

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第913號

原告 林品涵

訴訟代理人 陳鼎駿律師

複代理人 張筑穎律師

鄭芷晴律師

被告 日景建設開發股份有限公司

法定代理人 黃繼宏

訴訟代理人 林永瀚律師

複代理人 蕭佳琦律師

王昱翔律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）3,843萬元，及自民國111年4月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以1,281萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以3,843萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於105年4月24日簽立「原證1合建分售契約書」（下稱原證1契約），由原告提供其名下所有新北市○○區○○段000○○000○○00000地號，共計66.53平方公尺之土地予被告，並與鄰近之土地共同由被告興建建物出售，原告則取得依其所提供之土地面積換算之金錢價額及建物出售後之約定分潤。嗣本件建案即日景頂曦建案（下稱系爭建案）於108年7月12日竣工，並於110年4月14日取得使用執照。而依原證1契約第3條第4項及第5項約定，被告應將原告所提供之土地面積以每坪180萬元計算之款項予原告，以及系爭建案房屋

01 如每坪售價高於60萬元，則600,001元至62萬元間之數額歸
02 原告所有，如超過62萬元，超過部分則由兩造平分。

03 (二)原告提供之土地面積共計為20.13坪（計算式：141平方公尺
04 $\times 33/100 + 30$ 平方公尺 $\times 1/2 + 10$ 平方公尺 $\times 1/2 = 66.53$ 平方公
05 尺； $66.53 \times 0.3025 = 20.13$ 坪，小數點後二位以下四捨五
06 入，下同），則被告應給付原告土地面積換算之價值為36,2
07 34,000元（計算式：20.13坪 $\times 180$ 萬元 $= 36,234,000$ 元）。
08 又被告應給付原告建物出售之約定分潤則如附表一所示，合
09 計為11,135,367元。是被告應給付原告共47,369,367元（計
10 算式：36,234,000元 $+ 11,135,367$ 元 $= 47,369,367$ 元），又
11 扣除原告前已給付原告之5,770,639元，被告尚應給付原告4
12 1,598,728元（計算式：47,369,367元 $- 5,770,639$ 元 $= 41,5$
13 98,728元），本件先就其中3,843萬元部分為請求等語。

14 (三)並聲明：1.被告應給付原告3,843萬元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供
16 擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則答辯：

18 (一)兩造間所簽訂之契約除原證1契約外，尚有其他契約文件，
19 兩造間之實質上權利義務關係應以被證2合作契約、被證3合
20 作契約為準據，係屬於由地主主導，由地主提供土地與資金
21 之委建性質，建商配合辦理信託，而利潤分配具體方式則係
22 依被證2合作契約第3條第3項至第9項或被證3合作契約第3條
23 約定。而兩造間之合建分售契約，實係為相關稅務規劃，以
24 及後續融資、信託之進行而另行簽訂，故原證1契約為兩造
25 通謀虛偽意思表示所為，依民法第87條第1項前段規定為無
26 效。

27 (二)原告曾就其所有土地與建物相關事務授權證人林卬磬，且有
28 以自己行為表示授與代理權予陳清漂，依民法第169條規
29 定，原告對被證2合作契約、被證3合作契約應負授權人責
30 任。

31 (三)被告於105年8月5日轉帳2,229,371元至原告所有帳號為0000

0000000000之板信銀行帳戶(下稱原告5653帳戶)，同年月9日轉帳7,770,629元至原告名下帳號0000000000000000板信銀行帳戶(下稱原告5049號帳戶)，後原告曾於同年月22日以轉帳200萬元至被告名下帳號0000000000000000之板信銀行復興分行之帳戶(下稱被告系爭帳戶)，可知原告於105年間8月共給付原告1,000萬元，與原證1契約第4條第2項約定之履約保證金不符，兩造間權利義務法律關係，顯非以原證1契約為認定。

(四)縱認兩造間應以原證1契約為兩造權利義務關係依據，然就原告請求之附表一其中A2、B10、E6、A4、E8戶計算有誤(詳如附表一「被告抗辯」欄所示)。又依原證1契約第3條第5條約定兩遮部分不計價，則原告主張之坪數亦應扣除兩遮坪數。另被告於105年8月5日、9日轉帳原告共1,000萬元如上述，原告於105年8月22日又轉帳予被告200萬元，則被告已給付原告800萬元，應予扣除等語。

(五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)兩造間之契約關係，經原告提出原證1契約為證(北司補卷第21至35頁)，且經證人林正馨即原告兄於本院審理中結證：我是系爭建案整合人，原證1這份契約我有看過，簽約當時我在場，是我帶原告去預購屋中心簽，原告是自己與被告公司簽約，當場有薛興東、薛楣桂、陳清漂等人。原證1第2頁第3條第4款關於原告的分配價值，就是我剛剛所說原告土地以每坪180萬元計算之約定。契約書第5頁特殊約定，有寫信託內容如與本件相牴觸以本件為主，是當時我要求薛興東額外加這一條，因為我以前做土方工程，知道蓋房子糾紛非常多，為了保障才要求加這一條。「被證5合建分售契約書(下稱被證5合建契約)」則是信託用，被告真正跟原告約定是原證1契約，其中約定履約保證金700萬元是真實的。被證5合建契約裡面有履約保證金1,000萬元，與原

