臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3637號

原　　告　塗文森
訴訟代理人　吳勇君律師
　　周廷威律師
　　陳奕璇律師
被　　告　寬和建設股份有限公司
法定代理人　鄭和生
訴訟代理人　毛國樑律師

上列當事人間請求請求不當得利事件，經本院於民國110年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告原為坐落新北市○○區○○段○○○號土地共有人（應有部分1/8，下稱系爭土地），並為系爭土地上原4層建物之一建物共有人（應有部分1/2）。被告或因見系爭土地鄰近捷運景安站及快速道路，交通便利，生活機能良好，有利可圖，遂於民國100年、101年間指派其公司職員與原告密利接洽，企圖遊說原告提供系爭土地與被告共同合建分屋。被告公司職員因見原告意願不高，向原告陳稱：原告舊有不動產市值約每坪新臺幣（下同）16萬元，縱以2樓登記面積約22坪計（原告原有建物為1樓，因設有騎樓故面積較小。），價植僅約352萬元，倘原告願意合建，被告保證原告於新建完工後，至少可得完整1戶登記面積約32坪，以每坪20萬5,000元計，合建後分配不動產價值至少656萬元，原告另可分配1個價值120萬元車位。換言之，合建後原告可獲利益至少424萬元。

㈡原告因相信被告所提分屋方案，遂同意與被告簽署合建契約。詎建屋過程中，被告卻一反前言，不斷變更房屋及車位分

配比例，最後分配時，竟向原告表示僅能分配19.53坪房屋及0.474個車位，倘欲取得完整一戶需補足房屋款238萬800元及車位款78萬9,000元。原告斯時囿於不諳法律，且原有房屋已遭剷平重建，新建房屋又由被告支配管理，迫於無奈，只能應被告要求交付316萬9,800元，以取得應有房地1戶及車位1個。承前，兩造既達成原告於新完成後，至少可獲分配完整1戶及1個車位合意，且原告提供舊建物為1樓店面，於新建完成後原告實際獲分配為3樓住家，竟仍需支付316萬9,800元予被告，亦屬可議。被告明知原告無庸給付差額，竟向原告謊報差額，無法律上原因受有316萬9,800元利益，原告自得依民法第179條規定提起本訴，請求被告返還316萬9,800元。

㈢併為聲明：被告應給付原告316萬9,800元。

二、被告抗辯：

㈠原告係本於兩造間於101年4月26日簽署合建契約關係（下稱被證1契約）提供其所有不動產與被告合建，被告否認有向原告保證其於合建完成後，至少可得完整1戶登記面積約32坪，價值至少656萬元房地，1個價值120萬元車位。另於完成合建後，有關原告選屋分配而進行差額補貼一事，經雙方確認並於103年2月27日簽署新建房屋、車位分配確定書（下稱被證2確定書），原告亦基於被證2確定書受分配C戶3樓（面積27.84坪）及20號車位，並交付房屋差價補貼238萬800元及車位差價補貼78萬9,000元，合計共316萬9,800元予被告。本件原告並非無法律上原因交付被告316萬9,800元，原告不提出被證2確定書，妄言其被迫交付，並無可採。

㈡實則，原告已於109年4月間將其所分配不動產（含房地及車位）以總價1,520萬元出售，亦高於原告主張其因合建案可獲利益逾744萬元（1,520萬元-656萬元-120萬元=744萬元），倘依原告主張，豈非原告所獲多餘利益亦應返還被告，足見本件原告起訴顯無理由。

㈢併為答辯聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執之事項：

㈠被告提出被證1契約、被證2確定書、被證3實價登錄記錄，形式均為真正。

㈡原告本於被證2確定書內容受分配C戶3樓（面積27.84坪，門牌號碼新北市○○區○○路○○○號3樓）及20號車位，並交付房屋差價補貼238萬800元及車位差價補貼78萬9,000元，合計共316萬9,800元予被告，並有被證2確定書受分配土地及建物所有權狀（詳原證1）在卷可佐。

㈢原告因被證2確定書分配不動產（含房地及車位）109年4月間實價登錄售價為1,520萬元，並有被證3記錄附卷可參。

四、按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有明文。本件原告就被告提出被證1契約、被證2確定書形式之真正既無爭執，按諸前開法律規定被證1契約及被證2確定書所載內容，即應推定為真正。

㈠原告主張：被告員工為誘使原告參與系爭合建案，曾告知原告於合建完成後，至少可得完整1戶登記面積約32坪，價值656萬元房地，另可分配1個價值120萬元車位一節，不問究否屬實。即令為真，兩造於101年4月26日正式簽署被證1契約時，既另於被證1契約第3條就房屋暨土地及車位分配已為明確約定，且將原告可受分配表詳列於附件一（分得房屋面積9.766坪(按提供土地坪數之2.55倍計算)、分得車位0.305位），並由原告於附件一分得房屋面積9.766坪處蓋章（詳本院卷第67頁）。衡諸一般社會經驗法則，當無原告所指其係誤信被告員工所稱分配方案始同意為被證1契約簽署；或被告係於合建過程才一反前言不斷變更分配比例之情。即不問被證1契約簽署前，被告曾為如何之允諾，既於被證1契約簽署時，雙方已就房屋暨土地及車位分配另為明確約定，兩造間關於合建契約之履行，除被證1契約失其效力外（例如：經原告以其意思表示有瑕疵為由撤銷等），自應以嗣後正式簽署被證1契約為依憑。

㈡況被告依被證1契約完成合建不動產施作後，兩造又再於103年2月27日共同簽署被證2確定書，原告亦基於被證2確定書受分配C戶3樓（面積27.84坪）及20號車位，才交付房屋差價補貼238萬800元及車位差價補貼78萬9,000元（合計共316萬9,800元）予被告。則原告被告受領原告交付316萬9,800元時，自屬有法律上原因。原告又就被告受領原告交付316萬9,800元之法律上原因（即被證2確定書約定），其後已不存在之利己事實，未提出相關證據以供本院審酌，則原告援引民法第179條不當得利法律規定提起本訴，請求被告返還原告316萬9,800元，自屬無據，應予駁回。

㈢關於原告主張：原告斯時囿於不諳法律，且原有房屋已遭剷平重建，新建房屋又由被告支配管理，迫於無奈，只能應被告要求簽署被證2確定書，並依被證2交付316萬9,800元一節，即屬可採。原告簽署被證2確定書之意思表示亦不因之無效，至多屬意思表示有瑕疵。而原告自承於被證2確定書簽署後迄今，其未曾對被告為撤銷意思表示，則縱其於103年2月27日所為意思表示確有瑕疵，亦因罹1年除斥期間無從撤銷。遑論，縱令被證2確定書無效，依民法第180條第3款「給付，有左列情形之一者，不得請求返還：⑶因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者。」規定，原告亦不得請求被告返還316萬9,800元。故本件無再依原告聲請傳訊被告公司員工、被告公司法定代理人到庭釐清當時合建條件、被證2確定書簽署真意之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告本於民法第179條不當得利法律規定提起本訴請求被告返還316萬9,800元，為無理由，應予駁回。

六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　28　　日

民事第六庭　　法　官　黃信滿

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　　110　　年　　1　　月　　28　　日

書記官　黃頌棻