

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1709號

原告 茂金建設股份有限公司

法定代理人 侯尹博

訴訟代理人 陳國雄律師

被告 黃双得

訴訟代理人 黃玉斯

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造成立合建分屋法律關係，被告實際選定而分得之房屋，已超越其合建應受分配比，其超分之建物面積為51.64平方公尺（15.62坪），業經前案審定：

1.原告於民國99年1月26日與被告等人簽訂合建契約，約定由原告提供資金，被告提供所有坐落新北市○○區○○○段○○○段0000○0000○00000地號土地（共160平方公尺）併與同區段地主等人所有之9-31、9-32、9-33、9-36、9-37、9-38、9-39、9-99、9-104、29-60、29-66、29-69等14筆土地合作興建房屋（下稱系爭合建案），上開14筆地號土地面積重測前1,169平方公尺，經辦理重測複丈後之面積合計共1,169.68平方公尺，被告提供之上開土地佔系爭合建案之合建比例為13.69%，上開土地並經合併編定為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），就建物面積分配，約定由被告等全部地主自地面層往上分得55%坪數，原告則自樓上即15層往下分得45%坪數，有系爭合建案之合建契約書

(下稱系爭合建契約)第三條第(二)款約定為明。另原告與被告等地主系爭合建案所合作興建之建物(下稱系爭建物)，除合建地主應分得之房地外，其餘歸建商即原告所有，復有系爭合建契約第三條第(一)款約定可稽。

2.本件系爭建物合建總坪數為2,971.32坪，全部地主可分比例為55%，其中被告之合建比率為13.69%，是被告就系爭建物可分面積為223.73坪(計算式： $2,971.32\text{坪} \times 55\% \times 13.69\% = 223.0000000$ ，小數點後3位以下四捨五入，下同)，系爭建物1樓總坪數為159.28坪，並依系爭合建契約第三條第(二)款約定，由地主由地面層往上選屋，系爭建物1樓均由地主選定，選屋結果顯示：

(1)被告就系爭建物1樓部分超分11.52坪：

被告就系爭建物1樓之可分面積為21.81坪(計算式： $159.28\text{坪} \times 13.69\% = 21.805432\text{坪}$)，而被告所選門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號1樓(下稱14號1樓)房屋面積為33.33坪，是被告就系爭建物1樓部分超分11.52坪(計算式： $33.33\text{坪} - 21.81\text{坪} = 11.52\text{坪}$)。

(2)被告就系爭建物2樓以上部分超分4.1坪：

被告所選4戶位於系爭建物16號3樓58.26坪、18號10樓44.75坪、18號12樓44.75坪、16號12樓58.26坪，合計206.02坪(計算式： $58.26\text{坪} + 44.75\text{坪} + 44.75\text{坪} + 58.26\text{坪} = 206.02\text{坪}$)，而其就系爭建物2樓以上可分坪數為201.92坪(總可分坪數223.73坪－1樓可分坪數21.81坪＝201.92坪)，是就其就2樓以上部分，超分4.1坪(計算式： $206.02\text{坪} - 201.92\text{坪} = 4.1\text{坪}$)。

3.上陳事實，有臺灣新北地方法院104年度訴字第1085號民事判決、臺灣高等法院104年度重上字第887號民事判決、最高法院107年度台上字第1940號民事確定判決可稽(下稱前案訴訟)。

(二)被告已超分建物面積51.64平方公尺(15.62坪)，故其因此超分系爭土地持分518/100000，被告超分之建物面積與土地

持分，依系爭合建契約第三條第(一)款約定可知，本屬原告所有，惟兩造於訟爭之前案訴訟判決所審定之超分找補範圍，僅及於被告「超分之建物面積」，未及於被告「超分之土地持分」，說明如下：

1. 民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」故房屋總面積增減，基地之應有部分亦將隨之增減，因房屋面積多出或不足者，其基地應有部分之比例隨之增加或減少，故有產權登記互為補足之問題。因此，以「土地與房屋」之平均單價，作為增減面積互相找補之依據，方屬合理。

