

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第1364號

原告

即反訴被告 展曜建設股份有限公司

法定代理人 何金龍

訴訟代理人 江肇欽律師

劉紀寬律師

被告

即反訴原告 邱秋霞（即陳松田之繼承人）

陳綺欣（即陳松田之繼承人）

陳執群（即陳松田之繼承人）

許李秀玉

許銘翔

許茂松

許貴華

許崇信

許書銘

張剛維

張宏誌

邱淑美

共同

訴訟代理人 曾益盛律師

共同

複代理人 賴以祥律師

陳姿羽律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國107年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張剛維應給付原告新臺幣貳拾肆萬肆仟柒佰玖拾肆元，被告張宏誌應給付原告新臺幣陸萬壹仟壹佰玖拾捌元、被告邱淑美應給付原告新臺幣陸萬壹仟壹佰玖拾捌元，及均自民國一百零六年十一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由張剛維負擔百分之四，被告張宏誌負擔百分之一，被告邱淑美負擔百分之一，餘由原告負擔。

被告之反訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告張剛維如以新臺幣貳拾肆萬肆仟柒佰玖拾肆元、被告張宏誌如以新臺幣陸萬壹仟壹佰玖拾捌元、被告邱淑美如以新臺幣陸萬壹仟壹佰玖拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依原告即反訴被告（以下統稱被告）與原地主陳松田所簽訂之合作興建房屋契約書（以下統稱系爭合建契約）第24條之約定，合意以本院為第一審管轄法院，故原告即反訴被告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴、反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者

間有牽連關係。經查，本件被告即反訴原告（以下統稱被告）主張原告於計算選屋找補款時，竟違法將雨遮及露台面積列入選屋找補款之計算坪數內，致使其溢收選屋找補款或逾越契約多收取之營業稅額、租金補貼款項等情，故被告爰依民法第179條不當得利之規定請求原告返還前述溢收之款項，並於言詞辯論終結前之民國107年1月5日以民事反訴狀提起反訴，聲明請求：(一)原告應給付被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群（即陳松田之全體繼承人）新臺幣（下同）3,575,442元、許李秀玉1,287,333元、許銘翔1,666,232元、許茂松2,461,564元、許貴華2,995,506元、許崇信3,049,503元、許書銘2,420,061元、張剛維3,701,088元、張宏誌925,272元、邱淑美925,272元及均自反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷(二)第5頁反面至第6頁）。經核被告對於原告所提起之反訴，與本訴之防禦方法有牽連關係，換言之，雙方所主張之權利，均係分別基於同一之合建法律關係、合作興建房屋契約書所衍生之爭執，其防禦方法互相牽連，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，且對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利，復無其他民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，揆諸前開說明，被告提起本件反訴，於法有據，應予准許。

參、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者、因該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、4、5、7款、第2項分別定有明文。經查，本件房地原所有權人陳松田業於105年11月5日死亡，其全體繼承人迄未辦理繼承登記，茲因原告無法自行取得陳松田之全體繼承人資料，原列陳松田之繼承人為被告（見本院卷(一)第3頁反面）

01 ；嗣查明陳松田之全體繼承人為邱秋霞、陳綺欣、陳執群，
02 此均有本院分別依職權命原告提出被繼承人陳松田繼承系統
03 表暨其全體繼承人之戶籍謄本正本附卷可按（見本院卷(一)第
04 246至248頁）。原告遂於106年12月5日以民事起訴續狀追加
05 陳松田之全體繼承人邱秋霞、陳綺欣、陳執群為被告，並將
06 訴之聲明變更為「被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群應連帶給付
07 原告863,205元，及其中759,733元應自105年1月26日起，另
08 103,472元應自起訴續狀繕本送達之翌日起，均至清償日止
09 ，按年息5%計算之利息。」（見本院卷(一)第241頁反面至
10 242頁）。被告方面對此並無異議而為本案之言詞辯論；又
11 核其原訴與變更訴之聲明之基礎事實同一，且本件請求履行
12 契約訴訟標的對於數人必須合一確定，原告乃追加陳松田之
13 全體繼承人邱秋霞、陳綺欣、陳執群為被告，而以他項聲明
14 替代原先之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸
15 前揭規定，並無不合，應予准許。

16 肆、末按訴狀送達後，被告即反訴原告不得將原訴變更或追加他
17 訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
18 明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又被告
19 於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同
20 意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第2
21 項分別定有明文。查本件被告提起反訴時於訴之聲明第1項
22 原係請求「原告應給付被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群（即陳
23 松田之全體繼承人）3,575,442元、許李秀玉1,287,333元、
24 許銘翔1,666,232元、許茂松2,461,564元、許貴華2,995,50
25 6元、許崇信3,049,503元、許書銘2,420,061元、張剛維3,7
26 01,088元、張宏誌925,272元、邱淑美925,272元及均自反訴
27 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
28 」（見本院卷(二)第5頁反面）；茲因原告於本訴請求被告張
29 剛維、張宏誌、邱淑美給付「停車位變更為梯廳」部分之選
30 屋找補款共計367,190元，被告張剛維、張宏誌、邱淑美原
31 主張兩造未簽署「靜心連雲集合住宅新建工程管理約定補充

協議書」（以稱系爭管理約定補充協議書），毋須給付此部分選屋找補款予原告，唯經被告張剛維、張宏誌、邱淑美細究後發現原告確實已將停車位變更為梯廳等空間之持分登記予被告張剛維、張宏誌、邱淑美，且原告亦已依「房屋單價」計價向被告張剛維、張宏誌、邱淑美收取該持分價款，為免合建法律關係更趨複雜化，被告張剛維、張宏誌、邱淑美同意以「停車位價格」購買此部分持分，乃追加請求原告返還以房屋單價計價而多收取之選屋找補款，追加金額分別為張剛維384,224元、張宏誌96,057元、邱淑美96,057元，合計追加訴訟標的金額為576,338元，嗣於107年4月3日以民事追加反訴(二)狀將聲明變更為「原告應給付被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群（即陳松田之全體繼承人）3,765,442元、許李秀玉1,287,333元、許銘翔1,666,232元、許茂松2,461,564元、許貴華2,995,506元、許崇信3,049,503元、許書銘2,568,228元、張剛維4,238,145元、張宏誌1,021,329元、邱淑美1,021,329元及均自民事追加反訴(二)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷(二)第185頁反面）。另關於停車位變更為梯廳、收納櫃使用部分，原告除將法定停車位及獎勵停車位以房屋單價計價外，尚有將臺北市○○區○○段0○段0000○號作為梯廳、收納櫃使用（即靜心連雲產權登記計算說明表所載「公設二」），惟觀諸前開1881建號建物所有權狀所載，該建物之用途係作為停車空間使用，自應以停車位單價計價，原告卻以較高之房屋單價計價，多收取之款項顯係無法律上原因而受利益，致使被告受有損害，應依民法第179條不當得利之規定，將該1881建號以房屋單價計算選屋找補款而多收取之差額返還予被告，遂再於107年8月2日以民事變更反訴聲明狀將聲明變更為「原告應給付被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群（即陳松田之全體繼承人）4,447,731元、許李秀玉1,596,315元、許銘翔2,066,639元、許茂松3,176,492元、許貴華3,628,034元、許崇信3,707,788元、許書銘3,246,493元、張剛維5,28

01 1,930元、張宏誌1,282,275元、邱淑美1,282,275元及均自
02 民事變更反訴聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
03 5%計算之利息。」（見本院卷(二)第229頁反面）。反訴被告
04 對此並無異議而為本案之言詞辯論；又核其原訴與追加之訴
05 訟標的暨變更訴之聲明之基礎事實同一，且反訴原告所為擴
06 張應受判決事項之聲明部分，亦不甚礙反訴被告之防禦及訴
07 訟之終結，核與前揭規定並無不合，故反訴原告所為訴之追
08 加及變更均為合法，應予准許。

09 乙、實體部分：

10 壹、本訴部分：

11 一、原告起訴主張：

12 (一)被繼承人陳松田以其所有坐落臺北市○○區○○段00段00
13 ○0地號土地（下稱系爭26之1地號土地，面積共計62平方公
14 尺），與原告合作興建房屋，雙方並於100年9月1日簽署合
15 作興建房屋契約書（參原證1，此與其餘被告所簽署之合作
16 興建房屋契約書內容均屬相同，以下統稱系爭合建契約）；
17 嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣，原告於105年1
18 月14日依系爭合建契約第17條第1、3項之約定，以「交屋暨
19 繳款通知單」通知陳松田已完成其所選定之A棟2樓戶（即門
20 牌號碼臺北市○○區○○路0段0號2樓房屋及停車位編號地
21 下三層78、79號兩車位）之產權登記，同時檢附「交屋結算
22 明細表」與相關發票、單據請求陳松田應依約於105年1月19
23 日前付清結算款7,597,072元。詎陳松田對於「交屋結算明
24 細表」內之「房地互易加值型營業稅」（下稱互易營業稅）
25 之負擔有意見，竟拒絕繳納全部之結算款項，嗣至同年5月
26 14日經雙方協商後始同意先結清其餘款項，而將互易營業稅
27 之爭議暫時保留，而於「交屋完成確認書」說明第6、(1)點
28 記載：「加值型與非加值型營業稅（即建物與土地互易產生
29 之營業稅）759,733元，由雙方需於交屋後2個月內完成本項
30 有爭議款項之給付協商，如無法達成共識，再依法律程序辦
31 理。」等語，雖經原告多次以電話或口頭方式與陳松田協商

，請求其應依約給付互易營業稅759,733元，然始終無法達成協議。

(二)原告因被告等10人迄今仍遲未依約履行給付互易營業稅、選屋找補款、遲延損害賠償金等義務，致其所遭受之損害數額計算說明如下：

1.被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群（即陳松田之全體繼承人）應連帶給付原告互易營業稅759,733元、遲延損害賠償金103,472元：

(1)按系爭合建契約第12條第1項第4款約定：「甲（即陳松田，下同）乙（即原告，下同）雙方採合建分屋，由甲方以地易屋，甲乙雙方應依中華民國相關稅法規定完成相關手續，並依財政部之規定負擔相關之稅賦。」、第4項則約定：「上述應由甲方負擔之稅捐及費用，甲方應於乙方或乙方代書通知後10日內繳清，不得假藉任何理由拖延或不繳。」；次按加值型及非加值型營業稅法第2條第1款、第10條、第14條、第15條分別規定：「營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業人。」、「營業稅稅率，除本法另有規定外，最低不得少於百分之五，最高不得超過百分之十；其徵收率，由行政院定之。」、「（第1項）營業人銷售貨物或勞務，除本章第二節另有規定外，均應就銷售額，分別按第七條或第十條規定計算其銷項稅額，尾數不滿通用貨幣一元者，按四捨五入計算。（第2項）銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額。」、「（第1項）營業人當期銷項稅額，扣減進項稅額後之餘額，為當期應納或溢付營業稅額。（第2項）營業人因銷貨退回或折讓而退還買受人之營業稅額，應於發生銷貨退回或折讓之當期銷項稅額中扣減之。營業人因進貨退出或折讓而收回之營業稅額，應於發生進貨退出或折讓之當期進項稅額中扣減之。（第3項）進項稅額，指營業人購買貨物或勞務時，依規定支付之營業稅額。」

」；復參以財政部75年3月1日台財稅字第7550122號函說明二曾就合建分屋時，地主分得房屋之營業稅應由何人負擔乙節，闡釋略以：「稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加5%營業稅，向買受人（土地所有人）收取。」、財政部賦稅署94年5月5日台稅二發字第09404052670號函說明項第二點亦曾揭示：「按加值型及非加值型營業稅法第14條第2項規定，銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額。同法第32條第2項規定，營業人依規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票上分別載明；買受人為非營業人者，應與銷售額合計開立統一發票。本案建設公司與地主合建分屋，建設公司應依上開規定開立統一發票，該統一發票之營業稅由建設公司向買受人（土地所有人）收取。」等語，可知原告依法完成合建房屋之營業稅繳納手續後，自得依約請求地主給付互易營業稅。陳松田雖已過世，然原告依民法第1148條第1項、第1153條第1項之繼承法律關係，仍得請求陳松田之全體繼承人即被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群連帶給付互易營業稅759,733元。另原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳包括互易營業稅在內之相關結算款，陳松田於同年月15日收受該通知，仍未依系爭合建契約第12條第4項約定於10日內給付上開互易營業稅，自同年月26日起，陳松田即陷於給付遲延，故並應加計給付自105年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(2) 被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群另應連帶給付原告遲延損害賠償金103,472元：

按系爭合建契約第17條第3項約定：「甲方應於接獲乙

方通知交屋日起五日內，將本約規定應繳之各項稅費、房屋及車位之差價補款及遲延或違約等賠償金付清後，才辦理交屋。交屋時乙方並應將房地及車位所有權狀正本、甲方分得房屋門鎖及其他因使用房屋與車位之必要設備等一併交付甲方。」，故除上揭互易營業稅外，陳松田尚有下列結算款應予結算：①原告代繳土地增值稅1,023,104元；②選屋應補金額5,505,265元；③原告代繳之天然瓦斯配管費83,639元；④原告代繳之地價稅18,176元【該部分說明如下：原告代陳松田繳納104年度地價稅32,090元，惟原告依約應負擔其中之13,914元，故陳松田尚應給付原告18,176元（計算公式：32,090元－13,914元＝18,176元）】；⑤陳松田分回之土地及分得之房屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自105年1月1日起至105年1月20日止計20日，故原告應補貼陳松田105年地價稅1,550元暨房屋稅2,827元；⑥以上合計陳松田尚應給付之結算款為6,625,807元（計算公式：1,023,104元＋5,505,265元＋83,639元＋18,176元－1,550元－2,827元＝6,625,807元）。而原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款，經陳松田於翌日（即15日）收受，其依約本應於5日內（即105年1月20日以前）付清，唯陳松田卻遲延至同年5月14日始為清償；故原告自得依民法第229條、第233條第1項暨繼承之法律關係請求陳松田之全體繼承人連帶給付結算款6,625,807元自105年1月21日起至同年5月14日為止計114日，按年息5%計算之遲延損害賠償金103,472元【計算式：6,625,807元×5%×114/365（日）＝103,472元】，及自起訴續狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2. 被告許李秀玉應給付原告互易營業稅364,484元：

被告許李秀玉以其與被告許銘翔所共有系爭26之1地號土

01 地（面積72平方公尺，被告許李秀玉應有部分701/1000）
02 ，與原告合作興建房屋，雙方並於101年4月9日簽署系爭
03 合建契約，嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣，
04 原告於105年1月14日依系爭合建契約第17條第1、3項之約
05 定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告許李秀玉已完成其
06 所選定之A棟3樓戶（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段0
07 號3樓房屋及停車位編號地下三層64、65號兩車位）之產
08 權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相關發票、單據
09 請求被告許李秀玉應依約於105年1月19日前付清結算款38
10 6,228元。詎被告許李秀玉對互易營業稅之負擔有意見，
11 竟拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同年3月13日經雙方協
12 商後同意先結清其餘款項，而將互易營業稅之爭議暫時保
13 留，故於「交屋完成確認書」說明第6、(1)點記載：「點
14 收人應付費用明細如交屋結算確認書，雙方除下列有爭議
15 價款外，其餘款項均已結清，但雙方需於交屋後2個月內
16 完成下列有爭議款項之給付協商，如無法達成共識，再依
17 法律程序辦理；（1）加值型與非加值型營業稅（即建物
18 與土地互易產生之營業稅）364,484元。」等語，雖經原
19 告多次與被告許李秀玉協商，然始終無法就上揭互易營業
20 稅達成協議，另經調解亦不成立。且原告已於105年1月14
21 日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳互易營業稅，被告許李
22 秀玉於同年月15日收受該通知，仍未依約於10日內給付上
23 開互易營業稅，故自同年月26日起，被告許李秀玉即陷於
24 給付遲延，應加計給付自105年1月26日起至清償日止按年
25 息5%計算之利息。

26 3. 被告許銘翔應給付原告互易營業稅423,622元、遲延損害
27 賠償金19,298元：

28 (1) 被告許銘翔以渠與被告許李秀玉所共有系爭26之1地號
29 土地（面積72平方公尺，許銘翔應有部分299/1000），
30 與原告合作興建房屋，被告許銘翔另提供其上同段1639
31 建號（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號舊建物）

01 參與合建，雙方就前開建物、土地均於101年4月9日有
02 簽署契約，嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣
03 ，原告立即於105年1月14日依系爭合建契約第17條第1
04 、3項之約定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告許銘
05 翔已完成其所選定之A棟3樓戶（即臺北市○○區○○路
06 0段0號3樓房屋及停車位編號地下三層64、65號兩車位
07 ）之產權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相關發
08 票、單據請求被告許銘翔應依約於105年1月19日前付清
09 結算款3,255,050元。詎被告許銘翔對互易營業稅之負
10 擔有意見，竟拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同年3月
11 13日經雙方協商後同意先結清其餘款項，而將互易營業
12 稅之爭議暫時保留，故於「交屋完成確認書」說明第6
13 、(1)點記載：「點收人應付費用明細如交屋結算確認書
14 ，雙方除下列有爭議價款外，其餘款項均已結清，但雙
15 方需於交屋後2個月內完成下列有爭議款項之給付協商
16 ，如無法達成共識，再依法律程序辦理：（1）加值型
17 與非加值型營業稅（即建物與土地互易產生之營業稅）
18 423,622元。」等語，雖經原告多次與被告許銘翔協商
19 ，然始終無法就上揭互易營業稅達成協議，另經調解亦
20 不成立。因原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通
21 知單」催繳互易營業稅，被告許銘翔於同年月15日收受
22 該通知，仍未依約於10日內給付上開互易營業稅，故自
23 同年月26日起，被告許銘翔即陷於給付遲延，應加計給
24 付自105年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息
25 。

- 26 (2) 被告許銘翔另應給付原告遲延損害賠償金19,298元：
27 除上揭互易營業稅外，被告許銘翔尚應按系爭合建契約
28 第17條第3項之約定，就下列結算款與原告進行結算：
29 ①選屋應補金額2,658,491元；②原告代繳之天然瓦斯
30 配管費47,107元；③原告代繳之地價稅5,993元（該部
31 分說明如下：原告代被告許銘翔繳納104年地價稅11,14