證1契約差了300萬元，是當時陳清漂及薛興東表示要提高貸款撥款，所以在被證5合建契約中表示為1,000萬元等語（本院卷二第293至294、299頁）；以及證人薛興東於本院審理中結證：被告公司是我成立的，成立後到108年間為公司實質負責人。系爭建案與地主談合作時，是由我代表被告公司負責與地主洽談。原告從頭到尾跟被告都是合建，兩造間的約定應該是原證1契約，上面是被告公司的大小章，簽約時有被告公司張小姐在場。原證1契約第5頁的特殊約定是公司張小姐的筆跡。只記得原證1應該是兩造最後敲定的內容。當初確實簽了很多合約，因為要配合銀行貸款，但合約內容真的不記得，被證5合建契約是有簽，但當時用意為何忘了。與原告契約的履約保證金就是700萬元，這個很確定，因為陳清漂跟我討論過這件事，我本來以為林品涵是陳清漂的妹妹，陳清漂的妹妹叫陳品漣，名字很像，有講過這件事，所以對這個特別有印象。跟原告的內契是原證1契約，因為土地是用180萬元的價值去算的等語（本院卷二第304、307至309、314頁）。則證人2人即系爭建案之整合人及被告公司當時實質負責人均一致證述兩造間之關係即為原證1契約內容。另被告雖否認原證1契約上被告印文之真正，辯稱：被告公司現任法定代理人進入公司後，未於公司內部見過此印文語（本院卷一第77頁），然亦經當時之實質負責人薛興東證述該印文確為被告公司之印章等語如上。

(二)且被告前於另案臺灣高等法院111年度重上字第219號111年6月30日、111年8月5日準備程序中自陳：「（問：日景公司關於預售屋所取得之土地價款及房屋價款，與地主間如何分配？）只有與地主林品涵間有分配的問題，因為林品涵是真正的合建分售，……」、「日景公司除了跟林淑樺有簽立買賣契約外，與陳品漣、林品涵、涂梅玉均沒有簽立買賣契約」（本院卷二第193、197頁），自承與原告係合建分售關係，且並未與原告簽立買賣契約。就此，被告推稱：係當時被告法定代理人尚未完全找到公司之前留存契約文件，之後

才陸續在公司內部檔案夾發現。因一開始有看到諸多合建分售契約，故以為兩造間是合建分售關係等語（本院卷二第270頁），實無可採。且若係如此，可知被告現法定代理人實不清楚與原告間之關係究竟為何，僅係依公司留存文件推測，而證人薛興東即系爭建案當時之實際負責人已證述與原告間之關係即原證1契約之合建分售關係等語明確，已如上述，更證兩造間為合建分售之關係。

(三)又原告有配合提供土地向銀行辦理融資、信託登記，並先後與被告指定之板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）、瑞興商業銀行股份有限公司（下稱瑞興銀行）簽立原證4不動產信託契約書（下稱原證4信託契約）、被證6不動產信託契約書（下稱被證6信託契約），有上開信託契約可證（本院卷一第125、217頁），此亦合於原證1契約第3條第1項，由原告提供土地至信託銀行辦理融資及第5條基地土地委由銀行信託管理之約定（北司補卷第23、25頁）。且被告於105年8月9日匯款7,770,629元至原告5049號帳戶，並於存入憑證上記載摘要「日景合建保證金」（本院卷一第307、394頁），亦合於原證1契約第4條被告給付原告履約保證金700萬元之約定（北司補卷第25頁）。再被告與系爭建案之買方簽立「房屋預定買賣契約書」、原告及地主與買方簽立「土地預定買賣契約書」（本院卷二第67至173頁及契約卷），亦合於土地合建分售之模式，更見兩造非被告所提出之「被證4土地買賣契約書」（本院卷一第97至101頁）之關係，否則豈有可能原告尚與建案之買方簽立土地預定買賣契約。是以上各情，亦佐徵兩造間之關係為原證1契約。

(四)被告雖抗辯：兩造間實質上權利義務關係應依被證2合作契約、被證3合作契約認定，合建分售契約目的僅係為與銀行辦理信託融資貸款而簽訂等語。然被證2合作契約之「立契約書人（甲方）」為陳清漂及證人林汴磬（本院卷一第87、91頁），被證3合作契約之「立契約書人（甲方）」為陳清漂（本院卷一第93、95頁），顯然為陳清漂、證人林汴磬與

