

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第548號

原告 林大為

謝美櫻

共同

訴訟代理人 蔡鈞傑律師

被告 勝興開發建設股份有限公司

法定代理人 廉瑞珍

訴訟代理人 顏光嵐律師

複代理人 林達傑律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣伍佰肆拾捌萬元，及自民國一百一十年十一月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔十分之一，被告負擔十分之九。

本判決第一項於原告以新台幣壹佰捌拾貳萬陸仟元供擔保後，得假執行，但被告如以新台幣伍佰肆拾捌萬元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國(下同)103年8月30日與被告勝興開發建設股份有限公司(下稱勝興公司)簽訂合建契約書，原告提供名下所有座落於新北市○○區○○段000○○000地號土地、面積157.50平方公尺，與同段1280建號即門牌號碼新北市○○區○○路000號建物，及與其他人共有坐落同段745、746、749、750、751、752、753、753-1地號等土地，由被告負責出資、規劃設計及施作工程，雙方共同合作興建房屋(下稱系

爭合建案)。然就系爭合建案被告給予原告之應分配房屋，包括：(1)新北市○○區○○路000號9樓、(2)新北市○○區○○路000號9樓、(3)新北市○○區○○路000號9樓、(4)新北市○○區○○路000號9樓，面積短少達12.4坪(計算式：249.11坪-236.71坪=12.4坪)，故於104年5月30日原告與被告公司前負責人徐彬董事長、協理曾長光及該建案之營造商楊廷楨等人，在新北市○○區○○路000號2樓會議室，就上開合建契約書所訂合建分屋及原告欲另外增購房屋事宜進行洽商，會議記錄內容第一點即記明：「爭議分配之249.11坪，及實際分配1樓C戶加2樓C戶及九樓整層之面積236.86坪(實際上僅分配236.71坪)(除9樓C戶)及3樓C戶)之坪數及價值分配原則之討論說明。」，雙方並協議約定新債舊償即第2點記載：「雙方協議另增購之9樓C戶以每坪49.3萬打九折計算(目前以3樓C戶18.68坪計)，但實際於使照核准後測量成果圖之實際面積為基準，扣除6坪後再以多退少補，付款於使照核准後15日辦理」、第3點記載：「林大為及謝美櫻需於下週(104年6月6日前)說明配合分屋確認辦理....」、第4點記載：「分屋確認找補方式為：房屋部分為1樓C戶加2樓C戶及九樓ABCE區及車位2號、6號、14號、20號找補金額為新台幣(下同)107萬打九折為96萬元(林家應補建方金額)，且同前項時間辦理完成」等語。

(二)雙方雖就被告應負短缺給付坪數之債務約定新債約定，然而被告卻片面於108年11月29日為事後解除，此並經另案三審認定定讞，故雙方兩造於系爭會議關於合建分屋及增購系爭房地找補方式之約定，就原有合建契約履行所生被告應負債務即少付12.4坪(計算式：249.11坪-236.71坪=12.4坪)部分，既已約定另就9樓C戶約定買賣總價，則被告又嗣後片面解約，則雙方權義關係當應回歸至原有法律狀態無疑。故原有合建契約履行所生被告應負債務即少付12.4坪(計算式：249.11坪-236.71坪=12.4坪)部分，每坪50萬元計付，總共應返還利益為620萬元(計算式：12.4坪乘以每坪50萬元

01 =620萬元)。為此，依民法第179條、第226條第2項規定提起
02 本件訴訟。

03 (三)併聲明：1. 被告應給付原告620萬元及自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。2. 願供擔
05 保請准宣告假執行。

06 二、被告辯稱：

07 (一)兩造除曾於104年5月30日會議記錄就系爭9樓C戶之買賣事宜
08 進行約定外，另曾於104年6月3日經兩造精算後簽署「房屋
09 及車位分配確認書」確認合建找補事宜，兩者根本全然無
10 關。有關9樓C戶買賣部分之約定，業經另案判決確認已因被
11 告合法解除而失效，然兩者之法律關係既屬分別獨立，自不
12 存有原告所主張應予回歸原有法律狀態之疑義。

13 (二)原告等所援引之104年5月30日會議紀錄第2點所以載稱：
14 「雙方協議另增購之9樓C戶以每坪49.3萬打九折計算（目前
15 以3樓C戶18.68坪計），但實際於使照核准後測量成果圖之
16 實際面積扣除6坪後，再以多退少補，付款於使照核准後15
17 日辦理。」等語，實係因為當時雙方尚未就原告等依約應受
18 分配坪數與實際分配坪數差額，進行最後之會算及找補，因
19 而雙方於進行初步協議之際，方才會將預估差額坪數中之6
20 坪，用以折抵原告等所欲增購之9樓C戶價款，同時附帶約定
21 「付款於使照核准後15日辦理」。

