

臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第260號

原告 蔡頤達

蔡繼輝

共同

訴訟代理人 陳逸鴻律師

郭上維律師

被告 潤旺建設股份有限公司

法定代理人 陳詩婉

被告 王金庭

共同

訴訟代理人 徐維良律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國108年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告潤旺建設股份有限公司應給付原告蔡繼輝如附表一之應給付金額欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用之負擔如附表二所示。

本判決原告勝訴部分，於原告蔡繼輝以如附表一之應供擔保金額欄所示之金額為被告潤旺建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告潤旺建設股份有限公司如以如附表一之應供反擔保金額欄所示之金額為原告蔡繼輝供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。本件原告蔡繼輝起訴時，就聲明第三項請求被告潤旺建設股份有限公司（下稱潤旺公司）返還兩造間合建建案（下稱系爭合建建案）A棟7棟之出售價金部分，陳明訴訟標的為民法第528、541條委任契約規定，嗣於審理中追加依民法第179條不當得利規定為請求，經被告表示於程序上無意

見（見本院卷(二)第152頁），依前揭規定應予准許。

貳、原告之起訴要旨：

一、緣原告為新北市○○區○○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之地主，被告為於系爭土地上與原告合建住宅並分屋，於民國100年8月9日兩造間簽訂有合建房屋契約書（下稱系爭合建契約），雙方約定原告應提供所有土地供被告作為興建房屋之基地，被告應於基地上興建房屋（即系爭合建建案）。依系爭契約第三條房屋分配第（四）項之約定，原告就所興建之房屋有優先選配權，後原告亦依該約定選擇如合建分屋分配明細表（下稱系爭合建分屋分配明細表；即本判決之附件）所示建物（下稱系爭原告受分配建物）。

(一)、被告違反系爭合建契約之約定，遲至106年11月30日方將系爭建物之占有移轉予原告：1.按系爭合建契約第五條開工與完工期限第（四）項約定，被告應於開工日起650日曆天完工，包括政府核發本合建房屋之使用執照，以完成交屋手續之日為完工日。被告於101年9月17日開工，依上約定應於103年6月28日前，將原告受分配建物交付原告占有完成交屋手續，俾便完工。然被告遲至106年11月30日，方將該等建物交付原告占有，顯已逾應於開工日起650日曆天完工之約定（以完成交屋手續之日為完工日），而有違約1251天之事實（以103年6月29日起算至106年11月30日完成交屋當日止）。2.又系爭合建建案參與地主共有三人，法定工程總價款為1億2,705萬3,395元（詳新北市政府執照存根資料上之「工程總價」），而被告實際交付原告每人之保證金各220萬元，是被告應給付原告蔡頤達與原告蔡繼輝每人之違約金為5,025萬1,753元【計算式：127,053,395（法定工程總價款）× 0.001 × 0.33（因地主有三人）× 1,251（日）－ 2,200,000（保證金）＝ 50,251,753】。

(二)、被告尚積欠原告車位款暨系爭原告受分配建物2至15樓之找補帳款尚未清償：依系爭合建分屋分配明細表之約定，就原告受分配建物2至15樓找補帳部分，因被告多取得16.34坪

，則以兩造合意每坪之單價23萬元計算，被告尚應給付原告蔡頤達187萬9,100元（ $23萬 \times 16.34 \div 2$ ）、應給付原告蔡繼輝187萬9,100元（ $23萬 \times 16.34 \div 2$ ）。另被告尚積欠原告蔡頤達車位款找補帳12萬4,281元、積欠原告蔡繼輝車位款找補帳12萬4,281元。故被告應給付原告每人各200萬3,381元（計算式： $1,879,100 + 124,281 = 2,003,381$ ）。

(三)、請求給付原告房屋出售價金1,250萬元暨利息：1.原告蔡繼輝就受分配取得之門牌號碼新北市○○區○市○路○段○○○巷○○○號7樓房屋（下稱A棟7樓），委託被告潤旺公司代為銷售，被告潤旺公司業將A棟7樓售予訴外人林建名並取得全部銷售款項1,250萬元，自應將價金加計利息一併返還。倘利息以該屋過戶日之隔日104年2月12日起算至107年1月25日，合計1,079日即2.956164年，是利息應為1,84萬7,603元（計算式： $12,500,000元 \times 2.956164 \times 5\%$ ），故被告潤旺公司應支付之總金額為1,434萬7,603元（計算式： $12,500,000元 + 1,847,603元$ ）。2.如被告潤旺公司堅持與原告蔡繼輝就A棟7樓銷售不存在委任關係，則被告潤旺公司亦無權限收受並保有林建名所交付之款項，乃被告潤旺公司竟拒不交付售屋款1,250萬元，則原告依民法第179條不當得利規定，請求被告潤旺公司交付上開款項，亦屬有據。