01 被告公司間之合作契約，契約之當事人根本非原告（地
02 主），實與原告無關。證人林𡇗磬於本院審理中亦證述：被
03 證2合作契約是我簽的，是去整合時所簽，是被告委託我及
04 陳清漂幫忙整合周邊土地，當時說整合成功的話，陳清漂及
05 我會有各1,000萬元的報酬。被告有開一張以被告為發票人
06 的支票，就是我跟陳清漂各一千萬的支票，但後來也都沒有
07 履行。當時是薛興東代表被告公司跟我談，契約內容是跟地
08 主協調、安排簽約。原告不知道我跟被告有簽被證2，被證2
09 是我跟被告的契約，與原告無關。陳清漂跟我一樣也是系爭
10 建案整合人等語（本院卷二第291、292、296、297、300、3
11 04頁）；證人薛興東亦證述：陳清漂的地都是登記在他太太
12 及妹妹名下，實際上都是陳清漂的地，是他在負責，被證2
13 合作契約應該是有簽。林𡇗磬及陳清漂對被告公司而言是整
14 合人等語（本院卷二第310、311頁），足見被證2合作契
15 約、被證3合作契約，應為被告公司為委託整合人林𡇗磬、
16 陳清漂整合周邊土地，而與其等所簽之契約，並非為被告與
17 建案地主間就系爭建案合作所簽訂之契約，被告抗辯非契約
18 當事人之原告應受被證2合作契約、被證3合作契約之拘束等
19 語，實無可採。

20 (五)被告又抗辯：系爭建案基地地主（含原告）等人實已授權陳
21 清漂，由陳清漂代表地主與被告公司簽立被證2合作契約、
22 被證3合作契約，是原告存有以自己行為表示授與代理權與
23 陳清漂之表見授權外觀，使被告信賴陳清漂確已獲原告之授
24 權等語，然被證2合作契約已經證人林𡇗磬證述係其與被告
25 間關於委託整合之契約，而非被告與原告間之契約，已如上
26 述，與原告實無關係。況被證2合作契約及被證3合作契約之
27 契約當事人為「林𡇗磬」、「陳清漂」，並無有何表示為原
28 告之「代理人」或代原告（或其他地主）與被告簽訂上開契
29 約之意思，實難認有何「表見代理」成立之前提，被告縱以
30 上開契約為主張，亦是向契約當事人「林𡇗磬」、「陳清
31 漂」為主張，全無可能向原告為主張。是被告抗辯原告應負

01 被證2、被證3之合作契約書之授權人責任，形式上已不符
02 合。

03 (六)至附於原證4板信銀行不動產信託契約（本院卷一第217至27
04 7頁）及被證6瑞興銀行不動產信託契約（本院卷一第125至2
05 56頁）後之被證5合建分售契約書（本院卷一第157至160、4
06 89至502頁，附於上開信託契約後為同一份合建分售契約
07 書），被告雖執以抗辯足證地主與被告公司另行簽立合建分
08 售契約，僅係為與銀行辦理信託融資貸款。本件兩造間就系
09 爭建案合作模式之權利義務關係應依被證2合作契約、被證3
10 合作契約，原證1契約乃出於通謀虛偽之意思表示所為，依
11 民法第87條第1項前段規定為無效等語。然被證2、3合作契
12 約根本與兩造間之關係無關，已經本院論述如前；再被證5
13 合建契約經證人林品涵證述：被證5合建契約我有看過，是
14 我簽的不是原告簽的，並沒有跟原告說。被證8 授權書（本
15 院卷一第299、502頁，係附於板信銀行不動產信託契約後附
16 之被證5合建分售契約書之最後頁）是我簽的，原告沒有授
17 權給我，授權書上面「林品涵」的印章是陳清漂蓋的。被證
18 5合建契約是薛興東及陳清漂要送給銀行的時候簽的，說要
19 拉高金額。當時要信託，說這只是要給銀行審核，很單純，
20 就是把保證金從700萬元提高到1,000萬元，可以多撥貸款下
21 來方便蓋房子而已。而且已帶原告去簽正式的契約，認為對
22 原告並沒有影響。且原證1契約第5頁，其中特殊約定也有提
23 到相牴觸時以本契約為主等語（本院卷二第291、292、302
24 頁），另證人薛興東亦證述：簽被證5合建契約時原告應該
25 不在場，這只是供貸款信託使用的契約，兩造約定是以原證
26 1契約為準。被證5合建契約應該是原證4板信銀行不動產信
27 託契約的附件，跟其他地主應該都會有簽類似這份契約，信
28 託契約都會附合建分售契約。與地主的約定會以其他契約去
29 進行，跟原告的內契是原證1契約，因為土地是用180萬元的
30 價值去算的，就是以這個為準等語（本院卷二第312、313、
31 314頁）。則足見被證5合建契約係為提高貸款額度而提供予

