臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第257號

原　　告　楊燈科
　　簡愛華
　　楊亞璇
　　楊亞庭
共　　同
訴訟代理人　黃斐旻律師
被　　告　大陸建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　欣陸投資控股股份有限公司
000000000000000000
指定代表人　黃金龍
訴訟代理人　江如蓉律師
　　呂宜樺律師
複代理人　　何宗霖律師

上列當事人間履行合建契約事件，本院於民國112年6月14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。

訴訟費用由原告楊亞璇、楊亞庭各負擔三分之一；由原告簡愛華分擔九分之二；其餘由原告楊燈科負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者或請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1款及第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明第一項為「被告應給付原告（下以『原告』代稱全體原告，分別則以姓名稱）新臺幣（下同）288萬7,541元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷一第7頁），嗣於民國111年12月14日變更該項聲

明如後述（見本院卷二第186頁），核原告上開變更，均係源於兩造間就合建契約之爭執，且經被告表示同意（見本院卷二第282頁），參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告前為新北市新店區行政段872、873、879-1、879-2、880、881地號等6筆土地所有權人，與同段870、871、878、879地號等4筆土地所有權人與及被告共同合作興建大樓（下稱系爭合建大樓），兩造於102年4月26日簽立「合建契約書」（下稱系爭契約）。依兩造於102年11月12日分屋會議結果，約定可分得之房屋及汽車停車位，被告再於同年12月提出「房屋分配確認書」及「新店五峰案各戶面積試算表」，確認原告就選定之房屋明細如附表一所示，其中楊亞璇分配之其中E戶（即未分割前之S4）中1樓及2樓面積各為50.19坪、48.73坪；楊亞庭分配之F戶（即未分割前之S5）中1樓及2樓面積各為50.83坪、51.44坪，且其中1樓建物之所謂「陽台」（即附屬建物）面積均為0平方公尺；至於1樓、2樓之分屋價格，每坪價格分別為140萬元、80萬元。

㈡然107年5月間辦理保存登記時，原告調閱建物測量成果圖發現分配予楊亞璇之「S4（即2819建號）、S5（即2820建號）」及楊亞庭之「S6（即2821建號）、S7（即2822建號）」中之1樓建物竟有附屬建物陽台面積如附表二所示，經原告向被告主張以約定價格每坪140萬元進行找補，惟遭被告拒絕。嗣被告於107年9月21日寄送之「分屋結算確認草書」及其附件五記載，登記分配與楊亞璇、楊亞庭之1樓面積共計有4.59坪（楊亞璇2.22坪；楊亞庭2.37坪）之陽台面積，該等1樓合計之面積顯然少於102年11月分屋結果分配面積，二人分配面積之價值顯然短少。為此，依系爭契約地7.2.1.1條約定，就一樓增設陽台面積，依每坪140萬元計算，楊亞璇、楊亞庭應可分別請求被告給付310萬8,000元、331萬8,000元之找補款（計算式：楊亞璇部分2.22坪×140萬元

＝310萬8,000元；楊亞庭部分2.37坪x140萬元＝331萬8,000元）。

㈢又被告107年9月21日提出之合作興建案分屋結算總表附件四「地主與大陸建設分配權利總值表」（下稱系爭權利總值表），載明原告就全建案總價值分配比例共21.46％（楊燈科2.73％、簡愛華11.36％、楊亞璇3.74％、楊亞庭3.63％），分配權利總值12億5,049萬2,487元，甲方（即原告）剩餘價值為2,322萬6,758元，然被告僅分配原告共2,033萬9,217元，顯短少給付共計288萬7,541元（計算式：2,322萬6,758元-2,033萬9,217元＝288萬7,541元），應再分別給付原告如附表三所示。

㈣爰依系爭契約第7.2.1.1條約定請求被告給付楊亞璇、楊亞庭找補款，並依第7.2、7.2.2、7.3.2條約定請求被告未給付之剩餘價值等語。並聲明：⑴被告應給付楊燈科36萬6,718元、簡愛華152萬7,509元、楊亞璇49萬0,882元、楊亞庭50萬2,432元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。⑵被告應給付楊亞璇310萬8,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。⑶被告應給付楊亞庭331萬8,000元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。⑷願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造雖於102年11月12日分屋會議約定原告可分得之房屋及停車位，被告並於同年12月間依前揭會議結論提出「房屋分配確認書」、「新店五峰案各戶面積試算表」經原告確認；惟依系爭契約約定，原告同意由被告全權辦理設計規劃，原告如未於被告所提出之規劃圖說之日起15日內，以書面表示修正意見，原告即不得以任何理由提出異議，於被告配合都市設計審議而有變更規劃圖說之必要時，或建管機關核定之變更後建照圖說不符時，均應依建管機關實際核定之變更後建照圖說為準。被告為因應新北市都市設計審議委員會於10