2. 被告依前述合建分屋約定比率應獲分配之土地面積應僅88.07平方公尺（計算式： $1169.68 \text{ 平方公尺} \times 55\% \times 13.69\% = 88.07 \text{ 平方公尺}$ ），占整編合併後之系爭土地之權利範圍為7528/100000，然因其選屋超分，故除有前述超分建物面積達51.64平方公尺（15.62坪）外，選屋所占之土地持分權利範圍更達8046/100000（計算式如下： $1108/100000 + 1963/100000 + 1963/100000 + 1506/100000 + 1506/100000 = 8046/100000$ ），遂造成實際選屋坪數超分致土地應有持分不足等問題（不足518/100000，計算式： $8046/100000 - 0000/100000 = 518/100000$ ），然此超分之系爭土地持分，依約本屬原告所有，被告以欲儘速辦理交屋為編由，要求原告併將前述不足之土地持分一併移轉登記予被告，原告未疑有他，乃於103年11月30日向地政機關辦理並移轉登竣（原證2），使被告取得前述超分之系爭土地持分（518/100000）。然兩造因遷讓房屋與建物找補所衍生之前案訴訟爭議，其審定之超分找補範圍，僅及於被告「超分之建物面積」，未及於被告黃双得「超分之土地持分」，理由如下：

(1) 前案訴訟最高法院107年度台上字第1940號民事確定判決審認被告應給付予原告者係「超分建物」之找補款，有其判決理由記載「準此，黃双得應給付超分建物之找補款為新臺幣

(下同) 606萬元，加計兩造不爭執之車位找補款66萬8,990元，再扣除茂金公司應給付之陽台、露台找補款48萬8,733元後，應為747萬0,257元。」等語。

(2)被告於前案訴訟主張訟爭之訴訟標的僅及於「房屋」，不含土地持分，並據此主張前案核定之訴訟標的價額應扣除「土地持分」價值（依公告現值計算），有前案訴訟臺灣新北地方法院104年度訴字第1085號民事裁定（原證3）可明。

(3)系爭合建案共有部分持分分配與登記，既應合於民法第799條第4項本文規定，則多分建物坪數而應補足者，即包括因此而增加之土地產權登記，故所增加之面積找補，自應兼及「土地與房屋」，始得謂被告所受領之給付已具足法律上之原因。參援與系爭合建案相鄰區段之103年12月時價登錄交易資訊，顯示當時之交易市價（僅土地之價格）已攀升至每坪115萬元至110.1萬元之間不等，故「土地」之平均單價應為每坪112.6萬元（原證4）。

(三)被告超分土地持分之價值說明：

1.被告依前述合建分屋約定比率應獲分配之土地面積僅88.07平方公尺（計算式： $1169.68 \text{ 平方公尺} \times 55\% \times 13.69\% = 88.07 \text{ 平方公尺}$ ），占整編合併後之系爭土地之權利範圍為7528/100000，然因其選屋超分（超分建物面積達51.64平方公尺即15.62坪），選屋所占之土地持分權利範圍已達8046/100000（計算式如下： $1108/100000 + 1963/100000 + 1963/100000 + 1506/100000 + 1506/100000 = 8046/100000$ ），故超分土地持分權利範圍（518/100000，計算式： $8046/100000 - 0000/100000 = 518/100000$ ），被告前以欲儘速辦理交屋為理由，要求原告併將依約本屬原告所有之前述超分系爭土地持分移轉登記予被告，且於103年11月30日已移轉登記完竣（詳原證2），已如上述。

2.依被告14號1樓超分建物坪數11.52坪所占土地持分尚欠不足383/100000，本棟系爭建物15層樓必須有素地20.4坪，方可構築1樓分得11.52坪建物，依上開（原證4）素地每坪110萬

元，計算後建物每坪107.1萬元，計算式如下：

(1) $1,169.68 \text{ 平方公尺} (\text{基地總面積}) \times 0.3025 \text{ 坪/平方公尺} \times 383/100000 = 1.36 \text{ 坪}$ 。

(2) 應購買素地坪數20.4坪 ($1.36 \text{ 坪} \times 15 \text{ 樓}$)。

(3) 應購買土地價金2244萬元，110萬/坪 (參原證4依最低每坪單價計算) $\times 20.4 \text{ 坪}$ 。

(4) $2244 \text{ 萬元} \times 55\% (\text{地主合建分屋比率}) = 1234.2 \text{ 萬元}$ (1樓可分屋11.52坪)。

(5) 超分11.52坪，每坪107.1萬元 ($1234.2 \text{ 萬元} \div 11.52 \text{ 坪}$)。

3. 因此，

(1) 若以被告就14號1樓超分坪數11.52坪與全部超分坪數15.62坪計算所占比率，該超分坪數即占74% (計算式： $11.52 \text{ 坪} / 15.62 \text{ 坪} \div 0.74 \div 74\%$)，則該14號1樓超分坪數所占土地持分即為 $383/100000$ (土地持分 $518/100000 \times 74\% = 383/100000$ 或 $1108/100000 + 33.33 \text{ 坪} \times 11.52 \text{ 坪} = 382.96/100000$ 取 $383/100000$)。因此被告因14號1樓房屋超分坪數已取得基地 $383/100000$ 之土地持分。

