建物登記面積包含主建物、附屬建物等專有
20 面積及依建物比例分攤之公共設施。依本基地之建物登記甲
21 方分得4F、5F，乙方分得1F、2F、3F。」同條第2款約定：
22 「甲方需選擇非1樓之整戶房屋時，如剩餘面積不足1戶時，
23 找補之價格雙方同意房屋按每坪20萬元整（2樓以上單價）
24 計價，1樓25萬元整計價。」（見卷一第27頁）而被告製作
25 之計算表，亦係依系爭建物面積按原告40%、被告60%分配比
26 例之基礎計算找補（見卷一第425、427頁）。且被告不爭執
27 系爭建物總價值係按40%、60%之比例分配予兩造（見卷二第
28 126頁）。參互以觀，原告按如附表一所示系爭建物謄本登
29 記面積（見卷一第117至131頁），單位由平方公尺換算為
30 坪，再依1樓每坪250,000元、2樓以上每坪200,000元之單
31 價，換算各樓層之價值及系爭建物總價值如附表一所示，應

01 符合兩造約定合建之精神，洵堪憑採。

02 (二)承上，原告按比例應分得17,237,400元，實際分得4、5樓共
03 18,888,000元，應找補1,650,600元，詳如附表二所示。而
04 原告已於110年4月14日預先找補3,250,000元（見卷一第427
05 頁之請款單），則被告溢領之1,599,400元，即屬不當得
06 利。是原告請求其如數返還，核屬有據。

07 (三)被告雖辯稱：原告欲在5樓施作夾層增加面積，為符合法規
08 規定，始在1樓增加13坪之公共設施，致伊分得1樓面積減少
09 13坪，乃召開系爭會議商議找補金額按每坪250,000元計算
10 等語。然閻康聯合建築師事務所114年11月3日函覆略謂：該
11 所張康一建築師為本建案之設計人與監造人，本建案並無以
12 1樓公設部分面積，變更或轉換為5樓夾層之情事等語（見卷
13 二第31頁）。且觀諸桃園市政府函送本建案之建築執照與使
14 用執照，均將5樓夾層納入圖說，前後面積亦無更動（見卷
15 一第453至479頁）。兩造雖於系爭會議約定找補金額3,250,
16 000元，並記載於系爭合建附約（見卷一第81、87頁），然
17 此乃基於被告提供1樓面積短少13坪之片面訊息所計算得
18 出，被告並未說明短少13坪之具體位置及計算方式如何，故
19 其執此抗辯3,250,000元找補金額並無溢領云云，委無足
20 取。至被告聲請調查證人即在系爭合建附約簽名之公司人員
21 何義騰、曹凱傑，以證明找補3,250,000元之計算基礎（見
22 卷二第96、127頁）。然被告自身猶無法說明短少13坪之具
23 體位置及計算方式如何，兩造歷次簽訂之契約文件亦未說明
24 此事，尚難期其公司人員能為清楚之證述。另被告聲請對原
25 告進行當事人訊問程序，本院亦認無必要，併此敘明。

26 五、反訴部分

27 (一)關於系爭建物1樓工程款921,268元

28 1.被告主張：系爭建物1樓工程款1,791,935元，包含地坪225,
29 535元、女兒牆297,950元、鐵件1,129,400元、水電20,000
30 元、雜項68,450元、噴漆50,600元，原告應負擔前5項之一
31 半及第6項全部，合計921,268元（元以下四捨五入）等語。

原告辯稱：伊僅須支付上開鐵件工程中白鐵烤漆採光罩費用之一半297,000元等語。

2.被告為此部分請求，係提出其製作之請款總表與細項請款單為證（見卷一第233至240頁）。然揆之系爭合建契約第7條第1款已約明，由被告負擔一切之變更圖說設計費、請領執照費、材料費、工資、監工費、管理費、營造廠稅金、其他雜項費用等相關費用。故除有特別約定外，被告即不得請求原告額外負擔其他工程款。而依系爭合建契約本身之附約第2條約定，停車場採光罩之費用係由兩造各出一半（見卷一第55頁），該採光罩單價為每才550元（見卷一第237頁），原告復稱被告施作數量為1,080才，被告並未舉證其施作數量大於1080才，則被告僅得請求原告分擔297,000元（計算式： $550 \times 1,080 \div 2$ ）。至其餘部分之工程款，被告並未舉證確有施作且應由原告負擔，請求即屬無據。

(二)關於保留款115,206元

1.被告主張：被告應返還工程保留款115,206元等語。原告辯稱：上開保留款扣除被告未施作之IH爐30,000元、較低價位之馬桶價差68,600元，伊僅須返還16,606元等語。

2.被告為此部分請求，係提出其製作之請款總表與細項請款單為證（見卷一第241、242頁）。然被告應在系爭建物之4樓、5樓廚房各施作1組IH爐（見卷一第51頁之設備表），其單價約估15,000元（見卷一第277頁之網頁查詢），被告未舉證其業已施作，應予扣除。又被告應在系爭建物之4樓、5樓主臥室各施作1組HCG智慧型超級馬桶（見卷一第49頁之設備表），其單價估約50,230元（見卷一第277頁之網頁查詢），被告係施作較低價位之馬桶每組15,930元（見卷一第244頁之請款單），此價差34,300元亦應扣除。準此，被告僅得請求原告返還保留款16,606元（計算式： $115,206 - 15,000 \times 2 - 34,300 \times 2$ ）。

