

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第581號

上訴人 勝興開發建設股份有限公司

法定代理人 廉瑞珍

訴訟代理人 顏光嵐律師

複代理人 林達傑律師

被上訴人 林大為

謝美櫻

共同

訴訟代理人 蔡鈞傑律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國111年2月16日臺灣新北地方法院110年度重訴字第548號第一審判決提起上訴，本院於111年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳佰陸拾陸萬貳仟貳佰元本息，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查被上訴人於原審係以其等受分配之房屋坪數不足為由，援引民法第226條第1項、第179條規定而為請求，嗣就民法第179條規定部分，表明不再主張（見本院卷第76、77、132頁），且經本院闡明並詢問兩造是否曾於民國104年5月30日會議中，就坪數不足問題達成找補協議，及其效力情形後，

01 被上訴人即表明如認有此協議存在，亦一併依該協議而為請
02 求（見本院卷第133頁），經核僅屬補充法律上之陳述，非
03 追加或變更訴訟標的，於法自無不合，合先敘明。

04 貳、實體方面

05 一、被上訴人主張：兩造於103年8月30日簽訂合建契約書（下稱
06 系爭合建契約），約定由被上訴人提供名下所有坐落新北市
07 ○○區○○段000、000地號土地，與同段0000建號即門牌號
08 碼新北市○○區○○路000號建物，及與其他人共有坐落同
09 段000、000、000、000、000、000、000、00000地號等土
10 地，由上訴人負責出資、規劃設計及施作工程，共同合作興
11 建房屋（下稱系爭合建案）。惟被上訴人就系爭合建案實際
12 受分配之房屋面積總計僅236.71坪，較約定之分配面積249.
13 11坪短少12.4坪（ $249.11 - 236.71 = 12.4$ ），兩造為此曾於10
14 4年5月30日召開會議（下稱系爭會議）進行協商，並經雙方
15 同意就系爭合建案被上訴人受分配房屋面積短少部分，由被
16 上訴人另向上訴人購買系爭合建案9樓C戶房地（下稱9樓C戶
17 房地）時，扣減6坪買賣價款及現金補貼10萬元之方式找補
18 （下稱系爭找補協議），並約定被上訴人另購買9樓C戶房地
19 之單價為每坪443,700元（ $493000 \times 90\% = 443700$ ），就車位
20 部分則應由被上訴人補貼上訴人96萬元。詎上訴人嗣後竟片
21 面解除兩造間關於9樓C戶房地之買賣契約（下稱9樓C戶買賣
22 契約），是雙方就前述房屋分配面積短少之相關權利義務關
23 係，應回復至原有之法律狀態。又倘認系爭找補協議之效力，
24 不因9樓C戶買賣契約之解除而受影響，則被上訴人亦得
25 請求上訴人履行系爭找補協議。爰依民法第226條第1項規定
26 及系爭找補協議，請求上訴人給付被上訴人548萬元，及自1
27 10年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息（未繫屬
28 本院部分，不予贅述）。

29 二、上訴人則以：系爭會議紀錄中，並未提及短少給付坪數或履
30 約賠償之問題，至被上訴人另行購買9樓C戶房地部分之約
31 定，與系爭合建案分配房屋坪數是否短少全然無關，且雙方

01 已於104年6月3日另行簽署「房屋及車位分配確認書」（下
02 稱系爭確認書），載明最終結算結果為被上訴人應補貼上訴
03 人96萬元，自無被上訴人所稱因其等受分配之房屋坪數不
04 足，而應由上訴人給予補貼之情事；依系爭合建契約第4條
05 之約定，被上訴人分配房屋之位置應為1樓至8樓，然因被上
06 訴人一再要求分配9樓房屋，故改採權利價值分配，且經計
07 算後差額不足1%，依系爭合建契約之約定，自不需為找補；
08 縱認兩造曾於系爭會議中，就被上訴人受分配房屋坪數不足
09 之爭議達成合意，兩造合意找補之坪數亦應以6坪計算，被
10 上訴人逕以12.4坪計算，顯非可採等語，資為抗辯。