(四)、就前述(一)、(二)關於原告蔡頤達、蔡繼輝請求違約金及找補帳款部分，因被告王金庭為系爭合建契約之當事人，應負契約之責，故被告潤旺公司與被告王金庭間為不真正連帶關係。前述(三)關於原告蔡繼輝請求A棟7樓售屋價金部分，因係原告蔡繼輝另行委託被告潤旺公司銷售所分配之房屋，故此部分與被告王金庭無關。另被告經原告請求給付前述(一)、(二)、(三)金額，迄未給付，原告得依民法第229條第2項、第233條第1項、第203條規定，以起訴狀繕本送達之日起催告被告履行，並請求加付法定遲延利息。

(五)、據此，關於原告蔡頤達、蔡繼輝向被告潤旺公司及王金庭請

01 求違約金部分，爰依系爭合建契約第五條第（四）、（五）
02 項及第十條第（二）項之約定；原告蔡頤達、蔡繼輝向被告
03 潤旺公司及王金庭請求找補帳款部分，爰依系爭合建分屋分
04 配明細表之約定；原告蔡繼輝向被告潤旺公司請求返還A棟
05 7樓之售屋價金部分，爰依民法第528、541條規定或第17
06 9條規定，提起本件訴訟。

07 二、聲明：

08 (一)、被告潤旺公司應給付原告蔡頤達5,225萬5,134元，及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10 (二)、被告王金庭應給付原告蔡頤達5,225萬5,134元，及自起訴
11 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 (三)、就第(一)項被告潤旺公司應給付本息部分，及第(二)項被告王金
13 庭應給付本息部分，其中任一被告為給付時，其餘被告就已
14 給付範圍內同免其責任。

15 (四)、被告潤旺公司應給付原告蔡繼輝5,225萬5,134元，及自起
16 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 (五)、被告王金庭應給付原告蔡繼輝5,225萬5,134元，及自起訴
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

19 (六)、就第(四)項被告潤旺公司應給付本息部分，及第(五)項被告王金
20 庭應給付本息部分，其中任一被告為給付時，其餘被告就已
21 給付範圍內同免其責任。

22 (七)、被告潤旺公司應給付原告蔡繼輝1,434萬7,603元，及自起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

24 (八)、願供擔保，請准宣告假執行。

25 參、被告之答辯要旨：

26 一、關於原告請求違約金部分：(一)被告王金庭並非系爭合建契約
27 之當事人，其非合建契約之建主，不享有合建分屋之權利，
28 亦不負合建契約興建、配屋、給付違約金及找補款義務，被
29 告王金庭與被告潤旺公司間並無不真正連帶債務關係存在；
30 (二)被告潤旺公司未有遲延完工之情事，於使用執照取得前，
31 有不可歸責於被告潤旺公司之天數可扣除，使用執照取得後

原告不驗屋、驗屋完成可交屋時又不配合結算、及土地持分移轉（此部分為同時履行抗辯）等義務，致無法交屋及結算相關款項，被告潤旺公司亦不負違約金給付之義務；(三)被告潤旺公司履行交屋義務時，亦請原告二人應配合一併履行系爭合建契約之義務，然遭原告拒絕，致原告遲未取得分配房屋之占有權，乃原告之個人因素所致，非被告潤旺公司交屋遲延，迄106年11月13日於鈞院另案105年度重訴字第60號事件中達成和解，被告潤旺公司同意履行交屋義務，原告辦理土地移轉登記，其餘坪數找補結算等爭議留待日後處理；(四)原告以每人0.33%之比例計算違約金有誤，原告二人之合建土地持分比例合計為36.012%，訴外人黃明卿為63.998%，是甲方三人分屋比例為原告二人各為18.006%、訴外人黃明卿為63.998%，則原告二人所請求違約金比例應共為36.012%，即每人各為18.006%；(五)假設被告有給付違約金之義務時，該違約金計算過高，被告引用民法第251條、第252條規定，請求酌減或免除。