4元，惟原告依約應負擔其中之5,151元，故被告許銘翔應給付原告數額為5,993元）；④被告許銘翔分回之土地及分得之房屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自105年1月1日起至105年1月20日止計20日，故原告應補貼被告許銘翔105年地價稅860元暨房屋稅1,609元；⑤以上合計被告許銘翔尚應給付之結算款為2,709,122元（計算公式：2,658,491元＋47,107元＋5,993元－860元－1,609元＝2,709,122元）。又原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款2,709,122元，經被告許銘翔於翌日（即15日）收受，其本應於5日內（即105年1月20日以前）付清，唯被告許銘翔卻遲延至同年3月13日始為清償；故原告自得依民法第229條、第233條第1項之規定請求被告許銘翔給付結算款2,709,122元自105年1月21日起至同年3月13日為止計52日，按年息5%計算之遲延損害賠償金19,298元【計算式：2,709,122元×5%×52/365（日）÷19,298元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4. 被告許茂松應給付原告互易營業稅528,951元、遲延損害賠償金143,703元：

- (1) 被告許茂松與許貴華、許崇信、訴外人許崇智（下稱許崇智）以渠等信託於訴外人中國信託商業銀行股份有限公司（以下簡稱中國信託商銀）名下之臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地（下稱系爭27、28之3地號土地，面積共計212平方公尺，權利範圍各為4分之1），與原告合作興建房屋，雙方並於100年8月30日簽署系爭合建契約；嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣，原告立即於105年1月14日依系爭合建契約第17條第1、3項之約定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告許茂松已完成其所選定之B棟6樓戶（即門牌號碼臺北市○

○區○○路0段00號6樓房屋及停車位編號地下二層60號車位)之產權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相關發票、單據請求被告許茂松應依約於105年1月19日前付清結算款10,067,819元，詎被告許茂松對互易營業稅之負擔有意見，竟拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同年5月15日經雙方協商後同意先結清其餘款項，而將互易營業稅之爭議暫時保留，故於「交屋完成確認書」說明第7點記載：「點收人依雙方就本合建案所簽契約，包括但不限於合作興建房屋契約書、補充協議書、信託契約書所需給付予交付人之金額，除下列爭議價款外均已結清：加值型與非加值型營業稅（即建物與土地互易產生之營業稅）528,951元，雙方同意於交屋後2個月內完成協商；如無法達成共識，再依法律程序辦理。」等語，雖經原告多次與被告許茂松協商，然始終無法就上揭互易營業稅達成協議，另經調解亦不成立。而原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳互易營業稅，被告許茂松於同年月15日收受該通知，仍未依約於10日內給付上開互易營業稅，故自同年月26日起，被告許茂松即陷於給付遲延，並應加計給付自105年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息。

- (2) 被告許茂松另應給付原告遲延損害賠償金143,703元：被告許茂松除上揭互易營業稅外，尚應按系爭合建契約第17條第3項之約定就下列結算款與原告進行結算：①原告代繳之土地增值稅229,234元；②選屋應補金額8,942,850元；③原告代繳之天然瓦斯配管費84,805元；④原告代繳之104年地價稅15,274元（該部分說明如下：原告代被告許茂松繳納104年地價稅24,525元，但因原告依約應負擔其中之9,251元，故被告許茂松應給付數額為15,274元）；⑤被告許茂松分回之土地及分得之房屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自105年1月1

01 日起至105年1月20日止計20日，故原告應補貼被告許茂
02 松105年地價稅1,348元暨房屋稅2,348元；⑥原告代繳
03 之102、103年地價稅24,465元；⑦變更設計追加款50,3
04 04元；⑧以上合計被告許茂松尚應給付之結算款為9,34
05 3,236元（計算公式：229,234元＋8,942,850元＋84,80
06 5元＋15,274元－1,348元－2,348元＋24,465元＋50,30
07 4元＝9,343,236元）。而原告已於105年1月14日寄發「
08 交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款9,343,236元，經
09 被告許茂松於翌日（即15日）收受，其本應於5日內（
10 即105年1月20日以前）付清，唯被告許茂松除於105年1
11 月25日清償「原告代繳之土地增值稅229,234元」外（
12 此部分遲延給付5日），其餘款項9,114,002元皆無故遲
13 延至同年5月15日始清償完畢（此部分遲延給付計115日
14 ，參原證15）；故原告自得依民法第229條、第233條第
15 1項之規定請求被告許茂松給付結算款229,234元自105
16 年1月21日起至同年月25日為止計4日，另9,114,002元
17 自105年1月21日起至同年5月15日為止計115日，均按年
18 息5%計算之遲延損害賠償金143,703元【計算公式：（
19 229,234元×5%×4/365〈日〉÷126元）＋（9,114,00
20 2元×5%×115/365〈日〉÷143,577元）＝143,703元
21 】，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
22 息5%計算之利息。

23 5. 被告許貴華應給付原告互易營業稅570,521元、遲延損害
24 賠償金95,747元：

- 25 (1) 被告許貴華與被告許茂松、許崇信及許崇智以渠等信託
26 於中國信託商銀名下之系爭27、28之3地號土地（面積
27 共計212平方公尺，權利範圍各為4分之1），與原告合
28 作興建房屋，雙方並於100年8月30日簽署系爭合建契約
29 ；嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣，原告立
30 即於105年1月14日依系爭合建契約第17條第1、3項之約
31 定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告許貴華已完成其

所選定之B棟3樓戶（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號3樓房屋及停車位編號地下二層58號車位）之產權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相關發票、單據請求被告許貴華應依約於105年1月19日前付清結算款7,491,140元。詎被告許貴華對互易營業稅之負擔有意見，竟拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同年5月14日經雙方協商後同意先結清其餘款項，而將互易營業稅之爭議暫時保留，故於「交屋完成確認書」附件之「收款單」記載略以：「本公司已於105年5月12日收到許貴華小姐匯入合建選屋應補金額及交屋代收款等柒佰柒拾壹萬陸仟壹佰參拾元無誤，唯尚有合建之加值型與非加值型營業稅（即建物與土地互易產生之營業稅）伍拾柒萬零伍佰貳拾壹元未收。」等語，雖經原告多次與被告許貴華協商，然始終無法就上居互易營業稅無法達成協議，另經調解亦不成立。而原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳互易營業稅，被告許貴華於同年月15日收受該通知，仍未依約於10日內給付上開互易營業稅，故自同年月26日起，被告許茂松即陷於給付遲延，並應加計給付自105年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息。

- (2) 被告許貴華另應給付原告遲延損害賠償金95,747元：除上揭互易營業稅外，被告許貴華尚應按系爭合建契約第17條第3項之約定就下列結算款與原告進行結算：①原告代繳之土地增值稅483,239元；②選屋應補金額6,120,550元；③原告代繳之天然瓦斯配管費84,076元；④原告代繳之104年地價稅15,274元（該部分說明如下：原告代被告許貴華繳納104年地價稅24,525元，但原告依約應負擔其中之9,251元，故被告許貴華尚應給付原告之數額為15,274元）；⑤被告許貴華分回之土地及分得之房屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自105年1

月1日起至105年1月20日止計20日，故原告應補貼被告許貴華105年地價稅1,369元暨房屋稅2,318元；⑥原告代繳之102、103年地價稅24,465元；⑦以上合計被告許貴華尚應給付之結算款為6,723,917元（計算公式：483,239元 + 6,120,550元 + 84,076元 + 15,274元 - 1,369元 - 2,318元 + 24,465元 = 6,723,917元）。而原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款6,723,917元，經被告許貴華於翌日（即15日）收受，被告許貴華本應於5日內（即105年1月20日以前）付清上開結算款，唯被告許貴華除於105年1月21日清償「原告代繳之土地增值稅483,239元」外，其餘款項6,240,678元則無故遲延至同年5月12日始清償完畢；故原告自得依民法第229條、第233條第1項之規定，請求被告許貴華給付結算款6,240,678元（計算公式：6,723,917元 - 483,239元 = 6,240,678元）自105年1月21日起至同年5月12日為止計112日，按年息5%計算之遲延損害賠償金95,747元【計算公式：6,240,678元 × 5% × 112/365（日） ÷ 95,747元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

6. 被告許崇信應給付原告互易營業稅557,242元、遲延損害賠償金108,999元：

(1) 被告許崇信與許茂松、許貴華、及許崇智以渠等信託於中國商銀名下之系爭27、28之3地號土地（面積共計212平方公尺，權利範圍各為4分之1），與原告合作興建房屋，雙方並於100年8月30日簽署系爭合建契約；嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣，原告立即於105年1月14日依系爭合建契約第17條第1、3項之約定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告許崇信已完成其所選定之B棟4樓戶（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號4樓房屋及停車位編號地下二層57號車位）之產權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相關發票、單據請求被

01 告許崇信應依約於105年1月19日前付清結算款7,858,00
02 3元。不料被告許崇信對互易營業稅之負擔有意見，竟
03 拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同年5月27日經雙方協
04 商後同意先結清其餘款項，而將互易營業稅之爭議暫時
05 保留，故於「交屋完成確認書」附件之「收款單」記載
06 略以：「本公司已於105年5月12日收到許崇信先生匯入
07 合建選屋應補金額及交屋代收款等柒佰柒拾陸萬肆仟伍
08 佰壹拾壹元無誤，唯尚有合建之加值型與非加值型營業
09 稅（即建物與土地互易產生之營業稅）伍拾伍萬柒仟貳
10 佰肆拾貳元未收。」等語，雖經原告多次與被告許崇信
11 協商，請求其應依約給付互易營業稅557,242元，然始
12 終無法達成協議，經調解亦不成立。因原告已於105年1
13 月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳互易營業稅，被
14 告許崇信於同年月15日收受該通知，仍未依約於10日內
15 給付上開互易營業稅，故自同年月26日起，被告許崇信
16 即陷於給付遲延，並應加計給付自105年1月26日起至清
17 償日止按年息5%計算之利息。

- 18 (2) 被告許崇信另應給付原告遲延損害賠償金108,999元：
- 19 被告許崇信除應給付互易營業稅予原告外，尚應按系爭
20 合建契約第17條第3項約定就下列結算款予以結算：①
21 選屋應補金額6,984,250元；②原告代繳之天然瓦斯配
22 管費84,076元；③原告代繳之104年地價稅15,274元（
23 該部分說明如下：原告代被告許崇信繳納104年地價稅
24 24,525元，但原告依約負擔9,251元，故被告許崇信應
25 給付之數額為15,274元）；④被告許崇信分回之土地及
26 分得之房屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原
27 告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自10
28 5年1月1日起至105年1月20日止計20日，故原告應補貼
29 被告許崇信105年地價稅1,363元暨房屋稅2,333元；⑤
30 原告代繳之102、103年地價稅24,465元；⑥以上合計被
31 告許崇信應給付之結算款為7,104,369元（計算公式：6

01 ,984,250元 + 84,076元 + 15,274元 - 1,363元 - 2,333元
02 + 24,465元 = 7,104,369元)。又原告已於105年1月14
03 日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款7,104,36
04 9元，經被告許崇信於翌日（即15日）收受，其本應於5
05 日內（即105年1月20日以前）付清，唯被告許崇信遲至
06 同年5月12日始為清償；故原告得依民法第229條、第23
07 3條第1項之規定，請求被告許崇信給付結算款7,104,36
08 9元自105年1月21日起至同年5月12日為止計112日，按
09 年息5%計算之遲延損害賠償金108,999元【計算公式：
10 7,104,369元 × 5% × 112/365（日）÷ 108,999元】，及
11 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
12 算之利息。

13 7. 被告許書銘應給付原告互易營業稅544,622元、遲延損害
14 賠償金91,942元：

- 15 (1) 被告許書銘之被繼承人許崇智與被告許茂松、許貴華、
16 許崇信以渠等信託於中國信託商銀名下之系爭27、28之
17 3地號土地（面積共計212平方公尺，權利範圍各為4分
18 之1），與原告合作興建房屋，雙方並於100年8月30日
19 簽署系爭合建契約；茲因許崇智死亡而由其繼承人即被
20 告許書銘繼受上開契約關係並出面與原告完成選屋手續
21 （參原證20），嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日
22 完竣，原告立即於105年1月14日依系爭合建契約第17條
23 第1、3項之約定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告許
24 書銘已完成其所選定之B棟5樓戶（即門牌號碼臺北市○
25 ○區○○路0段00號5樓房屋及停車位編號地下二層59號
26 車位）之產權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相
27 關發票、單據請求被告許書銘應依約於105年1月19日前
28 付清結算款8,547,660元。不料被告許書銘對互易營業
29 稅之負擔有意見，竟拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同
30 年4月17日經雙方協商後同意先結清其餘款項，而將互
31 易營業稅之爭議暫時保留，故於「交屋完成確認書」附

01 件之永豐銀行興隆分行支票收據單記載略以：「尚有合
02 建之加值型與非加值型營業稅（即建物與土地互易產生
03 之營業稅）544,622元未收。」等語，雖經原告多次與
04 被告許書銘協商，然始終無法達成協議，另經調解亦不
05 成立。因原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知
06 單」催繳互易營業稅，被告許書銘於同年月15日收受該
07 通知，仍未依約於10日內給付上開互易營業稅，故自同
08 年月26日起，被告許書銘即陷於給付遲延，並應加計給
09 付自105年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息
10 。

- 11 (2) 被告許書銘另應給付原告遲延損害賠償金91,942元：
12 被告許書銘除應給付互易營業稅予原告外，尚應按系爭
13 合建契約第17條第3項約定就下列結算款予以結算：①
14 選屋應補金額7,594,869元；②原告代繳之天然瓦斯配
15 管費83,726元；③原告代繳之104年地價稅15,274元（
16 該部分說明如下：原告代被告許書銘繳納104年地價稅
17 24,525元，但原告依約應負擔其中之9,251元，故被告
18 許書銘尚應給付之款項為15,274元）；④被告許書銘分
19 回之土地及分得之房屋業於104年12月31日完成所有權
20 登記，但原告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算
21 天數為自105年1月1日起至105年1月20日止計20日，故
22 原告應補貼被告許書銘105年地價稅1,351元暨房屋稅2,
23 328元；⑤原告代繳之102、103年地價稅24,465元；⑥
24 以上合計被告許書銘尚應給付之結算款為7,714,655元
25 （計算公式：7,594,869元 + 83,726元 + 15,274元 - 1,3
26 51元 - 2,328元 + 24,465元 = 7,714,655元）。又原告已
27 於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結
28 算款7,714,655元，經被告許書銘於翌日（即15日）收
29 受，其本應於5日內（即105年1月20日以前）付清，唯
30 被告許書銘卻遲延至同年4月17日始為清償；故原告自
31 得依民法第229條、第233條第1項之規定請求被告許書

01 銘給付結算款7,714,655元自105年1月21日起至同年4月
02 17日為止計87日，按年息5%計算之遲延損害賠償金91,
03 942元【計算公式：7,714,655元×5%×87/365（日）
04 ÷91,942元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
05 止，按年息5%計算之利息。

06 8.被告張剛維應給付原告互易營業稅1,055,179元、選屋找
07 補款244,794元、遲延損害賠償金42,445元：

08 (1)被告張剛維、張宏誌、邱淑美以渠等所共有坐落臺北市
09 ○○區○○段○○段○○○號土地（，下稱系爭25地號土
10 地面積，共計198平方公尺，被告張剛維應有部分4/6，
11 ），與原告合作興建房屋，雙方並於100年9月1日簽署
12 系爭合建契約；嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日
13 完竣，原告立即於105年1月14日依系爭合建契約第17條
14 第1、3項之約定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告張
15 剛維已完成其所選定之B棟7、8樓戶（即門牌號碼臺北
16 市○○區○○路0段00號7、8樓房屋及停車位編號地下
17 二層33、34、35號車位）之產權登記，同時檢附「交屋
18 結算明細表」與相關發票單據請求被告張剛維應依約於
19 105年1月19日前付清結算款3,080,670元。不料被告張
20 剛維對互易營業稅之負擔有意見，竟拒絕繳納全部之結
21 算金額，嗣至同年5月28日經雙方協商後同意先結清其
22 餘款項，而將互易營業稅之爭議暫時保留，故於「交屋
23 結算確認書」第3項註明：「房地互易加值型營業稅1,0
24 55,179元」欄位，勾選「否」（即未付清）」等情，雖
25 經原告多次與被告許書銘協商，請求其應依約給付互易
26 營業稅1,055,179元，然始終無法達成協議，另經調解
27 亦不成立。因原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款
28 通知單」催繳互易營業稅，被告許書銘於同年月15日收
29 受該通知，未依約於10日內給付上開互易營業稅，故自
30 同年月26日起，被告許書銘即陷於給付遲延，並應加計
31 給付自105年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利

息。

(2) 又被告張剛維所選房屋面積較其依合建契約所應分配之房屋面積為多，依系爭合建契約第4條第3項之約定，被告應補償原告之金額為916,079元，惟兩造於交屋結算時因被告張剛維爭執部分價款而不願全額給付，故於交屋結算確認書第2項內容予以保留244,794元（參原證26，見本院卷(一)第177頁）。被告張剛維迄今仍然拒絕給付，原告爰依前述約定及給付遲延之法律關係，請求被告張剛維給付選屋找補款244,794元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(3) 被告張剛維另應給付原告遲延損害賠償金42,445元：被告張剛維除應給付互易營業稅予原告外，尚應按系爭合建契約第17條第3項之約定，就下列結算款予以結算：①原告代繳之土地增值稅884,461元；②選屋應補金額916,079元；③原告代繳之天然瓦斯配管費113,801元；④原告代繳之104年地價稅28,379元（該部分說明如下：原告代被告張剛維繳納104年地價稅47,865元，但原告依約應負擔其中之19,486元，故被告張剛維尚應給付原告28,379元）；⑤被告張剛維分回之土地及分得之房屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自106年1月1日起至106年1月20日止計20日，故原告尚應補貼被告張剛維105年地價稅1,830元暨房屋稅4,357元；⑥以上合計被告張剛維尚應給付之結算款為1,936,533元（計算公式：884,461元 + 916,079元 + 113,801元 + 28,379元 - 1,830元 - 4,357元 = 1,936,533元）。又原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款1,936,533元，經被告張剛維於翌日（即15日）收受，其本應於5日內（即105年1月20日以前）付清，唯被告許書銘卻遲延至同年6月29日完成匯款（該部分特別說明如下：兩造雖於105年5月28日簽署「交屋結算確認

