

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第756號

原告 黃明得

黃李真

訴訟代理人 黃順安

黃柏嘉律師

王秉信律師

被告 勝輝地產開發股份有限公司

法定代理人 何文勝

訴訟代理人 唐迪華律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國108年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告黃明得新台幣（下同）33,640,000元，及自民國107年11月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔55%，其餘由原告黃明得負擔。

四、本判決第一項於原告黃明得以11,213,333元為被告供擔保後，得假執行；但如被告以33,640,000元為原告黃明得預供擔保者，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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。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255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。查本件原告黃明得原起訴時基於兩造簽訂之「土地合建契約書」及「增補協議書」請求且聲明為：「被告應給付原告74,222,078元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，嗣於民國108年5月2

01 日本院審理時當庭以書狀追加黃李真為原告，然仍維持原聲
02 明：「被告應給付原告黃明得74,222,078元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（本
04 院卷第111頁），因黃李真亦係上開契約之當事人，請求之
05 基礎事實同一，經核原告所為訴之追加，合於上開法律規定
06 ，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告方面：

09 （一）緣原告黃明得（下稱黃明得）、黃李真（下稱黃李真）與
10 被告於民國102年3月1日簽定「土地合建契約書」（下
11 稱系爭合建契約）、「增補協議書」（下稱系爭增補協議
12 ），由黃明得、黃李真提供重劃前新北市○○區○○段○○
13 ○號等7筆土地，重劃後為新北市○○區○○段○○○ ○號
14 土地與被告合作興建房屋，並採整棟價值分配方式，由黃
15 明得、黃李真配回新建後樓地板面積58%、被告配回新建
16 後樓地板面積42%（系爭增補協議第1條約定）。其中黃
17 明得持分面積為133.63平方公尺（40.42坪）、依坪效
18 5.74計算重建後，黃明得應分得房屋坪數為134.56坪（計
19 算式： $40.42 \text{ 坪} \times 5.74 \times 58\% = 134.56 \text{ 坪}$ ，算至小數點以
20 下第2位）、黃李真應分得房屋坪數為195.45坪（計算式
21 ： $55.38 \text{ 坪} \times 6.085 \times 58\% = 195.45 \text{ 坪}$ ）。

22 （二）依系爭增補協議書第6條約定，黃明得、黃李真得選擇將
23 「應配回比例之一半」（包含一半以內）出售給被告，而
24 所稱「應配回比例」當指依容積、可銷售面積、合建分配
25 比例等客觀數據，計算出原告黃明得、黃李真應分得之房
26 屋坪數而言，要無疑義，亦無客觀上不能履行之情事，又
27 計算「應配回比例之一半」即應以原告黃明得、黃李真應
28 分得房屋坪數，加總除以2，可得165.001坪（計算式【
29 $134.56 \text{ 坪} + 195.45 \text{ 坪}$ 】 $\div 2 = 165.001 \text{ 坪}$ 】，再本件建築
30 執照已於107年3月26日取得，原告自得請求被告履行本
31 條約定。另「應配回比例之一半」自應包括上開建物及車

位，至車位部分，因未另約訂價格，其總價即應依被告所計算車位價值6,942,078元計算。又依該條條約定前段「當取得建築執照時」，為約定之「時間」，後段「乙方同意以保證全基地平均價格每坪新臺幣50萬元整向甲方購買應配回比例之一半，且決定權於甲方，乙方不得異議。」為約定之「雙方應作為事項」，至為明確。

(三) 本件建築執照取得後，黃明得多次以口頭、書面等方式告知被告，要將黃明得所分得之134.56坪部分，出售被告，而被告雖表示同意買回，但需依系爭合建契約書第11條規定辦理，然被告所稱應先辦理選屋分配、決定出售標的、由被告於預售期間銷售、交屋時找補結算、未售出時才由被告買回等節，均與系爭增補協議書第6條約定之原意不符，影響原告之權利甚鉅。是被告迄未履行增補協議書第6條約定，原告爰依契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付買回黃明得應分得房屋坪數134.56坪之價金67,280,000元（計算式：134.56坪×500,000元=67,280,000元）及其選配車位價值6,942,078元，共計74,222,078元（計算式：67,280,000元+6,942,078元=74,222,078元）。

(四) 聲明：

1. 被告應給付原告黃明得74,222,078元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告主張：

(一) 按被告與黃明得、黃李真間為合作興建房屋，由原告等提供建築用地，被告提供資金，並於102年3月1日簽定系爭合建契約及系爭增補協議。再按系爭增補協議第6條之約定，係為了提供原告多一種之選擇，然該條約定僅約明「於取得建築執照時，甲方有要求乙方購回之權利，乙方不得議異」，僅屬保留原告賣回權之約定，至於給付之方式及給付時間則並未約定，更未約定被告有先給付之義務，再綜觀系爭合建契約及系爭增補協議，及上開所陳增補

