臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1495號

原　　告　茂金建設股份有限公司
法定代理人　侯尹博
訴訟代理人　陳國雄律師
複 代理 人　曾憲忠律師
被　　告　黃双得
訴訟代理人　黃献良

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108 年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告於民國99年1 月26日就新北市○○區○○○段○○小段0 -00 至0-00、0-00、0-000 、00-00 、00-00 、00-00 地號（重測後為新北市○○區○○段○○○ ○號）土地（下稱系爭土地），與被告及其他所有人簽訂合建契約書（下稱系爭契約），約定由原告提供資金於系爭土地上興建地下3 層、地上15層之建物（下稱系爭建物），地主則各以提供之土地面積比例分配興建完成之建物及土地，並於系爭契約第3 條約定，地主自地面層往上分得55% 坪數，原告則由樓上15層往下分得45% 坪數，並以整戶分配為原則，不足時，地主得優先選擇決定讓售或購入不足一戶之坪數，以每坪單價為1樓新臺幣（下同）60萬元、2 樓32萬元、3 樓及5 至14樓30萬元為找補依據。兩造再於99年4 月23日簽訂同意書（下稱系爭同意書），約定如雙方無法分配整數時，同意在應分得坪數4%以內依系爭契約找補，超過4%部分則以原告售出任5戶的平均成交價90% 計算，嗣兩造於103 年11月7 日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定系爭同意書所約定找補方式變更為：如雙方無法分配整戶時，同意在應分得坪數4%以內

依系爭契約找補，超過4%部分協議為2至15樓以每坪52萬元計算互為找補。又系爭建物興建完成後，原告曾與訴外人即地主之一李素真因遷讓房屋等涉訟，經臺灣高等法院以107年度重上字第472號（下稱另案）受理，該案曾將系爭建物1樓送鑑定，鑑定結果為系爭建物1樓於103年8月之平均市價為每坪88萬9,062元。是就1樓超過4%部分之找補標準即應以每坪88萬9,062元計算（理由詳下述）。

㈡據此，系爭建物1樓坪數為159.28坪，2樓至15樓之坪數為2,812.04坪，全案坪數共2,971.32坪，依被告合建比例13.69%計算，可分配建物面積為223.73坪（計算式：2971.32坪×55%×13.69%＝223.73坪）。而被告就系爭建物選定1樓33.33坪、3樓58.26坪、10樓44.75坪、12樓44.75坪、12樓58.26坪，以上合計239.35坪，是被告選定面積已逾應受分配面積15.62坪，自應給付原告找補金額。因系爭建物1樓坪數為159.28坪，被告就1樓應分得坪數為21.81坪（計算式：159.28坪x 13.69%＝21.81坪），而被告選定之1樓坪數為33.33坪，故被告就1樓建物超分11.52坪，依系爭同意書及系爭契約第3條第2款約定，超分在4%以內即0.87坪之部分，以每坪60萬元計算找補，即52萬2,000元（計算式：0.87坪x 60萬元＝52萬22,000元），超過4%部分即10.65坪，應以每坪88萬9,062元計算，共計946萬8,510元（計算式：10.65坪x 88萬9,062元＝946萬8,510元，元以下四捨五入），合計被告就1樓部分應給付找補款999萬510元。又被告2樓以上可分得坪數為201.92坪（計算式：223.73坪－1樓可分坪數21.81坪＝201.92坪），然被告就2樓以上已選坪數為206.02坪，故被告就2樓以上部分超分4.1坪，因未超過應分坪數4%即8.08坪，應依系爭同意書及系爭契約第3條第2款約定，以每坪30萬元計算找補，是就2樓以上超分部分，被告應給付找補款123萬元（計算式：4.1坪x 30萬元＝123萬元），以上合計共1,122萬510元，扣除被告已於104年1月19日給付找補款791萬3,034元

