

臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第37號

上訴人 勝興開發建設股份有限公司

0000000000000000

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，經最高法院第一次發回更審，本院於112年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳佰柒拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、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。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔百分之四十九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國103年8月30日簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），約定由被上訴人提供所有坐落新北市○○區○○段000等地號共10筆土地，並由上訴人負責出資、規劃設計及施作工程，共同合作興建房屋（下稱系爭合建案）。被上訴人就系爭合建案實際受分配之房屋面積共236.71坪，較約定之249.11坪短少12.4坪，上訴人自有補足房

01 屋面積之義務。兩造為此於104年5月30日召開會議（下稱系
02 爭會議）協商，達成新債清償之協議，即被上訴人以每坪單
03 價新臺幣(下同)443,700元另向上訴人購買系爭合建案九樓C
04 戶房地（下稱九樓C），並扣減6坪買賣價款及上訴人現金補
05 貼10萬元之方式找補（下稱系爭找補協議），車位部分則由
06 被上訴人另行補償上訴人。嗣上訴人片面解除九樓C買賣契
07 約，則上訴人新債不履行，舊債未消滅，其仍負有補足被上
08 訴人房屋面積12.4坪之義務，惟上訴人已給付不能，自應賠
09 償被上訴人所受損害。兩造於104年6月3日簽訂房屋及車位
10 分配確認書（下稱系爭確認書），約定被上訴人分配之房屋
11 面積以每坪單價45萬元為相互找補價款之依據，是被上訴人
12 所受損害共558萬元（12.4坪×45萬元），扣除上訴人已現金
13 補貼被上訴人10萬元，尚應賠償548萬元。爰依民法第226條
14 第1項規定及系爭找補協議，請求被上訴人如數賠償(未繫屬
15 本院者，不予論述)。

16 二、上訴人抗辯：依系爭合建契約第4條第2項約定，房屋採水平
17 分配，被上訴人選配之範圍應為1至8樓，可分得249.11坪。
18 然因被上訴人一再要求，致其最後分配9樓之房屋多達6戶，
19 因此衍生房屋分配方式已由水平分配變更為權利價值分配，
20 上訴人主張坪數差額不足1%，依約不需找補，被上訴人則
21 主張短少12.4坪之爭議。兩造於系爭會議就系爭合建案採水
22 平分配或權利價值分配各執己見，經協商後兩造合意以6坪
23 為找補基準，此後方又協議找補款項自被上訴人增購之九樓
24 C價款扣除作為給付方式，足見系爭找補協議係兩造之和解
25 方案，已生和解之效力。至於找補款項自九樓C價款扣除，
26 僅為清償方法，是九樓C買賣契約解除後，並不影響兩造已
27 達成6坪為找補基準之合意。是兩造間不存在所謂之舊債
28 務，被上訴人主張應以12.4坪計算找補差額，顯非可採。

29 三、被上訴人於原審請求上訴人給付620萬元本息，原審判命上
30 訴人給付548萬元本息，並駁回被上訴人其餘請求（被上訴
31 人未就敗訴部分聲明不服，已告確定）。上訴人提起上訴，

01 本院前審廢棄原審所為命上訴人給付2,817,800元本息部分
02 之判決，改判該部分被上訴人在第一審之訴駁回（上訴人就
03 本院前審維持原審判命其給付2,662,200元本息部分，未聲
04 明不服，亦告確定）；被上訴人就本院前審駁回其2,817,80
05 0元本息部分，提起第三審上訴，經最高法院將該部判決廢
06 棄發回本院。上訴人於本院聲明：(一)原判決關於命上訴人給
07 付逾2,662,200元本息部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
08 人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲
09 明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執事實（本院卷第75-77頁）：

11 (一)兩造於103年8月30日簽訂系爭合建契約，約定由被上訴人提
12 供新北市○○區○○段等10筆土地，並由上訴人出資、規劃
13 設計及施作工程，共同興建房屋（原審卷第17-32頁）。

