臺灣高等法院民事判決

110年度上字第468號

上　訴　人　塗文森

被 上訴 人　寬和建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭和生

訴訟代理人　毛國樑律師

上列當事人間請求不當得利事件，上訴人對於中華民國110年1月28日臺灣新北地方法院109年度訴字第3637號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、請求之基礎事實同一者，當事人得於第二審為訴之追加，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定即明。上訴人在原審起訴請求被上訴人給付新臺幣（下同）316萬9,800元，在本院追加利息之請求，核係基於與原訴同一之基礎事實所為，應予准許。

二、上訴人主張：伊原為新北市○○區○○段000地號土地及其上舊建物之共有人(土地應有部分1/8，4層建物之一應有部分1/2），被上訴人於民國100年、101年間指派其公司職員與伊接洽，遊說伊提供上開土地合建分屋，向伊陳稱舊建物房地市值約352萬元，倘合建至少可得完整1戶房地價值至少656萬元，另可分配1個車位價值120萬元，可獲利益至少424萬元，伊因此簽署合建契約。詎建屋過程中，被上訴人變更房屋及車位分配比例，向伊表示僅能分配19.53坪房屋及0.474個車位，倘欲取得完整一戶需補足房屋款238萬800元、車位款78萬9,000元，計316萬9,800元。伊舊建物已遭剷平重建，新建房屋又由被上訴人支配管理，迫於無奈，只能應被上訴人要求交

付316萬9,800元，以取得新北市○○區○○路000號3樓房地1戶及20號車位1個（以下合稱系爭房地）。被上訴人明知伊無庸給付差額，竟向伊謊報差額，無法律上原因受有316萬9,800元利益，爰依民法第179條規定求為命被上訴人給付316萬9,800元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。並於本院追加利息之請求。其上訴及追加之聲明為：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人316萬9,800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。

三被上訴人則以：否認有向上訴人保證合建後至少可得完整1戶房地及1個車位。伊完成合建後，兩造於103年2月27日簽署新建房屋車位分配確認書（下稱系爭確認書），上訴人基於系爭確認書受分配系爭房地，並交付差價補貼316萬9,800元予伊，伊並非無法律上原因受有利益等語，資為抗辯。

四兩造於101年4月26日簽立合建契約書(下稱系爭合建契約)，於103年2月27日簽立系爭確認書，約定上訴人受分配系爭房地，並補貼被上訴人交付差價補貼316萬9,800元予被上訴人，並向新北市中和地政事務所登記取得系爭房地所有權。上訴人於109年4月間將系爭房地出售，實價登錄出售總價為1,520萬元，為兩造所不爭執（筆錄見本院卷第80頁），堪信為真實。上訴人主張被上訴人無法律上原因受有利益，請求返還，為被上訴人以前詞所拒。茲就爭點論述如下：

㈠兩造於101年4月26日簽立系爭合建契約時，其中第3條就房屋、土地及車位分配為明確約定地主分得其提供持有建築用地土地坪數之2.55倍的房屋面積（包含公共設施在內），地主分得坪數如附件一所示，系爭合建契約之附件一「地主房屋車位分配表」記載上訴人之土地持有面積約3.83坪，「分得房屋面積9.776坪」、「分得車位0.305位」，並由上訴人在「分得房屋面積」欄之「9.766坪」處蓋章，有系爭合建契約第3條及其附件一在卷可稽（見原審卷第56、67頁），可知兩造合建契約約定上訴人分得房屋面積9.776坪、車位0.305位。

㈡被上訴人完成合建施作後，兩造於103年2月27日簽署系爭確認

書，約定兩造同意按系爭合建契約中房屋車位分配比例及房屋土地之差價補貼款事宜議定如下：上訴人房屋分配位置為C戶3樓（面積27.84坪）、車位分配為編號20號車位（即系爭房地），上訴人補貼被上訴人房屋差價238萬800元、車位差價78萬9,000元，共計316萬9,800元，並於新建房屋所有權登記完成同時一次結算，有系爭確認書在卷可稽（見原審卷第81頁）。上訴人於106年7月20日以匯款方式將316萬9,800元支付予被上訴人，有存摺、統一發票影本附卷足憑（見本院卷第65、87頁）。則被上訴人依系爭確認書受領316萬9,800元，自屬有法律上原因。

㈢上訴人主張：地主分得土地坪數之2.55倍的房屋面積，1倍是19坪，簽約前1年被上訴人法定代理人鄭和生與職員雷安國有手寫改建如何分配云云，並提出手寫紙張影本為證，然查該手寫紙張並無任何署名（見本院卷第89頁），被上訴人否認其真正，上訴人未再舉證證明，難認為真正，況依上訴人所陳該手寫紙張為簽約前1年所為，系爭合建契約簽署前，兩造縱曾有不同條件之提出，然既經商議後，簽立系爭合建契約，則兩造均應受系爭合建契約之拘束，兩造之權利義務應依系爭合建契約定之，不得主張簽約前之磋商條件，上訴人此部分主張並不足採。上訴人主張：被上訴人向伊之兄購買價格較高，落差450萬元，伊僅請求被上訴人給付316萬9,800元，已較伊之兄之前出售的房子便宜云云，惟基於契約相對性之原則，各契約當事人之權利義務應依所簽訂契約定之，無從援引他人之契約約定而為主張，上訴人以被上訴人向其兄之買價所為之主張，亦不足採。上訴人再主張：信託條款證明地主合建利益是1,000萬元云云，並提出有被上訴人及陽信商業銀行股份有限公司印文，但無上訴人簽章之不完整契約部分條文影本為證（見本院卷第111、113頁），經查該部分條文影本其中第16條受益權轉讓之限制第1項第2款約定「受益人分割讓與後之每一受益人所持有之受益權，其表彰之單位金額不得低於新臺幣一千萬元…」（見本院卷第111頁），惟該不得低於1,000萬元之

記載，乃信託條款關於受益權單位金額之限制，與上訴人依系爭確認書約定交付被上訴人差價補貼之義務無關，並不影響上訴人依系爭確認書約定交付被上訴人差價補貼之義務，上訴人此部分主張，亦無足採。

㈣被上訴人依系爭確認書之約定，受領上訴人給付之316萬9,800元，其受領為有法律上原因。上訴人未舉證證明該法律上原因其後已不存在，則其請求被上訴人返還該款項，為無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條不當得利法律規定，請求被上訴人給付316萬9,800元，為無理由，應予駁回。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人追加之訴請求被上訴人給付自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦無理由，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　14　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　林政佑

法　官　周美雲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　呂　筑