

福建金門地方法院民事判決

113年度建字第8號

原 告 謝國輝
謝姿英
謝國昆
謝詠琿
謝秀蘭
謝睿群

共 同

訴訟代理人 廖健智律師
何博彥律師

被 告 盛源建設有限公司

法定代理人 林金忠

訴訟代理人 蔡育霖律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國113年12月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告謝國輝、謝姿英、謝國昆各負擔1/4，原告謝詠
琿、謝秀蘭、謝睿群各負擔1/12。

事實及理由

一、原告主張：伊等與訴外人謝豐宇前為金門縣○○鎮○○○段
000地號土地（下稱系爭土地）共有人（應有部分由謝豐宇
及原告謝國輝、謝姿英、謝國昆各3/15；原告謝詠琿、謝秀
蘭、謝睿群各1/15），並與訴外人有景建設有限公司（下稱
有景建設）於民國103年11月12日簽立合建契約書（下稱合
建契約）。其後系爭土地以有景建設、謝豐宇及伊等名義為
共同起造人申請核發建造執照，經金門縣政府於105年9月23
日准予核發（105）府建造字第06076號建造執照後興建（下
稱系爭建案）。嗣有景建設再與被告於105年12月25日在謝豐

01 字見證下，簽訂建造轉讓契約書，約定轉讓系爭建案，並由
02 被告就合建契約為契約承擔。系爭建案已於107年12月10日
03 興建完成。因合建契約第2條第1、3項約定地主與建商按建
04 築面積分配，依合建比例由地主先選屋，不足1戶部分按建
05 物面積以每坪新臺幣（下同）15萬元計算，由建商找補地主
06 並於交屋時結清。然伊等於取得建物所有權狀後，發現獲分
07 面積不足，爰依民法第227條第1項、第229條第1、2項、第2
08 33條第1項及合建契約書第2條第1、3項規定，請求被告按每
09 坪15萬元找補。並聲明：(一)被告應給付原告謝國輝、謝姿
10 英、謝國昆各43萬7400元、原告謝秀蘭、謝睿群、謝詠珺各
11 14萬5800元，及自民事訴之聲明變更二狀繕本送達翌日（即
12 113年11月26日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：原告誤解合建契約第2條第1項「建築面積」之定
15 義，將「建築面積」混淆誤認為所有權狀所記載之「樓地板
16 面積」。亦即，依建築技術規則建築設計施工編第1條第1項
17 第3、5款，「建築面積」係指建築物外牆中心線或其代替柱
18 中心線以內之最大水平投影面積；「樓地板面積」則指建築
19 物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影
20 面積，但不包括第3款不計入建築面積之部分。伊已確實依
21 合建契約第2條第1項約定，讓地主獲分建築面積比例逾33.
22 3%，此由申請建造執照所附建築圖說觀之即明。蓋系爭建案
23 分為A1、A2兩幢，地主獲分之A1幢建築面積為124平方公
24 尺，伊獲分之A2幢建築面積為184.83平方公尺。經換算，地
25 主獲分之建築面積比例為40.15%，已符合前揭合建契約要
26 求，並無短少或需找補情事。再以，合建契約第2條第2項提
27 及系爭建案之設計文件、圖說，在規劃階段、建照送審階段
28 等均應事前徵得地主同意（即將圖面交予地主審閱7日，如
29 地主未以書面提出異議即視為同意）。由系爭建案已於107
30 年12月10日興建完成，可知原告前已同意建築圖說所載「建
31 築面積」之分配方式，卻仍提本訴，並無理由，此亦為地主

01 謝豐宇不與原告一同起訴之原因等語，資為抗辯。並聲明：
02 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
03 擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、法院之判斷：

05 (一)兩造不爭執之事項：

- 06 1. 原告及謝豐宇前為系爭土地共有人（應有部分由謝豐宇及原
07 告謝國輝、謝姿英、謝國昆各3/15；原告謝詠珺、謝秀蘭、
08 謝睿群各1/15），並與有景建設於103年11月12日簽立合建
09 契約（本院卷第33至45頁）。
- 10 2. 系爭土地以有景建設、謝豐宇及原告名義為共同起造人，申
11 請核發建造執照，經金門縣政府於105年9月23日准予核發
12 (105)府建造字第06076號建造執照（詳建造執照卷）。
- 13 3. 有景建設與被告於105年12月25日簽訂建造轉讓契約書，約
14 定轉讓系爭建案，並由被告就合建契約為契約承擔。
- 15 4. 系爭建案已於107年12月10日興建完成，並由原告與謝豐宇
16 登記為A1幢建物之共有人（本院卷第51至57頁）。
- 17 5. 對於卷內書證之形式真正，均不爭執。