書」，惟被告張剛維卻遲至同年6月29日始完成匯款，且其中選屋找補款244,794元仍予保留，被告張剛維未悉數付款仍屬給付遲延，則計算遲延利息時自應一併算入）；故原告自得依民法第229條、第233條第1項之規定請求被告張剛維給付結算款1,936,533元自105年1月21日起至同年6月29日為止計160日，按年息5%計算之遲延損害賠償金42,445元【計算公式：1,936,533元×5%×160/365（日）÷42,445元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

9. 被告張宏誌應給付原告互易營業稅267,156元、選屋找補款61,198元、遲延損害賠償金24,635元：

(1) 被告張宏誌以其與被告張宏誌、邱淑美等所共有系爭25地號土地（面積共計198平方公尺，被告，張宏誌應有部分為1/6），與原告合作興建房屋，雙方並於100年9月1日簽署系爭合建契約；嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣，原告立即於105年1月14日依系爭契約第17條第1、3項之約定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告張宏誌已完成其所選定之B棟7、8樓戶（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號7、8樓房屋及停車位編號地下二層32號車位）之產權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相關發票、單據請求被告張宏誌應依約於105年1月19日前付清結算款1,458,604元。詎被告張宏誌對互易營業稅之負擔有意見，竟拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同年5月28日經雙方協商後同意先結清其餘款項，而將互易營業稅之爭議暫時保留，故於「交屋結算確認書」第3項註明：「房地互易加值型營業稅267,156元」欄位，勾選「否」（即未付清），雖經原告多次與被告張宏誌協商，請求其依約給付互易營業稅267,156元，然始終無法達成協議，另經調解亦不成立。因原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳互易營業稅，被告張宏誌於同年月15日收受該通知，仍未

01 依約於10日內給付上開互易營業稅，故自同年月26日起
02 ，被告張宏誌即陷於給付遲延，並應加計給付自105年1
03 月26日起至清償日止按年息5%計算之利息。

04 (2) 又被告張宏誌所選房屋面積較其依合建契約所應分配之
05 房屋面積為多，依系爭合建契約第4條第3項之約定，被
06 告張宏誌應補償原告之金額為875,650元，惟兩造於交
07 屋結算時因被告張宏誌爭執部分價款而不願全額給付，
08 故於交屋結算確認書第2項內容予以保留61,198元。被
09 告張宏誌迄今仍然拒絕給付，原告爰依前述約定及給付
10 遲延之法律關係，請求被告張宏誌給付選屋找補款61,1
11 98元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
12 息5%計算之利息。

13 (3) 被告張宏誌另應給付原告遲延損害賠償金24,635元：
14 被告張宏誌除應給付上揭互易營業稅外，尚應按系爭合
15 建契約第17條第3項之約定就下列結算款應予結算：①
16 原告代繳之土地增值稅214,474元；②選屋應補金額875
17 ，650元；③原告代繳之天然瓦斯配管費28,450元；④
18 原告代繳之104年地價稅7,093元（該部分說明如下：原
19 告代被告張宏誌繳納104年地價稅11,964元，但原告依
20 約應負擔其中之4,871元，故被告張宏誌尚應給付之數
21 額為7,093元）；⑤被告張宏誌分回之土地及分得之房
22 屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原告同意負
23 擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自105年1月1
24 日起至105年1月20日止計20日，故原告應補貼被告張宏
25 誌105年地價稅459元暨房屋稅1,253元；⑥以上合計被
26 告張宏誌尚應給付之結算款為1,123,955元（計算公式
27 ：214,474元＋875,650元＋28,450元＋7,093元－459元
28 －1,253元＝1,123,955元）。又原告已於105年1月14日
29 寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款1,123,955
30 元，經被告張宏誌於翌日（即15日）收受，其本應於5
31 日內（即105年1月20日以前）付清，唯被告張宏誌卻遲

延至同年6月29日完成匯款（該部分特別說明如下：兩造雖於105年5月28日簽署「交屋結算確認書」，惟被告張宏誌卻遲至同年6月29日始完成匯款，且其中選屋找補款61,198元仍予保留，被告張宏誌未悉數付款仍屬給付遲延，則計算遲延利息時自應一併算入）；故原告得依民法第229條、第233條第1項之規定，請求被告張宏誌給付結算款1,123,955元自105年1月21日起至同年6月29日為止計160日，按年息5%計算之遲延損害賠償金24,635元【計算公式：1,123,955元×5%×160/365（日）÷24,635元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10. 被告邱淑美應給付原告互易營業稅267,156元、選屋找補款61,198元、遲延損害賠償金24,635元：

(1) 被告邱淑美以其與被告張剛維、張宏誌所共有系爭25地號土地（面積共計198平方公尺，被告邱淑美應有部分各為1/6），與原告合作興建房屋，雙方並於100年9月1日簽署系爭合建契約；嗣雙方合作興建之房屋於104年12月2日完竣，原告立即於105年1月14日依系爭合建契約第17條第1、3項之約定，以「交屋暨繳款通知單」通知被告邱淑美已完成其所選定之B棟7、8樓戶（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號7、8樓房屋及停車位編號地下二層31號車位）之產權登記，同時檢附「交屋結算明細表」與相關發票單據請求被告邱淑美應依約於105年1月19日前付清結算款1,458,604元。詎被告邱淑美對互易營業稅之負擔有意見，竟拒絕繳納全部之結算金額，嗣至同年5月28日經雙方協商後同意先結清其餘款項，而將互易營業稅之爭議暫時保留，故於「交屋結算確認書」第3項註明：「房地互易加值型營業稅267,156元」欄位，勾選「否」（即未付清），雖經原告多次與被告邱淑美協商，請求其依約給付互易營業稅267,156元，然始終無法達成協議，另經調解亦不成立。因原

告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳互易營業稅，被告邱淑美於同年月15日收受該通知，仍未依約於10日內給付上開互易營業稅，故自同年月26日起，被告邱淑美即陷於給付遲延，並應加計給付自105年1月26日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(2) 又被告邱淑美所選房屋面積較其依合建契約所應分配之房屋面積為多，因此依系爭合建契約第4條第3項之約定被告邱淑美應補償原告之金額為875,650元，惟兩造於交屋結算時因被告邱淑美爭執部分價款而不願全額給付，故於交屋結算確認書第2項內容予以保留61,198元。被告邱淑美迄今仍然拒絕給付，原告爰依前述約定及給付遲延之法律關係，請求被告邱淑美給付選屋找補款61,198元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(3) 被告邱淑美另應給付原告遲延損害賠償金24,635元：被告邱淑美除互易營業稅外，尚應按系爭合建契約第17條第3項之約定就下列結算款予以結算①原告代繳之土地增值稅214,474元；②選屋應補金額875,650元；③原告代繳之天然瓦斯配管費28,450元；④原告代繳之104年地價稅7,093元（該部分說明如下：原告代被告邱淑美繳納104年地價稅11,964元，但原告依約應負擔其中之4,871元，故被告邱淑美應給付之數額為7,093元）；⑤被告邱淑美分回之土地及分得之房屋業於104年12月31日完成所有權登記，但原告同意負擔交屋前之房屋稅及地價稅，計算天數為自105年1月1日起至105年1月20日止計20日，故原告應補貼被告邱淑美105年地價稅459元暨房屋稅1,253元；⑥以上合計被告邱淑美應給付之結算款為1,123,955元（計算公式：214,474元 + 875,650元 + 28,450元 + 7,093元 - 459元 - 1,253元 = 1,123,955元）。又原告已於105年1月14日寄發「交屋暨繳款通知單」催繳上開結算款1,123,955元，經被告邱淑美於

翌日（即15日）收受，其本應於5日內（即105年1月20日以前）付清，唯被告邱淑美卻遲延至同年6月29日完成匯款（該部分特別說明如下：兩造雖於105年5月28日簽署「交屋結算確認書」，惟被告邱淑美卻遲至同年6月29日始完成匯款，且其中選屋找補款61,198元雖予以保留，然被告邱淑美並未悉數付款仍屬給付遲延，則計算遲延利息自應一併算入）；故原告自得依民法第229條、第233條第1項之規定請求被告邱淑美給付結算款1,123,955元自105年1月21日起至同年6月29日為止計160日，按年息5%計算之遲延損害賠償金24,635元【計算式：1,123,955元×5%×160/365（日）÷24,635元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(三)為此，原告爰依系爭合建契約法律關係及民法第179條之不當得利法律關係提起本訴等語，並聲明：

1. 被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群應連帶給付原告863,205元，及其中759,733元應自105年1月26日起，其餘103,472元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
2. 被告許李秀玉應給付原告364,484元，及自105年1月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
3. 被告許銘翔應給付原告442,920元，及其中423,622元應自105年1月26日起，其餘19,298元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
4. 被告許茂松應給付原告672,654元，及其中528,951元應自105年1月26日起，其餘143,703元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
5. 被告許貴華應給付原告666,268元，及其中570,521元應自105年1月26日起，其餘95,747元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
6. 被告許崇信應給付原告666,241元，及其中557,242元應自

105年1月26日起，其餘108,999元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

7. 被告許書銘應給付原告636,564元，及其中544,622元應自105年1月26日起，其餘91,942元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

8. 被告張剛維應給付原告1,342,418元，及其中1,055,179元應自105年1月26日起，其餘287,239元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

9. 被告張宏誌應給付原告352,989元，及其中267,156元應自105年1月26日起，其餘85,833元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

10. 被告邱淑美應給付原告352,989元，及其中267,156元應自105年1月26日起，其餘85,833元應自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

11. 原告願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定存單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯略以：

(一) 關於上揭互易營業稅部分：

1. 原告按系爭合建契約係以其興建之房屋與被告之土地互易，依法原告為銷售房屋之納稅義務人，且系爭合建契約並未約定互易營業稅應由被告負擔，故原告主張被告應給付上揭互易營業稅云云，並非可採：

(1) 按實務見解認為在中華民國境內銷售貨物或勞務，應課徵營業稅，其納稅義務人，為銷售貨物或勞務之營業人，加值型及非加值型營業稅法第1條、第2條第1款定有明文。此所謂銷售貨物，係指將貨物之所有權移轉與他人，以取得代價者而言；此所謂銷售勞務，係指提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者而言（加值型及非加值型營業稅法第3條參照）。準此，房屋之出賣人或承攬人，就其所出售之房屋或承造房屋所提供勞務之全部代價，包括在貨物或勞務之價額

01 外收取之一切費用，俱應依加值型及非加值型營業稅法
02 第16條規定列為銷售額。營業人銷售貨物或勞務，其定
03 價均已內含營業稅額，無論買受人為營業人或非營業人
04 ，其開立之總金額均屬一致，差別只在於是否將稅額單
05 獨列出。…又買賣雙方如有簽訂合約者，其合約價格是
06 否包含營業稅及營業稅應由何人負擔，依契約自由原則
07 ，宜由雙方協議決定，至於統一發票之開立，仍依規定
08 辦理，並由銷售貨物或勞務之營業人依法繳納營業稅，
09 重申銷售貨物或勞務之營業人，為營業稅之納稅義務人
10 。又財政部75年3月1日台財稅字第7550122號函釋雖略
11 以：「依照加值型及非加值型營業稅法施行細則第18條
12 及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房
13 屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使
14 用辦法第12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票
15 。…稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定
16 價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格
17 等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，
18 可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加5
19 %營業稅，向買受人（土地所有人）收取」等語，然該
20 函釋係針對合建分屋時營業人即建商應於何時開立統一
21 發票、銷售額應如何認定及統一發票應如何記載等疑義
22 為說明，而非逕謂營業稅之納稅義務人即為買受人。從
23 而營業稅之納稅義務人認定應回歸前揭規定，意即在中
24 華民國境內銷售貨物或勞務之營業人為營業稅納稅義務
25 人；若於合建分屋之情形，建商為銷售房屋之營業人，
26 自為營業稅之納稅義務人。

- 27 (2) 原告就系爭合建開發案居於房屋出賣人之地位，依法係
28 該營業稅之納稅義務人；倘依契約自由原則，雙方原可
29 另行協議決定營業稅實際負擔者，觀諸系爭合建契約第
30 12條第1項第4款之約定：「甲乙雙方採合建分屋，由甲
31 方以地易屋，甲乙雙方應依中華民國相關稅法規定完成

01 相關手續，並依財政部之規定負擔相關之稅賦。」，該
02 條文僅係關於稅賦手續、種類之約定，與互易爭營業稅
03 應由何人負擔無涉；復參以同條其他約款內容係針對地
04 價稅或其他土地增值稅由「甲方」或「乙方」負擔等語
05 ，自難遽認兩造已達成由被告負擔互易營業稅之合意。

06 2. 原告以房屋與被告之土地互易時，該合建房屋之定價即為
07 被告移轉予原告之土地所有權，亦已內含互易營業稅；被
08 告既已移轉土地所有權予原告，原告與被告間內部應負擔
09 之互易營業稅，亦已給付完畢，則原告再次請求被告給付
10 上揭互易營業稅云云，自屬無據：

11 (1) 按「（第1項）營業人銷售貨物或勞務，應依本法營業
12 人開立銷售憑證時限表規定之時限，開立統一發票交付
13 買受人。但營業性質特殊之營業人及小規模營業人，得
14 掣發普通收據，免用統一發票。（第2項）營業人對於
15 應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。（第3項）營
16 業人依第14條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者
17 ，應與銷售額於統一發票上分別載明之；買受人為非營
18 業人者，應以定價開立統一發票。」加值型及非加值型
19 營業稅法第32條第1至3項定有明文。次按實務見解認為
20 營業稅內含於定價之立法，與我國交易習慣及一般認知
21 相符，國人一般交易習慣與認知，均由營業人於就所銷
22 售之勞務或貨物為定價時，計算其銷售額及銷項稅額，
23 經加總後而為定價，而有助於交易之迅速明確，並杜爭
24 議。交易當事人間若無特別之約定，無論營業人以買賣
25 、互易、承攬或其他混合契約之方式銷售其勞務或貨物
26 ，並無於定價外另行計收營業稅之習慣，且依上開法律
27 規定，不論銷售之相對人是否為營業人，銷售之營業人
28 均應於定價時內含營業稅，不因相對人為營業人時，依
29 同條第3項規定須區別銷項稅額與銷售額於統一發票上
30 分別載明而有不同。詳言之，以買賣方式銷售者，約定
31 收取之價金即為定價，以互易方式為銷售者，換得物之

01 價值亦為定價，且均內含營業稅。故地主與建商合建房
02 屋，地主僅須依合建契約支付取得房屋所有權之對價，
03 並無於支付定價之義務外，另給付營業稅予建商之義務
04 。

05 (2) 系爭合建契約係原告分別與被告於100年、101年間簽訂
06 ，斯時雙方約定合建條件時，加值型及非加值型營業稅
07 法關於營業稅之計徵，已由「外加型」改為「內含型」
08 ；且被告與原告並未就營業稅為特別約定被告於支付契
09 約定價之金額外，仍須再給付相當於營業稅之金額予原
10 告，足徵被告依系爭合建契約所應支付之定價，僅為移
11 轉土地所有權予原告，其應負擔之互易營業稅，亦已包
12 含於契約定價內。茲被告既已移轉土地所有權予原告，
13 其與原告間內部應負擔之營業稅，亦已給付完畢，是原
14 告請求被告再度給付互易營業稅云云，自屬無據。至原
15 告雖主張「預估交屋前應繳稅費說明」內記載互易營業
16 稅，且交屋時復又詳列互易營業稅於交屋結算明細表，
17 顯見被告對其應給付互易營業稅乙節知之甚詳云云，惟
18 被告於收到「預估交屋前應繳稅費說明」時，即已對互
19 易營業稅額之負擔提出異議，且兩造先前即已約定營業
20 稅包含於契約定價內，並不因原告於事後以「預估交屋
21 前應繳稅費說明」片面要求被告於給付契約價金之外，
22 尚須額外負擔互易營業稅額，即可恣意推翻兩造原先就
23 營業稅內含於契約定價之約定。

24 3. 參照司法院大法官解釋第688號解釋理由書內容僅係重申
25 加值型及非加值型營業稅法第32條規範意旨，並未變更現
26 行實務認為房地互易時，該房屋之定價已內含營業稅之見
27 解，故於房地互易之情形下，互易雙方於約定互易條件時
28 ，即已包含營業稅在內，當地主移轉土地應有部分予建商
29 時，即等同於已給付建商就其自建商處所取得之房屋包含
30 營業稅在內之定價。又原告雖主張被告若不需負擔互易營
31 業稅，將導致被告得將原告所繳納之營業稅提列為成本，

以減少被告移轉房地之賦稅負擔，違反消費稅意旨云云，然被告提供參與合建之土地價值已包含所分得房屋之營業稅在內，是被告既已負擔互易營業稅，縱其日後將所分得之房屋出售予他人，並申報房屋之進項稅額，亦屬被告合法權利之行使。

4. 倘認被告應負擔互易營業稅（假設語），則被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群、許李秀玉、許銘翔、張剛維、張宏誌及邱淑美對於原告所計算其應負擔之營業稅數額不爭執，惟被告許茂松、許貴華、許崇信、許書銘（以下簡稱被告許茂松等4人）則認為原告所計算之營業稅數額並不可採，茲分述如下：

(1) 原告計算被告許茂松等4人所應負擔營業稅數額之計算方式為：（每人可分屋價值權重/選屋單價+車位坪數） $\times$ 營建成本 $\times$ 稅率 0.05（參原證14、16、18、21之交屋結算明細表），其中「每人可分屋價值權重/選屋單價」為許茂松等4人因互易而分得之房屋坪數（不含車位）：①被告許茂松51.39坪（即 $28,778,750/560,000 \div 51.39$ ）；②被告許貴華56.43坪（即 $28,778,750/510,000 \div 56.43$ ）；③被告許崇信54.82坪（即 $28,778,750/525,000 \div 54.82$ ）；④被告許書銘53.29坪（即 $28,778,750/540,000 \div 53.29$ ）；以上合計為215.93坪。惟上開關於因互易而分得房屋坪數之計算方式，乃兩造於簽約時係以標準樓層之單價計算被告之分屋價值，被告實際分得之房屋坪數會因其所選定樓層之單價各異而有所不同；然原告於100年8月30日與被告許茂松等4人另行締結補充協議書確認渠等因互易可分回之房屋坪數合計為195坪（不含車位坪數），並均已選定分屋樓層，亦即被告許茂松等4人因互易所得之房屋坪數確定為195坪，不會再有因選屋樓層不同而造成分屋坪數變動之情形。