二、關於原告請求找補帳款部分：(一)被告王金庭並非系爭合建契約之當事人，與被告潤旺公司間並無不真正連帶債務關係存在；(二)被告潤旺公司未有遲延給付之情事，乃原告不配合結算及土地持分移轉等義務，致未為此部分款項給付，於結算金額未經確定前，被告潤旺公司不負給付及遲延責任。

三、關於原告請求A棟7樓之出售價金部分：原告蔡繼輝就其分配之A棟7樓是自行與訴外人林建名達成出售之共識，並通知被告潤旺公司配合以總價1,250萬出售，兩造間就A棟7樓之買賣並無存在委任關係，當初是原告蔡繼輝要求把A棟7樓房屋換成現金，即原告不受交付房屋而改成收受現金，被告潤旺公司是依系爭合建契約關係持有A棟7樓出售價金，待兩造結算後始負返還責任，目前持有該出售價金並非不當得利，且原告就此款項曾向臺灣新北地方檢察署提出刑事侵占告訴，經該署以105年偵字第19459號不起訴處分，該1,250萬元款項被告潤旺公司依檢察官之指示存為定存，待

兩造完成結算時由原告蔡繼輝領取。

四、聲明：

(一)、原告之訴駁回。

(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

肆、兩造不爭執之事項：

一、兩造有於100年8月9日簽訂系爭合建契約，及於101年10月4日簽訂系爭合建房屋分配明細表（即本判決之附件）；

二、系爭合建建案於101年7月12日領取建造執照、於101年9月17日開工、於103年7月30日竣工、於103年9月24日領取使用執照；

三、被告潤旺公司於103年11月3日完成合建建物之第一次建物總登記；

四、被告潤旺公司將原告蔡繼輝受分配之A棟7樓銷售予訴外人林建名，於104年2月1日簽訂買賣契約，於104年2月11日完成所有權移轉登記，林建名已將全部售屋款1,250萬交付被告潤旺公司；

五、被告潤旺公司於104年2月11日、3月6日完成系爭原告受分配建物（除前述A棟7樓以外）之所有權移轉登記予原告本人或指定親友；

六、被告潤旺公司就系爭原告受分配建物（除前述A棟7樓以外），於106年11月30日交屋予原告；

七、上情並有系爭合建契約、系爭合建房屋分配明細表、101淡建字第395號建造執照、107淡使字第371號使用執照、兩造間另案本院105年度重訴字第60號請求履行契約事件之106年11月13日和解筆錄【和解成立內容：「一、被告潤旺公司願於106年11月30日前將附表所示房屋（包含門牌號碼新北市○○區○市○路○段○○○巷○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ 9樓，同巷156、160、162號7樓，同巷160號1樓〈以下分稱B棟9樓、A棟9樓、D棟9樓、C棟9樓、B棟7樓、D棟7樓、C棟7樓、D棟1樓〉）及停車位移轉占有予附表所示之原告，並將前揭房屋及停車位之房屋及土地權

狀交付予附表所示之原告收執。二、原告蔡頤達願將新北市○○區○○○段○○○號所有權應有部分1585/200000移轉登記予被告潤旺公司。三、原告蔡繼輝願將新北市○○區○○○段○○○號所有權應有部分747/200000移轉登記予被告潤旺公司。四、前揭二、三部分移轉登記所需之稅賦由被告潤旺公司負擔。五、有關兩造因100年8月9日合建契約所衍生之坪數找補、保證金、違約金、代賣房屋等金錢會算，非本次和解之範圍，兩造願另行處理。六、除上揭五之外，雙方其餘請求拋棄。七、訴訟費用各自負擔。」】、A棟7樓之房屋及土地買賣預定契約書等件（以上見本院卷(一)第19至39、40、102、148至150、192頁，卷(二)第32至64頁）附卷可稽。