14 (二)被上訴人依系爭合建契約分得一樓C、二樓C、三樓C、九樓
15 A、B、D、E、F、G房地，實際分配236.71坪（本院卷第65
16 頁），較約定應分配之249.11坪短少。兩造遂於104年5月30
17 日召開系爭會議，同意被上訴人以每坪單價443,700元另向
18 上訴人購買九樓C，扣減6坪買賣價款及上訴人現金補貼10萬
19 元之方式找補，另約定車位部分補貼上訴人96萬元（原審卷
20 第51頁）。上訴人已給付現金補貼10萬元。

21 (三)兩造於104年6月3日簽訂系爭確認書，確認上訴人分得上開
22 (二)房屋（不含九樓C）及四個車位，載明上訴人依約應分得24
23 9.11坪，被上訴人應補貼上訴人96萬元（原審卷第111-113
24 頁）。

25 (四)九樓C買賣契約業由上訴人合法解除，經兩造另案訴訟即原
26 法院108年度訴字第1435號判決、本院109年度上字第128號
27 判決理由認定在案，並經最高法院110年度台上字第884號裁
28 定駁回被上訴人上訴而告確定（原審卷第53-80頁）。

29 五、被上訴人主張其依系爭合建契約分得之房屋面積短少12.4
30 坪，兩造協議以系爭找補協議為新債清償，惟九樓C買賣契
31 約已解除，上訴人應依舊債履行，給付其548萬元本息，為

01 上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

02 (一)按和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契
03 約所訂明權利之效力，民法第737條定有明文。又和解內
04 容，倘以原來明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬認
05 定性之和解，僅有認定效力，故當事人間之債權及債務關
06 係，仍依原來之法律關係定之；和解內容，倘以他種法律關
07 係替代原有法律關係者，則係以和解契約創設新法律關係，
08 故債務人如不履行和解契約，債權人應依和解創設之新法律
09 關係請求履行，不得再依原有法律關係請求給付。和解之本
10 質，究為創設，抑為認定，應依和解契約之內容定之（最高
11 法院83年度台上字第620號判例、100年度台上字第975號判
12 決、82年度台上字第2680號判決參照）。

13 (二)本院基於下列事證，認兩造就系爭合建案短少坪數之爭議，
14 成立以6坪為找補基準之和解契約：

- 15 1. 兩造已於系爭合建契約第4條明確約定被上訴人就系爭合建
16 案得分配之房屋、車位位置及找補方法，其中第2項約定房
17 屋採水平分配方式，被上訴人選配一樓至八樓（原審卷第22
18 頁），惟被上訴人實際分得一樓C、二樓C、三樓C、九樓A、
19 B、D、E、F、G房地，業如前述，堪認上訴人抗辯系爭合建
20 契約約定房屋採水平分配方式已變更乙節為真。
- 21 2. 兩造均坦認係為解決系爭合建案被上訴人分配房屋面積短少
22 之問題始召開系爭會議。依兩造同認真正之系爭會議錄音譯
23 文顯示（本院卷第76頁、原審卷第137-187頁），與會之被
24 上訴人林大為父親林明志陳稱「我是要一樓二樓九樓，這當
25 時都有講好，我兒子要買在三樓，他要做辦公室…那現在這
26 坪數249.11…我是要求說你要照這個坪數給我。那我們相抵
27 看看三樓是多少價錢，我付款多少給你…」。時任上訴人董
28 事長徐彬稱「如果你不要九樓我退你錢，大家基準點是一
29 樣，這東西要承認一樓到十三樓的價值是一樣的嗎…從開始
30 到現在我們所有的合建案件都是用價值來算」、「完全用價
31 值這樣才有公平啦…要用坪數的時候我就跟你說水平分，你