(2) 復觀諸原告於105年3月14日最後一次提供予被告許茂松

01 、許書銘交屋結算明細表項目A1之「選屋應補金額」欄
02 位載明每人含優惠價可分屋面積為65坪【即（195+65
03 ）坪/4人=65坪】，可徵被告許茂松等4人所獲得之總
04 坪數為260坪，其中65坪為渠等向原告另給付價金加購
05 而來，僅有195坪係因互易而分回之房屋坪數。是被告
06 許茂松等4人因互易所分得之房屋坪數（不含停車位）
07 各為48.75坪（即195坪/4=48.75坪），故渠等負擔之
08 營業稅數額應各為【（48.75坪+車位面積）×營建成本
09 ×稅率 0.05】，計算結果如下：①許茂松507,176元
10 【即（48.75+12.74）×164,962×0.05÷507,176】；
11 ②許貴華507,176元【即（48.75+12.74）×164,962×
12 0.05÷507,176】；③許崇信507,176元【即（48.75+
13 12.74）×164,962×0.05÷507,176】；④許書銘507,1
14 76元【即（48.75+12.74）×164,962×0.05÷507,176
15 】。

16 (二)關於遲延損害賠償金部分：

17 1.原告係於合建房屋驗收完成前通知被告辦理交屋，依系爭
18 合建契約第17條第1、3項之約定，不發生通知交屋之效力
19 ，故被告並未構成給付遲延情事，則原告主張被告應給付
20 遲延損害賠償金云云，顯無可採：

21 (1)參照系爭合建契約第17條第1項略以：「乙方（即原告
22 ，下同）完成本合建大樓主建物及附屬建物之設備後，
23 甲方（即被告，下同）應於乙方驗屋通知日起五日內會
24 同乙方辦理驗收。甲方得就本約所載房屋車位之瑕疵或
25 未盡事宜，一次載明於驗收單上責成乙方於一定期限內
26 修繕完成。乙方完成修繕並經甲方驗收完成後，應即通
27 知甲方辦理交屋。…」、第3項：「甲方應於接獲乙方
28 通知交屋日起五日內，將本約規定應繳之各項稅費、房
29 屋及車位之差價補款及遲延或違約等賠償金付清後，才
30 辦理交屋。交屋時乙方並應將房地及車位所有權狀正本
31 、甲方分得房屋門鎖及其他因使用房屋與車位之必要設

01 備等一併交付甲方。」等約定，可知原告於完成合建大
02 樓主建物及附屬建物之設備後，應先通知被告驗收房屋
03 於原告完成房屋、車位瑕疵之修繕並經被告驗收完成
04 後，始應即通知被告辦理交屋。換言之，交屋通知應在
05 房屋驗收完成後為之。因此，原告於合建房屋驗收完成
06 前之交屋通知，顯與前述約定不符，應不生交屋通知之
07 效力，自不得恣意請求被告給付遲延損害賠償金。茲將
08 各被告之初驗、複驗及三驗日期（參被證1至8）整理如
09 附表1（見本院卷一）第303及其反面），而原告皆係於10
10 5年1月14日為該交屋通知，惟斯時所有被告均尚未完成
11 房屋驗收程序，故原告所為之通知，自不生系爭合建契
12 約第17條第3項之效力。

- 13 (2) 原告主張所有客戶房屋驗收紀錄單（參被證1至8）已載
14 明「除上開項目外，餘均驗收無誤，並於交屋日複驗」
15 等語，可見兩造同意於交屋日同時進行複驗；且因渠等
16 均未履行房屋複驗之契約協力義務，故合建房屋無法於
17 105年1月21日完成驗屋係屬可歸責於被告之事由，渠等
18 均應負遲延損害賠償責任云云，不足採信，蓋該等驗收
19 紀錄單之簽名欄位雖有「除上開項目外，餘均驗收無誤
20 並於交屋日複驗」等語之記載，惟其內容僅為原告事
21 先製作表格之制式化註記，復參以歷次驗收紀錄所載內
22 容及兩造持續進行房屋三驗程序，可知雙方之真意並非
23 認定交屋日即為複驗日，故原告得通知交屋之時點，仍
24 應遵照系爭合建契約第17條之約定，於被告均完成房屋
25 驗收後始得為之。況依民事訴訟法第277條前段規定，
26 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
27 ；是原告應就被告違反契約協力義務乙節負舉證責任，
28 惟原告並未舉證以實其說，又房屋實際複驗日期與預定
29 複驗日期不同之原因所在多有，或因缺失未改善而無法
30 複驗、雙方複驗時間無法配合等情，尚無法據此逕認被
31 告於房屋複驗時有違反契約協力義務。尤有甚者，當下

有多間房屋於複驗時仍未驗屋合格，足證合建房屋未能於105年1月21日完成驗屋並不可歸責於被告。

(三)原告聲明請求就按年息5%計算之遲延損害賠償金再加計利息，違反民法第233條第2項規定，顯無可採：

按「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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。對於利息，無須支付遲延利息。前二項情形，債權人證明有其他損害者，並得請求賠償。」民法第233條定有明文。原告固主張業於105年1月14日通知各被告於同年月19日前給付依系爭合建契約第17條第3項約定結算之款項，惟各被告對應給付款項有不同意見，故未遵期給付，嗣後各被告雖將其應繳款項清償完畢，惟各被告未於所約定之期限內為給付，已構成給付遲延，因此向各被告請求給付遲延損害賠償金之計算方式為各被告給付遲延之金額×年息5%×給付遲延之天數比例云云，惟原告所謂之「遲延損害賠償金」性質實為民法第233條第1項之遲延損害賠償利息；故參照前揭規定，被告對於該利息無須再支付遲延利息。

(四)設若被告應給付原告遲延損害賠償金（假設語），惟被告許茂松之選屋應補金額為7,521,600元，而非原告主張請求之8,942,850元；且被告許茂松就其應負擔之客戶變更設計追加款50,304元部分並無給付遲延情事，故原告請求給付選屋應補金額8,942,850元暨客戶變更設計追加款50,304元部分之遲延損害賠償金，顯屬無據：

1.關於選屋應補金額部分：

原告主張被告許茂松所應負擔之選屋應補金額為105年1月4日寄發之交屋結算明細表所載8,942,850元云云；然該交屋結算明細表並非最終版本，嗣原告於105年3月14日就被告許茂松所應負擔之選屋應補金額為修正，並重新製作交屋結算明細表（參被證11，見本院卷(二)第96頁），自應以105年3月14日交屋結算明細表所載選屋應補金額7,521,600元為準，則被告許茂松應負擔之遲延給付總額為7,921,9

86元【計算公式： $9,343,236\text{元} - (8,942,850\text{元} - 7,521,600\text{元}) = 7,921,986\text{元}$ 】。

2. 關於客戶變更設計追加款部分：

按系爭合建契約第17條第3項約定略以：「甲方（即被告許茂松，下同）應於接獲乙方（即原告，下同）『通知交屋日起五日內』，將本約規定應繳之各項稅費、房屋及車位之差價補款及遲延或違約等賠償金付清後，才辦理交屋。…」等語，顯與原證14之客戶設計變更追加減明細表（見本院卷(一)第116頁反面）內關於該款項之給付方式特別以手寫載明「交屋時支付」等情不符，足徵客戶變更設計追加減明細表所載款項應於「實際交屋」時支付，而非「通知交屋」時支付。原告雖主張被告許茂松應給付遲延金額為9,343,236元（包含變更設計追加款在內），然該變更設計追加款項之給付時點應為原告實際交屋予被告許茂松之時，復參以原告實際交屋予被告許茂松之日為105年5月15日，而被告許茂松亦於同日給付該款項予原告，此有原證15即交屋完成確認書載明除互易營業稅外，其他款項均已結清可佐（見本院卷(一)第119頁），是被告許茂松就變更設計追加款並無給付遲延情事。

3. 故被告許茂松之遲延給付總額為應為7,871,682元（計算公式： $7,921,986\text{元} - 50,304\text{元} = 7,871,682\text{元}$ ），據此計算被告許茂松所應負擔之遲延損害賠償金數額應為120,520元【計算公式： $(229,234\text{元} \times 5\% \times 4/365 \text{〈日〉}) + (7,871,682\text{元} - 229,234\text{元}) \times 5\% \times 115/365 \text{〈日〉} \div 120,520\text{元}$ 】。

(五) 為此均聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷，詳細頁數均如下）

(一) 被告邱秋霞、陳執群、陳綺欣為被繼承人陳松田之繼承人（見本院卷(二)第2頁反面）。

(二)民事反訴狀附表一（見本院卷(二)第18、19頁）所記載被告（即反訴原告）、雨遮及露台面積、所選樓層及每坪找補單價之內容，均正確無誤（見本院卷(二)第78頁）。

(三)被繼承人陳松田與原告簽署原證一合作興建房屋契約書，被繼承人陳松田嗣後死亡，被告邱秋霞、陳執群、陳綺欣為其繼承人（見本院卷(二)第78頁）。

(四)被告共同訴訟代理人於107年5月3日言詞辯論程序中所提出反證3補充協議書原本、反證4承諾書同意書原本與卷內反證3、4影本內容相符（見本院卷(二)第202頁反面）。

(五)各被告之初驗、複驗及三驗日期詳如以下附表：（見本院(二)卷第227頁）

被告姓名	初驗日期 (附註)	複驗日期(即初驗 應修繕事項完成日期)	三驗日期(或應修 繕事項修繕完成日期)	備註 (證據出處)
邱秋霞 陳綺欣 陳執群	104年12月19日	105年1月30日		被證1
許銘翔	104年12月19日	105年2月21日		被證2
許茂松	104年12月26日	105年1月31日	105年4月9日	被證3
許貴華	104年12月22日	105年1月28日		被證4
許崇信	104年12月15日	105年2月15日	105年5月27日	被證5
許書銘	104年12月13日	105年1月28日	105年4月17日	被證6
張剛維 張宏誌 秋淑美	10號7樓： 105年1月5日	10號7樓： 105年2月17日	10號7樓： 105年5月28日	被證7
	10號8樓： 105年1月5日	10號8樓： 105年2月17日	10號8樓： 105年5月28日	被證8
附註：業經兩造於民國107年7月5日言詞辯論程序同意列為本件不爭執事實 (見本院卷(二)第226頁反面、第227頁)				

01 (六)被告邱秋霞、陳執群、陳綺欣部分：（見本院卷(二)第227頁
02)

03 1.雨遮為5.804975坪、露台1.74坪。

04 2.選屋找補款2樓每坪495,000元。

05 3.法定停車位0.97405坪+獎勵停車位0.3025坪=1.27655坪
06 。

07 (七)被告許李秀玉、許銘翔部分：（見本院卷(二)第227頁）

08 1.雨遮為4.921675坪。

09 2.選屋找補款3樓每坪514,000元。

10 3.法定停車位0.952875坪+獎勵停車位0.2783坪=1.231175
11 坪。

12 4.權利範圍：被告許李秀玉0.4358、許銘翔0.5642。

13 (八)被告許茂松部分：（見本院卷(二)第227頁）

14 1.雨遮為3.633025坪。

15 2.選屋找補款6樓每坪560,000元。

16 3.法定停車位0.837925坪+獎勵停車位0.257125坪=1.09505
17 坪。

18 (九)被告許貴華部分：（見本院卷(二)第227頁）

19 1.雨遮為5.127375坪。

20 2.選屋找補款3樓每坪510,000元。

21 3.法定停車位0.862125坪+獎勵停車位0.257125坪=1.11925
22 坪。

23 (十)被告許崇信部分：（見本院卷(二)第227頁反面）

24 1.雨遮為5.05175坪。

25 2.選屋找補款4樓每坪525,000元。

26 3.法定停車位0.862125坪+獎勵停車位0.257125坪=1.11925
27 坪。

28 (十一)被告許書銘部分：（見本院卷(二)第227頁反面）

29 1.雨遮為3.7147坪。

30 2.選屋找補款5樓每坪540,000元。

01 3.法定停車位0.862125坪+獎勵停車位0.257125坪=1.11925
02 坪。

03 (三)被告張剛維、張宏誌、邱淑美部分：（見本院卷(二)第227頁
04 反面）

05 1.7樓雨遮為4.3197坪。

06 8樓雨遮為5.05175坪

07 2.選屋找補款7樓每坪580,000元。

08 選屋找補款8樓每坪603,000元。

09 3.7樓法定停車位0.862125坪+獎勵停車位0.257125坪=1.11
10 925坪。

11 8樓法定停車位0.862125坪+獎勵停車位0.257125坪=1.11
12 925坪。

13 4.應有部分比例：被告張剛維4/6、張宏誌1/6、邱淑美1/6
14 。

15 5.被告張剛維尚未給付選屋找補金額：244,794元。

16 被告張宏誌尚未給付選屋找補金額：61,198元。

17 被告邱淑美尚未給付選屋找補金額：61,198元。

18 (四)每坪停車位單價170,000元。

19 (五)被告邱秋霞、陳執群、陳綺欣之繼承人陳松田於交屋時應給
20 付原告之結算款（不含系爭營業稅）為6,625,807元（見本
21 院卷(一)第51頁），陳松田於105年5月14日繳清上揭款項（見
22 本院卷(一)第60頁及本院卷(三)第7頁）。

23 (六)被告許銘翔於交屋時應給付原告之結算款（不含系爭營業稅
24 ）為2,709,122元（見本院卷(一)第91頁），被告許銘翔於105
25 年3月13日繳清上揭款項（見本院卷(一)第98頁及本院卷(三)第7
26 頁）。

27 (七)被告許貴華於交屋時應給付原告之結算款（不含系爭營業稅
28 ）為6,240,678元（見本院卷(一)第32頁），被告許貴華於105
29 年5月12日繳清上揭款項（見本院卷(一)第132頁及本院卷(三)第
30 132頁）。

01 (戊)被告許崇信於交屋時應給付原告之結算款（不含系爭營業稅
02 ）為7,104,369元（見本院卷(一)第111頁），被告許崇信於10
03 5年5月12日繳清上揭款項（見本院卷(一)第143頁及本院卷(三)
04 第7頁）。

05 (己)被告許書銘於交屋時應給付原告之結算款（不含系爭營業稅
06 ）為7,714,655元（見本院卷(一)第148頁），被告許書銘於10
07 5年4月17日繳清上揭款項（見本院卷(一)第155頁及本院卷(三)
08 第7頁）。

09 (庚)被告張剛維於交屋時應給付原告之結算款（不含系爭營業稅
10 ）為1,936,533元（見本院卷(一)第168頁），被告張剛維於10
11 5年6月29日繳清上揭款項（見本院卷(二)第7頁）。

12 (辛)被告張宏誌於交屋時應給付原告之結算款（不含系爭營業稅
13 ）為1,123,955元（見本院卷(一)第182頁），被告張宏誌於10
14 5年6月29日繳清上揭款項（見本院卷(三)第8頁）。

15 (三)被告邱淑美交屋時應給付原告之結算款（不含系爭營業稅）
16 為1,123,955元（見本院卷(一)第196頁），被告邱淑美於105
17 年6月29日繳清上揭款項（見本院卷(三)第8頁）。

18 四、茲論述本訴之爭點及本院得心證之理由如下：

19 (一)按「自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不
20 符或經他造同意者，始得為之」，民事訴訟法第279條第3項
21 定有明文。再按「按當事人主張之事實，經他造於準備書狀
22 內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉
23 證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不
24 符或經他造同意者，始得為之。民事訴訟法第279條第1項、
25 第3項定有明文。又訴訟代理人為訴訟行為，係本於當事人
26 之授權以自己之意思為之，並非本人之代言機關，其所為事
27 實上之陳述，除經到場之當事人本人即時撤銷或更正外，其
28 效果即及於當事人本人，不得以與當事人或本人之真意不符
29 為理由，而否認其效力（本院49年台上字第2362號判例參照
30 ）。次按民事訴訟法第280條第1項之規定，係指當事人對於

01 他造主張之事實，於言詞辯論時，消極的不表示意見，法律
02 擬制其為自認而言，此與同法第279條第1項所定自認，必須
03 當事人對於他造主張之事實，積極的表示承認之情形有別，
04 前者在言詞辯論終結前，可為追復爭執之陳述，撤銷其效力
05 ，此與自認不得任意撤銷之性質有別。查上訴人之前程序訴
06 訟代理人既承認有簽立系爭契約，並對該契約形式上真正積
07 極明確表示不爭執（見原一審卷202頁、248頁，原二審卷（
08 一）36頁反面），依上說明，即屬民事訴訟法第279條第1項
09 之自認，而非同法第280條第1項之擬制自認，上訴人不得以
10 該自認係其訴訟代理人所為，非其本人所為，而否認其效力
11 ；且上訴人未能證明該自認與事實不符或經被上訴人同意，
12 亦不得任意撤銷自認，殊無從以追復爭執之陳述，即可撤銷
13 其效力。原審據以認定上訴人已自認系爭契約為真正，且不
14 生撤銷自認之效力，原二審未命被上訴人提出系爭契約原本
15 及就其真正另負舉證責任，認無調查被上訴人任職期間及薪
16 資之必要，並無適用法規顯有錯誤之情形，所為上訴人敗訴
17 之判決，經核於法洵無違誤」，亦有最高法院107年度台上
18 字第1917號判決意旨可資參照。經查，兩造於本院107年11
19 月1日言詞辯論程序就「被告許茂松於交屋時應給付原告之
20 結算款（不含系爭營業稅）為9,343,236元（見本院卷（一）第
21 111頁），被告許茂松於105年5月15日繳清上揭款項」之事
22 實，已明確表示不爭執（見本院卷（三）第7頁），被告固於107
23 年11月9日以民事陳報（三）狀表示經嗣後核對金額發現，被告
24 許茂松應給付予原告之結算款應為7,871,682元（見本院卷
25 （三）第11至15頁），被告所為自認顯與事實不符，前揭不爭執
26 事項應予撤銷云云；惟查，原告已明確表示不同意被告撤銷
27 前揭自認（見本院卷（三）第55頁），且查，原告於105年1月14
28 日寄交被告許茂松之交屋結算明細表（見本院卷（一）第111頁
29 ），係依原證32之100年8月30日補充協議書第2條之約定製
30 作（見本院卷（二）第101頁），亦即兩造協議被告許茂松、許