(2) 依被告提供土地，1樓建物可分得21.81坪，但其權狀面積33.33坪，益證其建物超分15.62坪 (一樓占11.52坪 $= 33.33 \text{ 坪} - 21.81 \text{ 坪}$)。1樓建物超分比率占34.56% ($11.52 \text{ 坪} \div 33.33 \text{ 坪} = 34.56\%$)。

(3) 被告得選分14號1樓房屋，超分11.52坪，致土地持分不足，尚欠 $383/100000$ ，1樓土地持分不足比率占34.57% ($383/100000 \div 1108/100000 = 34.57\%$)。

(4) 由上開計算式，1樓建物坪數，超分11.52坪。占選分1樓建物坪數34.56%。其土地不足持分，占選分1樓應有土地持分34.57%。兩者所占比率相當，因此明確知悉，超分建物所付金額，只占超分應找補金額1/2。

(5) 1樓建物超分11.52坪，其土地不足持分價額應為579萬9千元： $[30 \text{ 萬元/坪} \times 0.87 \text{ 坪} = (26 \text{ 萬} 1 \text{ 仟元}) + 52 \text{ 萬元/坪} \times 10.65 \text{ 坪} = (553 \text{ 萬} 8 \text{ 仟元})$ 依同意書及協議書約定]。

01 (四)請求權基礎：民法第179條規定

02 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
04 179條定有明文。於給付型之不當得利，所謂無法律上原
05 因，乃指欠缺給付目的而言。

06 2.次按，各區分所有權人就共有部分及基地之持分應如何分
07 配，揆諸前揭依民法第799條第4項本文規定，係以各區分所
08 有權人專有部分面積與專有部分總面積之比例定之；故被告
09 黃双得選屋而超分建物面積51.64平方公尺（15.62坪），其
10 基地應有部分之比例亦隨之增加，職是，多者應補足者，非
11 僅超分之建物面積，且應包括土地超分之產權登記，屬當然
12 之解釋。

13 3.兩造於訟爭之前案訴訟所審定之超分找補範圍，依前所述，
14 既僅及於被告「超分之建物面積」，未及於被告「超分之土
15 地持分」，然被告迄今仍未履行是項找補義務，足認，被告
16 昔以「辦理交屋」為由已自原告受領之「超分之土地持分」
17 登記利益，依權益歸屬內容以衡，屬其不應取得之利益，故
18 原告之給付已欠缺給付之目的，被告依法自應返還之。

19 4.核被告基此所受之利益，即其受取超分之土地持分價值共計
20 5,799,000元，原告援引民法第179條規定為依據，請求被告
21 返還其所受領之利益予原告。

22 (五)並聲明：

23 1.被告應給付原告5,799,000元暨自起訴狀繕本送達翌日起至
24 清償日止，按年息5%計算之利息。

25 2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

26 二、被告則抗辯：

27 (一)兩造於99年間所簽訂之系爭合建契約，其第三條關於房屋及
28 土地分配之約定，於該第三條第(一)款使用「分得房地」之用
29 語，該條第(一)款後段約定：「下列相關找補於交屋時清
30 算」，所謂下列相關找補，即指同條第(二)款約定。而該第三
31 條第(二)款關於找補之約，先載明「房屋分配」之方式，再載

01 明如何計算找補。除上開第三條第(二)款約定外，系爭合建契
02 約通篇未見有土地找補之約定，因此，系爭合建契約關於分
03 配房地後之找補，係依房屋之建坪計算，極為清楚。而房屋
04 建坪之價額，即已包括房屋基地之價額，此為國內房地交易
05 之習慣。內政部不動產交易時價查詢服務網所載建坪單價亦
06 如此，即建坪單價乘以建坪面積即為房地總價。系爭合建契
07 約關於找補之約定，其內所載每坪單價，即國內不動產交易
08 習慣所稱之建坪單價。因此，系爭合建契約除上開約定外，
09 未見有土地坪數找補之約定。原告主張以土地坪數之計算主
10 張找補，自屬無據。