11 三、原審就被上訴人之前開請求，為其勝訴之判決，並分別為兩
12 造供擔保後得准、免假執行之諭知。上訴人不服，提起上
13 訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
14 分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
15 人答辯聲明：上訴駁回（原判決關於駁回被上訴人逾前開請
16 求部分，未據被上訴人聲明不服，非本院審理範圍）。

17 四、被上訴人主張兩造於103年8月30日簽訂系爭合建契約，系爭
18 合建案完工後，被上訴人實際受分配之房屋面積總計為236.
19 71坪，又兩造曾於104年5月30日召開系爭會議，嗣於104年6
20 月3日簽署系爭確認書等情，有系爭合建契約、系爭會議紀
21 錄、系爭確認書等在卷可稽（見原審卷第17-32、51、111、
22 113頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

23 五、本院之判斷

24 (一)被上訴人主張因其就系爭合建案實際受分配之房屋面積總計
25 僅236.71坪，不足系爭合建契約所定之分配面積249.11坪，
26 故經兩造於104年5月30日召開系爭會議進行協商，並達成就
27 被上訴人受分配房屋面積短少部分，以被上訴人另向上訴人
28 購買9樓C戶房地，並扣減6坪買賣價款及現金補貼10萬元之
29 方式找補，並約定被上訴人購買9樓C戶房地之單價為每坪44
30 3,700元，就車位部分則應由被上訴人補貼上訴人96萬元等
31 情，雖為上訴人所否認，然查：

01 1.系爭會議紀錄第1至4項之內容為：「1.爭議分配之249.11
02 坪，及實際分配1樓C戶加2樓C戶及九樓整層之面積236.86坪
03 （除9樓C戶及3樓C戶）之坪數及價值分配原則之討論說明。
04 另補林家壹拾萬元整之差額。2.雙方協議另增購之9樓C戶以
05 每坪49.3萬打九折計算（目前以3樓C戶18.68坪計），但實際
06 於使照核准後測量成果圖之實際面積為基準，扣除6坪後再
07 以多退少補，付款於使照核准後15日辦理。3.林大為及謝美
08 櫻需於下週（104年6月6日前）說明配合分屋確認辦理，及銀
09 行辦理土地產權信託請銀行會同時間來說明後及辦理完成，
10 搬遷於104年8月31日前完成。4.分屋確認找補方式為：房屋
11 部分為1樓C戶加2樓C戶及九樓ABCE區及車位2號、6號、14
12 號、20號找補金額為107萬打九折為96萬元（林家應補建方
13 金額），且同前項時間辦理完成」，此有系爭會議紀錄在卷
14 可佐（見原審卷第51頁），核與被上訴人所稱雙方係為協商處
15 理關於其等受分配房屋坪數不足之爭議，而召開系爭會議，
16 且就此達成以被上訴人另向上訴人購買9樓C戶房地，並扣減
17 6坪買賣價款及現金補貼10萬元方式找補之協議等情相符，
18 且系爭會議紀錄業經上訴人時任董事長徐彬（嗣變更為廉瑞
19 珍）、上訴人協理曾長光、營造商楊庭禎、里長羅仕滄、被
20 上訴人等人簽名確認，是被上訴人前開主張，自堪認有據。