18 (二)原告主張於取得建物所有權狀後，發現獲分面積不足，未達
19 合建契約第2條第1項要求，故請求按各原告可獲分比例，以
20 每坪15萬元計算後找補等情。惟為被告所否認，並以前揭情
21 詞置辯。是本件爭點厥為：被告是否構成合建契約第2條第1
22 項第3款所訂應找補情事？析述如下：

- 23 1. 依建造執照及建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第
24 3、5款觀之，本件地主獲分之「建築面積」已符合合建契約
25 第2條第1項之約定，且無合建契約第2條第3項所訂情事，故
26 原告請求被告找補，並無理由：
27 (1)經檢視系爭建案之建造執照、樓層附表、起造人附表、建造
28 執照申請書及沈建宏建築師所繪設之建築圖、面積計算表與
29 建築面積計算式（本院卷第183至199頁），可知系爭建案為
30 集合住宅，分A1幢與A2幢，兩幢「建築面積」合計308.83平
31 方公尺，地主即原告與謝豐宇共同分得A1幢，獲分建築面積

01 為124平方公尺；建商即被告分得A2幢，獲分建築面積為18
02 4.83平方公尺。以此核算地主獲分「建築面積」比例為40.1
03 5%（計算式： $184.83 \div 308.83 = 0.4015$ ，採四捨五入）。對
04 照合建契約第2條第1項約定為雙方同意依「建築面積」分
05 配，地主分得33.3%，建商分得66.7%（本院卷第35頁）。可
06 知地主獲分之建築面積已逾合建契約第2條第1項之要求。

07 (2)再合建契約第2條第3項約定：選屋原則採原地原分配，按土
08 地原位置照合建比例，由地主先行選屋，不足1戶部分按建
09 物面積以銷售底價每坪15萬元計算，由建商選擇找補地主，
10 並於交屋時結清（本院卷第35頁）。亦明確揭示「照合建比
11 例」由地主先行選屋，而前段已審認，地主獲分之建築面積
12 比例已符合合建契約第2條第1項要求，並無獲分不足或需找
13 補情事。

14 (3)參以原告主張獲分面積不足，無非係以建物登記謄本所載
15 「樓地板面積」為其依據（本院卷第51至57頁）。惟檢視合
16 建契約第2條第1項既明確約定按「建築面積」分配，而非
17 「樓地板面積」，且建築技術規則建築設計施工編第1條第1
18 項第3、5款已將「建築面積」與「樓地板面積」明確區分。
19 是本件依沈建宏建築師之建築圖說為核算，地主獲分之建築
20 面積已符合合建契約第2條第1項要求，並無不完全給付或遲
21 延給付可言。

22 (4)輔以合建契約第2條第2項約定：系爭建案之設計文件、圖
23 說，在規劃階段、建照送審階段等均應事前徵得地主同意
24 （即將圖面交予地主審閱7日，如地主未以書面提出異議即
25 視為同意），並按雙方分配之位置，標明於圖說，由建商負
26 責申請建造執照（本院卷第35頁）。對照系爭建案早於107
27 年12月10日興建完成，並由原告與謝豐宇登記為A1幢建物共
28 有人，且謝豐宇始終不參與原告所提之本訴。益顯前揭符合
29 合建契約第2條第1項之「建築面積」分配比例，確經地主與
30 建商共同認可，方申請建造執照，並於興建完成後由地主與
31 建商各自取得A1幢與A2幢。是原告所提本訴，難認有據。

01 2. 綜上所述，本件地主獲分之「建築面積」已符合合建契約第
02 2條第1項約定，且無合建契約第2條第3項所訂情事，原告無
03 從請求被告找補。從而，原告依合建契約書第2條第1、3項
04 規定及不完全給付、給付遲延之法律關係，主張被告應給付
05 原告謝國輝、謝姿英、謝國昆各43萬7400元、原告謝秀蘭、
06 謝睿群、謝詠珺各14萬5800元，及自113年11月26日起至清
07 償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
08 本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請自失所附麗，應併
09 予駁回。

10 四、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提出之
11 證據，經本院審酌後，核與判決結論不生影響，爰不逐一論
12 述，附此敘明。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
14 書。本件原告請求金額有別，利害關係顯有差異，爰命各原
15 告按主文第2項所示比例負擔。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日
17 民事第二庭 法 官 王鴻均

18 以上正本係照原本作成。

19 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
20 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
22 書記官 王珉婕