11 (二)原告雖執民法第799條第4項規定而主張房屋面積增減，基地
12 之應有部分亦隨之增減，故有產權互為找補之問題云云。惟
13 土地登記規則第79條第1項第1款規定：「申請建物所有權第
14 一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及
15 建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他
16 相關文件：□區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人
17 就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文
18 件。」原告就依系爭合建契約所興建之系爭建物，於申辦建
19 物所有權第一次登記時，必然已依上開規定檢具全體起造人
20 就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文
21 件，方能辦妥登記。而其檢具之上開文件，必然合乎民法第
22 799條第4項之規定，才能審核通過完成登記。按系爭合建房
23 屋各起造人所登記之專有部分面積以及專有部分所屬各共有
24 部分及基地權利應有部分已登記確定，雖然依系爭合建契
25 約，因分配登記之面積衍生價額找補之問題，但就各該房屋
26 登記之面積，並不因找補而有異動。因此，原告稱有產權登
27 記互為找補之問題云云不可採。至於原告依系爭合建契約所
28 約定之分屋比例，作為計算被告之系爭房屋「應獲分配之土
29 地」之標準，不符民法第799條第4項規定，而不足採。

30 (三)至於鈞院104年度訴字第1985號命補裁判費之裁定，於計算
31 訴訟標的價額時，扣除土地之公告現值，此一訴訟標的價額

之計算方式，對於系爭合建契約關於找補約定之效力，不生影響。原告據該裁定，而主張前案關於找補之裁判不包括土地之找補云云不可採。

(四)答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件兩造同意將前案訴訟之臺灣高等地方法院104年度重上字第887號民事判決所列下列該案兩造不爭執事項，作為本件兩造不爭執事項：（見本院卷第99頁）

(一)本件被告黃双得與蘇錦美等人為新北市三重區三重埔段後埔小段9-31、9-32、9-33、9-34、9-35、9-36、9-37、9-38、9-39、9-99、9-104、29-60、29-66、29-67等14筆土地（重測後為新北市○○區○○段000地號，即系爭土地）地主，於99年1月26日與本件原告茂金建設股份有限公司簽立系爭合建契約，其中被告係委由訴外人即其子黃獻鍾代理簽立，並有系爭合建契約附於前案訴訟一審卷可證（見前案訴訟一審卷第3至18頁）。

(二)系爭合建契約第三條第(二)款約定：「房屋之分配，甲方（即黃双得等合建地主）由地面層往上分得55% 坪數，乙方（即本件原告茂金建設股份有限公司）由15樓往下分得45%坪數，雙方同意以整戶分配為原則，若雙方不能分配整數時，由甲方優先選擇決定讓售或購入其不足之坪數（每坪單價1樓為以新臺幣60萬元，2樓為以新臺幣32萬元但4樓為以新臺幣29萬元，3樓及5樓至14樓為以新臺幣30萬元但15樓為以新臺幣32萬元為找補依據）。甲乙雙方換屋時乙方須同意（每筆地號地主以一屋為原則）。」（見前案訴訟一審卷第9頁、第18頁）。

(三)14號1樓房屋（新北市○○區○○段0000○號）係於103年9月1日辦理第一次登記，所有權人為黃玉斯，並有建物登記謄本在卷可證（見前案訴訟一審卷第6頁）。

(四)本件被告因兩造系爭合建案而分得14號1樓房屋，並指定起

造人為黃玉斯而分歸黃玉斯所有，依系爭合建契約第三條第(二)款約定，本件被告黃双得依合建比率可分得之建物，係先由地面層往上分配，其可分配之建物面積為223.73坪，本件被告選定14號1樓房屋33.33坪、16號3樓58.26坪、18號10樓44.75坪、18號12樓44.75坪、16號12樓58.26坪，合計239.35坪（計算式：33.33坪+58.26坪+44.75坪+44.75坪+58.26坪=239.35坪），多分15.62坪（計算式：239.35坪-223.73坪=15.62坪）。

(五)本件被告已於104年1月19日給付本件原告找補金額791萬3,034元，並有本件原告開立之統一發票2紙在卷可證（見前案訴訟一審卷第19頁）。

(六)本件被告應給付本件原告超分車位之找補金額66萬8,990元。

(七)瓦斯裝置費每戶應給付本件原告40,500元，因本件被告黃双得之孫女即黃献鍾之女黃盈欣另購系爭建物之門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號15樓房屋，連同本件被告黃双得上開選定之5戶，共應給付本件被告瓦斯裝置費243,000元（40,500元×6=243,000元），已繳清，並有瓦斯裝置費估價單、黃盈欣身分證正反面影本、上開房屋之建物登記謄本及統一發票在卷可證（見前案訴訟一審卷第36頁、第73頁、第74頁、第93頁）。