(三)關於系爭建物5樓夾層追加工程款394,702元

1.被告主張：原告應給付伊5樓夾層追加工程包括地坪、泥

01 作、防水、油漆、衛浴設備、雜項、管理費之款項共計394,
02 702元等語。原告辯稱：伊僅須支付衛浴設備工程中之雨絲
03 水蓮蓬頭450元、淋浴無鉛龍頭8,460元及雜項工程中之地磚
04 更換3,500元、連動把手更換3,750元，共計16,160元等語。

05 2.被告為此部分請求，係提出其製作之請款總表與細項請款單
06 為證（見卷一第241、244、245頁）。然系爭合建附約已載
07 明5樓夾層施作之土建、機電項目，及4樓、5樓、5樓夾層施
08 作之水電追加工程，均已涵蓋於該附約（見卷一第87頁），
09 被告未舉證其得再為請求關於地坪、泥作、防水、油漆部分
10 之費用。另關於管理費部分，被告亦未舉證其內容及應由原告
11 負擔之依據。關於衛浴設備工程部分，被告前已請領大部分
12 款項（見卷一第279頁之請款單），其未舉證兩者詳細有
13 何不同，僅得請求原告不爭執之雨絲水蓮蓬頭1組450元、淋
14 浴無鉛龍頭1組8,460元。至於雜項工程，剔除屬於防水工程
15 者外，僅得請求地磚更換3,500元、連動把手更換3,750元。
16 以上共計16,160元。

17 (四)從而，被告得請求原告給付之工程款為329,766元（計算
18 式：297,000+16,606+16,160）。

19 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付1,599,4
20 00元，及自起訴狀繕本送達翌日（即113年1月23日，見卷一
21 第161頁、卷二第95頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
22 之法定遲延利息，為有理由，應予准許。被告依合建契約關
23 係，反訴請求原告給付329,766元，及自反訴起訴狀繕本送
24 達翌日（即113年2月1日，見卷一第177頁）起至清償日止，
25 按週年利率5%計算之法定遲延利息，此部分為有理由，應予
26 准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又兩造就本
27 訴部分陳明願供擔保，分別聲請為准、免假執行之宣告，核
28 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。另被告就反訴部分陳
29 明願供擔保聲請宣告假執行，就其勝訴部分，所命給付金額
30 未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應
31 依職權宣告假執行，被告就此部分贅為聲請，無須另為准

駁；併依同法第392條第2項規定，宣告原告得預供擔保而免為假執行。至被告反訴敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院斟酌後，認不足以影響判決之結果，爰不逐一論述，附此說明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，被告之反訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第三庭 法 官 譚德周

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 115 年 7 月 2 日
書記官 陳欣汝

附表一（計算均四捨五入）：

編號	樓層	謄本登記面積（平方公尺）	面積（換算為坪）	樓層價值（以1樓每坪250,000元、其餘每坪200,000元計算）
1	1樓	總面積：56.04平方公尺 共有部分：203.38平方公尺 權利範圍 2340/10000=47.59平方公尺 合計：56.04+47.59=103.63平方公尺	31.35坪	7,837,500元
2	2樓	總面積：89.56平方公尺 共有部分：203.38平方公尺 權利範圍 1778/10000=36.16平方公尺 附屬建物(陽臺)：9.55平方公尺 合計：89.56+36.16+9.55=135.27平方公尺	40.92坪	8,184,000元
3	3樓	總面積：89.56平方公尺 共有部分：203.38平方公尺 權利範圍 1778/10000=36.16平方公尺 附屬建物(陽臺)：9.55平方公尺 合計：89.56+36.16+9.55=135.27平方公尺	40.92坪	8,184,000元
4	4樓	總面積：89.56平方公尺 共有部分：203.38平方公尺 權利範圍 1778/10000=36.16平方公尺 附屬建物(陽臺)：9.55平方公尺	40.92坪	8,184,000元

(續上頁)

01

		合計：89.56+36.16+9.55=135.27平方公尺		
5	5樓（含夾層）	總面積：120.08平方公尺 共有部分：203.38平方公尺 權利範圍 2326/10000=47.3平方公尺 附屬建物(陽臺)：9.55平方公尺 合計：120.08+47.3+9.55=176.937平方公尺	53.52坪	10,704,000元
總計		686.377平方公尺	207.63坪	43,093,500元

02

附表二：

03

系爭建物總價值43,093,500元（詳附表一），原告按40%比例計

04

算應分得17,237,400元（計算式：43,093,500×40%），實際分得

05

4、5樓共18,888,000元（計算式：8,184,000+10,704,000），

06

應找補1,650,600元（計算式：18,888,000－17,237,400），然

07

原告預先找補3,250,000元，即被告溢領1,599,400元（計算式：

08

3,250,000－1,650,600）。