

最高法院民事判決

112年度台上字第121號

上訴人 林大為

謝美櫻

共同

訴訟代理人 蔡鈞傑律師

被上訴人 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

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國111年8月16日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第581號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣二百八十一萬七千八百元本息之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：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），伊提供所有坐落新北市○○區○○段000、000地號土地、同段0000建號即門牌號碼同上區中和路000號建物，及與他人共有同段000、000、000、000、000、000、000、000-0地號等土地，由被上訴人負責出資、規劃設計及施作工程，共同合作興建房屋（下稱系爭合建案）。惟伊就系爭合建案實際受分配房屋面積共236.71坪，較約定249.11坪短少12.4坪，兩造為此曾於104年5月30日召開會議（下稱系爭會議）協商，同意由伊以每坪單價新臺幣（下同）44萬3700元另向被上訴人購買系爭合建案9樓C戶房地（下稱9樓C戶房地），扣減6坪買賣價款及被上訴人現金補貼10萬元之方式找補（下稱系爭找補協議），並約定車位部分由伊補貼被上訴人96萬元。被上訴人嗣片面解除9樓C戶房

01 地買賣契約（下稱系爭買賣契約），兩造就前述房屋分配面
02 積短少之相關權利義務關係，回復至原有之法律狀態。倘認
03 系爭買賣契約解除不影響系爭找補協議之效力，伊得請求被
04 上訴人履行系爭找補協議等情。爰依民法第226條第1項規定
05 及系爭找補協議，請求被上訴人給付除原審判准之266萬220
06 0元本息（已確定）外，應再給付伊281萬7800元本息之判決
07 （其他未繫屬本院部分，不予論述）。

08 二、被上訴人抗辯：系爭會議紀（記）錄並未提及短少給付坪數
09 或履約賠償問題，上訴人另行購買9樓C戶房地與系爭合建案
10 分配房屋坪數是否短少無關，且兩造於104年6月3日另行簽
11 訂「房屋及車位分配確認書（下稱系爭確認書）」，載明最
12 終結算結果為上訴人應補貼伊96萬元，自無上訴人受分配房
13 屋面積短少，應由伊補貼情事。再者，依系爭合建契約第4
14 條約定，上訴人受分配房屋為1樓至8樓，然其一再要求分配
15 9樓房屋，乃改採權利價值分配，差額不足1%，依約不需找
16 補。縱認兩造曾就上訴人受分配房屋面積不足之爭議達成合
17 意，找補之坪數為6坪，上訴人逕以12.4坪計算，顯非可
18 採。

19 三、原審廢棄第一審所為命被上訴人給付281萬7800元本息部分
20 之判決，改判上訴人該部分在第一審之訴駁回。理由如下：

21 （一）兩造於103年8月30日簽訂系爭合建契約，系爭合建案完工
22 後，上訴人實際受分配房屋面積共236.71坪，兩造曾於104
23 年5月30日召開系爭會議協商，同年6月3日簽訂系爭確認書
24 等事實，為兩造所不爭。

25 （二）觀諸系爭會議紀錄內容，核與上訴人所稱系爭找補協議情節
26 相符，佐以系爭會議紀錄業經被上訴人時任董事長徐彬（嗣
27 變更為廉瑞珍）、協理曾長光、營造商楊庭禎、里長羅仕滄
28 及上訴人等人簽名確認，暨被上訴人不爭執實質真正之系爭
29 會議錄音譯文、兩造間臺灣新北地方法院108年度訴字第143
30 5號（下稱另件訴訟）民事判決等件，參互以察，堪認兩造
31 就上訴人受分配房屋面積短少12.4坪之爭議，業已達成以上

01 訴人另向被上訴人購買9樓C戶房地，扣減6坪買賣價款及由
02 被上訴人現金補貼10萬元找補之合意。

03 (三)系爭確認書雖未提及系爭找補協議內容，及9樓C戶房地購買
04 條件，然依證人即上訴人林大為之父林明志於另件訴訟之證
05 述，參酌系爭會議錄音譯文，足見兩造不欲其他合建地主知
06 悉系爭找補協議，始僅就關於車位找補金額96萬元列入系爭
07 確認書，並非兩造於系爭會議後，另就上訴人受分配房屋面
08 積短少問題重新協議，且上訴人同意放棄系爭找補協議之相
09 關權利。