協議之過程內容，顯然應依合建系爭契約第11條之約定行之，在對於給付之方式及給付時間並未約定之情況下，依民法第264條之規定，被告應得為同時履行抗辯。

(二) 系爭合建契約及系爭增補協議雖係由兩造所定，然原告等所提供予合建之土地係各別持分，經土地重劃後黃明得所提供合建土地面積約為40.42坪，黃李真部分約為55.38坪即明，且黃李真已就其所得受分配之房屋及車位部分，完成選屋、選車位及找補價金，已喪失賣回權。而黃明得既依被告提供之坪效計算出其所得受分配之房屋，然今主張選擇要求被告購回受配房屋坪數，自無權要求被告多給付依選屋時而得受配車位價額，此由系爭增補協議中，地主若要求被告購回受分配房屋坪數時，未就車位部分約定亦明。

(三) 又依系爭合建契約書第10條第1項及第5項之規定，建商與土地主合建，土地增值稅及房地合一稅均約定由地主負擔。然土地增值稅及房地合一稅之漲幅，自重劃之土地進行合建，至建商建完交屋無法預測，是被告絕無可能答應如原告所主張讓原告在選屋時選擇賣出應配回比例之一半坪數，而被告須先付錢給原告，但土增稅及房地合一稅還由被告負擔此等條件。被告所答應之內容，即原告可以不選屋，選錢（應配回比例之一半，以每坪50萬元計算）但此筆款項應待房屋建完，且出售後，經結算找補再給付之等語資為抗辯。

(四) 聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 若受不利益之判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、不爭執之事實：

(一) 原告黃明得及黃李真於102年3月1日與被告簽立系爭契約、系爭增補協議書，由原告黃明得及黃李真提供重劃前新北市○○區○○段○○○號等7筆土地（面積共622.75平方公尺，重劃後為新北市○○區○○段○○○號，下稱系

爭土地)與被告合作興建房屋。(本院卷第19至31頁)

(二)系爭增補協議書第一條約定：雙方同意由原告黃明得及黃李真配回新建後樓地板面積58%，被告配回新建後樓地板面積42%。(本院卷第29頁)

(三)原告黃明得及黃李真於105年4月21日與被告簽立土地合建增補協議書(下稱105年4月21日增補協議書)，其中第一條第1項載明「新都段107地號土地面積4060.90平方公尺，甲方(黃明得)所有持分面積為133.63平方公尺，持分比 $25628/778827$ 約40.2坪」。(本院卷第33頁)

(四)原告黃明得持分面積133.63平方公尺(40.2坪)依建物坪效計算後，原告應分得房屋坪數134.56坪(計算式： $40.2 \text{ 坪} \times 5.74 \times 58\% = 134.56 \text{ 坪}$ ，算至小數點以下第2位)。(本院卷第95頁)

(五)被告於107年3月26日取得建造執照。(本院卷第37頁)

四、本院之判斷：

(一)按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則(最高法院105年度台上字第595號判決意旨參照)。惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院17年上字第1118號判例、105年度台上字第2070號及107年度台上字第145號判決意旨參照)。

(二)按系爭增補協議書第1條約定：「雙方同意建物採整棟價值分配且雙方以百分比比例如下：乙方同意依本增補協議書內容約定甲方(即原告)配回新建後樓地板面積58%，乙方(即被告)配回新建樓地板面積42%。」、第6條約

01 定：「當取得建築執照時，乙方同意以保證全基地平均價
02 格每坪新台幣50萬元整向甲方購回應配回比例之一半，且
03 決定權在甲方，乙方不得異議。」（本院卷第29頁）。觀
04 諸系爭增補協議書上開文義及前述兩造不爭執之事實，足
05 認被告確有承諾於「取得建築執照時」，願以每坪50萬元
06 購買原告「應配回比例之一半」，且是否選擇行使此定價
07 買回約款之決定權在原告，被告就此不得異議，契約文義
08 十分清楚明確，並無為他種解釋之空間。而原告黃明得應
09 配回之房屋坪數為134.56坪，且被告已於107年3月26日
10 取得建築執照之事實，為兩造所不爭執，業如前述，是原
11 告黃明得請求被告依系爭增補協議書第6條買回其「應配
12 回比例之一半」即為67.28坪（ $134.56\text{坪} \div 2 = 67.28\text{坪}$
13 ），即屬有據。則原告黃明得主張被告以每坪50萬元購回
14 其「應配回比例之一半」即67.28坪部分，即請求被告給
15 付原告33,640,000元部分（計算式： $67.28\text{坪} \times 500,000$
16 元 = 33,640,000元）為有理由，應予准許，逾此部分請求
17 則屬無據。

18 （三）被告雖辯稱系爭增補協議書第6條就被告購回之給付方式
19 及給付之時間並未約定，應依系爭合建契約第11條約定行
20 之云云。然觀諸系爭合建契約11條之約定（詳如附件所示
21 ），主要係限制原告於完工交屋前，不得自行對外銷售（
22 第11條第2款），但被告之銷售權則不受原告之限制（第
23 11條第1款），且如原告委託被告代為銷售時，需提供出
24 售金額1/100作為被告報酬（第11條第3款），並將銷售
25 所得款項，逐筆存於信託銀行專戶，扣除應負擔之稅費，
26 於交屋後一併結算後，始得領取（第11條第4款）。是被
27 告所辯給付時間，應指交屋後，而給付方式應係指相當於
28 被告代為銷售房屋所得款項，需先存於信託銀行專戶，待
29 結算稅費後原告始得領取。然而，系爭合建契約第11條約
30 定係原告黃明得就其「應配回之比例」選擇採取「選屋」
31 之方式下，所為之約定，然在原告黃明得依系爭增補協議