、未使用B2棟2 樓露臺及1 樓陽台48萬8,733 元，再加計被告應給付之車位找補款66萬8,990 元後，原告尚可請求找補款348 萬7,733 元（計算式：1,122 萬510 元－791 萬3,034 元－48萬8,733 元＋66萬8,990 元＝348 萬7,733 元）。是被告就找補金額應給付348 萬7,733 元。

㈢被告雖曾以原告溢收找補金額，訴請原告返還不當得利，經本院104 年度訴字第1085號判決被告敗訴後，被告提起上訴，經臺灣高等法院104 年度重上字第887 號判決原告應給付被告44萬2,777 元，且經最高法院107 年度台上字第1940號判決駁回上訴確定（下稱前案）。然前案確定判決違背兩造已於系爭協議書載明每坪52萬元之找補單價僅限於2 至15樓之真意，逕自推論1 樓亦適用上開每坪52萬元之找補約定，惟系爭建物興建完成後交易價額已鉅額攀升，故方有系爭同意書、系爭協議書之約定，目的即在避免興建後之成交價遠高或低於原找補固定單價，造成兩造之財產分配失當，且依上開約定可知，系爭建物2 至15樓部分當時已由30萬元漲至52萬元，增值高達7 成，1 樓部分自不可能不增反跌，甚至低於系爭契約書原定每坪60萬元之找補價值，且根據原告新提出之不動產實價登錄資訊所示，當時土地價值已達每坪110.1 萬元至115 萬元不等，均價為每坪112.6 萬元，再由系爭契約原約定可知，1 樓之單價應為2 樓以上的兩倍，原告亦曾以此計算找補金額提出找補計算式供被告及同為系爭協議書之立約人即訴外人林崇嶽核對，林崇嶽對於原告提出之找補方式、金額均無異議而繳納完畢，且原告於訴訟中另將林崇嶽、被告分得部分送不動產估價師鑑定、核算，亦證明原告提出之找補計算金額正確無誤，除足以推翻前案確定判決之判斷外，亦彰顯前案確定判決就1 樓每坪找補單價此一重要爭點之判斷，不僅顯然違背法令，亦顯失公平。蓋另案判決即認定：依系爭契約及系爭同意書約定之真意，兼顧兩造財產價值衡平分配，認系爭同意書第4 條約定應解釋為，就超分4%之部分應依各該樓層任5 戶與原告平均購買成交價

之90% 為進行找補，而因系爭建物1 樓部分均由地主分得，即無從依系爭同意書第4 條所約定之平均成交價計算找補金額，故該約定所謂平均成交價就1 樓部分應指系爭建物1 樓於103 年8 月取得使用執照可為交易之平均市價而言，是就1 樓部分自應依另案就系爭建物1 樓於103 年8 月平均市價所為之鑑定結果，即每坪88萬9,062 元為找補計算依據。

㈣又前案判決確定後，原告業已履行完畢，加計利息後共計給付51萬9,020 元，此部份金額既經被告取回，形同被告未為給付，故被告尚應給付之找補金額為400 萬6,753 元（計算式：348 萬7,733 元＋51萬9,020 元＝400 萬6,753 元）。為此，爰依系爭契約第3 條第2 項，系爭同意書第4 條、系爭協議書之法律關係及民法第367 條規定，提起本件訴訟並請求擇一有利為判決等語，並聲明：1.被告應給付400 萬6,753 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

兩造間找補金額之爭議業經前案判決確定，原告亦曾提起再審，業經最高法院108 年度台再字第25號判決駁回再審之訴，是原告就本件找補金額爭議濫行再次起訴，亦未提出新事證，有違既判力、一事不再理而不合法。至原告與林崇嶽或其他地主間所為之約定，或另案判決之認定，概與被告無關等語資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項

㈠原告於99年1 月26日，就系爭土地與被告及其他地主簽訂系爭契約，約定由原告提供資金於系爭土地上興建地下3 層、地上15層之建物，地主則各以提供之土地面積比例分配興建完成之建物及土地。

㈡系爭契約第3 條第2 項約定：「房屋之分配，甲方（即被告等合建地主，下同）由地面層往上分得55% 坪數，乙方（即原告，下同）由15樓往下分得45% 坪數，雙方同意以整戶分