四、本院之判斷：

原告主張：兩造間就被告依系爭合建契約超分建物15.62坪（即1樓超分11.52坪、2樓以上超分4.1坪）部分之找補金額爭議，已經前案訴訟判決確定。而前案訴訟確定判決所審認之超分找補範圍，僅及於被告超分之建物面積，未及於被告超分之系爭土地持分518/100000，其中14號1樓房屋超分11.52坪，占超分土地持分之74%，即1樓超分部分所占土地持分為383/100000。故原告依民法第179條規定，請求被告返還其超分系爭土地持分之價額5,799,000元與原告等語。被告則否認受有何不當得利，辯稱兩造已於系爭合建契約第三條

01 第(二)款為找補之約定，該條款所載每坪單價即包括房屋基地
02 之價額，兩造並無另有關於土地坪數找補之約定等前開情詞
03 為辯。經查：

04 (一)原告主張被告依系爭合建契約分屋約定比例，可獲分配之土
05 地面積為88.07平方公尺，占系爭土地權利範圍7528/1000
06 0，然因被告選屋超分51.64平方公尺（即15.62坪），選屋
07 所占之系爭土地持分為8046/100000，故超分之系爭土地持
08 分為518/100000，原告已於103年11月30日將系爭土持分804
09 6/100000辦理移轉登記與被告一節，並提出土地所有權買賣
10 移轉契約書影本為證（見本院卷第65至66頁）；又原告主張
11 多出之系爭土地持分518/100000，是因被告超分建物51.64
12 平方公尺（15.62坪）所應搭配之土地持分一節，被告並未
13 爭執（見本院卷第98至99頁），而堪認定。

14 (二)次查，前案訴訟確定判決係以本件被告就系爭建物超分15.6
15 2坪之找補款，依兩造就系爭合建案之約定，在4%以內按1樓
16 每坪60萬元、2至15樓每坪30萬元找補；超過4%部分按每坪5
17 2萬元找補。依此計算，被告應給付1樓找補款計606萬元、2
18 樓以上找補款為123萬元，加計被告應給付之車位找補款66
19 萬8,990元、扣除未使用B2棟2樓露臺及1樓陽台48萬8,733
20 元，金額合計為747萬257元，被告已於104年1月19日給付本
21 件原告791萬3,034元，計溢付找補款44萬2,777元，故依不
22 當得利法律關係判命本件原告如數返還本件被告並加計法定
23 遲延利息，此有原告所提前案訴訟歷審判決影本附卷可稽
24 （見本院卷第19至63頁），並經本院調閱前案訴訟歷審全
25 卷，亦堪認定。

26 (三)原告雖以：前案訴訟確定判決關於兩造間系爭合建案分配找
27 補約定之審認僅限於被告超分房屋之找補，不包含被告超分
28 系爭土地持分之找補，故被告超分之系爭土地持分應構成不
29 當得利等語。則按民法第179條規定：「無法律上之原因而
30 受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
31 因，而其後已不存在者，亦同。」，是不當得利，須以無法

律上之原因而受利益，致他人受損害為其成立要件，若當事人受利益有法律上之原因，或未致他人受損害，即不生不當得利之問題。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則。而查：

1. 原告與被告等地主於99年1月26日簽立之系爭合建契約第三條約定：「房屋及土地分配：（雙方同意依建管機關核准之可建總樓地板面積計算。）(一)雙方合作興建之房屋（包括陽台、地下一、二、三層、雨遮、樓梯間及公共分擔等面積在內），除甲方（即被告等地主）分得房地及提供本合建基地之其他共有人應分得之房地外，其於歸乙方（即原告）所有，下列相關找補於交屋時同時清算。(二)房屋之分配，甲方由地面層往上分得55%坪數，乙方由15樓往下分得45%坪數，雙方同意以整戶分配為原則，若雙方不能分配整數時，由甲方優先選擇決定讓售或購入其不足之坪數（每坪單價1樓為以新臺幣60萬元，2樓為以新臺幣32萬元但4樓為以新臺幣29萬元，3樓及5樓至14樓為以新臺幣30萬元但15樓為以新臺幣32萬元為找補依據）。甲乙雙方換屋時乙方須同意（每筆地號地主以一屋為原則）。(三)(1)B2棟2樓露台使用權每坪需支付新台幣8萬元，價金由地主依持分比率分配。...(2)...(四)地下室停車位，甲方由地下一層往上分得55%，乙方由地下三層向上分得45%。若雙不能分配整數時，由甲方優先選擇決定讓售或購入其不足一位之車位（地下一層每一停車位為以新台幣160萬元，地下二層每一停車位為以新台幣140萬元，地下三層每一停車位為以新台幣120萬元為找補依據）。(五)土地分配：甲、乙雙方各自分得主建物（含容積移轉而增加之獎勵容積部份），面積除以主建物總面積等於土地面積。」（見前案訴訟一審卷第9至10頁），可知原告與