們就一二樓和某樓而已，就沒爭議了」、「如果我一開始合
建契約我就跟你說水平分，我跟你說你今天是補我錢」、
「這樣啦，有個伸縮，不要跟我說249坪還要再多說三樓的
部分，我覺得不公平，因為我說大家都是做生意的」。嗣後
徐彬又稱「林先生，這樣啦，我們也不要說一個爭議啦，請
里長來了，大家取得一個平衡點，這樣好不好」、「就12坪
的中間，我們取中間值，這樣好不好」、「要12直接算一半
啦」、林明志稱「那個三樓要扣6.125坪」，時任上訴人協
理曾長光稱「6坪啦」，徐彬稱「買賣這些東西再扣六坪起
來，這樣我跟你講，後續這樣比較不會被別人抓包」，被上
訴人林大為稱「你們的原則，就是不管怎麼樣都要換算成價
值方式來做分配嘛，不過我們的原則是我們拿到多少，我們
要用坪數去抵扣嘛，那現在要你們的原則轉換為我們要的，
我們只有拿到這麼多而已」，曾長光稱「對」，其後被上訴
人又討論增購之三樓C變更為九樓C等情（原審卷第159-171
頁）。是觀之兩造協商過程，兩造對於被上訴人分配之房屋
面積究竟有無短少、應以水平分配或權利價值分配有極大爭
議，上訴人一再表明各樓層房屋價值不一，被上訴人分得九
樓，應以價值分配原則處理為公平，且亦為被上訴人林大為
所理解，堪認上訴人從未肯認其有依約補足被上訴人所主張
不足房屋面積12.4坪之義務，係因兩造各執一詞，始折衷以
6坪計算找補坪數，以解決兩造就被上訴人分得坪數是否短
少之爭議；此亦與林明志於另案訴訟證稱：被上訴人應分配
房屋坪數249.11坪，實際分配236.86坪，差了12.25坪，經
雙方協調結果，被上訴人退讓一半，只要再拿6.125坪，被
上訴人以其中6坪扣抵增購之九樓房屋價金，零星坪數0.125
坪由上訴人另補被上訴人10萬元」等語相符（原審卷第53-7
5頁）；且與系爭會議紀錄記載「1. 爭議分配之249.11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（除
九樓C戶及3樓C戶）之坪數及價值分配原則之討論說明。另補
林家壹拾萬元整之差額。2. 雙方協議另增購之九樓C戶以每

01 坪49.3萬打九折計算(目前以3樓C戶18.68坪計)，但實際於
02 使照核准後測量成果圖之實際面積為基準，扣除6坪後再以
03 多退少補」及上開「2. …另增購之九樓C」，原載「3樓C」
04 一致。足證兩造於系爭會議議定以6坪為找補基準，係以原
05 來明確之合建契約為基礎而成立之認定性和解契約，兩造自
06 應受和解內容拘束。

07 3. 被上訴人固主張系爭找補協議之性質屬新債清償云云。惟按
08 因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思
09 表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅，民法第32
10 0條定有明文。上訴人堅持系爭合建案採權利價值分配原
11 則，認其無補足被上訴人12.4坪房屋面積之義務，嗣兩造退
12 讓，始成立系爭找補協議等情，均如前述。可見兩造間從未
13 合意成立上訴人應給付被上訴人12.4坪房屋面積之舊債務，
14 系爭找補協議自非上訴人為清償舊債務而負擔之新債務。而
15 兩造既成立以6坪為找補坪數之和解內容，系爭找補協議所
16 約定自被上訴人欲購買之房屋中扣除6坪價款，僅係上訴人
17 之清償方式，此觀兩造協商過程及系爭會議記錄所示，無論
18 就被上訴人原先欲購買之三樓C或其後更改之九樓C均採扣除
19 6坪後計價即明。是九樓C買賣契約縱經解除，上訴人無從自
20 九樓C買賣價款扣除6坪價款而清償找補協議，亦不影響兩造
21 成立上開和解契約之效力。是被上訴人主張於九樓C買賣契
22 約解除後，上訴人應補足12.4坪房屋面積云云，即無足取。

23 4. 查兩造於系爭確認書重為約定系爭合建案之找補方法為「誤
24 差超過百分之一部分，就超出部分依每坪單價(50萬*0.9)
25 計，作為相互找補價款之依據」(原審卷第113頁)；另兩
26 造於前審亦同意房屋面積補償方式以每坪45萬元計算(本院
27 上字卷第76頁)，是被上訴人依系爭找補協議，得請求上訴
28 人給付之找補款為270萬元，逾此所為之請求即屬無據。

29 六、綜上所述，被上訴人依系爭找補協議，請求上訴人給付270
30 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月3日(原審卷無
31 起訴狀繕本送達回證，爰以上訴人答辯狀送達原法院之日計

算，原審卷第89頁）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；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。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2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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 2 日
民事第十二庭

審判長法 官 陳婷玉

法 官 毛彥程

法 官 曾明玉

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

書記官 陳盈璇