配為原則，若雙方不能分配整數時，由甲方優先選擇決定讓售或購入其不足之坪數（每坪單價1樓為以新臺幣60萬元，2樓為以新臺幣32萬元但4樓為以新臺幣29萬元，3樓及5樓至14樓為以新臺幣30萬元但15樓為以新臺幣32萬元為找補依據）。甲乙雙方換屋時乙方須同意（每筆地號地主以一屋為原則）。」嗣兩造於99年4月23日簽立系爭同意書，再於103年11月7日簽立系爭協議書。

㈢系爭建物1樓之銷售坪為159.28坪，2樓至15樓之銷售坪為2,812.04坪，全案銷售坪數共2,971.32坪，依被告所佔本件合建案之比例13.69%，被告可分配223.73坪。

㈣被告選定系爭建物1樓33.33坪、3樓58.26坪、10樓44.75坪、12樓44.75坪、12樓58.26坪，合計239.35坪，則被告就1樓部分超分11.52坪，就2樓以上部分超分4.1坪。

㈤依系爭同意書第4條及系爭合約契約第3條第2款約定，被告超分1樓在超分4%以內者即0.87坪，以每坪60萬元計算找補款為52萬2,000元（計算式：0.8724坪x 60萬元=52萬2,000元）；依系爭契約第3條第2款約定，被告超分2樓以上部分4.1坪，因未逾4%，故以每坪30萬元計算，被告應給付原告找補款123萬元（計算式：4.1坪x 30萬元/坪=123萬元）。

㈥被告另就車位部分應給付找補金66萬8,990元，原告就被告未使用之B2棟2樓露臺及1樓陽台，應給付被告找補款48萬8,733元，被告已於104年1月19日給付原告找補款791萬3,034元。

㈦被告前以原告受領找補款無法律上原因，提起前案請求原告返還溢付之找補款，經本院104年訴字1085判決被告敗訴，上訴後，臺灣高等法院以104年度重上字第887號改判原告給付被告44萬2,777元，再經最高法院107年度台上字第1940號判決駁回上訴確定，事後原告已將上開金額加計遲延利息共計51萬9,020元，給付被告完畢。原告就前案確定判決提起再審之訴，業經最高法院108年度台再字第25號駁回再

審之訴。

㈧前案確定判決之主要爭點為：「1.訴外人即黃双得之子黃献鍾於99年4月23日所簽同意書效力是否及於黃双得？該同意書是否合法有效？可否作為找補計算之依據？2.關於黃双得多分得房屋坪數之找補金額，應如何計算？應係以最後分配不足一戶樓層金額找補，或係可區分1樓及2樓以上分別計算找補？每坪找補金額如何計算？3.黃双得主張被上訴人（即本件原告，下同）收受其於104年1月19日給付之找補金額791萬3,034元，扣除其應給付被上訴人之超分車位找補金額66萬8,990元、超分12樓房屋面積找補金額486萬6,000元後，再加計被上訴人露、陽台部分應給付予其之找補金額48萬8,733元，被上訴人超收304萬6,777元，依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還304萬6,777元本息，有無理由？」等事實，有系爭契約、土地複丈結果通知書、合建比例計算表、變更登記申請書、地籍圖重測結果清冊、前案判決、建物登記謄本、另案判決暨確定證明書、系爭同意書、給付證明及支票、系爭協議書等件可稽（見本院卷第29頁至第68頁、第83頁至第92頁、第97頁至第121頁、第123頁至第137頁、第143頁至第151頁、第255頁至第257頁），並經本院調閱前案判決核閱屬實，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、得心證之理由

原告主張被告實際分得建物超過應分配比例，被告自應給付找補款，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：㈠前案訴訟與本件訴訟是否為同一事件？原告提起本件訴訟是否違反一事不再理？㈡前案確定判決是否有爭點效？㈢原告依系爭契約第3條第2項，系爭同意書第4條、系爭協議書之法律關係及民法第367條，請求被告給付找補金，有無理由？金額多少？茲析述如下：