第6條買回條款之約定，請求被告履行對被告「應配回比例之一半」買回義務之情形下，應無系爭合建契約第11條適用之餘地。此外，原告黃明得與被告間既無實際就原告「應配回比例」之房屋坪數為移轉登記，被告亦僅是依系爭協議書第6條履行契約約定之付款義務，並因此取得更多合建房屋坪數分配可供其販售，則被告另主張原告黃明得未負擔土增稅及房地合一稅云云，亦屬無稽。綜上各情，被告主張原告黃明得須待「交屋後」，甚至「出售後」始能請求被告交付買回款項之時間限制，既乏兩造明文約定為據，亦無法舉證有何合建上之交易習慣為憑，實際上則增加此兩造契約約定所無之限制，對於原告黃明得顯然有失公平，應認被告主張原告黃明得應依系爭合建契約第11條約定履行云云，為無理由，難以憑採。

(四) 被告另主張同時履行抗辯云云，然依系爭增補協議第6條約定：「當取得建築執照時，乙方同意以保證全基地平均價格每坪新台幣50萬元整向甲方購回應配回比例之一半，且決定權在甲方，乙方不得異議。」，細繹其約款文義，顯然係被告（乙方）承諾購回原告（甲方）「應配回比例之一半」之時間及每坪單價，原告（甲方）並無任何對待給付可言，是被告並無同時履行抗辯權得以主張，是被告此部分主張，顯屬無據。

(五) 至原告黃明得主張依系爭增補協議書第6條約定，其與原告黃李真部分一併計算，應可得分配165.001坪（計算式：【134.56坪+195.45坪】÷2=165.001坪），原告黃明得僅請求其中134.56坪部分之被告承諾買回之價金云云。然查，原告黃李真業於107年10月11日，以其應配回之房屋面積195.45坪部分選擇換屋（本院卷第81至83頁），顯已放棄其依系爭增補協議書第6條所得請求被告買回之權利部分，應認原告黃明得就超過67.28坪部分之請求，亦不足採。

(六) 原告黃明得雖另主張被告應給付車位價值6,942,078元部

分，然依系爭增補協議約定內容整體觀之，兩造雖有於系爭增補協議書第3條約定「雙方同意車位採價值分配且雙方以百分比比例如下，乙方同意依本增補協議書內容約定甲方配回新建後總規劃車位58%，乙方配回新建後總規劃車位42%」等語，就車位部分原告亦有應配回之比例58%之約定，然因車位部分，顯非以坪數計價（本院卷第55頁），而系爭增補協議第6條僅約定以「每坪50萬元」之價格向原告購買「應配回比例之一半」，是原告黃明得主張被告應一併以其車位「應配回比例之一半」之價值即6,942,078元回購云云，顯非依社會通念、交易習慣、一般客觀情事所為合理之解釋，且系爭增補協議書第6條既明文以「坪數」計價，則依其文義自無從推認原告黃明得就車位部分亦得據此請求，是原告黃明得之此部分主張，為無理由，不應准許。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，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利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。經查，本件原告黃明得請求被告履行契約，係以支付金錢為標的，被告對原告黃明得所負之上開給付義務，固無確定清償期限或特定利率，然被告公司既於107年11月16日收受本件民事起訴狀繕本之送達（本院卷第59頁），則依上開說明，原告黃明得請求被告公司給付6728萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年11月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，即屬有據。

六、綜上所述，本件原告黃明得本於合建契約關係，請求被告給付67,280,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年11月17日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理

01 由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。
02 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
03 告黃明得勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保
04 金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依
05 據，不予准許。
06 八、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提
07 出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
08 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。
09 九、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 108 年 6 月 13 日
12 民事第三庭 法官 王凱俐

13 以上正本係照原本作成

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 108 年 6 月 14 日
17 書記官 涂菀君

18 附件：

19 系爭合建契約

20 第十一條：房屋之銷售與處分

21 一、乙方分得之房屋及土地，有完全處分之權，其有關之銷售價
22 格、促銷廣告或活動等，甲方不得干涉。

23 二、甲方同意分得之房屋於完工交屋前，不得自行對外銷售。但
24 如甲方委託乙方銷售或於乙方交屋完成後，則不在此限。

25 三、甲方如委託乙方銷售時，尤以方代為處理簽約、各期款項收
26 取及交屋等相關事宜，甲方同意提供售出金額1/100之費用
27 （含營業作業管銷費用，但不含銷售之仲介費用，仲介費用
28 另與銷售公司協議），作為乙方之報酬。

29 四、甲方同意將銷售建物所得款項，逐筆存於信託銀行專戶（利
30 息歸甲方所有），於扣除應負擔之稅費，於該戶交屋後一併
31 結算後，始得領取。

