

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5418號

原告 戴邦邦

訴訟代理人 劉秋明律師

被告 億安建設股份有限公司

法定代理人 張凱龍

上列當事人間履行債務等事件，本院於民國114年2月6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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國104年4月1日簽訂合建契約書，約定合建基地範圍臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地，由伊提供基地持分、被告提供資金合作興建房屋。兩造並於分配選屋登記表註5約定合建後伊取得房屋之室內主建物面積不得少於25.5坪，如有短少，被告應按市價找補。茲合建完成後，伊取得房屋之室內面積經實測僅22.47坪，短少3.03坪（ $25.5 - 22.47 = 3.03$ ），依該樓市價每坪單價新臺幣（下同）94萬元計算，被告應找補2,848,200元（ $3.03 * 940000 = 0000000$ ）。惟被告卻以室內主建物權狀面積22.660275坪為基準，計算短少面積為2.839725坪（ $25.5 - 22.660275 = 2.839725$ ），按每坪單價75萬元計算，找補2,129,794元（ $2.839725 * 750000 = 0000000$ ）。被告找補未符約定，伊得依分配選屋登記表註5之約款，請求被告再給付718,406元（ $0000000 - 0000000 = 718406$ ）。另依兩造於104年4月1日簽約時，於分配選屋登記表約定車位價格為200萬元，被告嗣後卻利用其優勢地位，逼伊簽署停車位買賣之定型化契約，

01 於停車位買賣契約第3條第2款約定車位價格240萬元，並向
02 伊收取240萬元。該停車位買賣契約約定超逾200萬元部分，
03 屬定型化契約約款，依民法第247條之1第2款、第4款規定應
04 屬無效，被告僅得收取200萬元，其溢收40萬元部分屬不當
05 得利，伊得依民法第179條規定請求返還。綜上合計，被告
06 應再給付找補款718,406元、返還溢收車位價款40萬元，合
07 計1,118,406元（718406+400000）。爰依分配選屋登記表註
08 5之約定及民法第179條規定，求為命被告給付1,118,406元
09 及自起訴狀繕本送達翌日起法定利息之判決。

10 二、被告則以：兩造於合建契約第4條及分配選屋登記表已約明
11 計算找補之面積以地政機關登記面積為準，並按每坪單價75
12 萬元進行找補，伊已上開約定之基準找補2,129,794元，並
13 無短少。又原告原本選購位於地下室最底層（B3）之平面車
14 位，價格約定為200萬元，嗣後因原告決定加價購買位於地
15 下二層（B2）之大車位，兩造乃依此簽訂停車位買賣契約
16 書，由原告以240萬元價購地下二層（B2）車位，按該價格
17 收取價金，並無原告所稱利用優勢地位逼原告簽訂停車位買
18 賣契約書之情事，亦無溢收車位價款等語，資為抗辯。

19 三、本院之判斷：

20 (一)原告請求被告給付建物面積找補差額部分：

- 21 1.兩造於104年4月1日簽訂合建契約書，由原告提供臺北市
22 ○○區○○段○○段000○000○000○000○地號土地持分、
23 被告提供資金，合作興建房屋，及兩造於分配選屋登記表註
24 5 約定合建後原告取得房屋之室內主建物面積不得少於25.5
25 坪，如有短少，被告應予找補等情，為兩造所不爭執，且有
26 合建契約書及分配選屋登記表可佐（本院卷第19至45頁），
27 堪予認定。
- 28 2.就找補之面積認定基準部分，查系爭合建契約第4條第2項第
29 1款、第3款就房地產權分配方式約定「（第1款）甲方（即
30 原告）依本契約第2條第2款所列主建物面積、附屬建物面積
31 與共有部份面積之和分配於新建建築物面積（以下簡稱「分

01 配面積」)」、「(第3款)甲方分配之房屋面積：以建物
02 總登記面積依地政機關登記為準」等語，有上開約款可按。
03 分配選屋登記表註1記載「各住宅單元實際產權面積以建築
04 執照核准後，地政機關登記面積為準」，亦為相同之約定。
05 上開約款均明白記載，計算找補時使用之室內主建物面積，
06 係以地政機關登記面積為判斷基準。原告主張應以實測室內
07 主建物面積計算云云，並非可採。

08 3.就找補之單價基準部分，查系爭合建契約第4條第3項找補原
09 則係約定「前開分配面積如與地政機關登記面積有誤差時，
10 雙方同意就分配面積增減找補，8樓以上按乙方(即被告)
11 第1次公開推出銷售表價95折，2至7樓按每坪75萬元為雙方
12 找補依據」等語，有該約款可稽。本件原告分配取得房屋之
13 樓層為3樓，有其提出之建物所有權狀可按(本院卷第47
14 頁)，屬上開約款所定「2至7樓按每坪75萬元」之範圍。原
15 告簽署之分配選屋登記表，亦於註4載明「依照『合建契
16 約』第4條第3項約定，房屋原樓層坪數找補單價為每坪75萬
17 元…」等語明確。依上開約定內容，兩造間適用之找補單
18 價，應為每坪75萬元。原告主張應按市價計算云云，亦非可
19 採。