3年2月21日就本件規劃設計提出之審查意見（下稱都審意見），提升社區整體共同利益、配合建管法規等通盤考量，而為變更設計。

㈡於變更設計期間，被告業於103年3月6日與楊燈科等地主代表會議，提供被證1之「CDC新店五峰案說明會簡報」；並於收受楊燈科傳真之地主討論結論後，由建築師於103年4月8日向楊燈科逐一說明並提供簡報；於103年5月21日邀集原告在內之地主召開「店面分屋協調及規劃說明會」（下稱103年5月21日說明會），並於103年5月26日將103年5月21日說明會之會議紀錄寄送至楊燈科之電子郵件信箱；再於103年7月10日以14陸建發字第00100號通知全體地主，將調整系爭合建大樓地面一樓之分戶面寬。而上開被告行為所檢附之圖面中，均在系爭合建大樓一樓店面前方明確標示陽台，顯見楊燈科最遲於103年7月10日即知悉陽台之增設，且原告並未表示異議。再者，楊燈科於105年為地主及預收屋客戶辦理客變時，親自簽名用印在清楚標示「陽台」之客變圖說，原告主張於107年間始知悉一樓店鋪前方增設陽台乙情，即無可採。況原告亦於107年10月12日簽認分屋結算確認書並於同年月23日辦理交屋，足認原告於交屋時已接受被告配合都審意見而在系爭合建大樓一樓店面前方增設陽台之規畫設計。

㈢依系爭契約第7.3.2條可知兩造各自分配房屋及汽車停車位後，若有剩餘權利價值者，應與基地其他地主按剩餘權利價值比例共同持分共同戶，並委託被告銷售，銷售所得扣除費用後，始得依照分屋作業所定持份比例進行分配。依原告於107年10月12日簽訂之分屋結算確認書可知，共同戶銷售價格扣除銷售費用、稅費後之淨銷售所得為1億0,387萬5,904元。依照合建大樓建物所有權登記面積重新結算後，本基地全體所有人之剩餘權利價值為1億1,862萬3,369元，而原告所分得之剩餘權利價值為2,322萬6,758元，占本基地全體所有人之剩餘權利價值比例為19.5803%（計算式：2,322萬6,

758÷1億1,862萬3,369×100％=19.5803%）。從而，原告依約所得分配之剩餘權利價值為2,033萬9,217元（計算式：1億0,387萬5,904×19.5803％=2,033萬9,217元），被告如數給付，未有短少給付之情形等語，資為抗辯。

㈣並聲明：⑴原告之訴及假執行聲請均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告原為新北市新店區行政段872、873、879-1、879-2、880、881地號等6筆土地所有權人，原告與同段870、871、878、879地號等4筆土地所有權人及被告共同合作興建系爭合建大樓，兩造並於102年4月26日訂定系爭契約，有系爭契約在卷可查（見本院卷一第25至53頁）。

㈡兩造依照102年11月12日分屋會議約定原告可分得之房屋及汽車停車位，被告並於同年12月間依照分屋會議結論提出「房屋分配確認書」及「新店五峰案各戶面積試算表」等相關文件予原告確認，有112年11月12日分屋會議記錄及前揭分配確認書、各戶面積試算表在卷可查（見本院卷一第55至95頁）。

㈢簡愛華、楊亞璇、楊亞庭委託楊燈科代為處理合建契約書一切相關事宜，有授權書三紙在卷可查（見本院卷一第177至182頁）。

㈣楊燈科於107年10月12日代表原告簽認「分屋結算確認書」，並於同年10月23日由楊燈科代為辦理交屋，並簽收交屋文件，有分屋結算確認書、交屋文件簽收回執單在卷可查（見本院卷一第199至218頁）。

四、得心證之理由：

原告主張被告未依102年11月12日分屋會議結論而短少楊亞璇、楊亞庭一樓店面面積，更未如數給付剩餘權利價值與原告，為被告否認，並以前詞置辯，故本件爭點為：㈠楊亞璇、楊亞庭分得S4、S5、S6、S7存有附表二所示陽台，是否短少兩造約定之建物面積？㈡被告是否如數給付剩餘權利價

