臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第20號

原　　告　林光洋

000000000000000000

　　彭向陽

共　　同

訴訟代理人　張人志律師

被　　告　正隆股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭舒云

訴訟代理人　陳建勳律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告林光洋新臺幣壹仟零肆萬陸仟柒佰參拾參元，及自民國一百零八年十二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告彭向陽新臺幣壹仟零肆萬陸仟柒佰參拾參元，及自民國一百零八年十二月四日起至清償日止，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百分之九十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告林光洋以新臺幣參佰參拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零肆萬陸仟柒佰參拾參元為原告林光洋預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告彭向陽以新臺幣參佰參拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零肆萬陸仟柒佰參拾參元為原告彭向陽預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

查原告林光洋、彭向陽（下分稱其名，合稱原告）與被告於締約時合意以本院為第一審管轄法院，此有○○區○○段○小段（○○○路與○○○口）合建契約書（下稱系爭合建契約）第25條約定附卷可參（見本院卷第57頁），是本院自有管轄權，合先敘明。

貳、事實方面

一、原告主張：兩造於民國94年12月4日簽訂系爭合建契約，由原告提供共有之坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍原告各1/2，下稱系爭土地）予被告參與合建，原告並依系爭土地佔合建基地之比例所得面積，進行房屋之分配（下稱系爭合建案），惟原告分配取回房屋之「面積」如有不足或超過時，則依系爭合建契約第5條第1項第3款約定進行找補：「若甲乙雙方（即兩造）分配取得之建物不足一戶或超過一戶時，其間之差額甲乙雙方（即兩造）同意依乙方（即被告）第一次公開銷售之各樓層底價（實施權利變換時，依雙方共同指定之合格鑑價公司之鑑價）九折計算互相補貼之，但以不超過其分得房屋權值之5%為限，餘超過部分仍以乙方（即被告）第一次公開銷售各樓層房屋底價（實施權利變換時，依雙方共同指定合格之鑑價公司之鑑價）計算，另其付款方式於交屋時一次繳清（另雙方找補以1次為原則）。」，依被告於106年8月16日提供之「正隆股份有限公司○○區○○段○○段000地號等45筆土地都市更新案地主產權分配說明」（下稱系爭分配說明），原告可分得權利價值原各為新臺幣（下同）8,216萬7,425元，又因原告均未選擇1樓店面，則應將1樓店面價值轉換為2樓以上住宅面積，故原告可分得之2樓以上住宅面積均各為120.93坪【計算式：（地主可分得權利價值8,216萬7,425元－1樓單價×1樓實際分得面積0坪－分得大車位價值256萬2,302元-分得小車位價值201萬6,228元）÷64萬1,628元=120.93坪，小數點以下四捨五入，下同】。然原告實際分得之B-2樓及C-2樓（下合稱系爭房屋，原告各持分1/2）面積合計為236.06

坪（B-2樓56.92坪＋C-2樓179.14坪＝236.06坪），原告僅各分得118.03坪，均不足2.9坪，依照系爭合建契約書第5條第1項第3款規定，被告應就面積不足找補原告各205萬4,476元（計算式：71萬2,000元×2.9坪×5%×0.9+71萬2,000元×2.9坪×95%＝205萬4,476元）。而關於其他款項之找補，被告尚應再給付林光洋513萬3,709元（計算式：協議書㈡第9條差額2萬1,080元＋協議書㈡第9條搬遷費3萬元＋協議書㈡第8條土地補貼款132萬元－協議書㈡第9條退回租金與押金32萬元＋協議書㈡第10條租金補貼121萬元＋協議書㈢補貼地主227萬2,629元＋協議書㈣補貼地主60萬元＝513萬3,709元）、彭向陽227萬2,629元（即協議書㈢補貼地主款項）。又被告除未給付原告上述找補款項，竟以錯誤找補金額，分別再要求林光洋給付305萬4,704元、彭向陽給付591萬5,784元，此部分款項被告並無取得之法律上原因，當應返還原告。據上，被告應給付林光洋1,024萬2,889元（計算式：面積不足找補205萬4,476元＋其他款項找補513萬3,709元＋不當得利返還305萬4,704元＝1,024萬2,889元）、彭向陽1,024萬2,889元（計算式：面積不足找補205萬4,476元＋其他款項找補227萬2,629元＋不當得利返還591萬5,784元＝1,024萬2,889元），爰依系爭合建契約第5條第1項第3款約定、協議書㈡㈢㈣及第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付林光洋1,024萬2,889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；㈡被告應給付彭向陽1,024萬2,889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；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭合建契約第5條第1項第1款、第2款約定「甲（即原告）乙（即被告）雙方建物分配比例以本基地依申請當時都市更新事業計畫及建築法規核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積之和，乘甲方土地佔本基地之比例所得之面積，由甲方取得百分之57，乙方取得其餘百分之43…。雙方分配面積詳「房屋產權分配表」（附件三），但實際分配之

