臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4131號

原　　告　許瓏騰
　　許瓏耀
　　許馨月
　　許馨勻
共　　同
訴訟代理人　林玠民律師
複代理人　吳宏毅律師
被　　告　天強建設股份有限公司
法定代理人　馮振義

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

主　文

被告應給付原告許瓏騰新臺幣肆拾肆萬零肆佰陸拾柒元，及自民國一百零七年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告許瓏耀新臺幣肆拾肆萬零肆佰陸拾柒元，及自民國一百零七年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告許馨月新臺幣肆拾肆萬零肆佰陸拾柒元，及自民國一百零七年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告許馨勻新臺幣肆拾肆萬零肆佰陸拾柒元，及自民國一百零七年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，其餘由原告各負擔十分之一。

本判決第一項至第四項均得假執行；但被告如各以新臺幣肆拾肆萬零肆佰陸拾柒元為原告許瓏騰、許瓏耀、許馨月、許馨勻預供擔保，均得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。本件依兩造所訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第10條約定，合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第19頁），故本院有管轄權，合先敘明。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第 386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

㈠被告與原告之被繼承人許張靜於民國 97年6月間，就其所有之座落臺北市○○區○○段0○段 00○00號土地進行買賣並合建分屋，由許張靜先將土地所有權移轉予被告，被告建屋完成時，再將建物連同土地持份移轉與許張靜，並於97 年6月21日簽訂系爭買賣契約書，約定：「附加條款：壹、本約不動產買賣甲方買受後，擬於本土地上興建高級住商大樓，買賣條件包括㈠甲方於此基地興建完成後，由乙方無條件得取五至八樓，位置由乙方選戶，以原址原地為原則，登記面積為60坪及坡道機械車位2位（上下層）於總登記完成後過戶予乙方（含應有土地持分一併過戶予乙方），甲方絕無異議。若誤差找補於10坪內以推案價格95折計算找補，除此外依推案價格計算。……」，嗣許張靜於建屋過程死亡，由原告繼承權利，權利範圍各四分之一。

㈡嗣被告於完成建屋後，其中預估暫收款明細第11項之裝潢保證金各新臺幣（下同）3 萬元部分，因原告不須被告進行裝潢，而無需繳交此筆裝潢保證金，是被告通知原告支付所選兩戶產權登記之預估暫收款共74萬8,232 元，原告已按期匯入被告指定之帳戶，惟被告竟未依約辦理過戶，並將款項侵吞入己，而使原告受有損害，被告應依民法第184條第1項前

段之規定，請求被告賠償。又因被告嗣後發生財務危機，原告只得代被告繳交土地增值稅 26萬8,748元，並另外支付上開產權登記費用款項完成兩戶產權登記，原告並無義務為被告繳納，是請本院就民法第172條及第179條之規定擇一，命被告返還代繳費用。再原告點收建物時，發現被告未依系爭買賣契約附加條款參之約定裝設兩部冷氣室外機（市價共23萬7,500元；見本院卷第43至47頁銷售時之設備附表㈠），並且短少坪數2.81坪（計算式：60－38.13－19.06＝2.81）依系爭合建契約附加條款壹㈠之約定，及以該建案承辦人吳佳蓁承諾之每坪66萬元（推案價格為每坪88萬元）之95折計算，應找補之金額為176萬1,870元為請求。另門鎖設定依系爭合建契約附加條款壹㈠「無條件」之約定，為被告應點交指定建物，惟被告未依約設定門鎖，致原告支出門鎖設定費1,800元，原告並無義務為被告繳納，是請本院就民法第172條及第 179條之規定擇一，命被告返還原告前開門鎖設定費用。是被告共應給付原告 4人共301萬8,150元，以原告每人1/4之權利範圍，被告應給付原告每人75萬4,537元。經原告催告，被告均置之不理，爰提起本件訴訟。

㈡並聲明：

1.被告應給付原告許瓏騰 75萬4,537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。

2.被告應給付原告許瓏耀 75萬4,537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。

3.被告應給付原告許馨月 75萬4,537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。

4.被告應給付原告許馨勻 75萬4,537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。

5.並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠就74萬8,232元部分：本件被告雖未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。然觀諸原告提出之原證二，取款存入被告名下帳戶之時間為101年1月15日，金額為43萬9,838元、30萬8,396元，取款帳戶為「許瓏騰」，有取款憑條附卷可參（見本院卷第37頁），故上開款項於101年1月15日匯入被告名下帳戶後，屬於被告得向台灣中小企業銀行請求之債權，非屬原告之財產權，故原告主張被告嗣後未將款項用於辦理而侵占入己，侵害原告財產權，故依民法第184條第1項前段規定（見本院卷第95條）為請求云云，難認有據。