㈠前案訴訟和本件訴訟並非同一事件，原告提起本件訴訟並無違反一事不再理

1.按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。準此，苟當事人、訴訟標的之法律關係及訴之聲明，三者有一不同時，即不得謂為同一事件，應無一事不再理原則之適用（最高法院94年度台上字第2002號判決參照）。

2.被告抗辯前案與本件訴訟為同一事件，基於一事不再理，原告不得重複起訴云云。惟前案中被告係以原告溢領找補款項為由，依民法第179 條規定，請求返還不當得利，業據本院依調閱前案卷宗查明屬實，而原告在本件訴訟中係主張被告未給付足額找補，依兩造間系爭契約、系爭同意書、系爭協議書及民法第367 條規定，請求被告給付找補金，是前案與本件訴訟之訴訟標的顯不相同，則原告提起本件訴訟，與前案並非同一事件，自無違反一事不再理之規定。故被告抗辯原告本件訴訟與前案訴訟為同一事件，起訴不合法云云，自屬無據。

㈡本件訴訟應受前案確定判決之爭點效所及

1.按爭點效係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院107 年度台上字第1938號判決參照）。

2.查，被告於前案確定判決係依不當得利之法律關係，訴請原告返還溢領找補款，原告於前案抗辯就被告超分系爭建物1樓4%之部分，應依系爭同意書第4 條約定，即以其與任5 戶平均成交價90% 計算找補款，系爭協議書所指每坪52萬元之找補方式僅限於2 至15樓部分云云，經前案確定判決將如何計算被告應給付之找補額列為主要爭點，認定被告提出之系

爭協議書上並無手寫「（係指2-15F 部分」等字之記載，且原告未能提出系爭協議書正本供法院核對，堪認被告簽立系爭協議書時並無記載「（係指2-15F 部分」等內容，且該合建案地主係於99年6 月18日完成選屋，而系爭協議書則係於103 年11月7 日簽立，並載明系爭建物「已完工已給水給電，已可交屋」等內容，顯見於兩造簽立系爭協議書時，被告所選房屋所在樓層及面積均已確定，原告當已知悉被告所選5 戶房屋，除1 樓部分外，其餘所選房屋面積並未超逾合建比率可分房屋面積4%，並無計算超過4%部分找補款之問題，僅1 樓部分有計算超過4%部分找補款之問題，豈會僅約定2 至15樓之找補款，而故意漏未約定1 樓房屋找補款？是原告辯稱找補款以每坪52萬元計算，係僅指2 至15樓超分超過4%部分，而不包括1 樓超分超過4%部分找補款之計算云云，顯悖於事理，不足採信。且查系爭契約第3 條第1 款約定相關找補於交屋時同時清算，而原告當庭自承其所分得之16戶迄今均未出售，益徵原告當係因交屋在即，依系爭同意書第4 條所約定超分超過4%部分依其與任5 戶平均成交價90% 計算找補款顯無法確定，始於交屋前，與被告再協議超分超過4%部分之找補款均以52萬元計算。況依系爭契約第3 條第2 款所約定1 至15樓各樓層找補金額，除1 樓為每坪60萬元外，其餘各樓層均為30萬元以下，打9 折計算均未逾52萬元，僅1 樓部分每坪找補款打9 折（計算式：60萬元x 90%=54萬元），與52萬元較為接近，益徵原告於系爭協議書手寫記載「打9 折後以新台幣伍拾貳萬元（每坪）與地主找補」，應有包括位於1 樓超分超過4%部分約定找補款之每坪單價等情，有前案確定判決在卷可憑（見本院卷第107 頁至第108 頁），是前案就上開爭點本於卷附證據資料、兩造辯論之結果，為實質上之審理判斷，且其對此重要爭點所為之判斷，揆諸首揭說明，除有顯然違背法令或足以推翻原判斷之新訴訟資料外，原告就上開重要爭點所提起之本件訴訟中，自不得任作相反之主張。