伍、兩造之爭點：

一、被告王金庭是否為系爭合建契約之當事人？

二、原告依系爭合建契約第五條第(四)、(五)項及第十條第(二)項之約定，請求被告給付違約金，是否有據？

三、原告依系爭合建分屋分配明細表之約定，請求被告給付系爭原告受分配建物2至15樓及車位之找補帳款，是否有據？

四、原告蔡繼輝依民法第528、541條委任契約規定或第179條不當得利規定，請求被告潤旺公司返還A棟7樓之出售價金，是否有據？

陸、得心證之理由：

一、關於被告王金庭是否為系爭合建契約之當事人：

(一)、原告主張：系爭合建契約由被告王金庭親自洽詢原告討論、商訂、簽訂並開立個人票為保證金等，其為系爭合建契約之當事人云云。被告辯稱：被告王金庭僅是受被告潤旺公司委託與原告接洽土地合建乙事，曾於洽談階段以手寫方式開立自己名義之合建保證金支票計600萬元先代被告潤旺公司支付予地主，確保原告及訴外人黃明卿之合建意願，而系爭合建契約上雖蓋有被告王金庭印章，但係因簽約當日其在場協助潤旺公司洽談，故以在場之意思，由潤旺公司之助理統一

蓋用印章，並非以契約當事人之意思於其上用印，就本件原告之請求並無給付責任等語。

(二)、查系爭合建契約之首頁、末頁之「立契約人」處，以打字記載係「地主：黃明卿、蔡頤達、蔡繼輝（以下簡稱甲方）」及「建方：潤旺公司、代表人陳詩婉（以下簡稱乙方）」，惟上開首頁、末頁之「立契約人」處及各頁間之騎縫，除蓋用前揭人等之印文外，另蓋用被告王金庭之印文，又契約附件之交付三位地主之六張保證支票，其中三張支票之發票人為被告潤旺公司、另三張支票之發票人為被告王金庭等情，有系爭合建契約暨附件（見本院卷(一)第19至39頁）附卷可稽。原告雖據而主張被告王金庭為系爭合建契約之當事人，惟查：

1、關於合建契約建方之主要權利義務，乃興建房屋、與地主間為房屋分配等，依系爭合建契約第三條房屋分配第（一）項約定：「本約土地合建房屋，由甲方提供土地，依據『乙方委請建築師』按有關建築法規設計圖說，經甲方同意簽可後，並請領建造執照．．」、第九條起造人名義第（一）項約定「本土地合建案，興建房屋『由乙方為起造人名義』申領建造執照」。等語（見本院卷(一)第22、27頁），而系爭合建案係由被告潤旺公司為起造人，有建造執照及使用執照（見本院卷(一)第102、192頁）在卷可按，又於101年10月4日簽訂之系爭合建房屋分配明細表，亦僅記載訴外人黃明卿、原告二人及被告潤旺公司有受合建房屋及停車位分配之權利，經其等簽章確認（見本院卷(一)第40頁），未見被告王金庭有何分配之權利，足認被告王金庭非為系爭合建契約負擔權利義務之當事人，其僅以見證之其意蓋用印文於上，另因個人開立保證票據而負票據責任甚明。

2、準此，系爭合建契約之乙方（建方）僅為被告潤旺公司，被告王金庭並非系爭合建契約之當事人，洵堪認定。則本件原告執此節主張被告王金庭應就後述原告聲明請求給付違約金及找補帳款部分，與被告潤旺公司負不真正連帶責任云云，

01 自亦無據。

02 二、關於原告蔡頤達、蔡繼輝依系爭合建契約第五條第（四）、
03 （五）項及第十條第（二）項之約定，請求給付違約金，是
04 否有據：

05 (一)、原告主張：依系爭合建契約第五條第（四）項之約定，被告
06 應於開工日起650日曆天完工（以完成交屋手續之日為完工
07 日），惟被告於101年9月17日開工後，未依該約定於103
08 年6月28日前將系爭原告受分配建物交付原告占有完成交屋
09 手續，俾便完工，遲至106年11月30日方交付原告，顯逾應
10 於開工日起650個日曆天完工之約定，而有違約1251天之事
11 實（自103年6月29日算至106年11月30日完成交屋日），
12 而依系爭合建契約第五條第（五）項及第十條第（二）項之
13 約定，計算請求被告給付違約金云云。被告辯稱：被告未有
14 遲延完工之情事，於使用執照取得前，有不可歸責於被告之
15 天數可扣除，使用執照取得後原告不驗屋、驗屋完成可交屋
16 時又不配合結算、及土地持分移轉等義務，致無法交屋及結
17 算相關款項，被告亦不負違約金給付義務等語。