面積以都市更新事業計畫核准之容積，按本約之合建分配比例調整之。」、「甲乙雙方以水平方式分配，甲方自地上1樓往上分配乙方由頂樓往下分配。…甲方計分取房屋面積約185.916權狀坪，實際面積以地政機關產權登記面積為準。」；附件三說明第8點「本案之選屋方式為依合建所分配之樓層及車位，自行依所分得之價值選擇房屋及車位，分配樓層及車位價值由建方依市場行情訂定，…」；附件五選屋辦法「壹、分配原則：（壹）以協議合建分配產權面積(含公設)及車位數為主，另以計算權利價值為輔，也就是說先計算分配之產權面積後，再計算分得之權利價值後，再依分得之權利價值選屋」，是原告應以其可分配之權利價值選屋及車位，而選屋及車位時之單價，應由建方(即被告)依據市場行情訂定。而原告於選屋完成後，已於107年2月8日與被告合意簽署臺北市○○區○○段○○段000地號等45筆土地都市更新案權利價值及選屋確認表（下稱系爭選屋確認表），確認同意其可分配之權利價值與所選房屋、車位價值之差額找補，所選定之系爭房屋及車位之單價，亦與主管機關核定之分配價值表相同，原告竟又稱選定房屋有面積不足需找補，自屬無理。況原告已分得之房地及車位總價值各為9,039萬7,380元，均已逾其可分得權利價值8,216萬7,425元。又原告主張被告應給付之「其他找補款項」，均已於原告交屋時納入計算，自不得再重複請求。再者，兩造既已明確約定原告自行依所分得之價值選擇房屋及車位，分配樓層及車位價值則由建方依市場行情訂定，是系爭房屋單價應如「更新後分配單元價值表」所示分別為72萬7,000元及72萬8,000元，系爭車位則價值880萬元，兩造應找補金額即如系爭選屋確認表、交屋找補費用明細表所載，是原告所為本件請求並無所據等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

本件原告主張兩造成立系爭合建契約，由原告提供共有之系爭土地予被告參與合建，原告並依系爭土地佔合建基地之比例所得面積，進行房屋之分配，為被告所不爭執，並有系爭合建契約及系爭分配說明在卷可稽（見本院卷第27至91頁），堪信為真實。兩造雖於107年2月8日已確認原告可分配之權利價值與所選房屋、車位價值之差額找補，兩造並簽署系爭選屋確認表（見本院卷第231、233頁），原告嗣於108年8月8日依被告提供之系爭合建案交屋找補費用明細表，分別匯款459萬842元（上開明細表記載交屋費用為459萬482元）、699萬7,791元予被告，有原告之匯款單及上開明細表在卷可憑（見本院卷第107、147、149頁），其中林光洋給付之交屋費用459萬842元包含選屋補找款305萬4,704元、彭向陽給付之交屋費用699萬7,791元包含選屋補找款591萬5,784元。而原告主張系爭選屋確認表上記載之選屋找補款計算方式與系爭契約不符，原告實際分得之建物面積尚有短少各2.9坪，兩造間選屋找補數額應重新計算等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，則本件爭點即為：（一）原告應分配之建物坪數為何？（二）兩造間就系爭合建案選屋應找補之方式及數額為何？（三）原告依不當得利之規定，請求被告返還已收受之選屋找補款，有無理由？茲分述如下：

（一）原告應分配之建物坪數為120.93坪，與實際分得建物坪數118.03坪，各不足2.9坪。

1、兩造對於原告依系爭合建契約可分得權利價值各為8,216萬7,425元均不爭執（見本院卷第16、183頁），則原告依系爭合建契約應分配之建物坪數，即應以原告可分得之權利價值，即系爭選屋確認表「壹-1；可分得權利價值總計欄位」所載之內容（見本院卷第231、233頁）為本件計算基礎，合先敘明。

2、又依系爭分配說明第14條「地主扣除實際1F分得面積後可分得2F以上住宅面積說明：（地主可分得權利價值-與正隆公司約定1F分得戶之單價×1F實際分得面積（C）-分得

