

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第540號

原告 林政緯
訴訟代理人 沈志成律師
複代理人 莊淑媛
被告 龍呈建設股份有限公司

兼
法定代理人 林永鴻
共 同
訴訟代理人 林森敏律師
謝秉儒律師

上列當事人間請求履行合建契約事件，本院於民國108年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告龍呈建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹仟參佰壹拾肆萬玖仟貳佰捌拾元，及自民國一〇七年八月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告龍呈建設股份有限公司負擔。

本判決於原告以新臺幣肆佰參拾捌萬元為被告龍呈建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告龍呈建設股份有限公司如以新臺幣壹仟參佰壹拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之先位聲明：被告龍呈建設股份有限公司（下稱龍呈公司）應給付新臺幣（下同）1,406萬1,744元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。備位聲明：被告甲○○應給付1,406萬1,744元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。嗣原告於民國108年9月11日當庭就被告應給付之金額變更為1,314萬9,280元，核原

告所為係減縮應受判決事項聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

- (一) 新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）本係訴外人即被繼承人林國雄所有，林國雄於97年2月29日死亡，由訴外人即林國雄配偶林陳春霞依剩餘財產請求權取得系爭土地應有部分1/2，其餘應有部分1/2則由兩造、林陳春霞、訴外人林瓊芬、林瓊芳、林怡君等6人共同繼承，各人應有部分均為1/12。嗣全體繼承人與龍泰興建設股份有限公司（下稱龍泰興公司）於99年間達成合建之協議，約定林瓊芬、林瓊芳、林怡君及兩造所有系爭土地應有部分5/12均先借名登記為林陳春霞所有，再由各共有人分別與龍泰興公司簽訂合建契約。因原告當時尚未成年，由訴外人即原告法定代理人謝月滿出面與時任龍泰興公司負責人之被告甲○○洽商合建事宜。當時被告甲○○口頭約定興建雙併12樓之建物，經謝月滿以此方案估算依原告應有部分，倘欲分得一戶房屋，僅須另找補5-6坪之價格約200餘萬元，應可負擔，遂於99年6月25日與龍泰興公司簽署合建契約書（下稱系爭契約）。事後被告龍呈公司於100年2月8日設立登記，並接手本件合建案，詎被告龍呈公司竟擅自將原訂每層二戶之雙併設計變更，改興建為每層一戶，每戶約73坪之建物，依建造執照及使用執照所載之建物面積計算，原告原可分配之房屋面積為33.748坪，則原告如欲分配一戶房屋，尚須給付39.25坪之找補金額，約1,483萬6,500元，惟此非原告能力所及，且因可歸責於被告龍呈公司，原告自得依系爭契約第11條第2項約定，要求被告龍呈公司就原告得分配之房屋面積33.748坪及一個車位全部找補。
- (二) 而被告龍呈公司當初係以銷售底價每坪40萬元、每車位100萬元委託銷售，以原告所得分配之房屋33.748坪及一個車位計算，則依系爭契約第11條第2項約定，房屋部分按銷售底

價9折找補，被告龍呈公司應給付1,214萬9,280元（計算式：33.748坪×40萬元×90%＝1,214萬9,280元），加計車位100萬元，共計1,314萬9,280元。又被告龍呈公司於99年6月25日尚未設立登記，登記後未表示承受系爭契約，如被告龍呈公司不同意承受系爭契約，依公司法第19條第2項規定，應由被告甲○○自負民事責任，故以此為備位請求。為此，爰依系爭契約提起本件訴訟等語，並先位聲明：1.被告龍呈公司應給付1,314萬9,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。2.願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明：1.被告甲○○應給付1,314萬9,280元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：

系爭契約雖龍泰興公司簽立，惟謝月滿與龍泰興公司合意將系爭契約當事人變更為被告龍呈公司，且由被告龍呈公司履行合建案，故系爭契約僅存在於原告與被告龍呈公司之間，與被告甲○○個人無關。又依系爭契約第10條第5項、第11條第2項可知，本合建案為房地互易性質，故原告並無請求被告龍呈公司給付土地價金，是系爭契約第11條第2項應無法作為本件請求權基礎。況本件合建建物目前尚未銷售完竣，原告未待建物銷售完竣，即請求被告龍呈公司給付土地價金，係對未到期之債務提前請求清償，被告龍呈公司自得拒絕之等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項

- (一)原告繼承取得系爭土地應有部分1/12，因原告當時尚未成年，由原告法定代理人謝月滿及被告甲○○分別代理原告與龍泰興公司，於99年6月25日簽訂系爭契約，並口頭約定係搭蓋雙拼即每層2戶、每戶約3、40坪之建物。
- (二)系爭契約第3條訂有分配方式，就房屋部分以登記面積50%分配原告，並可分得地下1層1個停車位；第6條第2項第

01 2 款就土地移轉時間約定：「雙方同意於本工程取得使用執
02 照後，應即依本約分配原則辦理之。」；第11條第2項約定
03 ：「坪數分配差額，按給予廣告公司銷售底價9折找補。」
04 (三)被告龍呈公司於設立登記後同意承受系爭契約，並接手本件
05 合建案，建物完成後為每層一戶，每戶約73坪，已於105年
06 2月18日取得使用執照。
07 (四)依系爭契約第3條約定計算，原告應分得面積為33.748坪。
08 (五)被告龍呈公司迄未通知交屋，原告亦未取得任何款項。
09 (六)兩造同意以每坪40萬、車位一個100萬為銷售底價等事實，
10 有地籍異動索引、系爭契約、使用執照、建造執照、公司基
11 本資料、企劃合約書等存卷可憑（見本院卷第17頁至第51頁
12 、第53頁、第169頁至第183頁），且經本院調閱本院107
13 年度訴字第2376號卷宗核閱無誤，並為兩造所不爭執，自堪
14 信為真實。