18 (二)、按系爭合建契約第五條開工與完工期限第（四）項約定：「
19 乙方應於開工日起650日曆天完工，包括政府核發本合建房屋
20 之使用執照，以完成交屋手續之日為完工日。」，又同條
21 第（五）項約定：「乙方（按係被告潤旺公司，詳前述）未
22 於期限內完成合建工程時，每逾一日，乙方應賠償甲方『按
23 工程總價款千分之壹』計付之懲罰性違約金予甲方，但如因
24 政府法令變更、天災地變等不可抗拒情事，或其他不可歸責
25 於乙方之事由致延誤工程進度者，不在此限，前開違約金由
26 保證金扣抵，乙方絕無異議。」，第十條違約處理第（二）
27 項約定：「乙方未於期限內完成合建工程時，每逾一日，乙
28 方應賠償甲方『按本合建案法定工程總造價千分之壹』計算
29 之金額作為違約金，前開違約金由保證金中扣抵，乙方不得
30 異議。」等語（見本院卷(一)第24、27頁）。原告據而主張被
31 告未於101年9月17日開工後650個日曆天即103年6月28

日完工，遲至106年11月30日方交付原告受分配建物，已違約1251天云云，惟查：

1、被告所辯系爭合建建案於101年9月17日開工、103年7月30日竣工，算迄103年9月24日領取使用執照，共738天，因於102年3月22日新北市政府公告假日不得使用動力機械施工，故自當時起假日即未施工，算迄103年7月30日竣工共有假日157天，依系爭合建契約第五條第（五）項但書之約定，可予扣除乙節，業據其提出新北市政府102年3月22日北府環空字第10214616621號公告（公告事項：「本市各類噪音管制區內，自晚上10時至翌日上午7時整及例假日中午12時至下午2時整，禁止營建工程使用動力機械操作之行為．．」）、新北市政府102年12月30日北府環空字第1023257807號公告（公告事項：「本市各類噪音管制區劃定如下：．．（二）第二類：都市計畫使用分區之住宅區．．」，及舉系爭合建建案之建造執照及使用執照，記載基地之使用分區為「第五種住宅區」等情（見本院卷（一）第102、103、192頁，及卷（二）第89至90頁）為據。衡諸一般工地施工需經常使用動力機械操作，系爭合建建案開工後之前述法令限制，對於施工進度應確有影響，被告辯稱於取得執照前因有該不可歸責於被告之事由，而有相當之施工日數可予扣除，尚非全然無據；

2、復按系爭合建契約第五條第（四）項約定「以完成交屋手續之日為完工日」，則被告如有不負遲延交屋責任之事由，自屬不可歸責於被告，亦無逾期完工之違約責任可言。查：

(1)、系爭合建建案於100年8月9日簽訂系爭合建契約、於101年9月17日開工、於101年10月4日簽訂系爭合建房屋分配明細表等後，原告對於分配找補事項即有爭執，有①原告於101年10月31日傳真予被告潤旺公司之傳真函記載：「蔡姓地主2至15樓剩餘坪數的找補方式，應比照一樓店面的找補方式辦理」、「蔡姓地主2至15樓剩餘坪數的平均單價計算，應該採2至15樓總計56戶的平均單價，而不是地主取得戶

23戶的平均單價計算。」、「敬請潤旺建設在一週內提出蔡姓地主在一樓店面應補建商不足金額數目，及2至15樓建商找補蔡姓地主多餘坪數金額數目，全部詳細算式及統計結果，以茲提供蔡姓地主先期查閱審核。」）等語（見本院卷(一)第343至348頁），②被告潤旺公司於103年9月23日寄發電子郵件通知原告填寫「藏月地主房地登記表」即填載原告分配之房地應登記予何人，嗣經原告於103年10月23日檢附該電子郵件為附件通知被告潤旺公司稱同意配合參與被告要求進行三方協商之建議等語（見本院卷(一)第118至120頁）。衡諸合建契約之地主方及建方之主要權利及義務，乃分別提供土地、興建房屋及雙方分配找補，則有關分配找補事項之爭議，當為影響契約目的達成之重要因素；