值與原告？茲敘述如下：

㈠楊亞璇、楊亞庭分得S4、S5、S6、S7存有附表二所示陽台，是否短少兩造約定之建物面積？

1.查楊亞璇、楊亞庭委託楊燈科代為處理合建契約書一切相關事宜，有授權書兩紙在卷可查（見本院卷一第177至180頁）。次查系爭契約4.3「甲方（即原告）如於乙方（即被告）提出規劃圖說日起十五日內，仍未以書面向乙方表示修正意見時，則視為無修正意見，並依乙方規劃內容辦理，甲方不得於事後以任何理由提出異議。」、4.4「甲方（即原告）同意『合建大樓』如因乙方配合都市設計審議、環境影響評估及交通影響評估而變更規劃圖說，則以實際審議核定及『變更後建照』取得時之圖面為準。」，有系爭契約在卷可參（見本院卷一第32頁）。

2.再查被告於102年12月間提出房屋分配確認書之樓層位置圖及新店五峰案各戶面積試算表，在S4、S5未有陽台設置及陽台面積均記載為0（見本院卷一第81頁、第91頁），惟前開樓層位置圖及新店五峰案各戶面積試算表併記載「（備註：本圖說僅供分屋示意參考，實際相關尺寸與隔間及面積仍應以建造執照核准圖說及地政主管機關產權登記面積為準）」、「本表僅供預估值供分屋時參考使用，實際面積仍應以主管機關核准之建造執照及地政主管機關登記之產權面積為準」，故前開樓層位置圖及新店五峰案各戶面積試算表記載內容應僅非兩造最終底定之議定內容。

3.又查證人即系爭合建大樓設計監造建築師徐維志具結證述：都市設計審議委員就系爭合建提出希望廣場大一點、自行車位規劃在地下室或1樓、店面不要緊鄰開放空間等要求，以上要求會導致一樓店面面積縮小、自行車位規劃在1樓及1樓店舖前面規劃陽台，原本1樓陽台是規劃在門廳的北方，因為地下室已滿，自行車位只能規劃到原本門廳位置，造成原本1樓陽台規劃的位置不合理，但1樓陽台

亦屬出售面積，為系爭合建的價值，所以最合理規劃位置就只剩下1樓店舖前方，都審委員並未明確要求一樓店面規劃陽台，但有如上要求一樓店面退縮，而將陽台規劃至一樓店面係順應都審要求，且為保持系爭合建的價值，應係共同討論之結果，被證21為103年3月6日簡報，係其所製作及進行簡報，這份簡報是第一次都市設計審議後所為等語（見本院卷三第62至68頁）。而103年3月6日簡報「都審意見」記載「1.留設淨1.5m防災通道2.自行車移入室內3.容移回饋及店舖出入口留設陽台」，並於「3.容移回饋及店舖出入口留設陽台」頁面明確在S1、S2、S3-2、S4-1、S4-2、S5-1、S5-2前方以粉橘色塊標示「店舖出入口陽台」，同一頁面並以藍色區塊標註原本為0之陽台面積等記載內容，有上開簡報在卷為憑（見本院卷二第259頁、第263頁）。又楊燈科於本件審理自陳：有出席103年3月6日會議等語（見本院卷三第68至69頁），則綜觀證人徐維志前開證言內容及103年3月6日簡報內容，楊燈科既出席103年3月6日會議，如何未見聞被證21簡報？又如何未知被證21以文字明確記載、更以不同色塊為標示之1樓店舖前方設置陽台一事？可見楊燈科於103年3月6日會議時即知被告為因應都市設計審議委員意見，經整體考量後將一樓陽台設計規劃至S4、S5、S6、S7（即S4-1、S4-2、S5-1、S5-2）前方。

4.另查楊燈科於105年客變時在被告檢送之圖面親自簽名一事，為原告自承在卷（見本院卷二第177頁），而其中關於S5圖面除記載有客變說明內容外，在店面前方繪有陽台標記及文字記載（見本院卷二第105頁），楊燈科既為客變而在前開圖面簽名確認，自無不檢視被告所檢送圖面記載內容之理，而前開圖面係在客變說明之文字旁側即為店面前方存有陽台之標記及文字，楊燈科如何僅見聞客變說明之內容，卻未見店面前方繪有陽台標記及文字記載？是以，原告主張係於107年5月間辦理保存登記時始悉S4、S

5、S6、S7存有附表二所示陽台云云，恐值存疑。又證人林政緯雖證述：於系爭合建尚未建造完成即與楊燈科討論出租事宜，因為要出租給銀行，需要變更設計始符合要求規格G1，當時一樓店面有欄杆，會碰撞到雙開大門，所委任之吳建築師表示已經登記為陽台，故欄杆無法拆除，楊燈科才回想起沒有聽說1樓店面有陽台登記之事，楊燈科有翻自己的合建契約，並未有陽台等語（見本院卷三第58至61頁），惟證人林政緯係於106年間為仲介將1樓店面出租與銀行始參與楊燈科與被告間之往來，兩造於102年間分屋會議時之相關資料確實未有一樓店面陽台之設計存在，故縱證人林政緯為前開證言內容，亦不足以推翻楊燈科於103年3月6日會議時即知被告為因應都市設計審議委員意見，經整體考量後將一樓陽台設計規劃至S4、S5、S6、S7前方之事。