銀行方之外契，且原證1契約上尚於「特殊約定」處手寫加註約定：「『信託契約』內容如有與本約內容相抵觸時，以本合建分售契約內容為主」（北司補卷第31頁），可知辦理信託時提供之契約，其內容可能不同於原約定之契約內容。此益徵兩造間之關係為原證1契約，始會特別加註信託契約內容不同時，以原證1契約內容為主。是以，被證5合建契約係為供銀行貸款用之外契，上載保證金為1,000萬元與原證1契約上載700萬元不同，僅係為提高貸款之用。若依被告所稱，原證1及被證5之合建分售契約目的均僅係為與銀行辦理信託融資貸款而簽訂，則僅需要製作一份契約提供予銀行使用即可，並無必要存在有2種保證金金額之合建分售契約，是被告據以被證5合建契約為提供銀行使用一事，主張原證1契約為通謀虛偽，並無所據。

(七)被告抗辯其於000年0月間給付原告共計1,000萬元（計算式：2,229,371元+7,770,629元=10,000,000元），顯與原告主張原證1契約第4條第2項約定之700萬元履約保證金不符；再併同將原告於105年8月22日匯入被告公司之200萬元列入計算扣除，金額為800萬元，亦非原告主張之700萬元，故兩造間之權利義務關係顯非原證1契約（合建契約），應依合作契約或買賣關係加以認定等語（本院卷二第443頁）。然依證人林正磐證述被證5合建契約係為配合銀行貸款故將保證金提高記載為1,000萬元，而被告亦陳述：「被告公司遂依合作契約內容配合地主方，向板信銀行申請授信辦理土地與建物融資，板信銀行於105年7月12日核定授信額度核定通知書（本院卷二第175頁）。依板信銀行授信額度核定通知書第2頁（2）乙項一合建保證金額度動撥條件：「依本行代償作業規範代償571、571-1、671、674、674之2地號等5筆土地之前手借款，俟取得該5筆土地之首順位抵押權後始得動用剩餘額度，並限匯入合建地主帳戶」（本院卷二第177頁），地號671、674、674之2地號土地乃原告名下所有，故被告公司遂依約於105年8月5日轉入2,229,371元至原告板信

銀行帳號0000000000000000號帳戶，即係為滿足形式上合建關係之乙項合建保證金融資動撥條件」（本院卷二第443頁），而再加計被告105年8月9日轉入7,770,629元至原告5049帳戶（本院卷一第394頁），合計為即1,000萬元。則可見該1,000萬元金流，應係為配合銀行貸款之被證5合建契約之保證金1000萬元之記載。且原告嗣於105年8月22日又轉帳200萬元至被告系爭帳戶（本院卷一第399至400頁），確已將部分款項再返還被告。證人薛興東亦有證述：詳細過程沒印象，但地主有配合我們去做銀行貸款，原告保證金確定就是700萬元（本院卷二第309頁）。至為何最後轉入原告帳戶之總金額為800萬元而非700萬元，就此證人林正磐固表示之前陳清漂有給我一個兩造間的匯款紀錄，兩造間款項來往複雜，並不清楚其等間匯款情形究竟如何等語（本院卷二第298頁），以及證人薛興東證述：原告匯款應該是陳清漂在匯的，我對匯款詳細經過情形已無印象等語（本院卷二第308至309頁），然2人均一致證述兩造間之履約保證金即為700萬元（本院卷二第308、309頁），是上開差異確有可能因存在其他考量因素而擬於款項結算時再予計入，然尚不能因有100萬元之差異即認定原證1契約為通謀虛偽意思表示。況且，被告抗辯兩造實質關係非為合建，應依被證2、被證3合作契約或被證4買賣關係加以認定等語（本院卷二第443頁），然就上開金流（共1,000萬元原告又匯回200萬元，最後被告共匯款原告800萬元），被告亦全未提出有符合其所抗辯之兩造間之契約（被證2、3或被證4）約定內容，其抗辯更無可採。

(八)原告得請求金額：

1.土地面積換算價值36,234,000元：

按於完工交屋後，除增值稅部分由原告自行負擔外，其餘費用皆由被告負擔，原告分配之價值為其持有土地每坪180萬元整，其結餘部分歸被告所有，原證1契約第3條第4項定有明文（北司補卷第23頁）。查原告提供其名下所有土地即新

01 北市○○區○○段000○○000○○00000地號土地進行合建，土
02 地面積共計66.53平方公尺（計算式： $141 \times 33 / 100 + 30 \times 1 / 2$
03 $+ 10 \times 1 / 2 = 66.53$ ）（本院卷一第157、269、491頁），則被
04 告應給付原告土地面積換算價值為36,234,000元【計算式：
05 20.13坪（ 66.53×0.3025 ，小數點後第二位以下四捨五入） $\times$
06 180萬元=36,234,000】。