3.原告雖主張前案判決就1樓每坪找補單價此一重要爭點之判斷，顯然違背法令，亦顯失公平，故前案判決應無爭點效云云，並提出另案確定判決、地主銷售坪數找補表、不動產實價登錄網頁資料、估價報告、證人即林崇嶽胞弟林源琪之證述為證（見本院卷第123頁至第137頁、第139頁、第193頁至第197頁、第405頁至第531頁）。然另案確定判決之當事人李素真與原告並未另行簽立系爭協議書，此已與兩造之基礎事實不同，已難比附援引。又地主銷售坪數找補表業已於前案審理時提出並加以審酌，而不動產實價登錄網頁資料僅為當時系爭土地周圍土地之買賣價值，尚無從證明系爭建物1樓之售價，至估價報告係記載：「依本案合建契約第3條第2款所載，一樓建物單價與2～15樓建物平均單價之比例為『60萬元/坪：30萬元/坪＝2：1』，其契約精神在該比例不變之情形下，價格日期當時1樓建物單價為104萬元/坪（52萬元/坪x 2）」等內容（見本院卷第507頁），足認上開估價報告僅係自行推論應以104萬元計算被告分得1樓超過4%之部分，亦難據以為有利原告之認定。另證人林源琪到庭證稱：我曾陪同林崇嶽參與給付合建契約之會議，簽約時約定之找補方法是超分的4%以內，以30萬元計算，林崇嶽本來可分到1樓18坪多，但我們選擇換樓上的房子，坪數用兩倍計算，所以有增加，超過4%的部分以建商出售5戶的平均單價來計算，但完工時，還沒有賣到5戶，所以協商用52萬元計算，當時協商就是簽立系爭協議書，當時談52萬元計算時，沒有提到是針對何部分找補，我不記得當初簽系爭協議書時上面有沒有記載「2到15樓」，簽立系爭協議書時，只有我跟林崇嶽在場，黃家人不在，他們跟原告商談的過程，我不清楚等語（見本院卷第581頁至第583頁），是證人林源琪對於兩造當時就系爭協議書約定內容為何並不知悉，尚不足以證明系爭協議書約定每坪52萬元之找補方式僅限於系爭建物2至15樓部分，自難僅憑證人林源琪上開證述推翻前案判決之認定，此外，原告復未提出足以推翻原

判斷之新訴訟資料，是原告主張前案判決就找補方法所為之認定應無爭點效之適用云云，尚無可採。

4.綜上，前案判決並無顯然違背法令之情事，原告所提出之新訴訟資料，復不足推翻前案判決就被告分得1樓超過4%之部分應以每坪52元計算找補之認定，是前案判決上開認定於本件訴訟中應有爭點效之適用，原告自不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷，原告仍執前詞於本件再為爭執，自屬無據。

㈡原告請求給付找補金為無理由

承上，原告提起本件訴訟，雖係本於兩造間系爭契約、系爭同意書及系爭協議書等約定及民法第367條規定，請求被告給付找補款項，而與前案確定判決之訴訟標的不同，惟就前案確定判決所確認被告分得1樓超過4%部分之找補標準為每坪52萬元一節，兩造及本院均不得為不同之主張或認定，業經敘明如前，是原告主張應依每坪88萬9,062元計算1樓超分4%之找補款云云既無可取，其據此主張被告尚應給付找補款項400萬6,753元，即無所據。

五、綜上所述，兩造及本院均應受前案確定判決之爭點效所及，故就被告分得1樓超過4%部分之找補標準為每坪52萬元一節，不得為不同之主張或認定，是原告主張應依其與任5戶平均成交價90%計算找補款，尚無可採。從而，原告依系爭契約、系爭同意書、系爭協議書約定及民法第367條規定，請求被告給付400萬6,753元及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　18　　日

民事第六庭　　法　　官　　蔡惠琪

以上正本係照原本作成

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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　20　　日

書記官　廖俐婷