- (2)、次查系爭合建契約第三條房屋分配第(二)、(三)項分別約定：「甲、乙雙方議定房屋之分配，為甲方分取一樓樓地板面積百分之五十，乙方分取一樓樓地板面積百分之五十；二樓至十五樓房屋由甲方分取樓地板面積百分之四十三，乙方分取樓地板面積百分之五十七。雙方分配之方式係由貳樓至頂樓水平分配方式為之，以集中整棟分取為原則。不足分配一戶部分由甲乙雙方再行協議買賣。」、「興建地下一、二、三層除應設置之公共設施外，其餘範圍全部闢為地下平面停車場。由甲方分得地下一、二、三層全部停車位之百分之四十三，乙方分得全部停車位之百分之五十七，甲、乙雙方各分取停車位之位置以抽籤方式決定之，不足分配一位停車位部份，由甲、乙雙方協議買賣之。」（見本院卷(一)第22頁），嗣訴外人黃明卿、原告二人與被告潤旺公司於101年10月4日簽訂系爭合建房屋分配明細表，即就合建之房屋及停車位為分配及約定找補之計算依據（見本院卷(一)第40頁）；
- (3)、再查關於系爭合建房屋分配明細表之簽訂經過，被告潤旺公司陳稱：被告潤旺公司依與原告二人及訴外人黃明卿之口頭協議內容預先作好分配明細表（原協議原告蔡頤達分配A棟9樓、B棟9樓、C棟9樓、D棟9樓，原告蔡繼輝分配A

棟7樓、B棟7樓、C棟7樓、D棟7樓；一樓店面由地主黃明卿分A棟1樓，原告二人不分配，被告潤旺公司分B棟1樓及D棟1樓），101年10月4日簽署當日，原告二人希望分配D棟1樓（店面），地主黃明卿欲再分B棟1樓（店面），故當日協議記載：101年1月4日甲乙方協議A店面B店面相連部分坪數（按即A棟1樓〈前半部〉）及B店面每坪單價60萬、A店面D店面相連部分坪數（按即A棟1樓〈後半部〉）及D店面單價50萬及地下一層59、60號車位（分別搭配B店面、D店面）由甲方（地主方）取得，價款於交屋時甲乙方結算補貼，惟不得以交屋當時市價而變動單價等語（下稱補充協議條款），基此協議內容，黃明卿分得A棟1樓（店面）及B棟1樓（店面），原告二人分得D棟1樓（店面），被告潤旺公司未分得一樓（店面）等情，經核被告上開所辯，與①系爭合建房屋分配明細表之文義記載，依上方表格及下方文字第1、2段可知由原告蔡頤達分配A棟9樓、B棟9樓、C棟9樓、D棟9樓，原告蔡繼輝分配A棟7樓、B棟7樓、C棟7樓、D棟7樓，一樓部分由訴外人黃明卿分配A棟1樓、被告潤旺公司分配B棟1樓及D棟1樓，並據此依系爭合建契約第三條約定之分配比例計算找補坪數；惟依下方文字第3段另記載前揭補充協議條款，將A、B、D棟之1樓（店面）均改由甲方（地主）取得，並經訴外人黃明卿、原告二人及被告潤旺公司簽章確認等情（見本院卷（一）第40頁）；②原告於101年10月31日傳真予被告潤旺公司之傳真函檢附其製作之合建參數一覽表，將D棟1樓（即坪數28.28坪）列為原告二人分配取得、將A棟1樓及B棟1樓（即合計坪數102.62坪）列為訴外人黃明卿分配取得等情（即被證27；見本院卷（一）第346頁）；③原告於101年12月26日寄發之存證信函，記載原告二人依系爭合建契約所定之分配比例應可分配取得一樓3戶中之D棟1樓店面，此係原告二人依約自有分配權益，非建商賣予地主等情（即被證3；見本院卷（一）第104至106頁），均無不合，洵