貴華、訴外人許崇智（即被告許書銘之前手）、被告許崇信等4人應共同補償原告23,660,000元作為選屋之找補款，詎被告許茂松、許貴華、許崇信、許書銘私下協議不採平均分擔，而簽署原證34協議書（見本院卷(二)第166頁），以被告許茂松分擔6,200,000元、許書銘分擔6,000,000元、許崇信分擔5,810,000元、許貴華分擔5,650,000元之方式給付前揭選屋找補款，並要求原告依渠等內部協議結果重新進行結算，惟被告許茂松等4人要求原告按每人分配65坪，再私下協議分配23,660,000元之找補款，被告許茂松等4人簽署原證34之協議書協議分擔前揭找補款比例，與原告採按被告許茂松等4人分回房屋價值扣除23,660,000元後均分之計算方法明顯有所不同，原告係依被告許茂松等4人之要求，依渠等內部分擔比例後代為計算，始提出被證11之105年3月14日之交屋結算明細表予被告許茂松（見本院卷(二)第96頁），自難僅憑105年1月14日交屋結算明細表（見本院卷(一)第111頁）與105年3月14日之交屋結算明細表（見本院卷(二)第96頁）其上記載數字有歧異，即遽以推論原告於105年1月14日寄交被告許茂松之交屋結算明細表之記載顯有錯誤，況被告未能明確舉證證明105年1月14日交屋結算明細表有何與事實不符之處，且其為自認前已持有前揭二份交屋結算明細表多時，就該二份交屋結算明細表記載數字有所歧異一節應知之甚明，仍於本院107年11月1日言詞辯論程序中為前揭自認，嗣後再以105年3月14日交屋結算明細表為不同主張，顯係以重複爭執之陳述而為自認之撤銷，而與首開規定未符，不生撤銷自認之效力，先予敘明。

(二)原告不得請求被告給付如附表一編號1至10所示之互易營業稅。

1.按銷售貨物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人，為加值型及非加值型營業稅法第2條第1項所明定，故對於國家之公法關係，營業人始為納稅義務人。至於同法第14條第

2項規定，銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額，固可認為就營業人與買受人間內部關係，營業稅最終應由買受人負擔。然營業人銷售貨物或勞務，應開立統一發票交付買受人。營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。營業人依第14條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票上分別載明之；買受人為非營業人者，應以定價開立二聯式統一發票，亦為同法第32條第1項前段、第2項、第3項，統一發票使用辦法第7條第1項第2款所明定。依前開規定，買受人為非營業人者，營業人應以定價開立二聯式統一發票，使稅額內含於定價內（同法第32條立法理由參照）。蓋營業人欲將其銷售貨物或勞務，以如何價格銷售，具有決定權，且營業人就營業稅之計算及繳納亦具有專門知識及經驗，有充分資訊、經驗及時間，加計其成本利潤及營業稅後，始作成定價，故法律乃明定營業人於銷售貨物或勞務時，應將營業稅加計在定價之內，而以營業人收取該定價，作為營業人依同法第14條第2項向買受人收取營業稅之方式，達到買受人實質上負擔營業稅之立法目的。易言之，除非契約當事人另約定買受人支付契約定價之金額外，仍須給付相當於營業稅之金額予營業人，否則買受人於支付定價予營業人時，即應認為營業人已依同法第14條規定，向買受人收取營業稅。營業人不得於買受人支付統一發票所示之金額後，復請求買受人另給付營業稅。必也如此解釋，方符合營業稅改為內含之立法本旨，此亦為實務上向來所採見解（有最高法院89年度台上字第2168號、89年度台上字第552號、89年度台上字第1340號民事判決可資參照）。何況於75年間營業稅改為內含後，於買受人非營業人之情形，社會上一般交易亦均依此方式辦理，鮮見買受人於支付統一發票之金額後，尚須另支付5%之營業稅予營業人者，原告為具有專業知識及經驗之營業人

，自無不知之理。本件被告並非營業人，且兩造並未約定被告除依契約提供土地予原告，以作為取得原告建築房屋之對價外，尚須支付相當於營業稅之金額予原告，依前開規定，原告依系爭合建契約銷售予被告貨物或勞務之定價，即為被告移轉予原告之系爭土地所有權，此一定價（即被告移轉予原告之系爭土地所有權）應包含營業稅在內，是被告抗辯其依系爭合建契約，移轉予原告之系爭土地所有權價值，即包含支付營業稅在內，自屬可採，原告主張被告應移轉之系爭土地所有權，並不包含應負擔之營業稅，則非可取。

2. 按「惟按在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依營業稅法規定課徵營業稅；將貨物之所有權移轉與他人以取得代價者，為銷售貨物；銷售貨物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人，營業稅法第一條、第二條第一款及第三條第一項分別定有明文。足見營業稅之納稅義務人乃銷售貨物或勞務之營業人，應屬無疑。本件上訴人既以將其出資所興建之房屋移轉與被上訴人之方式，取得使用系爭土地之代價，其自屬營業稅之納稅義務人，依法應負擔上開房屋價款之營業稅。雖財政部七十五年三月一日臺財稅字第七五五〇一二二號函釋記載『依照營業稅法施行細則第十八條及第二十五條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第十二條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票……稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加百分之五營業稅，向買受人（土地所有人）收取』等語。惟該函乃針對合建分屋時營業人即建商應於何時開立統一發票、銷售額應如何認定及統一發票應如何記載等疑義

所為之解釋，而非說明營業稅之納稅義務人究係何人，故其解釋文中雖載有『房屋價款之發票，應外加百分之五營業稅，向買受人（土地所有人）收取』字樣，其真意應係指買受人知悉並同意房屋價款未包括營業稅，而願另行負擔百分之五營業稅之情形而言，否則即違反上開營業稅法關於納稅義務人之規定。至營業稅法不論係採「外加」或「內含」之方式徵收，其結果僅係營業人於開立統一發票時，記載方式有所不同而已，並不影響營業稅納稅義務人之主體始終均為銷售貨物或勞務之營業人之認定，此觀諸營業稅法第三十二條第二項規定『營業人依第十四條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票人分別載明之，買受人為非營業人者，應與銷售額合計開立統一發票』即知」，有最高法院90年度台上字第827號民事判決可資參照。由是可認，財政部75年3月1日臺財稅字第7550122號函釋之內容，僅是針對合建分屋時建商銷售額應如何認定及何時或如何開立統一發票為解釋，並非說明營業稅之納稅義務人即為買受人，是則營業稅之納稅義務人認定仍應回歸營業稅法之規定，即在中華民國境內銷售貨物或勞務之營業人為營業稅納稅義務人，在合建分屋之情形，建商為銷售房屋之營業人，應為營業稅之納稅義務人，本件原告就系爭合建契約之開發案居於房屋出賣人之地位，依營業稅法規定，原告本係該營業稅之納稅義務人，自應依法繳納營業稅。原告雖主張於100年6月10日司法院大法官釋字第688號解釋作成後，營業稅即應依該解釋理由書意旨由消費者即被告負擔云云；惟查，司法院大法官解釋第688號解釋理由書之內容僅係重申營業稅法第32條規範之意旨，要難執此認定房地戶易契約之營業稅應由地主負擔。至於基於契約自由原則，合建契約雙方當事人本可另行協議決定營業稅額究由何人實際支出負擔，然觀諸系爭合建契約第12條第1項第4款「甲乙雙方採

01 合建分屋，由甲方以地易屋，甲乙雙方應依中華民國相關
02 稅法規定完成相關手續，並依財政部之規定負擔相關之稅
03 賦」之約定（見本院卷（一）第64頁反面），僅係關於稅賦手
04 續及稅賦種類之約定，與系爭營業稅由何人負擔無涉，
05 且經比對系爭合建契約第12條之其他約款，針對地價稅或
06 其他土地增值稅皆明文記載「甲方負擔」、「乙方負擔」
07 等語，然同條第4款無明文約定營業稅應由「甲方負擔」
08 ，自難認兩造已達成應由被告負擔營業稅之合意，是以，
09 原告主張被告應依上揭約定給付系爭營業稅云云，即非可
10 採。

- 11 3. 按營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。加
12 值型及非加值型營業稅法第32條第2項定有明文。此營業
13 稅內含於定價之立法，係77年7月1日營業稅法修正施行時
14 增訂確立。而營業稅內含於定價之立法，與我國交易習慣
15 及一般認知相符，國人一般交易習慣與認知，均由營業人
16 於就所銷售之勞務或貨物為定價時，計算其銷售額及銷項
17 稅額，經加總後而為定價，而有助於交易之迅速明確，並
18 杜爭議。交易當事人間若無特別之約定，無論營業人以買
19 賣、互易、承攬或其他混合契約之方式銷售其勞務或貨物
20 ，並無於定價外另行計收營業稅之習慣，且依上開法律規
21 定，不論銷售之相對人是否為營業人，銷售之營業人均應
22 於定價時內含營業稅，不因相對人為營業人時，依同條第
23 3項規定須區別銷項稅額與銷售額於統一發票上分別載明
24 而有不同。詳言之，以買賣方式銷售者，約定收取之價金
25 即為定價，以互易方式為銷售者，換得物之價值亦為定價
26 ，且均內含營業稅。至財政部84年1月14日台財稅第00000
27 0000號函釋，則屬核課機關認定營業銷售額及銷項稅額之
28 技術上規則，依循該函釋內容，銷售額應以換出或換入貨
29 物之時價，從高認定…合建分屋互易之房屋及土地之「銷
30 售額」應屬相等，將使營業稅之核課與交易實情存有矛盾

01 落差，舉例言之，互易之房屋時價如高於土地，依上開函
02 釋，核課機關乃以房屋時價認定營業人之房屋銷售額，並
03 要求土地出售者追隨房屋時價加計銷項稅額開立發票；反
04 之，則由時價較低之房屋追隨土地時價為之，然銷售額之
05 決定因素為複雜之市場機制，互易標的時價較高者，營業
06 人依契約自由原則，非必然須以之為銷售額加計銷項稅額
07 而為定價，而稅務上用以估算時價之房屋評定價額或土地
08 公告現值常與真正交易價額存有落差，上開核課營業稅之
09 技術上函釋，在課稅效率及防免大額逃漏稅捐，雖得有其
10 必要功能，然與實際情形難認毫無落差矛盾，自不應因主
11 管機關發布上開核課營業稅之技術上函釋，而得變更加值
12 型及非加值型營業稅法第32條第2項所確定之營業稅內含
13 於定價之原則，更不能因此而動搖國人一般交易習慣及認
14 知，並可避免侵犯營業人之定價權及契約自由原則。況查
15 ，系爭合建契約係兩造於100年及101年間訂立，可徵締約
16 雙方就系爭合建案簽約約定合建條件時，營業稅法關於營
17 業稅之計徵，已由「外加型」改為「內含型」，且被告與
18 原告簽訂系爭合建契約，並未特別明文約定被告於支付契
19 約定價之金額外，須再給付相當於營業稅之金額予原告，
20 足徵被告依系爭合建契約所應支付之定價，僅為移轉土地
21 所有權予原告，其應負擔之系爭營業稅，亦包含於此定價
22 內，茲被告既已移轉土地所有權予原告，其與原告間內部
23 應負擔之營業稅，亦已給付完畢，是原告再請求被告給付
24 系爭營業稅云云，已屬無據。

25 4. 綜上，原告請求被告給付如附表一編號1至10所示之互易
26 營業稅，於法無據，不能准許。

27 (三) 原告不得請求被告給付如附表一編號1至10所示之遲延損害
28 賠償金。

29 1. 原告主張系爭契約書第17條第3款已約定「甲方（即被告
30 ）應於接獲乙方（即原告）通知交屋日起五日內，將本約

規定應繳之各項稅費、房屋及車位之差價補款及遲延或違約等賠償金付清後，才辦理交屋。交屋時乙方並應將房地及車位所有權狀正本、甲方分得房屋門鎖及其他因使用房屋與車位之必要設備等一併交付甲方」等語明確（見本院卷(一)第45頁），然原告於105年1月14日以「交屋暨繳款通知書」通知催告被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田繼承人、被告許李秀玉、許銘翔、許茂松、許貴華、許崇信、許書銘、張剛維、張宏誌、邱淑美等人給付各該結算款，被告受催告通知後仍置之不理，爰依民法第229條、第233條第1項之規定，請求被告給付按年息5%計算之遲延損害賠償金云云。

2. 然按系爭合建契約第17條第1項、第3項係約定：「乙方（即原告）完成本合建大樓主建物及附屬建物之設備後，甲方（即被告）應於乙方驗屋通知日起五日內會同乙方辦理驗收。甲方得就本約所載房屋車位之瑕疵或未盡事宜，一次載明於驗收單上責成乙方於一定期限內修繕完成。乙方完成修繕並經甲方驗收完成後，應即通知甲方辦理交屋。甲方同意驗收及點交之範圍限於甲方專有部分。…」、「甲方應於接獲乙方通知交屋日起五日內，將本約規定應繳之各項稅費、房屋及車位之差價補款及遲延或違約等賠償金付清後，才辦理交屋。交屋時乙方並應將房地及車位所有權狀正本、甲方分得房屋門鎖及其他因使用房屋與車位之必要設備等一併交付甲方」等語明確（見本院卷(一)第45頁），由是可知，原告於完成系爭合建大樓主建物及附屬建物之設備後，應先通知被告就渠等依約分得合建房屋之專有部分進行驗收，待原告完成房屋專有部分、車位瑕疵之修繕並經被告完成驗收通過後，原告始能依系爭合建契約第17條第1項之約定通知被告辦理交屋，被告依系爭合建契約第17條第3項之約定，亦自斯時起始負有於接獲通知五日內，繳付各項稅費、房屋及車位之差價補款及遲延

或違約等賠償金並辦理交屋之義務。

3. 承上，兩造並不爭執被告之初驗、複驗及三驗日期詳如以下附表：（見本院(二)卷第227頁）

被告姓名	初驗日期 (附註)	複驗日期(即初驗 應修繕事項完成日期)	三驗日期(或應修 繕事項修繕完成日期)	備註 (證據出處)
邱秋霞 陳綺欣 陳執群	104年12月19日	105年1月30日		被證1
許銘翔	104年12月19日	105年2月21日		被證2
許茂松	104年12月26日	105年1月31日	105年4月9日	被證3
許貴華	104年12月22日	105年1月28日		被證4
許崇信	104年12月15日	105年2月15日	105年5月27日	被證5
許書銘	104年12月13日	105年1月28日	105年4月17日	被證6
張剛維 張宏誌 秋淑美	10號7樓： 105年1月5日	10號7樓： 105年2月17日	10號7樓： 105年5月28日	被證7
	10號8樓： 105年1月5日	10號8樓： 105年2月17日	10號8樓： 105年5月28日	被證8
附註：業經兩造於民國107年7月5日言詞辯論程序同意列為本件不爭執事實 (見本院卷(二)第226頁反面、第227頁)				

換言之，原告於105年1月14日為交屋通知時，被告均尚未完成各該房屋之全部驗收程序，是則原告所為交屋通知，並不符合系爭合建契約第17條第1項之約定要件，自不生同條第3項之效力。

4. 原告另主張卷附「客戶房屋驗收紀錄單」已載明「除上開項目外，餘均驗收無誤，並於交屋日複驗」等字樣（見本院卷(一)第283至296頁），可認兩造同意於交屋日同時進行

01 複驗，且本件係因被告未履行房屋複驗之契約協力義務，
02 致系爭房屋無法於105年1月21日完成驗屋，複驗房屋遲延
03 係可歸責於被告，被告仍應負遲延損害賠償責任云云。惟
04 查，卷附「客戶房屋驗收紀錄單」雖有載明「除上開項目
05 外，餘均驗收無誤，並於交屋日複驗」等字樣（見本院卷
06 第283至296頁），然查，卷附「客戶房屋驗收紀錄單」係
07 原告單方預先製作之表格，且前揭「除上開項目外，餘均
08 驗收無誤，並於交屋日複驗」等字樣亦係原告單方預先擬
09 定之制式化註記，又依上揭「客戶房屋驗收紀錄單」歷次
10 驗收紀錄上所載內容及兩造持續進行房屋三驗程序等情研
11 判，得否僅憑前揭原告單方預先註記即遽以採認兩造同意
12 以「交屋日」為「複驗日」，顯有重大疑義，況前揭原告
13 單方預先註記之內容，明顯與系爭合建契約第17條第1項
14 、第3項之約定相悖，自難採認，是原告依約得通知被告
15 辦理交屋之時點，仍應依系爭合建契約第17條第1項、第3
16 項之約定，於被告完成房屋驗收後始得為之。末按「當事
17 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民
18 事訴訟法第277條前段定有明文，再按「民事訴訟如係由
19 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
20 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
21 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
22 之請求」，有最高法院17年上字第917號判例可資參照，
23 原告固主張本件係因被告未履行房屋複驗之契約協力義務
24 ，致系爭房屋無法於105年1月21日完成驗屋，複驗房屋遲
25 延係可歸責於被告云云，惟原告並未提出任何證據以實其
26 說，況房屋實際複驗日期與預定複驗日期不同之原因所在
27 多有，或因缺失未改善而無法複驗、或因雙方複驗時間無
28 法配合等等，尚無法遽以推論係因被告違反協力義務所導
29 致，況尚有多間合建房屋於複驗時仍未驗屋合格，原告復
30 無法提出其他證據證明系爭房屋未能如期完成驗屋係可歸

責於被告，從而原告所為前揭主張，亦無足取。

5. 綜上，原告請求被告給付如附表一編號1至10所示之遲延損害賠償金，即無所據，不能准許。

(四) 原告得請求被告張剛維、張宏誌、邱淑美給付選屋找補款。

1. 承上，兩造就①被告張剛維尚未給付選屋找補金額：244,794元，②被告張宏誌尚未給付選屋找補金額：61,198元，③被告邱淑美尚未給付選屋找補金額：61,198元一節並無爭執，已如前述，從而，原告依系爭合建契約第4條第3項之約定及民法第233條第1項之規定，請求被告張剛維、張宏誌、邱淑美給付前揭選屋找補款給付前揭選屋找補款及法定遲延利息，即屬有據。

2. 從而，原告請求被告張剛維給付244,794元、被告張宏誌給付61,198元、被告邱淑美給付61,198元，及均自106年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告請求被告張剛維給付244,794元、被告張宏誌給付61,198元、被告邱淑美給付61,198元，及均自106年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，均應駁回。

貳、反訴部分：

一、被告反訴主張：

(一) 原告於計算選屋找補款時，竟違法將雨遮及露台面積計入選屋找補款之計算坪數內，致原告違法多收取選屋找補款，故原告應依民法第179條不當得利之規定將溢收之選屋找補款項返還予被告：