07 2.建物出售約定分潤：

08 (1)按兩造議定本約所載土地之興建房屋售價為每坪60萬元（且
09 雨遮不計價）。房屋售價若為每坪60萬元至62萬元，歸原告
10 所有，房屋售價若超過每坪62萬元，超出部分由原告、被告
11 雙方各分得50%，原證1契約書第3條第5項定有明文（北司
12 補卷第25頁，本院卷二第405頁）。則依兩造間約定雨遮不
13 計價，而系爭建案「日景頂曦」房屋預定契約書亦有記載雨
14 遮僅登記面積，不計入買賣價（本院卷二第95、97頁），則
15 在計算每坪之房屋售價時，應不計入雨遮坪數，即以房屋總
16 價除以房屋扣除雨遮後之坪數。被告抗辯應扣除雨遮坪數為
17 可採。

18 (2)原告請求之建物出售分潤如附表一所示，而被告抗辯附表一
19 其中A2、B10、E6、A4、E8戶計算錯誤，茲分述如下：

20 ①A2戶：

21 被告抗辯：A2戶房屋總價原告主張為1,200萬元，然該戶房
22 屋總價應為1,185萬元（土地8,058,000元、房屋3,792,000
23 元，共計1,185萬元）等語，然查被告所抗辯之上開價格為A
24 2房屋預定買賣契約書附件二房屋付款辦法表及A2土地預定
25 買賣契約書附件一土地付款辦法表所記載之價格（契約卷第
26 6、11頁），而上開表格最下方已備註本表所列各款明細與
27 所定總價若有不符情事，應以本契約第7條所定金額為準。
28 而契約上載價格合計即1,200萬元（房屋384萬元及土地816
29 萬元，契約卷第5、10頁），且內政部不動產交易實價查詢
30 所登載之售價亦為1,200萬元（26號2樓，北司補卷第39
31 頁），是自應以1,200萬元為價格之計算。

01 ②B10戶：

02 被告抗辯：B10戶房屋面積原告主張為16.83坪，然該戶房屋
03 面積依內政部不動產交易實價查詢（北司補卷第39頁）為1
04 7.96坪等語，查B10戶房屋預定買賣契約書之房屋（總）面
05 積雖記載為16.83坪，然依主建物10.45坪，陽台0.85坪，雨
06 遮1.13坪，共有部分：5.53坪（契約卷第34頁），合計為1
07 7.96坪，扣除雨遮後始為16.83坪，是被告所抗辯之17.96坪
08 為含雨遮之坪數，原告主張之16.83坪為不包含雨遮之坪
09 數。

10 ③E6及A4戶：

11 查E6戶原買受人即訴外人洪餘暉業已起訴主張解約並判決確
12 定，嗣該建物另於111年9月5日以1,720萬元賣出，據原告提
13 出臺灣新北地方法院110年度訴字第612號判決書及內政部不
14 動產交易實價查詢為證（本院卷二第205至231、417至419
15 頁）。另A4戶，經原告主張：此戶原本買受人已經解除契
16 約，嗣於111年3月18日被告以1,220萬元賣出，並提出內政
17 部不動產交易實價查詢（備註：建物第一次登記後移轉）及
18 該戶之建物登記第二類謄本為證（本院卷二第465至471
19 頁），而被告所提出之日景頂曦銷售價款表亦記載A4戶房屋
20 價款為1,220萬元（本院卷二第457頁），是上開事實堪以認
21 定。被告抗辯：依原證1契約第3條第5項約定，應以系爭建
22 案興建完竣後初次售出之交易紀錄為原告得請求分配利潤之
23 計算基準。E6戶房屋第一手交易為1,395萬元（土地9,486,0
24 00元、房屋4,464,000元），經計算後每坪單價低於60萬
25 元，原告自無從獲得分配。同理A4戶亦應以第一手交易之價
26 格為認定，第一手買家解約後續房屋另外出售，出售第二手
27 買家之利潤原告不得請求等語。然查E6戶原買受人已經判決
28 認定買賣契約解除，買賣契約已自始不存在，被告嗣又將該
29 房屋以1,720萬元出賣予第3人，為建物第一次登記後移轉
30 （本院卷二第417頁），則E6戶之計算自應以被告售予該第3
31 人之價格即1,720萬元為計算。A4戶之部分同樣亦應以被告

最後出售予買家之價格即1,220萬元為計算，而非已遭解除之買賣契約價格，被告上開抗辯並無理由。

④E8戶：

被告抗辯：E8戶房屋面積原告主張為23.2坪，然依日景頂曦案登記面積表（本院卷二第457頁），該戶房屋面積為24.47坪，依此計算該戶每坪單價低於60萬元，原告自無從獲得分配等語。查依E8戶房屋預定買賣契約書記載主建物面積14.19坪、陽臺1.46坪、共有部分面積7.55坪，以上合計為23.2坪，雨遮1.27坪，則加計雨遮後即為24.47坪（契約卷第176頁），而依被告所提之日景頂曦案登記面積表（本院卷二第457頁）之計算，亦可知24.47坪係加計雨遮後之建物合計坪數。是兩造間上開差異為是否計算入雨遮坪數1.27坪。