大車位價值-分得小（誤載為大）車位價值）÷641,628元」計算（見本院卷第91頁），因原告均未選擇1樓店面，則應將1樓店面價值轉換為2樓以上住宅面積，故原告可分得之2樓以上住宅面積均各為120.93坪【計算式：（地主可分得權利價值8,216萬7,425元－1樓單價×1樓實際分得面積0坪－分得大車位價值256萬2,302元-分得小車位價值201萬6,228元）÷64萬1,628元=120.93坪，小數點後二位以下四捨五入，下同】。然原告實際分得之B-2樓及C-2樓（下合稱系爭房屋，原告各持分1/2）面積合計為236.06坪（B-2樓56.92坪＋C-2樓179.14坪＝236.06坪），原告僅各分得118.03坪，均不足2.9坪。從而，原告主張其實際分得之建物面積各短少2.9坪，要與系爭分配說明之約定相符，堪以採信。

3、被告雖辯以依兩造簽署之系爭選屋確認表所示，原告選屋總價值各為9,039萬7,380元，已逾其各可分得之權利價值8,216萬7,425元，即應各向被告給付選屋找補款822萬9,955元云云。惟查，系爭合建契約附件五選屋辦法約定「壹、分配原則：（壹）以協議合建分配產權面積(含公設)及車位數為主，另以計算權利價值為輔，也就是說先計算分配之產權面積後，再計算分得之權利價值後，再依分得之權利價值選屋」，及系爭分配說明第12條至第14條所示，地主權利計算單價、可分得權利價值、及可分得2F以上住宅面積，均係以2F以上房屋均價64萬1,628元為標準計算面積（見本院卷第91頁），然系爭選屋確認表所載之原告選屋總價值，則係以B-2F單價72萬7,000元、C-2F單價72萬8,000元為計算（見本院卷第231、233頁），則被告以不同單價計算選屋找補款，而非以同一單價標準計算原告可得之權利價值與選屋之總價值，要與系爭分配說明不符，且被告以低單價計算原告可分得之權利價值，再以高單價計算原告之選屋總價值，進而產生原告需額外給付被告選屋找補款之不合理結果。又原告可分得之2樓以

上住宅面積均各為120.93坪，業如前述，而系爭選屋確認表「捌、依合建契約約定差額5%內以9折計」欄位，記載原告可分得坪數為「111.83坪」，亦與系爭分配說明之約定不符，則系爭選屋確認表所載之選屋找補金額並非正確，原告自無庸受系爭選屋確認表記載之拘束。從而，被告所辯原告選屋總價值已逾其各可分得之權利價值，即屬無據，為無理由。

（二）被告應給付林光洋選屋找補款699萬2,029元、給付彭向陽選屋找補款413萬949元。

1、依系爭合建契約第5條第1項第3款約定進行找補：「若甲乙雙方（即兩造）分配取得之建物不足一戶或超過一戶時，其間之差額甲乙雙方（即兩造）同意依乙方（即被告）第一次公開銷售之各樓層底價（實施權利變換時，依雙方共同指定之合格鑑價公司之鑑價）九折計算互相補貼之，但以不超過其分得房屋權值之5%為限，餘超過部分仍以乙方（即被告）第一次公開銷售各樓層房屋底價（實施權利變換時，依雙方共同指定合格之鑑價公司之鑑價）計算，另其付款方式於交屋時一次繳清（另雙方找補以1次為原則）。」，參酌卷附兩造不爭執之系爭合建案權利變換計畫案（核定版），其中2樓最低建坪單價為71萬2,000元（見本院卷第145頁），而原告分配不足之坪數即2.9坪占分得房屋權值比例為2.4%（計算式：2.9÷120.93×100%=2.40%），未超過分得房屋權值之5%，即應以2樓最低建坪單價為71萬2,000元之9折計算找補，故被告應就面積不足找補原告各185萬8,320元（計算式：71萬2,000元×2.9坪×0.9＝185萬8,320元）。從而，原告各請求被告給付坪數找補款185萬8,320元，為有理由，應予准許，逾此部分則屬無據，為無理由。

2、又原告主張兩造間另有其他款項之找補約定，被告應給付林光洋513萬3,709元、彭向陽227萬2,629元部分。經查，被告與林光洋間，就附表一編號2至7項目之找補項目及金