15 四、本院之判斷

16 原告主張被告龍呈公司未依約興建為一層2戶，請求被告龍
17 呈公司給付依系爭契約給付找補金額等語，惟為被告所否認
18 ，並以前揭情詞置辯。是本件爭點為：原告依系爭契約書第
19 11條第2項，請求找補，有無理由？範圍若干？茲析述如下
20 ：

21 (一)按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭
22 句，民法第98條定有明文。關於法律行為之解釋方法，應以
23 當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為
24 標準，合理解釋之。其中應將當事人之目的列為最先，交易
25 習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正
26 或補足之，最高法院88年度台上字第1671號判決可資參照。
27 故於探求當事人立約真意時，所應力求者，乃於解釋契約條
28 款時。斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一切情事，以契約
29 當事人所欲達成之契約目的為基準，不違背契約本質，而為
30 符合公平正義之契約解釋。

31 (二)系爭契約載明由原告提供土地，由被告龍呈公司出資建築房

01 屋，第3條約明兩造分配房屋比例、車位、如何計算分配面
02 積等細節，第10條第5項亦約明：「甲方（按：即原告）係
03 以提供土地與乙方（按：即龍泰興公司）合建取得房屋，故
04 雙方同意依法互立房地互異憑證交付對方，其所衍生之相關
05 稅賦，雙方同意依所分取之房地各自負擔」，是系爭契約係
06 原告提供土地，由龍泰興公司出資建築房屋後，雙方各分取
07 部分之房屋及土地，亦即龍泰興公司以其建築完成之部分房
08 屋換取原告部分之土地，原告亦以其部分之土地換取龍泰興
09 公司興建完成之部分房屋，屬房地互易性質之契約，是依約
10 原告固應以分配取得房屋為原則。惟遍觀系爭契約內容，僅
11 於第3條約定地上建物登記面積由兩造各取得一半，共同使
12 用部分依建物及附屬建物面積比例共有，及原告可分得地下
13 一層1個停車位，興建後原告原持有之土地面積，依其所分
14 配房屋登記面積佔總房屋登記面積之比例持有，第11條第2
15 項則約定找補方案：「坪數分配差額，按給予廣告公司銷售
16 底價9折找補。」，可見雙方並未就是否整戶分配或依原告
17 合建比率而不能分配一戶時，得否選擇讓售、讓售之價格如
18 何計算等相關細節再為約定，自難認系爭契約第11條第2項
19 需以原告分配一戶為適用要件，是倘原告未能獲得分配完整
20 一戶，而以其分得之房屋坪數及車位逕請求被告找補，應認
21 亦可依系爭契約第11條第2項請求找補，況兩造對於簽立系
22 爭契約時，口頭約定興建每層2戶，即每戶3、40坪之建物
23 ，然被告龍呈公司係興建一層1戶，每戶約73坪，於105年
24 2月18日取得使用執照後，迄未通知交屋等節並不爭執，則
25 被告龍呈公司顯無法給付合於約定之建物與原告，足認確實
26 可歸責於被告龍呈公司以致原告未能獲配完整一戶。準此，
27 原告以分配所得之房屋坪數及車位，請求被告依系爭契約第
28 11條第2項找補，應屬有據。被告雖抗辯本件合建案尚未銷
29 售完竣，原告不得提前請求清償云云，然系爭契約並未約定
30 須待建物銷售完竣，地主始可請求找補，是被告上開抗辯，
31 自無可採。

01 (三)又兩造對於原告依系爭契約得分得面積33.748坪，以及系爭
02 契約第11條第2項約定，係按給予廣告公司銷售底價9折找
03 補，且由被告龍呈公司承受系爭契約，並同意以每坪40萬元
04 、每車位100萬元為銷售底價等情，均不爭執，是原告就
05 分配之房屋33.748坪及車位一個，以銷售底價每坪40萬元9
06 折、及每個車位100萬元計算，被告龍呈公司應給付之找補
07 金額為1,314萬9,280元【計算式：(33.748坪×40萬元×
08 90% = 1,214萬9,280元) + 100萬元 = 1,314萬9,280元
09 】。是原告請求被告龍呈公司給付1,314萬9,280元，應屬
10 有據。另本件原告之先位聲明訴既經准許，則備位之訴部分
11 ，本院即毋庸審究裁判，併予敘明。

12 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
14 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
15 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
16 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
17 ，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、
18 第203條分別定有明文。本件原告之債權核屬無確定期限之
19 給付，經原告起訴而送達訴狀，被告龍呈公司迄未給付，當
20 應負遲延責任。查本件民事起訴狀係於107年8月29日送達
21 被告龍呈公司，有本院送達證書在卷可佐（見本院卷第65頁
22 ）。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即107年8月30日起
23 ，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

24 六、綜上所述，原告依系爭契約請求被告龍呈公司給付1,314萬
25 9,280元，及自107年8月30日起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

27 七、兩造陳明願供擔保，請准宣告或免為假執行，爰分別酌定相
28 當之擔保金額，予以准許。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
30 不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 10 月 16 日
02 民 事 第 六 庭 法 官 蔡 惠 琪

03 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成

04 如 對 本 判 決 上 訴 ， 須 於 判 決 送 達 後 20 日 之 不 變 期 間 內 ， 向 本 院 提
05 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 。

06 中 華 民 國 108 年 10 月 16 日
07 書 記 官 廖 俐 婷