1. 按「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」（消費

者保護法第17條第1、4項參照)。次按實務見解認為所謂類推適用，係指兩事項間具有本質上之類似性，依法律規範意旨判斷本應同予規範，竟生疏未規範之法律漏洞，基於「同一法律上理由」，依平等原則將該項法律規定類推及於其他法律所未規定之事項。而所謂預售屋，係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，不動產經紀業管理條例第4條第3款定有明文。內政部自100年5月1日起推動「屋簷、雨遮登記不計價」措施，並修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第7點，自此建商所提供之預售屋買賣定型化契約均應載明除陽台外，例如：屋簷、雨遮不得計入買賣價格之條款，防止建商濫灌虛坪，以減少買賣糾紛、保障弱勢消費者之權益，並因應消費者減少購買虛坪之期待。若建商違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第7點內容，則依消費者保護法之規定，其約定為無效。

2. 至於地主與建商合建分屋之情形，地主所得之房屋是否屬預售屋性質，法未明文；然觀諸預售屋之定義係指尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，而合建分屋之地主與建商間亦係以未完成之建築物為交易之標的；且於合建案中若有找補情形，地主必須以一定價格向建商購買尚未建造完成之房屋，足徵因該合建案所分得之房屋，屬預售屋之性質。再者，合建分屋之地主與預售屋之消費者亦皆同處於無法事先知悉所購買之建物實體究竟如何之弱勢地位，合建分屋之地主與預售屋之買受人同須避免建商任意設計無實益之雨遮，落實無虛灌房屋坪數之保障，故基於「同一法律上理由」，地主與建商合建分屋之互易契約，應得類推適用預售屋定型化契約條款關於露台、雨遮不得計價之規定。系爭合建案係由被告提供其所有之土地與原告合作興建房屋，揆諸前揭說明，應有預售屋定型化契約條款關於露台、雨遮不得計價規定之適用；惟被

告選定房屋樓層時，原告卻於計算選屋找補款時仍將雨遮及露台面積一併計入找補金額內，於法無據；原告逕將雨遮及露台面積計入契約價格應屬無效，其收取選屋找補款，顯為無法律上原因而受有利益，並致被告受損害，是原告應將相當於雨遮及露台面積之選屋找補款金額返還予被告，茲將原告應返還予各被告之金額計算說明如反訴附表4所示。

(二)關於地下一層編號18、19號、地下二層49、50號及地下三層81、82號停車位變更為當層梯廳、收納櫃置放空間使用部分，於計算選屋找補款時，應僅得以停車位單價計價，原告逕以房屋單價計價而多收取之款項，應依民法第179條不當得利規定返還予被告：

1.按管理約定補充協議書之附件2分管同意書第4、5點分別約定：「地下一層編號18號、地下二層49號及地下三層81號停車位原為停車位空間，同意將其變更為當層梯廳之一部分做使用，並由全體住戶共同負擔所有權持分。」、「地下一層編號19號停車位、地下二層編號50號汽車停車位及地下三層編號82號停車位，改作為住戶收納櫃置放空間使用，並由全體住戶共同負擔所有權持分。」等語；惟參照被告之建物所有權狀及建物登記第二類謄本所示，系爭合建房屋之地下一、二層建物之用途為「停車空間」，縱使原告將1881建號（即靜心連雲產權登記計算說明表所載「公設二」）、1882建號法定停車位及1879建號獎勵停車位之實際使用用途變更為梯廳、收納櫃置放空間，其停車位之法律性質仍未改變，故該停車位面積如納入選屋找補款之坪數，其價格自應以停車位之價格計算，而不得以房屋價格計算。因此，原告將本應以停車位價格計價之「1881建號公設二」、「1882建號法定停車位」及「1879建號獎勵停車位」均以較高之房屋單價計算選屋找補款，溢收之款項顯係無法律上原因而受利益，並致被告受有損害，

原告應依民法第179條不當得利規定將溢收之差額返還予被告。又系爭停車位（被告所購買之一般車位）之面積約為12.745坪，停車位價格約為221.8萬元（見本院卷(一)第91頁），故停車位每坪單價約為174,029元；倘停車位以每坪170,000元計價，則原告應返還予被告之金額計算方式為【（各被告之選屋找補款單價－17萬元）×（各被告分攤之公設二＋法定停車位＋獎勵停車位之坪數）】，茲將原告應返還予各被告之金額計算方式說明如反訴附表7所示。

2.另關於被告張剛維、張宏誌及邱淑美（下稱被告張剛維等3人）反訴請求原告返還「停車位」面積選屋找補款之金額部分，則因原告亦已依「房屋單價」計算結果向被告張剛維等3人收取部分款項，為免法律關係趨於複雜化，渠等同意以「車位價格」購買此部分持分。因此，被告張剛維等3人反訴請求原告返還以房屋單價計價而溢收部分停車位變更為梯廳等空間之選屋找補款之計算方式說明如下：

(1)依被告張剛維等3人之交屋結算明細表所載，原告用以計算被告張剛維等3人選屋價值之基礎坪數為68.42坪（7樓）及68.12坪（8樓），復參以「靜心連雲產權登記計算說明表」（見本院卷(一)第166頁反面至167頁）可知，該68.42坪及68.12坪均已包含「公設二」1.860375坪（7樓）、1.854325坪（8樓）、法定停車位0.862125坪及獎勵停車位0.257125坪（此部分即為停車位變更為梯廳等空間使用之面積）。則 $2.979625\text{坪} \times 58\text{萬元} + 2.973575\text{坪} \times 60.3\text{萬元} \div 3,521,248\text{元}$ ；被告張剛維 $2,347,499\text{元}$ （即 $3,521,248\text{元} \times \text{應有部分 } 4/6 \div 2,347,499\text{元}$ ）、張宏誌 $586,875\text{元}$ （即 $3,521,248\text{元} \times \text{應有部分 } 1/6 \div 586,875\text{元}$ ）、邱淑美 $586,875\text{元}$ （即 $3,521,248\text{元} \times \text{應有部分 } 1/6 \div 586,875\text{元}$ ）。

01 (2) 然觀諸交屋結算確認書內容可知，因被告張剛維等3人
02 提出異議遂保留而尚未給付之選屋找補款金額僅各為24
03 4,794元、61,198元、61,198元，顯見原告已向被告張
04 剛維等3人收取部份停車位變更為梯廳等空間面積之選
05 屋找補款項如下：張剛維2,102,705元（即2,347,499元
06 - 244,794元 = 2,102,705元）、張宏誌525,677元（即
07 586,875元 - 61,198元 = 525,677元）、邱淑美525,677
08 元（即586,875元 - 61,198元 = 525,677元）。

09 (3) 就停車位變更為梯廳等空間之面積以停車位單價170,00
10 0元計價，總找補金額為5.9532坪×170,000元 = 1,012,
11 044元【被告張剛維674,696元（即1,012,044元×應有
12 部分4/6 = 674,696元）、張宏誌168,674元（即1,012,0
13 44元×應有部分1/6 = 168,674元）、邱淑美168,674元
14 （即1,012,044元×應有部分1/6 = 168,674元）】；茲
15 因被告張剛維等3人已分別給付2,102,705元、525,677
16 元、525,677元之找補款金額予原告，是原告應返還之
17 選屋找補款分別為被告張剛維1,428,009元（即2,102,7
18 05元 - 674,696元 = 1,428,009元）、張宏誌357,003元
19 （即525,677元 - 168,674元 = 357,003元）、邱淑美357
20 ,003元（即525,677元 - 168,674元 = 357,003元）。

21 (三) 原告應依補充協議書之約定給付被告邱秋霞、陳綺欣、陳執
22 群（以上3人為陳松田之全體繼承人）、許茂松、許貴華、
23 許崇信、許書銘（即許崇智之繼承人）、張剛維、張宏誌、
24 邱淑美自105年1月21日起至實際交屋日（或交屋日當月月底
25 ）之租金補貼款如反訴附表3所示：

26 1. 茲就被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群租金補貼款部分摘要說
27 明如下：

28 按陳松田與原告於100年9月1日簽署之補充協議書（參反
29 證2）第1點約定：「自甲方（即陳松田，下同）之地上物
30 騰空點交無誤予乙方（即原告，下同）後，乙方同意自該

01 地上物點交完成日起至通知交屋日止，每月給甲方租金補
02 貼共五萬元」；是原告係以支票方式給付自100年12月12
03 日起至104年12月24日止之租金補貼款每月50,000元，另
04 就104年12月25日起至105年1月20日止之租金補貼款則自
05 選屋應補金額內扣除。又原告於105年1月14日寄發「交屋
06 暨繳款通知單」後，遂自105年1月21日起停止給付租金補
07 貼款，惟原告105年1月14日交屋暨繳款通知單不發生交屋
08 通知之效力，已如前述，故原告應繼續給付自105年1月21
09 日起至105年5月14日交屋日止（參原證4即交屋完成確認
10 書）之租金補貼款共計190,000元【計算式：（50,000元
11 $\times 3$ ）+（50,000元/30 $\times 24$ ） $\div 190,000$ 元】；嗣陳松田
12 過世後，前開債權應由陳松田之全體繼承人繼承，是被告
13 邱秋霞、陳綺欣、陳執群得向原告反訴請求給付租金補貼
14 款190,000元。

15 2.至原告辯稱租金補貼款係採「總額上限制」，且被告已受
16 領全部租金補貼款云云，不足採信，蓋陳松田已領取自10
17 0年12月10日起至103年12月9日止共1,800,000元之租金補
18 貼款；被告許書銘則已領取自100年11月1日起至102年4月
19 30日止共630,000元之租金補貼款；另被告張剛維已領取
20 自100年12月1日起至103年2月28日止共945,000元之租金
21 補貼款（參反被證6至8，見本院卷(二)第167至174頁），若
22 租金補貼款確係採「總額上限制」，則陳松田、反訴原告
23 許書銘、張剛維既已領取全額之租金補貼款，自不可能再
24 領取任何租金補貼款。再觀諸陳松田、被告許書銘、張剛
25 維之交屋結算明細表內「選屋應補金額」欄位所載（參原
26 證2、21、25，見本院卷(一)第51、148、168頁），原告於
27 計算陳松田、被告許書銘、張剛維之選屋應補金額時，尚
28 有扣除1筆給付至105年1月20日（原告認為此日為交屋日
29 前一日）之租金補貼款；設若租金補貼款係採「總額上限
30 制」（假設語），反訴被告何需於計算選屋找補款時再扣

01 除租金補貼款？足徵反訴被告與反訴原告所約定租金補貼
02 款之給付並非採「總額上限制」，而應給付至交屋日或通
03 知交屋當月月底（參反證2至4）。

04 (四)被告反訴請求原告給付之總金額如反訴附表8所示，倘認被
05 告應給付互易營業稅或遲延損害賠償金予原告，而原告應給
06 付被告就雨遮、露台及車位變更為梯廳等空間所多收取之選
07 屋找補款暨租金補貼款，則因兩造互負金錢債務，且債權均
08 屆清償期，反訴原告自得依民法第334條第1項規定主張抵銷
09 之。為此，爰依系爭合建契約、補充協議書等約定提起反訴
10 等語。

11 (五)為此聲明：

12 1.原告應給付被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群（即陳松田之全
13 體繼承人）4,447,731元、許李秀玉1,596,315元、許銘翔
14 2,066,639元、許茂松3,176,492元、許貴華3,628,034元
15 、許崇信3,707,788元、許書銘3,246,493元、張剛維5,28
16 1,930元、張宏誌1,282,275元、邱淑美1,282,275元及自
17 民事變更反訴聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
18 息5%計算之利息。

19 2.被告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、原告則抗辯略以：

21 (一)被告主張反訴主張原告於計算選屋找補款時違法將雨遮及露
22 台面積計入，應類推適用「預售屋買賣定型化契約應記載及
23 不得記載事項第7點」之規定而無效，遽認反訴被告就該等
24 面積所溢收之選屋找補款欠缺法律上原因，構成不當得利云
25 云，顯屬無稽：

26 1.關於露台部分：

27 關於露台部分僅陳松田之繼承人即被告邱秋霞、陳綺欣、
28 陳執群有此爭議，原告與陳松田所簽訂之系爭合建契約第
29 4條第3項第2款暨101年間所簽訂之「選屋確認協議書」第
30 1、2條約定，陳松田選定之A戶2樓房屋之露台為1.74坪，

並同意依照A戶找補單價1/3計算，故陳松田應找補予原告之露台價金為28.71萬元（計算式：1.74坪×49.5萬/坪×1/3=28.71萬元）。露台雖非主建物、附屬建物或共同使用部分而無法辦理所有權登記，然該露台約定由陳松田專用，具有使用收益之實際利益以及市場上之交換價值，因此雙方既已合意找補並簽訂選屋確認協議書為憑，則原告受領被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群因繼承陳松田所簽訂之「選屋確認協議書」而給付之露台找補款28.71萬元，自具有法律上之正當權源，並非不當得利。

2. 關於雨遮部分：

(1) 按被告僅泛稱原告將雨遮面積計入契約價格應屬無效云云，惟並未具體指明系爭合建契約無效之條款究為何？因此被告逕依民法第179條不當得利規定請求返還選屋找補款云云，已難謂有據。次按所謂類推適用，乃因法律未設規定出現漏洞，而比附援引其他性質相類似之規定，以為適用者也；又法律上所謂準用，係法律明定將關於某種事項（法律事實）所設之規定，適用於其相同或相類似之事項，倘法律未明文規定之事項，而與既有之法律所規範之事項相同或相類似者，只能加以類推適用，而非準用，此在法律適用之方法上須加以分辨，因此，營業稅、營利事業所得稅之徵收，在租稅法未設有準用民法保全債權規定或其他相類之明文前，無論係「法律上的漏洞」或「立法政策抉擇」，揆諸前揭旨趣，皆非「法官造法（司法造法或從事法之續造）」所允許之範圍，自不得逕行「類推適用」如民法第244條撤銷權等規定。

(2) 被告係基於提供土地之地主身份與原告簽訂系爭合建契約，性質上為互易契約，此與原告主張應類推適用之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第7點」，係適用於預售屋之買賣契約關係，已明顯不同，而欠

01 缺比附援引之基礎。再者，系爭合建契約所有商業條件
02 ，諸如：房租補貼款、保證金、稅費負擔、房屋價值認
03 定以及房地找補款等內容，均屬合建契約之特別約定，
04 顯與一般房地預售買賣契約內容有所不同；且原告出售
05 地主選定戶以外之其他房地予一般消費者時，均會簽署
06 「靜心連雲房地暨車位預定買賣契約書」（下稱系爭預
07 定買賣契約書），參照系爭預定買賣契約書第7條第2項
08 第2款約定略以：「…附屬建物陽台部分：仟佰__拾__
09 萬元。（除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格）…」
10 ，此與上揭「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
11 事項第7點」之規定完全相符，惟於系爭合建契約第4條
12 第3項並未特別約定陽台以外其他項目之面積不得計入
13 找補範圍，兩者之規範目的、法律關係顯屬不同，應不
14 存在相同或相類似事項而得類推適用之前提，反訴原告
15 自不得恣意比附援引。

- 16 (3) 依內政部100年3月24日內授中辦地字第1000723995號函
17 所示，內政部係依據「行政院消費者保護委員會第185
18 次委員會議決議」修正「預售屋買賣定型化契約應記載
19 及不得記載事項」部分規定，可見行政院消費者保護委
20 員會為保護一般消費者，始做出露台、雨遮不得列入預
21 售屋買賣定型化契約之買賣價格等決議，故於適用該規
22 定時應嚴格侷限於預售屋買賣，而無任意類推適用之餘
23 地。另內政部地政司亦有釋示：「雨遮屋簷不計價不適
24 用於成屋買賣。」（參反被，況依系爭合建契約第4條
25 第2項第1款、第3項第2款第1、3目約定略以：「甲方（
26 即被告，下同）分回2～5樓共56坪房屋權狀面積之房地
27 價值…。該分回房地價值作為本條第3項第2款選屋及找
28 補價款依據。」、「甲方分回2～5樓之房屋權狀面積坪
29 數乘以52萬/坪，即為『甲方分得之房地價值』。」、
30 「就『甲方2～5樓選定戶之房地面積』分別乘以前目所

01 示各層各戶單價後所得價款之總和與第1目『甲方分得
02 之房地價值』之差額，即為甲乙雙方之找補款。」等語
03 ，足見兩造明確約定被告可分得之房地價值與將來選屋
04 找補款之計算，均以渠等所分得房屋之所有權狀登記面
05 積作為計算之基礎，而原告移轉系爭房地所有權予被告
06 時，雨遮仍屬附屬建物之一，而得登記為所有權狀面積
07 之一部分，則系爭雨遮之面積既然均已合法登記暨由被
08 告取得其所有權，則原告依系爭合建契約第4條第3項之
09 約定進行找補，自具有正當法律權源，何來不當得利之
10 有？

11 (二)被告反訴復主張部分停車位空間經變更為梯廳使用，於計算
12 找選屋找補款時僅得以停車位之單價計價，據此反訴請求原
13 告應返還以房屋單價計價所溢收款項云云，不足採信：

14 1.按系爭合建契約第14條第1項、第25條第3項第3款之約定
15 ，原告就系爭房屋共有部分之公共設施有修改權利，被告
16 同意由原告全權統籌規劃，且被告邱秋霞、陳綺欣、陳執
17 群（即陳松田之全體繼承人）、許李秀玉、許銘翔、許茂
18 松、許貴華、許崇信、許書銘均有簽署管理約定補充協議
19 書，參照管理約定補充協議書之附件2「分管同意書」第4
20 、5、6點分別約定：「地下一層編號18號、地下二層49號
21 及地下三層81號停車位原為停車位空間，同意將其變更為
22 當層梯廳之一部分做使用，並由全體住戶共同負擔所有權
23 持分。」、「地下一層編號19號停車位、地下二層編號50
24 號汽車停車位及地下三層編號82號停車位，改作為住戶收
25 納櫃置放空間使用，並由全體住戶共同負擔所有權持分。
26 」、「地下二層編號48號汽車停車位及地下三層編號83、
27 84號停車位，改作為賓客臨時停車區使用，並由全體住戶
28 共同負擔所有權持分。」等語，可知被告均已明確同意將
29 上開停車位空間改作其他用途使用，並登記為全體住戶共
30 同持分，因此包括被告在內之靜心連雲集合住宅全體住戶