(3)是以，本件原告所得請求金額之計算如附表二所示，即以房屋總價（除原買受人解約之E6、A4戶外，其餘房屋總價兩造未爭執，E6、A4戶則以原告主張為理由，已如上述）及「不含雨遮」之房屋總面積為計算基準。原告所主張計算房屋總面積坪數為含雨遮（除B10、E8外，該2戶因買賣契約房屋面積合計欄位為不含雨遮面積，已如上述），尚無可採。而計算後，附表一原告請求之金額小於或等於原告可得請求金額，是原告請求仍為有理由。

3.據上，被告應給付原告土地面積換算價值36,234,000元及建物出售分潤共11,135,367元，共計47,369,367元（計算式：36,234,000元+11,135,367元=47,369,367元）。

4.又被告公司於105年8月5日轉入2,229,371元至原告5653帳戶（本院卷一第390頁）（原告作為房貸使用之板信銀行帳戶），並於105年8月9日轉入7,770,629元至原告5049號帳戶（本院卷一第394頁），原告又於105年8月22日轉帳200萬元至被告系爭帳戶（本院卷一第399至400頁），則被告已給付原告800萬元（計算式：2,229,371元+7,770,629元-2,000,000元=8,000,000元）。原告雖主張原告與胞姊林淑樺合買房屋（門牌號碼：新北市永和區勵行街72巷34號），於00年0

01 月間申辦房貸395萬元，原告5653帳戶係作為房貸使用，自9
02 9年2月25日起每月扣繳一定金額償還貸款，被告將2,229,37
03 1元匯入該帳戶，將上開房貸餘額全數還清，與本件土地合
04 建分售事宜無關等語，然自原告所述內容並未見究竟為何被
05 告要幫原告清償上開房貸；再依板信銀行授信額度核定通知
06 書第2頁（2）乙項—合建保證金額度動撥條件：「依本行代
07 償作業規範代償571、571-1、671、674、674之2地號等5筆
08 土地之前手借款，俟取得該5筆土地之首順位抵押權後始得
09 動用剩餘額度，並限匯入合建地主帳戶」（本院卷二第177
10 頁），而依兩造、板信銀行之不動產信託契約，該專案不動
11 產有671、674、674之2及坐落建物新北市○○區○○街00巷
12 00號（1108建號）（本院卷一第223、381頁，另可參本院卷
13 一第129頁可知1108建號為上開3筆土地上建物），則可認被
14 告清償原告新北市○○區○○街00巷00號房貸，係為符合板
15 信銀行貸款動撥之規定而匯入款項，被告抗辯上開金額與本
16 件合建有關為可採。是原告可請求金額應扣除800萬元。

17 5.是以，原告可請求金額為39,369,367元（計算式：47,369,3
18 67元－8,000,000元＝39,369,367元），而原告本件請求其
19 中3,843萬元，為有理由，應予准許。

20 四、綜上所述，原告依原證1契約第3條第4、5項之規定，請求被
21 告給付3,843萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年4月9日
22 （北司補卷第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息，為有理由，應予准許。

24 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不
25 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
27 判決結果不生影響，爰不一一論列。

28 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文所示。

29 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

30 民事第七庭 法 官 黃愛真

31 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 113 年 8 月 16 日

書記官 林姿儀

附表一：

戶別	建物 門牌	房屋總價 (新臺幣)	房屋 面積 (坪)	單價 (新臺幣/ 坪)	原告主張可 分得價款 (新臺幣)	原告計算式	被告抗辯
A2	復興街2 6號2樓	1,200萬元	19.2	625,000元	432,000元	20,000元×19.2坪 +5,000元×19.2坪×0.5 =432,000元	本戶總價為1,185萬 元
A7	復興街2 6號7樓	1,155萬元	19.2	601,563元	30,010元	1,563元×19.2坪 =30,010元	
A10	復興街2 6號10樓	1,230萬元	19.2	640,625元	582,000元	20,000元×19.2坪 +20,625元×19.2坪×0.5 =582,000元	
B10	復興街2 2號10樓	1,132萬元	16.83 (總坪數 即未包 含雨遮)	672,608元	779,296元	20,000元×16.83坪+ 52,608元×16.83坪×0.5 =779,296元	此戶房屋面積為17. 96坪
C3	復興街2 0號3樓	9,799,600 元	15.84	618,662元	295,606元	18,662元×15.84坪 =295,606元	
C6	復興街2 0號6樓	999萬元	15.84	630,682元	401,401元	20,000元×15.84坪 +10,682元×15.84坪×0.5 =401,401元	
C7	復興街2 0號7樓	970萬元	15.84	612,374元	196,004元	12,374元×15.84坪 =196,004元	
C8	復興街2 0號8樓	999萬元	15.84	630,682元	401,401元	20,000元×15.84坪 +10,682元×15.84坪×0.5 =401,401元	
C9	復興街2 0號9樓	999萬元	15.84	630,682元	401,401元	20,000元×15.84坪 +10,682元×15.84坪×0.5 =401,401元	
C10	復興街2 0號10樓	1,008萬元	15.84	636,364元	446,403元	20,000元×15.84坪 +16,364元×15.84坪×0.5 =446,403元	
C11	復興街2 0號11樓	1,115萬元	15.86*	703,026元	975,596元	20,000元×15.86坪 +83,026元×15.86坪×0.5 =975,596元	
C12	復興街2 0號12樓	1,078萬元	15.84	680,556元	796,404元	20,000元×15.84坪 +60,556元×15.84坪×0.5 =796,404元	
D10	復興街1 8號10樓	1,578萬元	24.72	638,350元	721,206元	20,000元×24.72坪 +18,350元×24.72坪×0.5 =721,206元	
D12	復興街1 8號12樓	1,638萬元	24.72	662,621元	1,021,196元	20,000元×24.72坪 +42,621元×24.72坪×0.5	