22 (三)對照稍後兩造於104年6月3日簽署之「房屋及車位分配確認
23 書」第二項：「（一）地上層部分：甲方（按指原告）分得
24 房屋明細如下：…」（一C、二C、三C、及九ABDEFG共九
25 戶），明細表下方接續載稱：「…依合約甲方應分得249.11
26 坪，其餘房屋面積歸乙方（按指被告）所有，甲方共選配房
27 屋面積為236.38坪，故甲方應補貼乙方新台幣玖拾陸萬元整
28 之房屋找補差價款…。」明顯可見雙方於104年5月30日商議
29 時，連同早已確定應納入分配之3樓C戶坪數及價值均仍予以
30 除外，不但記載之找補坪數與最後確認結果不同，且確認書
31 中亦多出原本尚未計算出之找補差價款。因此，雙方既已於

01 最後簽署確認書時，就房屋找補差價予以精算，復未再就該
02 增購房屋價款另為約定或保留，最後甚至應由原告等找補被
03 告96萬元。

04 (四)再者，依據「房屋及車位分配確認書」第3條約定：「本確
05 認書一經簽認即生效力，立書人應依據本書約定辦理。」亦
06 足見除非嗣後又經雙方另以其他書面為不同之約定，否則，
07 有關本合建案所涉之房屋分配、增購等相關事宜，自應依照
08 雙方於104年6月3日最後簽署之上開確認書辦理，並認上開
09 用以折抵買賣價金之6坪差額土地，已經雙方結算清楚，是
10 原告等自不得再於嗣後主張又有何等應由被告貼補之款項。

11 (五)併聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
12 決，願供擔保免為假執行。

13 三、雙方不爭執之事實：

14 (一)雙方曾於103年8月30日簽訂原證1之合建契約書。

15 (二)雙方曾於104年5月30日簽署原證4之會議記錄。

16 (三)雙方曾於104年6月3日簽署被證1之「房屋及車位分配確認
17 書」。

18 (四)原告等就有關9樓C戶訴請撤銷信託契約等事件之前案訴訟，
19 業經本院108年度訴字第1435號判決、臺灣高等法院109 年
20 度上字第128號判決及最高法院110年度台上字第884號裁定
21 認定被告合法解除買賣契約而勝訴確定。

22 四、本件爭執點及本院判斷如下：

23 (一)就雙方先後簽訂三份書面契約的法律關係而言：

24 1. 查原、被告依103 年8 月30日合建契約書履約後，發現被告
25 提供房屋移轉產生面積短少約12.25坪之情形，故雙方於104
26 年5 月30日在原告父親林明志、勝興公司前負責人徐彬董事
27 長、協理曾長光及該建案之營造商楊廷楨、當地里長等人在
28 場下，在新北市○○區○○路000 號2 樓會議室，共同就上
29 開情形研擬合建分屋事宜，會中結論以原告另外增購房屋事
30 宜以彌補被告短缺給付房屋坪數做為找補，故雙方不爭執之
31 會議記錄內容第一點即記明：「爭議分配之249.11坪，及實

01 際分配1 樓C戶加2樓C 戶及九樓整層之面積236.86坪（除9
02 樓C戶及3 樓C戶）之坪數及價值分配原則之討論說明。另補
03 林家壹拾萬元整之差額」，第2點記載：「雙方協議另增購
04 之9樓C戶以每坪49.3萬打九折計算（目前以3樓C戶18.68坪
05 計），但實際於使照核准後測量成果圖之實際面積為基準，
06 扣除6坪後再以多退少補，付款於使照核准後15日辦理」、
07 第3點記載：「林大為及謝美櫻需於下週（104年6月6日前）說
08 明配合分屋確認辦理....」、第4點記載：「分屋確認找補
09 方式為：房屋部分為1樓C戶加2樓C戶及九樓ABCE區及車位2
10 號、6號、14號、20號找補金額為107萬打九折為96萬元（林
11 家應補建方金額），且同前項時間辦理完成」等語，可知雙
12 方於104年5月30日就合建分屋找補方式及增購系爭房地事宜
13 協商後成立契約，原告就系爭合建案應分配之房屋面積短少
14 部分，由被告以扣抵系爭房地6坪買賣價款及現金補貼10萬
15 元之方式找補，系爭9樓C戶房地買賣價款按每坪44萬3700元
16 （49萬3000元X0.9=44萬3700元）計算，另原告就車位部分應
17 補貼被告之金額原為107萬元，經雙方協議結果打9折即以96
18 萬元計算。

- 19 2. 雙方之後依系爭會議記錄第3點完成確認原告就系爭合建案
20 分得之房屋及車位明細、面積及找補金額，依雙方於104年6
21 月3日簽訂之系爭分配確認書，開宗明義即記載：「緣自
22 甲、乙雙方所簽立之合建契約書....今雙方為完成地上層房
23 屋及地下層停車位之權利分配事宜，經雙方同意其分配位置
24 如下。恐口無憑特立此書為據」、第2條約定：「(一)地上層
25 部分：....依合約甲方應分得249.11坪，其餘房屋面積歸乙
26 方所有，甲方共選配房屋面積為236.38坪，故甲方應補貼乙
27 方新台幣玖拾陸萬元整之房屋找補差價款....。(二)地下層部
28 分：甲方分得車位4位。其餘歸乙方所有....」。而系爭會
29 議與系爭分配確認書簽立日期僅相隔4日，雙方於該4日期間
30 未曾協商變更系爭會議記錄之約定，足見雙方簽立系爭分配
31 確認書並未變更有關9樓C戶房地買賣之約定（即原告增購9