01 堪採信；

02 (4)、承上，前揭補充協議條款記載於系爭房屋分配明細表之中，
03 且涉及分配標的明細，屬於當事人間合建分屋協議之一部分
04 ，並非地主就該補充協議條款所指涉之D棟1樓等標的另與
05 建商成立單獨之買賣契約；又涉及合建契約地主方及建方權
06 益之分配找補事項，如前述本屬影響契約目的達成之重要因
07 素，並經補充協議條款明文揭示於交屋時應為結算補貼，即
08 交屋前應就分配標的找補結算以確認雙方找補義務之內容，
09 而為對系爭合建契約內容之釐清或補充，此情依原告於104
10 年4月13日寄發之電子郵件記載：「本人蔡地主要求潤旺建
11 設的主管（先生或小姐），先就蔡地主、黃地主、及建設公
12 司三方的找補金額先作釐清與結算後，一切清楚無誤後時，
13 即可立即與貴公司潤旺建設進行結算，並完成所有的交屋程
14 序。」等語亦明（即被證8；見本院卷(一)第121頁），復與
15 系爭合建契約第十一條附則第（三）項約定：「與本約有關
16 之其他約定應以『書面』為之，口頭要約概屬無效。」並無
17 不合，系爭合建契約之當事人自應受拘束。是依上開條款，
18 應認「結算」係交屋之條件，且衡諸系爭合建建案之興建標
19 的包括1至15樓房屋、地下層停車位等，而各標的之分配找
20 補均係兩造間合建契約整體權利義務之一部，自不應割裂處
21 理，則於兩造間就系爭合建契約全部分配標的之找補金額完
22 成結算前，被告尚不負交屋之義務；除非被告自願於未就全
23 部分配標的之找補金額完成結算前即提前交付原告個別分配
24 標的，伺嗣後兩造就全部分配標的為結算時始一併計算該已
25 交付分配標的之找補金額，自不在此限。

26 (5)、繼查兩造間就系爭合建契約全部分配標的之找補金額尚未完
27 成結算，為其等所不爭執，而原告提起本件訴訟亦未請求結
28 算，甚且反於其前述101年10月31日傳真函、101年12月26
29 日存證信函之主張（見本院卷(一)第104至106、346頁），
30 於本件訴訟中主張兩造間就D棟1樓是買賣關係，並非依合
31 建契約受分配之標的，故不在約定之找補範圍云云（見本院

卷(二)第9、109頁)，則依前開說明，被告於兩造間未就全部分配標的之找補金額完成結算前，不負交屋義務，並無遲延交屋責任，而亦無逾期完工之違約責任。

3、準此，原告以被告未於103年6月28日前就原告受分配建物交屋，俾便完工，遲於106年11月30日始交付原告，認被告應負逾期完工之違約責任，而依系爭合建契約第五條第(四)、(五)項及第十條第(二)項之約定，請求被告給付違約金，洵屬無據。

三、關於原告蔡頤達、蔡繼輝依系爭合建分屋分配明細表之約定，請求給付系爭原告受分配建物2至15樓及車位之找補帳款，是否有據：

(一)、原告主張：被告依系爭合建分屋分配明細表之約定，應給付系爭原告受分配建物2至15樓及車位款之找補帳，惟迄未給付，而請求被告給付原告二人各200萬3,381元云云。被告辯稱：於結算金額未確定前，被告潤旺公司不負給付及遲延責任等語。

(二)、查如前述補充協議條款明示兩造間有結算義務，且基於系爭合建建案各分配標的之分配找補均係兩造間合建契約整體權利義務之一部，不應割裂處理，準此，此節原告於兩造間就系爭合建契約全部分配標的之找補金額尚未完成結算前，請求被告給付部分分配標的之找補款項，無從准許。

四、關於原告蔡繼輝依民法第528、541條委任契約規定或第179條不當得利規定，向被告潤旺公司請求返還A棟7樓出售價金，是否有據：

(一)、原告主張：原告蔡繼輝就受分配取得之A棟7樓委託被告潤旺公司代為銷售，被告潤旺公司業將A棟7樓出售予訴外人林建名並取得全部銷售款項1,250萬元，被告潤旺公司依民法委任契約規定，應將房屋價金加計利息一併返還原告蔡繼輝，倘利息以該屋過戶日之隔日104年2月12日起算至107年1月25日，合計1,079日即2.956164年，是利息應為1,84萬7,603元(計算式：12,500,000元×2.956164×5%)，故

01 被告應支付之總金額為1,434萬7,603元（計算式：12,500
02 ,000元+1,847,603元），或原告得依民法不當得利規定，
03 請求被告潤旺公司返還上開款項等語。被告辯稱：原告蔡繼
04 輝就其分配之A棟7樓是自行與訴外人林建名達成出售共識
05 ，並通知被告潤旺公司配合以總價1,250萬出售，兩造間就
06 A棟7樓之買賣並無存在委任關係，當初是原告蔡繼輝要求
07 把A棟7樓換成現金，即原告不受交付房屋而改成收受現金
08 ，被告潤旺公司是依系爭合建契約關係目前持有A棟7樓之
09 出售價金，兩造完成結算後被告潤旺公司始負返還責任，該
10 款項被告潤旺公司目前依原告前提出侵占告訴之刑事案件檢
11 察官之指示存為定存，待完成結算時即由原告領取云云。

