

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3687號

原告 力麒建設股份有限公司

法定代理人 郭淑珍

訴訟代理人 許朝昇律師

被告 元筑建設股份有限公司

法定代理人 顏明堂

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳佰捌拾陸萬貳仟壹佰玖拾元，及自民國一百一十二年四月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣玖拾伍萬肆仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告與訴外人力麗企業股份有限公司（下稱力麗公司）前於民國93年12月17日與被告簽立「容積移轉買賣契約書」，約定由原告及力麗公司向被告購買坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○00000○○000○○000地號土地（門牌號碼：臺北市○○區○○街0段000號），依臺北市「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」（下稱容積移轉作業要點）可移轉之「建築基準容積」（以下稱為基準容積）約213.27坪，買賣單價為送出基地基準容積每坪新臺幣（下同）20萬1,204元，預計買賣價金為4,291萬0,777元，其後力麗公司於101年8月14日將上開容積售予原告。原告就前述同一標的之土地，先後於93年12月17日、96年5月16日，再分別向被告購買依容積移轉作業要點下①可移轉之「建築獎

勵容積」(以下稱為獎勵容積)96.51坪(雙方於95年1月11日就此另簽立增補協議,因而修正為70.33坪)、單價為送出基地容積每坪20萬1,204元,價金合計為1,415萬0677元;②可移轉之「補助工程款轉換之獎勵建築容積」(以下稱為工程容積)62.68坪、單價為送出基地容積每坪35萬8,380元,價金合計2,246萬3,258元,前開買賣協議均簽有容積移轉買契約書在案。

(二)、兩造上揭容積買賣契約,嗣經歷年增補原合約及原告取得容積移轉許可後進行買賣,截至110年7月7日取得臺北市政府容積許可證明顯示,可移出容積為零,經原告結算確認被告就原告前開溢付價款,應返還予原告共286萬2,190元,其計算式如下:

1.基準容積部分

容積移轉許可量225.27坪*201,204元(每坪單價)-42,910,777元(原告已付金額)=2,414,800元

2.獎勵容積部分

容積移轉許可量67.09坪*201,204元(每坪單價)-12,610,884元(原告已付金額)=888,189元

3.工程容積部分

容積移轉許可量41.65坪*358,380元(每坪單價)-21,089,977元(原告已付金額)=-6,165,179元
=45,325,577元

4.綜上,6,165,179-2,414,800-888,189元=2,862,190元

(三)、於本件容積移轉賣賣,被告受有前開所示溢付價之不當得利,致原告受有損害,爰依民法第179條規定,請求被告返還前開利益,並聲明如主文所示。

二、被告同意原告法律上之請求,對原告本件請求認諾。

三、按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者,應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決,民事訴訟法第384條定有明文。被告於本院言詞辯論期日,就原告本件聲明、主張之事實及法律上請求當庭表示:均無意見,全部認諾等語

（見本院卷第54頁），依上開規定，本院即應本於被告之認諾，為其敗訴之判決。是原告不當得利之法則，請求被告給付286萬2,190元，及自起訴狀繕本送達（112年4月25日）翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件係本於被告認諾所為之判決，依民事訴訟法第389條第1項第1款之規定，本應依職權宣告假執行，爰依同法第392條第2項規定，併依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條之規定，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 15 日
民事第三庭 法 官 蔡英雌

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 12 月 18 日
書記官 潘惠敏