㈡就26萬8,748元部分：查系爭合建契約附加條款壹：「本約不動產買賣甲方買受後，擬於本土地上興建高級住商大樓，買賣條件包括㈠甲方於此基地興建完成後，由乙方無條件得取五至八樓，位置由乙方選戶，以原址原地為原則，登記面積為60坪及坡道機械車位 2位（上下層）於總登記完成後過戶予乙方（含應有土地持分一併過戶予乙方），甲方絕無異議。若誤差找補於10坪內以推案價格95折計算找補，除此外依推案價格計算。」，有系爭買賣契約書附卷可參（見本院卷第19頁）。而依法應繳納土地增值稅之情況，土地增值稅納稅義務人為何，因土地有償或無償移轉而異，土地有償移轉時，納稅義務人為原土地所有權人，土地為無償移轉時，為取得所有權人。系爭買賣契約書約定由乙方無條件取得房屋及土地持分，可見土地持分係無償轉讓予乙方，則依法律規定，土地增值稅應由取得土地所有權人負擔，原告雖主張依系爭買賣契約書附加條款壹之上開約定，可知被告應負擔土地增值稅，然上開約定固可認被告應使乙方無償取得房屋及土地持分，卻無法從上開約款即認被告應負擔土地增值稅，故縱然土地增值稅係由原告繳納，亦無從認為原告係代被告繳納，因此，原告依民法第172條、第176條及上開系爭買賣契約書約款，請求被告給付26萬8,748元云云，難認有據。

㈢就23萬7,500元部分：查系爭合建契約附加條款參：「甲方

提供乙方室內建材及設備與銷售時所提供建材與設備是一致。」，有系爭買賣契約書存卷可查（見本院卷第21頁），故原告依此約款所得請求者，係被告提供與銷售時相同之設備。而原告主張銷售時之設備係如原證四所示之兩部冷氣室外機，業據提出原證四為憑，被告並未以書狀或言詞予以爭執，應堪採信。然原告僅陳明被告經多次催告均未處理，並未提出無從以約定之設備為請求，而得請求以金錢賠償之佐證資料，故原告以上開附加條款參，請求被告給付23萬7,500元，難認有據。

㈣就176萬1,870元部分：查系爭買賣契約書附加條款壹約定乙方取得之土地誤差找補於10坪內，以推案價格95折計算找補，有系爭買賣契約書可佐，而原告主張坪數短少2.81坪、以建案承辦人吳佳蓁承諾之每坪66萬之95折計算，被告對於短少坪數及每坪計算金額等事實均未予爭執，視同自認，故原告依系爭合建契約附加條款壹約定，得請求被告給付176萬1,870元（計算式：66萬x 95%x 2.81坪＝176萬1,870元）。又原告四人均為許張靜之繼承人，原告更於107年4月間辦妥繼承登記，並將繼承財產依每人比例分割為分別共有，故原告就此筆款項自得各為四分之一之請求，即被告應給付每一原告44萬0,467元（計算式：176萬1,870元÷ 4＝44萬0,467元，本件原告起訴即為各別請求，並就無法除盡部分未予請求，故元以下無條件捨去）。

㈤就1,800元部分：上開系爭買賣契約書附加條款壹可認被告應使乙方無償取得房屋及土地持分，業如前述，然原告更進而主張可認被告應點交指定建物云云，實無可採。故原告縱然委託鎖匠設定電子鎖，亦難認係為被告管理事務或使被告獲有利益，因此原告進而主張依民法第172條、第179條，請求被告給付其委請鎖匠支出之設定費 1,800元云云，實無所據。

㈥綜上，本件原告許瓏騰請求被告給付44萬0,467元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年9月19日）起至清償日止，按週

年利率5%計算之利息；原告許瓏耀請求被告給付44萬0,467元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年9月19日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告許馨月請求被告給付44萬0,467元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年9月19日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告許馨勻請求被告給付44萬0,467元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年9月19日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。逾上開數額之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分，均未逾50萬元，依職權宣告假執行，並依職權酌定相當擔保金額，宣告准被告預供擔保後，得免為假執行。至於原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請，失所附麗，自應併予駁回。

五、至兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論述之必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　29　　日

民事第四庭　法　官　何若薇

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　　1　　月　　29　　日

書記官　黃怜瑄