10 (四)另件訴訟雖認定系爭買賣契約業經被上訴人解除確定，然並
11 不當然影響系爭找補協議之效力，應可解釋為兩造就上訴人
12 受分配房屋面積短少之找補事宜，同意由被上訴人補貼上訴
13 人以6坪、每坪44萬3700元計算之金額及10萬元現金之方式
14 以為給付，仍得由被上訴人履行，是兩造仍應受系爭找補協
15 議之拘束。上訴人主張兩造就前述房屋分配面積短少之相關
16 權利義務關係，應回復至原有之法律狀態，殊無足取。

17 (五)從而，上訴人依民法第226條第1項規定及系爭找補協議，請
18 求被上訴人再給付281萬7800元本息，洵屬無據，不能准
19 許。

20 四、本院廢棄原判決上揭部分之理由：

21 (一)按解釋契約固屬事實審法院之職權，惟其解釋如違背法令或
22 有悖於論理法則及經驗法則，自非不得以其解釋為不當，援
23 為上訴第三審之理由。又契約當事人互負回復原狀義務，為
24 契約解除後發生之效果，觀諸民法第259條規定即明。系爭
25 會議紀錄記載：「1. 爭議分配之249.11坪，及實際分配1樓C
26 戶加2樓C戶及九樓整層之面積236.86坪（除9樓C戶及3樓C
27 戶）之坪數及價值分配原則之討論說明。另補林家壹拾萬元
28 整之差額。2. 雙方協議另增購之9樓C戶以每坪49.3萬打九折
29 計算（目前以3樓C戶18.68坪計），但實際於使照核准後測量
30 成果圖之實際面積為基準，扣除6坪後再以多退少補，付款
31 於使照核准後15日辦理。3. 林大為及謝美櫻需於下週（104年
32 6月6日前）說明配合分屋確認辦理，及銀行辦理土地產權信

01 託請銀行會同時間來說明後及辦理完成，搬遷於104年8月31
02 日前完成。4. 分屋確認找補方式為：房屋部分為1樓C戶加2
03 樓C戶及九樓ABCE區及車位0號、0號、00號、00號找補金額
04 為107萬打九折為96萬元（林家應補建方金額），且同前項
05 時間辦理完成」，有會議紀錄可考（一審卷51頁）。可見系爭
06 找補協議成立前，上訴人受分配房屋面積短少12.4坪，則兩
07 造為此於系爭會議達成之各項合意，彼此間之依存關係如
08 何，關涉系爭買賣契約經被上訴人解除後，上訴人得否依系
09 爭找補協議成立前，請求被上訴人給付短少面積12.4坪計算
10 之金額頗鉅，自應予釐清。原審未詳予推闡明晰，即為上訴
11 人不利之判斷，已有可議。

12 (二)次按因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有
13 意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅。民法
14 第320條定有明文。系爭合建案完工後，兩造曾因上訴人受
15 分配房屋面積短少之爭議，於104年5月30日召開系爭會議，
16 達成系爭找補協議之合意，有會議紀錄可稽（一審卷51頁）；
17 系爭買賣契約嗣經被上訴人解除確定，亦有另件訴訟民事判
18 決可憑（同卷53-80頁）。果爾，系爭找補協議究係替代系爭
19 合建案上訴人受分配房屋面積短少之法律關係？抑或僅係就
20 上訴人受分配房屋面積短少部分之清償方法，變更為系爭找
21 補協議？攸關上訴人於事實審所主張新債未清償，舊債不消
22 滅之攻擊方法（原審卷58、121-123頁）是否可採，及其得否
23 再依系爭合建契約法律關係，請求被上訴人給付受分配房屋
24 面積短少部分之金額？尚待進一步釐清。原審未詳予調查審
25 認，遽為上訴人不利之判決，不免速斷。

26 (三)上訴論旨，指摘原判決不利於己部分不當，求予廢棄，非無
27 理由。末查，本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，
28 爰不經法律審言詞辯論，附此敘明。

29 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
30 項、第478條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日

32 最高法院民事第六庭

01		審判長法官	魏	大	曉
02		法官	林	玉	珮
03		法官	高	榮	宏
04		法官	胡	宏	文
05		法官	李	寶	堂
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	連	玫	馨
08	中 華 民 國	112 年 2		月	21 日