21 2.再觀諸被上訴人所提且實質真正為上訴人所不爭執之系爭會
22 議錄音譯文所示（見原審卷第137-181頁、本院卷第94、95
23 頁），上訴人時任董事長徐彬於系爭會議中曾多次表示：
24 「就12坪的中間，我們取中間值，這樣好不好」、「要12坪
25 多直接算一半啦」、「買賣這些東西再扣6坪起來，這樣我
26 跟你講，後續這樣比較不會被別人抓包啦」、「那沒關係，
27 反正現在講好就是6坪」等語（見原審卷第159、161、163、
28 171頁），足證兩造當時確係就被上訴人主張房屋坪數短少1
29 2餘坪之爭議，合意以折衷之6坪計算，並約定找補方式以被
30 上訴人另向上訴人購買9樓C戶房地時，扣減6坪之買賣價款
31 及現金補貼10萬元方式為之，至為明確。

01 3.另查，被上訴人林大為之父林明志亦曾到場參與系爭會議，
02 並於兩造間另案即臺灣新北地方法院（下稱新北地院）108
03 年度訴字第1435號民事事件（下稱另案訴訟）中，到庭證
04 稱：「（為何這份協議書有寫買賣總價以此房屋坪數扣掉6
05 坪後計算？）因為我方跟勝興公司合建，結果原告（即被上
06 訴人）可分配到249.11坪，實際上只有分到236.86坪，這中
07 間有差12.25坪，後來經雙方協調的結果，我方就退讓一
08 半，只要再拿6.125坪就好…零星坪數0.125坪由被告勝興公
09 司再補10萬元。」等語，此有新北地院108年度訴字第1435
10 號及本院109年度上字第128號判決附卷可參（見原審卷第53
11 -75頁），並經本院調取上開卷宗查閱無訛（見本院卷第141
12 頁），更可徵兩造於系爭會議中，確已達成系爭找補協議無
13 疑。是被上訴人所為前開主張，自堪認可採。

14 (二)至兩造雖又於104年6月3日另行簽署系爭確認書，且該確認
15 書之內容僅記載被上訴人分配之房屋為1樓C戶、2樓C戶、3
16 樓C戶、9樓A、B、D、E、F、G戶，車位為地下1層2號、地下
17 2層6號、14號、地下3層20號，及被上訴人依系爭合建契約
18 應分得249.11坪，實際選配房屋面積為236.38坪，故被上訴
19 人應補貼96萬元等語，而未提及兩造於系爭會議達成之系爭
20 找補協議，及被上訴人另向上訴人購買9樓C戶之購買條件
21 等，有卷附系爭確認書可參（見原審卷第111、113頁），然
22 就此業據林明志於另案訴訟中證稱：「（系爭合建案房屋及
23 車位分配的所有細節，原告2人與你是在何時與被告勝興公
24 司談好確定的？）就是104年5月30日那天開會就確定了。
25 了。」、「（之後有無再變更條件？）沒有。」、「（若沒
26 有變更，為何在104年6月3日原告2人與勝興公司簽訂房屋、
27 車位分配確認書？）勝興公司表示所有地主都要簽這份確認
28 書，我方有要求將104年5月30日的會議紀錄附在確認書中，
29 被告勝興公司表示這是與我方私下協議不能附，如果讓其他
30 地主看到問題就大了，因為條件不一樣。」等語（見本院卷
31 第145頁），參以被上訴人提出之系爭會議錄音譯文，上訴