樓C戶，以每坪49.3萬打九折計算，但實際於使照核准後測量成果圖之實際面積為基準，扣除6坪後再以多退少補）。

3. 以上事實，同為前案即臺灣高等法院109年度上字第128號判決審理之爭執事實（見本院卷第66-70頁），而被告於前案已為與本案相同之主張（即主張雙方初步協商合建分屋之找補面積差額為6坪，方於系爭會議約定用以折抵原告增購之系爭房地買賣價款，惟雙方於104年6月3日完成結算及分配，並簽訂「房屋及車位分配確認書」，載明最終結算結果係原告應補貼被告96萬元，則雙方於系爭會議就系爭房地買賣總價應扣抵找補差額6坪計算之約定，即為系爭分配確認書所取代而失其效力），並於前案中經雙方各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷。故前案所為之終局判斷，具有法律上爭點效之效力，被告自應受此判斷之拘束，本院亦不得作相異之判斷（最高法院109年度台上字第632號民事判決參照）。

4. 被告雖辯稱上述臺灣高等法院判決理由，明顯互相矛盾，復與卷內書面證據不符，自難有拘束法院或被告之爭點效力云云（見本院卷第198-200頁）。惟查，臺灣高等法院判決理由是依系爭會議紀錄、分配確認書所載內容，再審酌證人林明志、曾長光證詞內容後，認定「系爭會議與系爭分配確認書簽立日期僅相隔4日，兩造於該4日期間未曾協商變更系爭會議記錄之約定，足見兩造於系爭會議後簽立系爭分配確認書係依系爭會議記錄第3點完成確認上訴人就系爭合建案分得之房屋及車位明細、面積及找補金額，並未變更系爭房地買賣價款計算方式之約定」，其認事用法，並無違背法令之處。至於被告所指系爭會議紀錄、分配確認書所載面積有不符之處云云，查兩份書面均記載原告應分得面積為「249.11坪」，實際分配面積則分別記載為「236.86坪」、「236.38坪」而有不同，然依分配確認書記載「若上開面積有誤差正負於百分之一(含)時，雙方同意互不找補，誤差超出百分之

一部份，就超出部分依每坪單價(50萬*0.9)計，作為相互找補價款之依據。」，以及系爭會議紀錄記載原告增購之9樓C戶面積「實際於使照核准後測量成果圖之實際面積扣除6坪後為基準」一語以觀，足見該兩份「實際分配面積坪數」都是當時雙方計算所得之數字，尚非使照核准後測量成果圖之實際面積，惟該兩份書面都是經雙方簽名確認而發生法律上效力，雙方自應同受拘束，此亦與臺灣高等法院判決結果不生影響，故被告此部分主張，顯不足採信。

5. 按民法第320條規定：「因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅。」，被告依據合建契約書尚有債務不履行即須再提供分配房屋面積約12.25坪（當時計算）部分之義務，雙方並因此於104年5月30日會議紀錄中達成有關增購9樓C戶房地買賣之約定，但此項9樓C戶之買賣契約，業經被告於108年11月29日合法解除，此經前案三審認定定讞，則按前述法律規定，被告既然解除雙方約定新債清償協議（即將預估差額坪數中之6坪，用以折抵原告等所欲增購之9樓C戶價款，被告並以每坪49.3萬打九折計算買賣總價款），自應按照原合建契約履行尚未清償之債務。

(二)就原告能否請求被告給付620萬元而言

按民法第226條第2項規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」原告主張依原有合建契約履行所生被告應負債務即少付實際坪數為12.4坪(計算式：應分配坪數249.11坪-實際分配坪數236.71坪=12.4坪)，並提出建物謄本及建物測量成果圖共4份、地主及公司建物分配明細1份為證（見本院卷第33-49頁），此未經被告舉證爭執，自應認定屬實。故依前述雙方簽署之分配確認書記載「誤差超出百分之一部份，就超出部分依每坪單價(50萬*0.9)計，作為相互找補價款之依據。」，被告應給付損害金額為558萬元(計算式：12.4坪x每坪50萬元x0.9=558萬元)。又依前述台灣高等法院判決理由所載，被告已就坪數不足部分

01 現金補貼10萬元，故經扣減後，被告仍應給付餘額548萬元。

02 五、綜上所述，原告依民法第226條第2項規定，請求被告給付
03 548萬元及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月3日（因欠缺
04 送達回證，故以答辯狀送達本院之日起算，見本院卷第89
05 頁））起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息，部
06 分，為有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理
07 由，應予駁回。

08 六、本判決原告勝訴部分，雙方陳明願供擔保請准宣告假執行、
09 免為假執行，均合於法律規定，故酌定相當擔保金額分別准
10 許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已經失去依據，
11 應併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，雙方其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
13 與判決結果無涉，不再一一論述。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
16 民事第三庭 法 官 劉以全

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
21 書記官 許慧禎