之建物所有權狀面積均有增加，是以原告依系爭合建契約第4條第3項第2款之約定計算選屋找補款，自屬有據，要無不當得利可言。

2.再者，上開停車位空間經分管約定為梯廳、住戶收納櫃置放空間及賓客臨時停車區等空間之使用，並由靜心連雲集合住宅全體住戶共同負擔所有權持分之後，各該空間實際上已成為全體住戶皆得共同使用之公共設施，性質上與其他公共設施無異，惟與該空間原本僅供特定車位所有權人約定專用之情形並不相同，如同國內各合建案之機車停車空間，依地政登記規則僅得登記為全體住戶共同使用之公共設施，並計入房屋權狀面積，此與系爭停車位空間改作梯廳、收納櫃、賓客臨時停車區使用之情形無異，且按一般交易慣例，專有部分與共同使用部分通常以同一價格出售，故原告自得以房屋價格計算選屋找補款；再者，列入公共設施之停車位不編列車位編號，此有陳松田（全體繼承人即被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群）所有系爭1854建號建物登記第一類謄本內共有部分1882建號，未列載48、49、50及81、82、83、84車位編號等情可佐（參反被證9，見本院卷(二)第304頁及其反面），故系爭停車位空間改作其他用途之性質及登記方式均與僅供特定車位所有權人約定專用停車位不同。況且，參以目前房地產交易常情，區分所有權人約定由全體共同使用之部分（即大公）與房屋專有部分之交易價格計算並無差異，原告既已依地政登記規則將系爭停車位面積登記由全體住戶分擔所有權持分，亦符實際使用現況，倘將來被告轉售系爭合建房地時，因買受人必須繼受上開分管約定之效力，被告得以房屋單價乘以權狀登記之全部面積計算出售價額，故渠等實際上並未受有任何損害；反之，若系爭停車位空間改作梯廳等空間使用之面積係按被告反訴主張依停車位單價計算找補金額，則日後被告出售系爭合建房地時卻改以房屋單價計算

銷售價額，豈非雙重獲利？顯失公允。

4.再者，被告反訴主張1881建號用途為停車空間，縱使變更
為梯廳、收納櫃使用仍應以停車位計價，原告以房屋單價
計算而溢收之選屋找補款應予返還云云，洵非事實，被告
應依民事訴訟法第277條前段規定負舉證之責。茲以被告
邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田所有系爭1854
建號建物登記第一類謄本所載（參反被證9，見本院卷(二)
第304頁及其反面，其餘被告關於共有部分之記載均屬相
同，爰不逐一論述，均援用之）說明如下：該房屋之共有
部分為1880、1881、1882建號，而1880建號共有部分之項
目有「管委會使用空間、管理員室、陽台、一般升降梯行
動不便電梯、緊急升降梯、排煙室、梯廳、機車停車空間
、雨遮、機房、一般升降梯行動不便者設施、電梯升降路
、水錶室、消防水箱、水箱、電梯機房、台電配電室、電
表室、進風、台電管道間、發電機房、排風機房、進風機
房、電信機房、消防泵浦機房、樓梯間、廁所」等27項公
共使用設施；另1881建號共有部分之項目則為「停車空間
、防空避難室兼停車空間、車道」等3項，至1882建號共有
部分之項目則有「停車空間、防空避難室兼停車空間」等
2項，經與1881、1882建號之104年12月2日臺北市古亭地
政事務所建物測量成果圖對照可知（參反被證10，見本院
卷(二)第305至311頁），1881建號共有部分確係供地下室停
車位使用之「車道」部分，而1882建號（即法定停車位部
分）及1879建號（即獎勵停車位部分）才是地下室停車位
之部分，應堪認定，且原告從未曾變更其用途，是以被告
反訴主張1881建號經變更為梯廳、收納櫃，顯與事實不符
，不足採信。復按實務見解認為地下室停車位之「車道」
係供作全體住戶使用而經登記為共有部分之公共設施，因
此當事人依分管方式約定由全體區分所有權人分擔該共有
部分，仍屬權利之正當行使而非屬不當得利；則該1881建

號既屬全體住戶實際上通行至地下室之必要公共設施，因此原告將1881建號登記為全體住戶共有公共設施，並於產權登記計算說明表內以「公設二」表彰登記為共有，於法有據，況依一般交易習慣，區分所有權人約定由全體共同使用之部分（即大公）與房屋專有部分之價格均屬相同，因此原告按房屋價格計算被告持有1881建號之比例所收取之找補款項，實無不當得利可言。

(二)被告反訴主張原告於105年1月14日通知交屋不生效力，自應繼續給付被告自105年1月14日起至同年5月14日止之租金補貼款（如反訴附表3所示）云云，顯無理由：

1. 被告所提反證2、3補充協議書（即反證2、3）僅為雙方就合建事宜補充協議之草約，嗣經進一步協議後始簽訂原證32補充協議書之正式契約，而且簽訂正式契約時，雙方同意簽約日與上開草約之簽約日期相同，俾使正式契約之生效日得溯及至草約簽訂時，且被告均同意原告將上開草約正本全部收回，足證上開草約之效力已被雙方正式簽立之原證32補充協議書，因此有關雙方租金補貼之協議，自應以原證32之補充協議書為據。按原告與陳松田簽訂之原證32補充協議書第1條約定：「自甲方（即陳松田，下同）之地上物騰空點交無誤予乙方（即原告，下同）後，乙方同意每月給付甲方租金補貼伍萬元至總數共計壹佰捌拾萬元為止。」；與被告許茂松、許貴華、許崇智、許崇信等4人簽訂之原證32補充協議書第7條約定：「乙方於甲方（即被告許茂松、許貴華、許崇智、許崇信等4人）搬遷完成日起，乙方同意按月計算補貼租金補貼款共計陸拾參萬元。」；與被告張剛維、張宏誌、邱淑美等3人簽訂之原證32補充協議書第2條約定：「自甲方（即被告張剛維、張宏誌、邱淑美等3人，下同）之地上物騰空點交無誤予乙方後，乙方同意分期補貼租金補貼款總計玖拾肆萬伍仟元，甲乙雙方業已確認本合建案租金補貼全部金額無誤。」

」等語，可見兩造就補貼被告之租金係採總額上限制，而原告業已依約補償被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田租金補貼款共1,800,000元；補償被告許茂松、許貴華、許書銘（即許崇智之繼承人）、許崇信等4人租金補貼款共630,000元；補償被告張剛維、張宏誌、邱淑美等3人租金補貼款共945,000元，被告反訴請求原告給付如反訴附表3所示租金補貼款，顯無理由。至原告之所以同意按補貼陳松田104年12月25日至105年1月20日期間租金41,935元、被告許書銘、張剛維104年11月1日至105年1月20日期間租金補償款92,581元，係因原告於105年1月14日通知交屋時，被告主張渠等所收取之租金補貼款遭到國稅局課徵所得稅，並未收足原證32補充協議書所約定之租金總額，要求原告將租金補貼延長至105年1月20日為止，雖欸告之說詞尚難憑信，唯因有所得收入即應繳稅，原應由被告自行負擔，然當時原告為平息紛爭以便儘早完成交屋，遂勉強同意以找補款扣抵，不料被告竟執此否認租金補貼並非採總額上限制云云，顯屬無稽。

3. 被告固提出反證3補充協議書暨反證4承諾書正本，以上揭文件正本未遭原告收回，原告應補貼租金至通知交屋日止云云；惟查，有關陳松田與原告所簽署之反證2補充協議書正本，確實已交還給原告，顯見雙方有將該草約作廢之合意存在，因此關於兩造租金補貼之協議，自應以兩造後來所簽署之原證32補充協議書為準。再者，參照被告許茂松、許貴華、許崇智、許崇信等4人所簽署之反證5同意書記載略以：「…有關合建契約第25條第1項所載之搬遷補償費及同日簽訂之協議書第6條、第7條所約定之租金補貼款及土地補貼款，甲方（即被告許茂松、許貴華、許崇智、許崇信等4人）同意全部均由許崇智領受。…」等語，對照反證3之補充協議書內容並無關於土地補貼款之記載；而原證32之補充協議書第6條後段確實有關於土地補貼

01 款之約定，且其內容較反證3之補充協議更為詳盡，益徵
02 原證32之補充協議書確實簽署在後。足證反證2至4之補充
03 協議書暨承諾書與原證32之補充協議書確實具有前後關係
04 ，且係為土地補貼款約定乃重新就租金補貼款改為總額上
05 限制，從而被告自應遵守後約即原證32之補充協議書內容
06 ，始符事理。況原告確實已於105年1月14日通知被告交屋
07 事宜，亦實際與反訴原告進行房屋之驗收程序，均如前述
08 ，然反訴被告竟拒絕於105年1月21日出面與原告進行複驗
09 及交屋事宜，已構成受領遲延，應屬可歸責於被告之事由
10 ，渠等自無權要求原告繼續給付租金補貼款，否則被告始
11 終故意遲延交屋，則原告之租金補貼義務豈非毫無期限可
12 言？

13 (四)為此聲明：

- 14 1.被告之反訴及假執行之聲請均駁回。
15 2.如受不利之判決，原告願以現金或等值之合作金庫銀行之
16 可轉讓定期存單供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、茲論述反訴之爭點及本院得心證之理由如下：

18 (一)被告不得請求原告給付如反訴附表4所示就「雨遮、露台」
19 溢收之選屋找補款。

20 被告固主張系爭合建契約為地主與建商合建分屋之互易契約
21 ，應得類推適用預售屋定型化契約條款關於露台、雨遮不得
22 計價之規定，原告於計算選屋找補款時，竟違法將雨遮及露
23 台面積計入選屋找補款之計算坪數內，致原告違法多收取選
24 屋找補款，應依民法第179條不當得利之規定返還溢收之選
25 屋找補款項云云，然遭被告否認，並以前詞抗辯。經查：

26 1.關於露台部分：

27 經查，原告與被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承陳松
28 田簽署反被證1號「選屋確認協議書」（見本院卷(二)第48
29 頁），約定陳松田分得二樓A戶，面積為76.82坪（以地政
30 機關實際登記面積為準）；露台1.74坪（以完工勘驗，依

外牆線所丈量面積為準），並約定房屋依原合建契約第4條第3款所載計算之，露台找補單價則依二樓A戶找補單價三分之一計算，有兩造不爭執其真正之反被證1號「選屋確認協議書」附卷足憑（見本院卷(二)第48頁），堪信為真實。被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群所分得之系爭露台雖非兩造合建房屋之主建物、附屬建物或共同使用部分而無法辦理所有權登記，然上揭露台既約定由被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群專用，顯然具有單獨使用收益之實際利益以及市場上之交換價值，且系爭合建契約之契約當事人已合意找補並達成找補金額之協議，據此簽訂「選屋確認協議書」，顯非原告單方片面於系爭合建契約預先擬定之條款，要與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」係規範由賣方預先擬定預售屋買賣定型化契約之情形炯然有別，而被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之陳松田繼承人，應繼承其財產上一切權利義務，是則被告依系爭合建契約第4條第3項及反被證1號「選屋確認協議書」之約定，受領被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群所給付之露台找補款287,100元，核屬有法律上之正當權源，並無不當得利之可言，從而，被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群爰依不當得利法律關係，請求原告返還上揭露台找補款，自屬無據。

2. 關於雨遮部分：

①按「法律上所謂準用，係法律明定將關於某種事項（法律事實）所設之規定，適用於其相同或相類似之事項之上，倘法律未明文規定之事項，而與既有之法律所規範之事項相同或相類似者，只能加以類推適用，而非準用，此；在法律適用之方法上須加以分辨」，有最高法院97年度台上字第1152號民事判決可資參照。再按「類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而

補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而定」、「未經法律規範之事項，得否類推適用某項法律規定，應先探求某項法律規定之規範目的即立法理由，其次再判斷得否基於『同一法律理由』，依平等原則將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項。又與法律漏洞有別者，乃立法政策上之考量，縱因立法政策錯誤而未為規範係屬不當，亦屬；立法論上之問題，並無類推適用之餘地」，亦有最高法院93年度台上字第1718號民事判決、101年度台上字第923號民事判決可資參照。是以，縱相同或相類似之事項，法律未設有明文規定，亦需已明顯違反法律規範計劃、意旨的不完整性，始有構成法律漏洞之可能，且基於平等原則，始有類推適用之餘地，倘「法未有規範」係屬立法政策抉擇之範疇，要非法官造法所允許，無法逕予類推適用，合先敘明。

②被告固主張兩造計算選屋找補款時，就「雨遮」部分面積未依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項」第7條「附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格」之規定予以排除，是原告就雨遮部分顯有溢收，應依不當得利法律關係予以返還云云。然查，系爭合建契約明文約定：「茲雙方同意就合作興建房屋事宜，協議由甲方（即被告）提供建築用地，乙方出資興建房屋，訂定下列條款以資共同遵守…」等語（見本院卷一第41頁），可徵系爭合建房屋係由被告以坐落土地地主之身份提供建築用地與原告出資共同興建完成，性質上應屬互易契約，此與被告主張應類推適用之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」等規定，僅限適用於預售

01 屋之買賣契約關係，已有顯著不同，且欠缺比附援引之
02 基礎。再者，觀諸系爭合建契約第4條第3項、第5條、
03 第12條等有關保證金、稅費負擔、房屋價值認定、房地
04 找補款等約定內容（見本院卷(一)第41頁反面、第42頁、
05 第43頁反面）及補充協議書有關房租補貼款之約定條款
06 （見本院卷(二)第100至104頁），均係合建契約之特別約
07 定條款，核與一般房地預售買賣定型化契約明顯不同；
08 而且原告出售地主選定戶以外之其他房地予一般消費者
09 時，均會簽署「靜心連雲房地暨車位預定買賣契約書」
10 （下稱系爭預定買賣契約書，見本院卷(二)第49、50頁）
11 ，而系爭預定買賣契約書第7條第2項第2款明文約定：
12 「…附屬建物陽台部分：仟__佰__拾萬__元整。（除陽
13 台外，其於項目不得計入買賣價格）…」，此與前述之
14 「貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項」第7條之
15 規定完全相符，然兩造於系爭合建契約第4條第3項中並
16 未特別約定陽台以外其他項目之面積不得計入找補範圍
17 ，顯見兩者之規範目的及法律關係明顯不同，是系爭合
18 建契約與一般房地預售買賣定型化契約，兩者間顯然不
19 存在相同或相類似事項而得類推適用之前提。再者，依
20 內政部100年3月24日內授中辦地字第1000723995號函所
21 示（見本院卷(二)第51頁），內政部係依據「行政院消費
22 者保護委員會第185次委員會議決議」修正預售屋買賣
23 定型化契約應記載及不得記載事項之部分規定，由此可
24 見該次修正乃行政院消費者保護委員會基於保護一般消
25 費者之「立法政策抉擇」後，始特別規定露台、雨遮不
26 得列入預售屋買賣定型化契約之買賣價格中，故於適用
27 時自應嚴格侷限於預售屋買賣，而無藉由類推適用任意
28 擴張適用之空間。承上，本件兩造間之法律關係既屬合
29 建契約而非預售屋之買賣契約關係，復欠缺類推適用之
30 基礎下，自非法官造法所允許之範圍，而無任意比附援

01 引之空間，是被告主張本件於計算雨遮選屋找補款時應
02 適用「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
03 之「貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項」第7條
04 之規定，實無足採。

05 ③承上，被告爰依不當得利法律關係，請求原告返還如反
06 訴附表4所示就「雨遮」溢收之選屋找補款，亦無足取
07 。

08 (二)被告不得請求原告給付如反訴附表7所示就「停車位面積」
09 溢收之選屋找補款。

10 被告固主張兩造合建之靜心連雲集合住宅關於地下一層編號
11 18、19號、地下二層49、50號及地下三層81、82號停車位變
12 更為當層梯廳、收納櫃置放空間使用部分，於計算選屋找補
13 款時，應僅得以停車位單價計價，蓋參照被告之建物所有權
14 狀及建物登記第二類謄本所示，系爭合建房屋之地下一、二
15 層建物之用途為「停車空間」，縱使原告將1881建號（即靜
16 心連雲產權登記計算說明表所載「公設二」）、1882建號法
17 定停車位及1879建號獎勵停車位之實際使用用途變更為梯廳
18 、收納櫃置放空間，其停車位之法律性質仍未改變，故該停
19 車位面積如納入選屋找補款之坪數，其價格自應以停車位之
20 價格計算，原告逕以房屋單價計價而多收取之款項，應依民
21 法第179條不當得利規定返還予被告云云，然遭原告否認，
22 並以前詞抗辯。

23 1.按「本合建大樓悉依建築主管機關核准之建照圖說施工（
24 含變更設計）。為維護整體建築物之精緻美觀，乙方（即
25 原告）保有各項立面、合建大樓公共設施、外觀、地下室
26 、庭園等之修改權，但以不損及甲方（即被告）及其他合
27 建地主之權益為原則。嗣後倘有變更部分設計，而影響本
28 約原約定之主建物及附屬建物者，乙方應依第四條第三項
29 給付甲方找補款」（見本院卷(一)第44頁）、「有關本大樓
30 公共設施之點交、大樓管理公司之聘任、住戶規約之訂定

、共有部分之分管約定、第一次管理委員會之組成、大樓管理費之收繳方式，甲方（即被告）同意由乙方（即原告）全權統籌規劃處理，並授權乙方訂定本社區之住戶規約，甲方絕無異議。」（見本院卷(一)第46頁反面），系爭合建契約第14條第1項、第25條第3項第3款定有明文，是依前揭契約約定條款可悉，被告一致同意原告就系爭大樓共有部分之公共設施享有修改權限，並授權由原告全權統籌規劃之。被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田及被告許李秀玉、許銘翔、許茂松、許貴華、許崇信、許書銘等人嗣後又與原告簽署「靜心連雲集合住宅新建工程管理約定補充協議書」（下稱系爭管理約定補充協議書，見本院卷(二)第53頁反面、第70至74頁），至被告張剛維、張宏誌、邱淑美雖未於系爭管理約定補充協議書上簽名，然觀諸卷附兩造不爭執其真正之系爭管理約定補充協議書記載「為維護社區整體美觀、安全與多元化使用，甲方（即被告）於本社區使用執照取得後委託乙方（即原告），由乙方設計暨施工下列工程，圖面示意如（附件一），且與其他公共使用部分一併無償移交大樓管理委員會統籌管理」等語明確，是認被告係為達成房屋共有部分公共設施之整體美觀、安全與多元使用目的，而再度簽署系爭管理約定補充協議書確認委託原告統籌規劃施作閱覽室、交誼廳、梯廳等空間，可徵系爭管理約定補充協議書應係源於前述系爭合建契約第14條第1項、第25條第3項第3款等規定而再次簽署確認；是以縱使被告張剛維、張宏誌、邱淑美未於系爭管理約定補充協議書上簽名，然因渠三人於簽訂系爭合建契約時已明確授權原告嗣後有權修改並統籌規劃公共設施，是則原告將法定停車位及19號獎勵停車位變更為梯廳與收納置放空間，並將上開空間之所有權登記為全體共有人共有，並無違反系爭合建契約之約定。況「靜心連雲公寓大廈規約」第4條第3項約定：「停車空間應