(續上頁)

						=1,021,196元	
E4	復興街16號4樓	1,500萬元	24.47	612,996元	318,012元	12,996元×24.47坪 =318,012元	
E5	復興街16號5樓	1,470萬元	24.47	600,736元	18,010元	736元×24.47坪 =18,010元	
E6	復興街16號6樓	1,720萬元	24.47	702,902元	1,503,706元	20,000元×24.47坪 +82,902元×24.47坪×0.5 =1,503,706元 【因原買受人解除契約(本院卷二第205至231頁),該部分另於111年9月售出,被告未提出該買賣契約,此戶以實價登錄價格為主張】	總價應以第一手交易之1,395萬元計算
E8	復興街16號8樓	1,436萬元	23.2 (總坪數即未包含雨遮)	618,966元	440,011元	18,966元×23.2坪 =440,011元	本戶房屋面積為24.47坪
E12	復興街16號12樓	1,588萬元	24.47	648,958元	843,701元	20,000元×24.47坪 +28,958元×24.47坪×0.5 =843,701元	
A4	復興街26號4樓	1,220萬元	19.2	635,417元	532,003元	20,000元×19.2坪 +15,417元×19.2坪×0.5 =532,003元 【原買受人解除契約,該戶於111年3月18日售出,被告未提出該買賣契約,此戶以實價登錄價格(卷二第465頁)為主張】	總價應以第一手交易價格計算
總計				11,135,367元			

*：C11戶房屋預定買賣契約書總坪數雖記載「15.86」坪（契約卷第106頁），然實際加總合計應為「15.84」（主建物9.54坪，陽臺0.84坪，雨遮0.58坪，共有部分：4.88坪），「15.86」應為誤載。

附表二：

戶別	建物門牌	房屋總價(新臺幣)	房屋面積(坪)	雨遮(坪)	不含雨遮坪數	不含雨遮後之單價(新臺幣/坪,元以下四捨五入)	以此計算原告可分得之價款(新臺幣)	計算式(元以下四捨五入)	證據出處(契約卷頁)
A2	復興街26號2樓	1,200萬元	19.2	1.22	17.98	667,408元	785,798元	20,000元×17.98坪 +47,408元×17.98坪×0.5 =785,798元	4
A7	復興街26號7樓	1,155萬元	19.2	1.22	17.98	642,380元	560,796元	20,000元×17.98坪 +22,380元×17.98坪×0.5	18

(續上頁)