01 被告等地主已於系爭合建契約第三條約明系爭合建案關於房
02 屋及土地之分配與找補方式，並約定於交屋時同時依該第三
03 條約定為結算。而關於土地之分配，於上開第三條第(五)款已
04 約明被告可分得之土地，係以被告分得主建物（含容積移轉
05 而增加之獎勵容積部份）面積除以主建物總面積而得。此
06 外，原告與被告等地主別無就土地分配部分另有何應為金錢
07 找補之約定。又系爭合建契約上開第三條第(五)款之約定，與
08 民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共
09 有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總
10 面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」並無不合。
11 而被告就系爭合建案所分配到之系爭土地持分合計8046/100
12 000，係依系爭合建契約第三條第(五)款約定及民法第799條第
13 4項規定為計算所取得，此亦為原告所是認。故被告取得系
14 爭土地持分合計8046/100000，自均具有法律上原因，而與
15 民法第179條之要件有間，依前開說明，不構成不當得利。
16 是原告主張被告就超分建物15.62坪部分所取得之系爭土地
17 持分518/100000係屬不當得利，而應返還原告超分土地持分
18 之價額5,799,000元云云，洵屬於法無據。

- 19 2. 再者，上開系爭合建契約第三條第(二)、(四)款均載明不能分配
20 整數時由被告等地主優先選擇決定「讓售或購入」不足之部
21 分等語。而國內市場上不動產交易，關於區分所有建物之房
22 地買賣，其銷售單價均係以建物之面積（坪數）來計算該房
23 地單價，並無另將所銷售房屋搭配之土地持分另為拆分計
24 價，是系爭合建契約第三條第(一)至(四)款約定之找補單價，業
25 已包含各該房屋應搭配之土地持分甚明。佐以，兩造於99年
26 4月23日簽立之同意書（見前案一審卷第71頁）第4條約定：
27 「合建契約書〔第三條第二款〕，若雙方不能分配整數時，
28 雙方同意以各宗土地應分得銷售坪4%以內合約找補，超過4%
29 則依本棟建築任五戶與茂金建設平均購買成交價90%買賣
30 （以房地買賣契約為準）。兩造於103年11月7日簽立之協議
31 書（見前案一審卷第94頁）約定：「…依同意書第四項合建

契約書〔第三條第二款〕若雙方不能分配整數時，雙方同意以各宗土地應分得銷售坪4%以內合約找補，超過4%則協議每坪新台幣伍拾萬元計價，打9折後以新台幣伍拾貳萬元（每坪）與地主相互找補。」。均已明示兩造就系爭合建契約第三條第(二)款之找補約定係指「銷售坪」，即包含搭配之土地持分甚明。

3. 至原告所提104年8月5日本院104年度訴字第1085號核定訴訟標的價額與命補費之裁定（原證3），該裁定是依據該案另一原告黃玉斯於該訴訟依民法第767條第1項規定請求本件原告茂金建設股份有限公司應遷讓返還黃玉斯14號1樓房屋（該案訴之聲明第一項）之該建物價額，加上本件被告黃双得於該案請求本件原告給付3,046,777元（該案訴之聲明第二項），來計算核定該案訴訟標的價額，並命該案原告（即黃玉斯、黃双得）補繳裁判費之裁定。該裁定與本件被告黃双得於該前案訴訟請求本件原告應給付3,046,777元之系爭合建案分配找補款爭執（該案訴之聲明第二項），是否包含土地分配部分全然無關。原告執該裁定而謂前案確定判決所審認之被告超分找補款爭議，不含超分之土地持分云云，洵屬無據。

五、從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付5,799,000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，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 25 日

民事第八庭 法 官 黃信樺

以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 9 月 25 日

04 書記官 楊振宗