01 依『靜心連雲』房地暨車位預定買賣契約書及其內附分管
02 同意書使用其約定專用部分。不在買賣契約書或前述分管
03 同意書約定範圍內且為共同持分之停車空間，經區分所有
04 權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為
05 約定專用部分供特定區分所有權人使用」等語明確（見本
06 院卷(二)第42頁），足徵靜心連雲集合住宅之全體區分所有
07 權人均同意將法定停車位及19號獎勵停車位變更為梯廳與
08 收納置放空間，並決議將前揭空間交由全體區分所有權人
09 會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為專用
10 部分供特定區分所有權人使用，是以姑不論被告張剛維、
11 張宏誌、邱淑美有無簽署系爭管理約定補充協議書，依「
12 靜心連雲公寓大廈規約」第4條第3項之約定，仍應受其限
13 制；再者，被告張剛維、張宏誌、邱淑美既已取得上開空
14 間之登記產權，將來倘出售分得合建房地亦可因該部分計
15 入產權面積而增加房地之價值，顯見渠等確實因停車位變
16 更使用及登記而獲有利益，倘容許渠三人徒以未於系爭管
17 理約定補充協議書簽名為由即認可渠等無庸依系爭合建契
18 約第4條第3項之規定給付選屋找補款，非但違反系爭合建
19 契約之明文約定且失事理之平，是被告張剛維、張宏誌、
20 邱淑美前揭主張，要無可採。

- 21 2. 承上所述，原告依系爭合建契約第14條第1項、第25條第3
22 項第3款之約定，就系爭合建房屋共有部分公共設施本享
23 有修改之權利，被告並同意授權原告全權統籌規劃，且被
24 告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之繼承人陳松田及許李秀玉、
25 許銘翔、許茂松、許貴華、許崇信、許書銘等人均有簽署
26 系爭管理約定補充協議書（見本院卷(二)第53頁反面、第70
27 至74頁），而系爭管理約定補充協議書之附件二「分管同
28 意書」第4、5、6點已明文約定：「地下一層編號18號、
29 地下二層49號及地下三層81號停車位原為停車位空間，同
30 意將其變更為當層梯廳之一部分使用，並由全體住戶共同

負擔所有權持分」、「地下一層編號19號停車位、地下二層編號50號汽車停車位及地下三層編號82號停車位，改作為住戶收納櫃置放空間使用，並由全體住戶共同負擔所有權持分」、「地下二層編號48號汽車停車位及地下三層編號83、84號停車位，改作為賓客臨時停車區使用，並由全體住戶共同負擔所有權持分」等語（見本院卷(二)第59頁），且被告張剛維、張宏誌、邱淑美應同受系爭管理約定補充協議書暨相關附件之拘束，已如前述，且查，本件被告已明確同意將上開停車位空間改作其他用途使用，並登記為全體住戶共同持分，且包括被告在內之靜心連雲集合住宅全體區分所有權人之建物所有權狀之登記面積也均有所增加，從而，原告依系爭合建契約第4條第3項第2款之約定與被告計算找選屋找補款，自屬有據。況且，前揭停車位空間經分管約定為梯廳、住戶收納櫃置放空間及賓客臨時停車區等空間之使用，並由全體區分所有權人共同負擔所有權持分之後，各該空間實際上已成為全體區分所有權人皆得共同使用之公共設施，性質上與其他公共設施無異，而與僅供特定車位所有權人約定專用之情形顯然有別，且依國內不動產現況，機車停車空間依地政登記規則僅得登記為全體住戶共同使用之公共設施，並計入房屋權狀面積，實與本案系爭停車位空間經決議改作梯廳、收納櫃、賓客臨時停車區使用之情形無異，又按國內目前不動產交易實務慣例，所有權狀登記面積之專有部分與共同使用部分通常係僅以同一單價出售，並不做額外區別，則原告依系爭合建契約第4條第3項第2款之約定計算房地找補款，應屬有據。再者，靜心連雲集合住宅已列入公共設施之停車位並不編列車位編號，此可由被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田所有系爭1854建號房屋第一類謄本中共有部分1882建號中，僅記載「車位編號：地下二層51至60號」、「地下三層61至80號、85至94號」，未列載48

、49、50及81、82、83、84車位編號自明（見本院卷(二)第304頁），益徵系爭停車位空間改作其他用途之性質及登記方式明顯與僅供特定車位所有權人約定專用之車位不同。是而，原告按照系爭管理約定補充協議書之約定將上述停車位空間計入全體住戶之建物所有權狀面積中，並依照權狀登記之面積計算找補金額，自無違反系爭合建契約之約定，被告辯稱上開空間應以每坪170,000元計價云云，自無可採。

3. 被告又辯稱系爭管理約定補充協議書並未就價格部分為明確約定，且該空間本質上仍屬停車位，原告以較高之房屋價格計算選屋找補款，就多收取款項部分顯已構成不當得利應予返還云云。然查，系爭管理約定補充協議書第3條約定：「甲方（即被告）同意本社區之分管同意書如（附件二），並願遵守本社區規約草約如（附件三）」等語明確（見本院卷(二)第53頁反面），且依前述系爭管理約定補充協議書附件二「分管同意書」第4、5、6點之約定內容可知（見本院卷(二)第59頁），被告已明確同意將上開停車位空間改作其他用途使用，並由靜心連雲集合住宅全體區分所有權人共同負擔所有權持分，且包括被告在內之靜心連雲集合住宅全體區分所有權人之建物所有權狀面積也都因此有所增加，是而，原告依系爭合建契約第4條第3項第2款之約定計算找補款，應屬有據；且細譯系爭合建契約第4條之條文內容可知（見本院卷(一)第41頁反面），關於房地及車位之找補，係以被告所分得之房屋面積再按照同條第3項第2款第2目中雙方約定「各層樓房地找補單價」計算，且該條第3項第2款第3目已清楚載明：「就『甲方（即被告）2~5樓選定戶之房地面積』分別乘以前目所示各層各戶單價後所得價款之總和與第一目『甲方分得之房地價值』之差額，即為甲乙雙方之找補款」，而所謂「甲方2~5樓選定戶之房地面積」係指被告依約分得合建房屋之

建物所有權狀所載面積，而建物所有權狀所載面積包括專有部分及共同使用部分之面積，其中共同使用部分之面積又包括大公及系爭停車位空間改作梯廳等空間使用之面積在內，可徵兩造於系爭合建契約第4條第3項第2款約定房地找補價款時，關於自始並未區分房屋之專用部分或共同使用部分而有所不同，是被告前揭主張，顯與契約內容不符，難以採認。

4. 被告雖主張臺北市○○區○○段○○段0000○號（下稱系爭1881建號）用途為停車空間，縱經變更為梯廳、收納櫃使用仍應以停車位計價，從而，原告就系爭1881建號部分應返還以房屋單價計算而多收取之找補款云云；然查，依卷附兩造不爭執其真正之反被證9號之被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田所有系爭1854建號房屋第一類謄本記載內容（見本院卷(二)第304頁），系爭1854建號房屋之共有部分為系爭1880建號、系爭1881建號、系爭1882建號，而系爭1880建號共有部分之項目有「管委會使用空間、管理員室、陽台、一般升降梯行動不便電梯、緊急升降梯、排煙室、梯廳、機車停車空間、雨遮、機房、一般升降梯行動不便者設施、電梯升降路、水錶室、消防水箱、水箱、電梯機房、台電配電室、電表室、進風、台電管道間、發電機房、排風機房、進風機房、電信機房、消防泵浦機房、樓梯間、廁所」等27項公共使用設施，系爭1881建號共有部分之項目則為「停車空間、防空避難室兼停車空間、車道」等3項，系爭1882建號共有部分之項目則為「停車空間、防空避難室兼停車空間」等2項，經仔細比對反被證10號之系爭1881建號、1882建號之104年12月2日臺北市古亭地政事務所測量成果圖所載實際測量結果（見本院卷(二)第305至311頁），系爭1881建號共有部分實際係供地下室停車位使用之「車道」部分，系爭1882建號及系爭1879建號才是地下室停車位之部分，應堪認定，

且被告就其主張原告已變更系爭1881建號之實際使用用途一節，並未提出任何證據以實其說，是以，被告主張原告已將系爭1881建號經變更為梯廳、收納櫃使用，是否與事實相符，尅有重大疑義，非為可採信。且按「…況參諸京站大樓核准之使用執照平面圖明載非防空避難空間之地下1樓至6樓環形車道，為小客車車道，並標示防空避難兼停車空間、小客車車道均屬於共用部分；該地下1樓至6樓除規劃為停車空間外，尚有防空避難室、各式機房、圾垃處理室、資源回收場所等，系爭車道之坡度設計為1比8，係兼供行人通行之用，未購買停車位使用權人，固不得使用專有之停車位，然必需通行該車道，以進入地下室收取垃圾、回收資源、修繕各式機房、或於緊急避難時使用防空避難室；且衡酌該大樓全體使用權人為至地下室內公共設施，當知有使用通行該車道之必要等情，益見系爭車道係供京站大樓全體使用權人共同使用之公共設施，而非專供購買停車位之人使用，且為上訴人於簽訂系爭契約時可得知悉，並同意以嗣後（98年7月24日）核准之使用執照平面圖上記載供公共使用用途之面積作為分配公共設施之基準，是被上訴人將該車道登記為京站大樓公共設施之一部，核與兩造簽訂系爭契約之真意及系爭車道設置之目的相符，難認上訴人因該車道計入公共設施面積，受有購買房屋使用權面積短少之損害。…被上訴人既係依兩造合意之系爭契約內容，將供公共使用之系爭車道登記為公共設施之一部，由全體使用權人分擔，自屬權利之正當行使，且無不公平，難謂有何脫法行為、權利濫用、故意欺瞞、違反誠信原則及交易慣例，或使上訴人購買之房屋使用權具有瑕疵或不完全給付等情形。…」，有最高法院106年度台上字第1940號民事判決可資參照，是以，地下室停車位之「車道」本係供全體住戶共同使用之公共設施，因此全體住戶依分管方式約定由全體區分所有權人分擔該共有

部分，自屬權利之正當行使而無不當得利可言，而系爭1881建號既屬供地下室停車位使用之「車道」，本質上屬全體住戶實際上通行至地下室之必要公共設施，因此原告將系爭1881建號登記為全體住戶共有公共設施，並於各該產權登記計算說明表內以「公設二」表彰登記為共有（見本院卷第50、71、110、122、135、147、167、頁、第180反面、第181頁、第194頁反面、第195頁），應屬有據。

5. 準此，被告爰依不當得利法律關係，請求原告給付如反訴附表7所示就「停車位面積」溢收之選屋找補款，要難准許。

(二) 被告不得請求原告給付如反訴附表3所示之租金補貼款。

被告係主張依反證2、3之補充協議書（見本院卷(二)第114、115頁）及反證4之承諾書同意書（見本院卷(二)第116頁）之約定，原告承諾給付租金補貼款至通知交屋日或通知交屋當月底，是原告尚應給付被告如反訴附表3所示之租金補貼款等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 依卷附兩造不爭執其真正之反證2、3之補充協議書（見本院卷(二)第114、115頁）及反證4之承諾書之記載，原告固承諾給付被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田租金補貼款至「通知交屋日止」（見本院卷(二)第114頁），承諾補貼被告許茂松、許貴華、許崇信及訴外人許崇智（其權利後由被告許書銘承受）租金補貼款至「交屋日止」（見本院卷(二)第115頁），承諾補貼被告張剛維、張宏誌、邱淑美租金補貼款至「通知交屋當月底」（見本院卷(二)第116頁）；惟查，被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人陳松田與原告簽署之原證32補充協議書第1條復約定：「自甲方（即被繼承人陳松田）之地上物騰空點交無誤予乙方（原告）後，乙方同意每月給付甲方租金補貼新台幣（以下同）伍萬元至總數共計壹佰捌拾萬元整為止」等語明確（見本院卷(二)第100頁），而原告與被告許茂松、

01 許貴華、許崇信及許書銘之前手許崇智簽訂之原證32補充
02 協議書第7條亦約定：「乙方（即被告許茂松等4人）於甲
03 方搬遷完成日起，乙方（即原告）同意按月計算補貼租金
04 補貼款共計陸拾參萬元整」等語明確（見本院卷(二)第101
05 頁），另原告與被告張剛維、張宏誌、邱淑美簽訂之原證
06 32補充協議書第2條亦約定：「自甲方（即被告張剛維等3
07 人）之地上物騰空點交無誤予乙方（即原告）後，乙方同
08 意分期補貼租金補貼款總計新台幣(以下同)玖拾肆萬伍仟
09 元整，甲乙雙方業已確認本合建案租金補貼全部金額無誤
10 」等語明確（見本院卷(二)第102頁），亦有兩造不爭執其
11 真正之原證32補充協議書附卷足憑（見本院卷第100至102
12 頁），是認兩造於原證32補充協議書內就原告應給付之租
13 金補貼款已同意改採「採總額上限制」，顯與反證2、3之
14 補充協議書、反證4之承諾書採「實際日數制」大相逕庭
15 。

- 16 2. 承上，原告已將被告邱秋霞、陳綺欣、陳執群之被繼承人
17 陳松田所簽署反證2補充協議書之原本取回，此為兩造所
18 不爭執，並經本院於107年6月7日言詞言論程序中當庭勘
19 驗原告所提出反證2補充協議書原本確認無誤（見本院卷
20 (二)第216頁），顯見雙方具有將反證2補充協議書作廢、另
21 行簽署原證32補充協議書之意思合致，是以關於兩造間租
22 金補貼之協議，自應以原證32補充協議書（見本院卷(二)第
23 100頁）之約定內容為據，而原證32補充協議書第1條既約
24 定租金補貼款之總額上限為1,800,000元，且原告業已依
25 約補償被繼承人陳松田租金補貼款共計1,800,000元，有
26 兩造不爭執其真正之反被證6號之領款簽收證明單附卷足
27 憑，可認原告確實已依約支被繼承人付陳松田全部租金補
28 貼款，被繼承人陳松田之繼承人即被告邱秋霞、陳綺欣、
29 陳執群自不得再行請求原告給付如反訴附表3所示之租金
30 補貼款。

01 3.至原告雖自承因故誤認已將反證3、4、5之補充協議書、
02 承諾書、同意書正本取回，然經事後客服查證並未取回等
03 情（見本院卷(二)第299頁反面）；惟查，觀諸卷附反證5之
04 被告許茂松等4人所簽署之100年10月31日同意書其上記載
05 ：「…有關合建契約第25條第1項所載之搬遷補償費及同
06 日簽訂之協議書第6條、7條所約定之租金補貼款及土地補
07 貼款，甲方(即被告許茂等4人)同意全部均由許崇智領受
08 。恐空口無憑，特立本書為據」等語明確（見本院卷(二)第
09 117頁），然經仔細比對反證3補充協議書之全文記載內容
10 卻無「土地補貼款」之用語（見本院卷(二)第115頁），惟
11 觀諸原證32之補充協議書（見本院卷(二)第101頁）第6條明
12 文約定：「如公設比超過33.5%以上，超過部分由乙方（
13 即原告）自行吸收。另乙方分年補貼土地補貼款共計新臺
14 幣（下同）壹佰零伍萬元予甲方（即被告許茂松等4人）
15 」，益徵原證32之補充協議書應係簽署於反證3補充協議
16 書之後，其契約內容始相較於反證3補充協議書為多；且
17 經比對被告張剛維、張宏誌、邱淑美所簽署反證4承諾書
18 （見本院卷(二)第116頁）及原證32補充協議書（見本院卷
19 (二)第104頁）之全部契約條款，可悉除租金補貼款外，兩
20 造另於原證32補充協議書第3條約定「乙方（即被告）同
21 意補貼土地補貼款總計伍萬捌仟伍佰元予甲方（即被告張
22 剛維等3人）」等語（見本院卷(二)第104頁），綜合上情可
23 徵原證32補充協議書（見本院卷(二)第101、104頁）與反證
24 3、4之補充協議書、承諾書（見本院卷(二)第115、116頁）
25 契約書面文件填載日期雖均為「100年8月30日」、「103
26 年4月8日」，然原證32補充協議書（見本院卷(二)第101、
27 104頁）實係簽署於反證3、4之補充協議書、承諾書（見
28 本院卷(二)第115頁）成立之後，上揭契約確實具有前後關
29 係，且查，被告並不否認曾簽署原證32補充協議書，然迄
30 本件言詞辯論終結前猶無法合理說明何以簽署兩份具有前

後關係之契約之緣由，其所為主張顯有重大矛盾，自不足採信。末查，原告已依約補償被告許茂松、許貴華、許書銘（許崇智之繼受人）、許崇信等租金補貼款共630,000元，補償被告張剛維、張宏誌、邱淑美租金補貼款共945,000元，有兩造不爭執其真正之反被證7號之領款簽收證明單（見本院卷(二)第170頁）暨領款簽收單（見本院卷(二)第171頁）及反被證8號之領款簽收證明單（見本院卷(二)第172頁）附卷足憑，是而被告請求原告給付如反訴附表3所示之租金補貼款，即無所據，不能准許。

四、綜上所述，被告反訴請求原告給付如反訴附表4所示就「兩遮、露台」溢收之選屋找補款、如反訴附表7所示就「停車位面積」溢收之選屋找補款及如反訴附表3所示之租金補貼款均無理由，應予駁回。

參、假執行部分：

一、本訴部分，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，由本院依職權宣告假執行，至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

二、反訴部分，本件被告之反訴既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

肆、本件判決之基礎已臻明確，至兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

伍、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，被告之反訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第389條第1項第5款之規定，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 14 日
民 事 第 四 庭 法 官 李 家 慧

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。

01 中 華 民 國 108 年 3 月 14 日
02 書記官 劉冠伶