5.末查S4、S5、S6、S7前方陽台設置欄杆一事係因主管機關於申請使用執照時以內政部於106年間所發函文為據乙節，為證人徐維志證述在卷（見本院卷三第66頁），而楊亞璇、楊亞庭既然授權楊燈科全權處理系爭合建事宜，更於系爭契約4.4同意於被告配合都市設計審議、環境影響評估及交通影響評估而變更規劃圖說時，以實際審議核定及「變更後建照」取得時之圖面為準，楊燈科於103年3月6日會議時即已知悉被告為因應都市設計審議委員意見，經整體考量後將一樓陽台設計規劃至S4、S5、S6、S7前方之事，楊亞璇、楊亞庭並未於被告提出規劃圖說日起15日內以書面向被告表示修正意見，被告於申請使用執照時係因主管機關要求而於S4、S5、S6、S7前方陽台設置欄杆，則被告將存有附表二所示陽台之S4、S5、S6、S7分配與楊亞璇、楊亞庭，並未短少兩造約定之建物面積。

㈡被告是否如數給付剩餘權利價值與原告？

1.查系爭契約7.2.2約定原告應分配權利總值之計算方式，系爭契約7.3.2則約定「甲乙雙方（即兩造）各自分配房

屋及汽車停車位後，若有剩餘價值者，則應與『本基地』其他所有權人按所剩餘權利價值比例共同持分『共同戶』，並依本契約約定委託乙方銷售，銷售所得扣除費用後暫依分屋作業所定持分比例分配。甲乙雙方同意於『合建大樓』建物所有權第一次登記後，應依『合建大樓』實際之建物所有權狀登記面積及汽車停車位數量，按第7.2條乙方訂定之實際分屋價格重新計算甲乙雙方實際分得權利總值，若有結算找補應於『共同戶』完成承購戶交屋且尾款繳納後十日內，由甲、乙方與本基地其他所有權人一次結清。」，有系爭契約在卷可參（見本院卷一第37至38頁），則依據前開契約約款，於兩造各自分配房屋及汽車停車位後，若有剩餘價值者，則應依系爭契約7.3.2約定內容為之。

2.而原告經分配房屋及汽車停車位後，表列剩餘價值為2,322萬6,758元，為被告所不爭，則被告以前開剩餘價值占本基地全體所有人之剩餘權利價值比例19.5803％（計算式：2,322萬6,758÷1億1,862萬3,369×100％=19.5803%），乘以共同戶銷售價格扣除銷售費用、稅費後之淨銷售所得1億0,387萬5,904元後，共給付2,033萬9,217元與原告，與系爭契約7.3.2所約定內容並無不符。原告並未證明本件有系爭契約7.3.2後段所訂情況，逕以表列剩餘價值數額扣除所分配之數額，即主張被告缺漏給付288萬7,541元（計算式：2,322萬6,758元-2,033萬9,217元=288萬7,541元），而為附表三所示數額請求，難認有據。是以，原告主張被告並未如數給付剩餘權利價值與云云，並無理由。

五、綜上所述，原告本件主張，難認有據，故原告依系爭契約7.2.1.1、7.2、7.2.2、7.3.2為據，請求聲明所示數額及利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，自應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

審酌與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　7　　日

民事第五庭　　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　　112　　年　　7　　月　　7　　日

書記官　林俐如

附表一：（102年11月12日分會議結果）

姓名	房屋明細
楊燈科	A15、A16、A17、D12、D6
簡愛華	A6、A7、A12、A27、B12、C12、D16、D17、D18、D19、D20、D21、D22、D27、E17、D6
楊亞璇	D戶（S4）、E戶（S5）、D23、D24、D6
楊亞庭	F戶（S6）、F戶（S7）、D25、D26、D6

附表二：

所有權人	建號	附屬建物：陽台面積（平方公尺）
楊亞璇	2819	3.674
	2820	3.675
楊亞庭	2821	4.061
	2822	3.779

附表三：

	被告應給付金額（新臺幣）	計算式
楊燈科	36萬6,718元	288萬7,541元×（2.73/21.46）＝36萬6,718元
簡愛華	152萬7,509元	288萬7,541元×（11.36/21.46）＝152萬7,509元
楊亞璇	49萬0,882元	288萬7,541元×（3.63/21.46）＝49萬0,882元
楊亞庭	50萬2,432元	288萬7,541元×（3.74/21.46）＝50萬2,432元