01 人時任董事長徐彬亦曾於系爭會議中表示：「買賣這些東西
02 再扣6坪起來，這樣我跟你講，後續這樣比較不會被別人抓
03 包啦」、「你們大家鄰居以後電梯相遇到，我跟你講啊，盡
04 量不要講」等語（見原審卷第163頁），足見上訴人對於系
05 爭找補協議之隱密性甚為重視，自堪信兩造確係因不欲其他
06 合建地主知悉其等另有系爭找補協議存在，始未將系爭會議
07 紀錄附於系爭確認書中，或於系爭確認書中載明系爭找補協
08 議之內容，而僅就系爭會議中關於車位找補金額96萬元列
09 入，尚非兩造於系爭會議結束後，復有何針對房屋坪數問題
10 重新談判，且經被上訴人同意放棄系爭找補協議相關權利之
11 情事。況衡諸上訴人所稱就房屋分配面積無需找補之原因，
12 自始至終均為被上訴人依系爭合建契約第4條約定所得分配
13 房屋位置應為1樓至8樓，然被上訴人要求分配9樓房屋，故
14 改採權利價值分配，經計算後差額不足1%而無需找補云云，
15 惟雙方就上訴人所執前揭主張及被上訴人認應依系爭合建契
16 約所定分配坪數計算找補之爭執，既已於系爭會議中提出討
17 論，並經協商後各自退讓，而達成系爭找補協議之折衷方
18 案，在無其他情事變更之狀態下，實難想像被上訴人在短短
19 4日內，有何突然自願放棄所有就房屋分配坪數短少問題相
20 關權利之可能性，且上訴人亦未能合理說明並舉證證明兩造
21 於系爭會議後，有何就房屋分配坪數短少問題另為協商，並
22 經被上訴人同意放棄系爭找補協議相關權利之事實，則其辯
23 稱兩造於簽訂依系爭確認書時，業已重新協議確認關於房屋
24 分配坪數不足問題無需再為找補云云，自不足採信。

25 (三)又查，關於兩造於系爭會議中所成立之9樓C戶買賣契約，雖
26 於另案訴訟中，經新北地院108年度訴字第1435號判決、本
27 院109年度上字第128號判決認定業經上訴人合法解除，並經
28 最高法院以110年度台上字第884號裁定駁回上訴而確定在案
29 (見原審卷第53-80頁)，然此買賣契約之解除，並不當然影
30 響系爭找補協議之效力；蓋兩造召開系爭會議進行協商之主
31 要目的，即在解決被上訴人受分配房屋坪數短少之爭議，則

兩造就此所達成之協議，雖係以被上訴人另向上訴人購買9樓C戶房地時，扣減6坪買賣價款及現金補貼10萬元之方式找補，然應可解釋為兩造就坪數找補事宜，均同意應由上訴人補貼被上訴人以6坪、每坪443,700元計算之金額，及10萬元現金，僅因被上訴人欲另向上訴人購買9樓C戶房地，為避人（其他地主）耳目，故就部分找補款以被上訴人計付9樓C戶房地買賣價金時，扣減6坪價款之方式以為給付，則縱認9樓C戶買賣契約業經合法解除，以致無法以前述方式扣抵找補金額，然上訴人就此部分既非不得逕以金錢給付予被上訴人，系爭找補協議之效力自不因此而受影響，且仍得由上訴人履行。是以，9樓C戶買賣契約雖經解除，然系爭找補協議仍屬有效，兩造自應受系爭找補協議之拘束，被上訴人所稱系爭找補協議應隨9樓C戶買賣契約解除而消滅，故雙方權利義務應回復至系爭找補協議成立前之狀態云云，尚難認可採。

(四)綜上所述，上訴人就系爭找補協議僅支付被上訴人10萬元現金（見原審卷第51頁），另就應以每坪443,700元計算6坪之找補金額部分，則尚未履行，是被上訴人依系爭找補協議，應得請求上訴人給付2,662,200元（ $443700 \times 6 = 2662200$ ），至逾此金額之請求，則難認有據。又被上訴人另據系爭合建契約，依民法第226條第1項規定而為請求部分，經核並非妥適，故無從受更有利之判決，併此說明。

六、從而，被上訴人依系爭找補協議，請求上訴人給付2,662,200元，及自110年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，則乏依據，應予駁回。是原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列；另上訴人聲請命被上訴人提出原證7、8之完整譯
03 文，經核亦無必要，均併此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
05 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
08 民事第二十庭

09 審判長法 官 周祖民

10 法 官 鄭威莉

11 法 官 馬傲霜

12 正本係照原本作成。

13 兩造（林大為、謝美櫻需合併上訴利益額逾新臺幣150萬元）如
14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 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，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日

22 書記官 崔青菁