01

								=560,796元	
A10	復興街2 6號10樓	1,230萬元	19.2	1.22	17.98	684,093元	935,796元	20,000元×17.98坪 +64,093元×17.98坪×0.5 =935,796元	24
B10	復興街2 2號10樓	1,132萬元	17.96 (原告所 主張16. 83坪係 不含雨 遮)	1.13	16.83	672,608元	779,296元	20,000元×16.83坪+ 52,608元×16.83坪×0.5 =779,296元	34
C3	復興街2 0號3樓	9,799,600 元	15.84	0.58	15.26	642,176元	474,403元	20,000元×15.26坪 +22,176元×15.26坪×0.5 =474,403元	44
C6	復興街2 0號6樓	999萬元	15.84	0.58	15.26	654,653元	569,602元	20,000元×15.26坪 +34,653元×15.26坪×0.5 =569,602元	58
C7	復興街2 0號7樓	970萬元	15.84	0.58	15.26	635,649元	424,602元	20,000元×15.26坪 +15,649元×15.26坪×0.5 =424,602元	64
C8	復興街2 0號8樓	999萬元	15.84	0.58	15.26	654,653元	569,602元	20,000元×15.26坪 +34,653元×15.26坪×0.5 =569,602元	74
C9	復興街2 0號9樓	999萬元	15.84	0.58	15.26	654,653元	569,602元	20,000元×15.26坪 +34,653元×15.26坪×0.5 =569,602元	88
C10	復興街2 0號10樓	1,008萬元	15.84	0.58	15.26	660,550元	614,597元	20,000元×15.26坪 +40,550元×15.26坪×0.5 =614,597元	98
C11	復興街2 0號11樓	1,115萬元	15.84 (原告 主張15. 86坪為 誤載)	0.58	15.26	730,668元	1,149,597元	20,000元×15.26坪 +110,668元×15.26坪×0.5 =1,149,597元	106
C12	復興街2 0號12樓	1,078萬元	15.84	0.58	15.26	706,422元	964,600元	20,000元×15.26坪 +86,422元×15.26坪×0.5 =964,600元	116
D10	復興街1 8號10樓	1,578萬元	24.72	1.61	23.11	682,821元	1,188,097元	20,000元×23.11坪 +62,821元×23.11坪×0.5 =1,188,097元	126
D12	復興街1 8號12樓	1,638萬元	24.72	1.61	23.11	708,784元	1,488,099元	20,000元×23.11坪 +88,784元×23.11坪×0.5 =1,488,099元	136
E4	復興街1 6號4樓	1,500萬元	24.47	1.27	23.2	646,552元	722,003元	20,000元×23.2坪 +26,552元×23.2坪×0.5 =722,003元	146
E5	復興街1 6號5樓	1,470萬元	24.47	1.27	23.2	633,621元	622,004元	20,000元×23.2坪 +13,621元×23.2坪×0.5 =622,004元	156
E6	復興街1 6號6樓	1,720萬元 (實價登 錄)	24.47	1.27	23.2	741,379元	1,871,996元	20,000元×23.2坪 +121,379元×23.2坪×0.5 =1,871,996元	坪數見 表格下 方說明
E8	復興街1 6號8樓	1,436萬元	24.47 (原告所 主張23.	1.27	23.2	618,966元	440,011元	18,966元×23.2坪 =440,011元	176

01

			2坪係不 含雨遮)						
E12	復興街1 6號12樓	1,588萬元	24.47	1.27	23.2	684,483元	1,212,003元	20,000元×23.2坪 +64,483元×23.2坪×0.5 =1,212,003元	186
A4	復興街2 6號4樓	1,220萬元 (實價登 錄)	19.21	1.23	17.98	678,532 元	885,803元	20,000元×17.98坪 +58,532元×17.98坪×0.5 =885,803元	坪數見 表格下 方說明

02 ◎房屋預定買賣契約書所載坪數（詳契約卷）：

03 一、A戶型(A4戶除外)-全部：19.2坪，主建物11.21坪，陽臺0.8
04 5坪，雨遮1.22坪，共有部分5.92坪。

05 二、A4戶-該戶原買受人買賣契約所載坪數（契約卷第196頁，被
06 告未提出新買受人之買賣契約）與內政部不動產交易實價查
07 詢所記載坪數（本院卷二第465至467頁）不同，惟依被告所
08 提出之日景頂曦案登記面積表之面積記載（本院卷二第457
09 頁）、原告所提出之A4戶建物登記第二類謄本上載面積（本
10 院卷二第469頁）及內政部不動產交易實價查詢所記載坪數
11 （本院卷二第465至467頁），可知A4戶不含雨遮坪數為17.9
12 8坪，含雨遮坪數為19.21坪（實價登錄資料：主建物11.21
13 坪，陽臺：0.85坪，雨遮：1.23坪，共有部分5.92坪。A4戶
14 與上開A戶型應為相同，些許差距應來自於坪數、平方公尺
15 換數及四捨五入之差異，此並不影響本件認定結果，因實價
16 登錄理論上係依買賣契約記載，故採用內政部不動產交易實
17 價查詢上載坪數）。

18 三、B戶型-全部：16.83坪，主建物10.45坪，陽臺0.85坪，雨遮
19 1.13坪，共有部分5.53坪。

20 四、C戶型-全部：15.84坪，主建物9.54坪，陽臺0.84坪，雨遮
21 0.58坪，共有部分4.88坪。

22 五、D戶型-全部：24.72坪，主建物13.91坪，陽臺1.58坪，雨遮
23 1.61坪，共有部分7.62坪。

24 六、E戶型-全部：24.47坪，主建物14.19坪，陽台1.46坪，雨遮
25 1.27坪，共有部分7.55坪。另補充說明，E6戶原買受人買賣
26 契約之坪數（契約卷第166頁，被告未提出新買受人之買賣

- 01 契約)與內政部不動產交易實價查詢所記載新買受人買賣之
02 坪數(本院卷二第419至419頁)相同。