額，已經記載於系爭選屋確認表，被告未爭執前開項目及金額，僅辯以前開項目經找補結算後，因林光洋所分得建物價值總額逾其可分得權利價值，故無須再給付前開費用云云。惟系爭選屋確認表計算坪數差額找補之標準有誤，業經本院認定如前，被告尚應給付林光洋坪數找補款185萬8,320元，附表一編號2至7項目之款項無從抵扣坪數找補款，則被告自應再依約給付附表一編號2至7項目金額予原告。又林光洋另以108年3月15日之兩造協議書㈣為據（見本院卷第223至224頁），請求被告給付附表一編號8之補貼地主款60萬元，審酌前揭協議書簽署日期後於107年2月8日之系爭選屋確認表，且內容記載係因被告取得使用執照延宕而生之補貼款，與系爭選屋確認表所列之其他找補款內容並非同一，應屬被告與林光洋間另成立之補貼地主款，林光洋請求被告給付附表一編號8之款項，亦屬有據；另彭向陽請求被告給付附表二編號2之補貼地主款部分，既為被告所不爭執項目及金額，並記載於系爭選屋確認表中，則同前所述，被告既無從抵扣坪數找補之款項，自應給付彭向陽附表二編號2之款項。

3、從而，林光洋請求被告給付附表一所示金額合計699萬2,029元、彭向陽被告給付附表二所示金額合計413萬949元之選屋找補款部分，即屬有據，應予准許。

（三）原告依不當得利之規定，請求被告給付林光洋305萬4,704元、原告彭向陽591萬5,784元部分，為有理由。

1、原告主張兩造間就系爭合建建物之選屋找補發生爭議，僅為辦理交屋而先依被告之指示給付交屋款，其中包含林光洋先行給付選屋找補款305萬4,704元、彭向陽先行給付選屋找補款591萬5,784元等語，並以明暉法律事務所108年8月7日函文、匯款憑條及系爭合建交屋找補費用明細表為據（見本院卷第105至107、147至149頁），亦為被告所不爭執，堪信為真實。

2、又兩造間就系爭合建案之選屋找補，應由被告分別給付林

光洋699萬2,029元、給付彭向陽413萬949元，業經本院認定如前，則原告既無庸給付被告選屋找補款，則原告於交屋時先行依被告指示匯款之選屋找補款部分，即屬無法律上原因之給付，從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付林光洋305萬4,704元、彭向陽591萬5,784元部分，即屬有據，應予准許。

（四）從而，林光洋請求被告給付1,004萬6,733元（計算式：6,992,029+3,054,704=10,046,733）、彭向陽1,004萬6,733元（計算式：4,130,949元+5,915,784=10,046,733），即屬有據，為有理由。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。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。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，被告於108年12月3日收受本件起訴狀繕本，有送達證書在卷可證（見本院卷第157頁），故原告併請求上開應准許金額自108年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭合建契約及不當得利之法律關係，請求被告給付原告各1,004萬6,733元，及均自108年12月4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；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院本院斟酌後，核於判決結果無影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

民事第四庭　　審判長法　官　蔡政哲

法　官　陳正昇

法　官　趙德韻

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　　109　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　廖純慧

附表一：林光洋選屋找補部分

編號	項目	金額（新臺幣）	請求依據	證物
1	坪數不足	1,858,320元	系爭合建契約第5條第1項第3款	
2	差額更正	21,080元	兩造協議書㈡第9條、系爭選屋確認表「壹-2」	本院卷第221至222、231頁
3	搬遷費	30,000元	兩造協議書㈡第9條、系爭選屋確認表「壹-3」	
4	土地補貼款第三期	1,320,000元	兩造協議書㈡第8條、系爭選屋確認表「壹-4」	
5	扣回代墊租金及押金	（-320,000元）	兩造協議書㈡第9條、系爭選屋確認表「壹-5」	
6	租金補貼	1,210,000元	兩造協議書㈡第10條、系爭選屋確認表「壹-6」	
7	補貼地主款	2,272,629元	系爭選屋確認表「拾參」	見本院卷第231頁
8	補貼地主款	600,000元	108年3月15日之兩造協議書㈣第3條	見本院卷第223至224頁

合計		6,992,029元		

附表二：彭向陽選屋找補部分

編號	項目	金額（新臺幣）	請求依據	證物
1	坪數不足	1,858,320元	系爭合建契約第5條第1項第3款	
2	補貼地主款	2,272,629元	系爭選屋確認表「玖」	見本院卷第233頁
合計		4,130,949元		