20 4.兩造約定合建後原告取得房屋之室內主建物面積不得少於
21 25.5坪，已如前述。如有短少，依約應以地政機關登記面積
22 為準認定短少之坪數，按每坪75萬元計算找補，業經認定如
23 前。查原告於合建後分配之房屋，其登記層次面積即主建物
24 面積為74.91m²，有建物所有權狀可稽(本院卷第47頁)，
25 換算坪數為22.660275坪，未達25.5坪。依前揭找補之約
26 定，被告就短少坪數即2.839725坪部分(25.5-
27 22.660275=2.839725)，應按每坪75萬元計算，找補
28 2,129,794元(2.839725*750000=0000000，小數點以下四捨
29 五入)。而被告已如數給付乙情，為兩造所不爭，自應認被
30 告已依約履行。原告主張其依分配選屋登記表註5之約定得
31 請求被告再給付718,406元云云，要屬無據。

01 (二)原告請求被告給付40萬元部分：

02 按不當得利須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害，
03 始足當之，此觀民法第179條規定即明。原告雖主張兩造約
04 定停車位價格為200萬元，惟被告收取240萬元，溢收部分即
05 屬不當得利云云，然查：

06 1.原告以分配選屋登記表為據（本院卷第45頁），主張兩造約
07 明車位選配樓層為地下樓層、地下樓層每個車位價格200萬
08 元云云（本院卷第209、250頁）。然查，分配選屋登記表註
09 6已載明「億安建設（即被告）同意以本案重建後，『地下
10 室最後一層樓』乙方（即被告）之平面車位，以新臺幣200
11 萬元整售與戴邦邦先生」等語（本院卷第45頁），可知兩造
12 於分配選屋登記表約定之車位選項，係地下室最後一層
13 （B3）之車位、價格200萬元，原告稱兩造約定地下樓層之
14 車位價格均為200萬元云云，已非可採。況被告抗辯：原告
15 於109年2月22日決定選購位於地下二層（B2）之車位，兩造
16 乃依原告選購內容簽署停車位買賣契約書，於第4條第1項約
17 定「本契約總價款合計新臺幣貳佰肆拾萬元整」等情，為原
18 告所不爭，並有被告提出之車位抽籤選配表及停車位買賣契
19 約書為證（本院卷第215至224頁）。車位抽籤選配表記載如
20 下表所示，原告係勾選編號A即「車位選項：B2F/大車
21 位」、「價格240萬」之車位（本院卷第149頁），已與分配
22 選屋登記表約定之車位選項、價格不同。兩造既依原告選購
23 內容，約定車位價格240萬元，自應依該約定履行。原告猶
24 執分配選屋登記表「地下室最後一層（B3）之車位、價格
25 200萬元」之約定，主張車位價金應為200萬元，並執此主張
26 被告溢收240萬元云云，並非可採。
27

編碼	勾選	車位選項	價格	尺寸
A	<input type="checkbox"/>	B2F /大車位	240萬	250*550(cm)
B	<input type="checkbox"/>	B2F /小車位	230萬	230*550(cm)
C	<input type="checkbox"/>	B3F /大車位	210萬	250*550(cm)

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

D	<input type="checkbox"/>	B3F /小車位	200萬	230*550(cm)
---	--------------------------	----------	------	-------------

2.原告雖另主張停車位買賣契約書第4條第1項「本契約總價款合計新臺幣貳佰肆拾萬元整」之約定屬定型化契約，於超過200萬元部分，依民法第247條之1第2款、第4款規定應屬無效云云。惟按，依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人之責任，或其他於他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效。為民法第247條之1第2款、第4款所明定。經查，被告提供住戶選擇之停車位，依車位所在樓層、尺寸不同，車位價格互有差異，並由被告提供原告進行挑選等情，有前揭車位抽籤選配表可稽。停車位買賣契約書第4條第1項約定車位總價240萬元，係兩造依原告挑選編號A車位所為之約定，屬於兩造個別之磋商合意，非定型化契約條款。原告於各該車位選項中挑選價值較高者，而給付對應之金額，亦無顯失公平可言。原告主張停車位買賣契約書第4條第1項約定於超過200萬元範圍無效，被告僅得收取200萬元，超過部分屬不當得利云云，仍屬無據。

3.綜上，被告抗辯兩造約定車位價格240萬元等情，核屬可採。被告基於兩造間停車位買賣契約，收取原告給付240萬元，自有法律上之原因，無不當得利可言。原告依民法第179條規定請求被告返還不當得利40萬元，並無理由。

四、綜上所述，原告依分配選屋登記表註5之約定及民法第179條規定，請求被告給付1,118,406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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 2 月 20 日

民事第二庭 法官 鄧晴馨

01
02
03
04
05
06

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 114 年 2 月 20 日

書記官 江慧君