12 (二)、查如前述於兩造間就系爭合建契約全部分配標的之找補金額
13 完成結算前，被告潤旺公司尚不負交屋義務，除非被告自願
14 於尚未就全部分配標的之找補金額完成結算前即提前交付原
15 告個別分配標的，伺嗣後兩造間就全部分配標的為結算時一
16 併計算該已交付分配標的之找補金額。又查原告蔡繼輝就其
17 受分配之A棟7樓係自行與訴外人林建名達成出售共識，並
18 通知被告潤旺公司以總價1,250萬元出售，被告潤旺公司遂
19 將A棟7樓銷售予訴外人林建名，於104年2月1日簽訂買
20 賣契約，於104年2月11日完成所有權移轉登記，訴外人林
21 建名已將全部售屋款1,250萬元交付被告潤旺公司等情，為
22 兩造所不爭執，並有103年9月20日原告蔡繼輝通知出售A
23 棟7樓之傳真、104年2月1日房屋及土地買賣預定契約書
24 （見本院卷(二)第32至64、96頁）附卷可稽。本件被告潤旺公
25 司雖否認與原告蔡繼輝間就A棟7樓之出售存在委任關係，
26 惟查，被告潤旺公司既同意依原告指定之金額，出售予其指
27 定之買方，後亦辦理所有權移轉登記予該買方，顯承認原告
28 蔡繼輝得決定該分配標的之處分方式，足認被告已同意就該
29 分配標的交屋，而原告蔡繼輝則基於被告潤旺公司之上開同
30 意，委託被告潤旺公司處理售屋事務（包括辦理所有權移轉
31 登記及交付房屋予賣方、收受買方所支付之價金等）。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；又受任人因處理委任事務所收取之金錢（民法第541條第1項參見），除法律另有規定或契約另有訂定、或得依其他情形決定者外，委任人得隨時請求交付（最高法院104年度台上字第255號判決意旨參照），本件被告潤旺公司依上開規定，應將A棟7樓之出售價金1,250萬元返還予原告蔡繼輝；又原告蔡繼輝曾於104年5月27日發函催告被告潤旺公司於3日內返還款項（見本院卷(一)第42頁），則被告潤旺公司自催告期間屆滿之翌日起遲延給付，原告蔡繼輝依民法第233條、第203條規定，並得就該款項請求加計自104年5月31日起至清償日止，按法定利率年息5%計算之利息，逾此部分則屬無據。準此，本件原告蔡繼輝得向被告潤旺公司請求給付1,250萬元，及自104年5月31日起至清償日止按年息5%計算之利息；前述利息部分，如依原告所請計算至107年1月25日止之金額共為166萬0,959元（計算式：自104年5月31日至107年1月25日共2年又240日； $12,500,000 \text{元} \times \text{年息 } 5\% \times 2 \text{ 又 } 240/365 \text{ 年} \div 1,660,959 \text{ 元}$ ，小數點以下4捨4入），是亦即原告蔡繼輝得請求被告潤旺公司給付1,416萬0,959元（1,250萬元＋166萬0,959元），及其中1,250萬元部分，自107年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息。

五、綜上所述，原告蔡頤達、蔡繼輝提起本件訴訟，請求被告潤旺公司、王金庭給付違約金、找補帳款、A棟7樓出售價金各節，於原告蔡繼輝請求被告潤旺公司給付1,416萬0,959元，及其中1,250萬元部分，自107年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 30 日
民事第二庭 法官 孫曉青

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 108 年 8 月 30 日
書記官 施盈宇

附表一：

被告應給付金額	原告應供擔保金額	被告應供反擔保金額
被告潤旺建設股份有限公司應給付原告蔡繼輝新台幣1,416萬0,959元，及其中新台幣1,250萬元部分，自民國107年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息。	原告蔡繼輝對被告潤旺建設股份有限公司：新台幣472萬1,000元	被告潤旺建設股份有限公司對原告蔡繼輝：新台幣1,416萬0,959元

附表二：

當事人	訴訟費用負擔之比例
原告蔡頤達	44/100
原告蔡繼輝	44/100
被告潤旺公司	12/100