

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第3082號

原告 林良雄
訴訟代理人 蔡宗隆律師
被告 全虹建設股份有限公司

法定代理人 蘇素真
訴訟代理人 黃天佑
被告 李豐松
訴訟代理人 黃天佑
被告 林榮華
訴訟代理人 李怡卿律師

上列當事人間請求給付容積獎勵事件，經本院於民國111年12月8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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項但書第2、7款定有明文。原告起訴聲明：被告應連帶給付「仁化街20號、坐落地號78、實測面積129平方公尺、備註占有共有人土地」的容積獎勵給付原告。願供擔保請准宣告假執行。變更追加為「(1)確認原告依原告與被告全虹建設股份有限公司（以下簡稱全虹公司）間96年所簽訂合建契約約定之容積移轉及其他獎勵分配共99.3平方公尺之房屋分配債權存在。(2)被告全虹公司、李豐松、林榮華應於「變更新北市○○區○○段00地號等36筆土地更新事業計畫案」完成後，將門牌號碼新北市○○區○○街00號實測面積共129平方公尺（編訂日期為54年8月1日）之違章建築容積補償

獎勵面積共55.758平方公尺給付予原告」，均係本於協議書、合建契約書為主張，核屬請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，爰准許為訴之變更追加。

二、原告主張：

1 原告（甲方）、被告林榮華（乙方）、被告全虹公司及兼當時法定代理人即被告李豐松（丙方），三方於97年3月5日簽立協議書乙份（原證1，下稱系爭協議書），系爭協議書第三條約定「甲乙雙方之權利義務，除前開核算之數額外，悉依本協議書約定」；第四條約定「甲方同意將如附表（一）所示之土地應有部分移轉登記予乙方，但甲乙方約定為配合合建，其移轉依合建契約書之約定，由甲方依合建進度及丙方之要求而為移轉登記，並非於合建完成前先行登記乙方名義；乙方承諾提供如附表（一）所示之土地與全虹建設股份有限公司合建；乙方並承諾承受甲方與丙方於92年9月27日簽訂之合建契約書相關之權利義務」；而系爭協議書第四條後段「並願與丙方另訂新合建契約書，但相關約定仍依原合建契約，不得超出原合建契約之約定」則全部刪除，並經用印以確認刪除之本意，即乙方及丙方均不可另行簽立合建契約。依據系爭協議書第一條「…因乙方之父母在如附表（一）所示土地上有門牌號碼臺北縣○○市○○街00號房屋（下稱系爭房屋），甲方同意將如附表（一）所示土地持份移轉登記給乙方，因此乙方承諾負擔甲方辦理繼承登記、所有權移轉登記相關之稅金、費用，此項稅金、費用與陳林英於90年3月6日將如附表（二）所示土地共41筆賣予謝梅郎之價金無關」，原告原為系爭房屋所坐落78號地號（下稱系爭土地）之所有權人，為使土地更新計畫得以順利進行，原告暫時將系爭土地之部分應有部分移轉登記予被告林榮華，並無買賣或贈與之意思表示存在，此參系爭協議書第四條約定「…甲方依合建進度及丙方之要求而為移轉登記，並非於合建完成前先行登記乙方名義」可知，顯見原告仍為系爭土地之所有權人。然近日被告全虹公司將系爭房屋拆除，並以被告林榮華

01 擁有土地持份之建物所有權人身分申請容積獎勵，此參系爭
02 房屋拆除後，被告全虹公司「擬定新北市○○區○○段00地
03 號等31筆土地都市更新事業」計畫（原證2，下稱系爭計畫
04 書）中附表14-2描述可證。然依系爭協議書，原告並無將系
05 爭計畫書附表14-2所謂的「獎勵面積」要給被告林榮華、被
06 告全虹公司或被告李豐松之意思表示，故該等獎勵面積應歸
07 屬原告。被告林榮華僅為出名人，明知其非系爭土地之所有
08 權人，竟以擁有土地應有部分之身分申請本該屬於原告之容
09 積獎勵。

10 2 被告等人申請違章建築容積獎勵共557.58平方公尺，依被證
11 4合建房屋契約書(下稱系爭合建契約)第13條第2項之約定，
12 原告可額外取得10%即55.758平方公尺之房屋，惟被告否認
13 與原告間約定之容積移轉及其他獎勵包含違章建築容積獎
14 勵，已使原告依系爭合建契約應取得之容積獎勵面積債權陷
15 於不安之狀態，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確
16 認原告依系爭合建契約約定應取得99.3平方公尺（計算式：
17 原契約記載13.17坪 $\times$ 3.3058+55.758平方公尺=99.3平方公
18 尺）之房屋分配債權存在。又被告於都市更新計畫案完成
19 後，應依系爭合建契約之約定額外分配55.758平方公尺之建
20 物予原告，惟被告既已否定原告之房屋分配債權，則將來
21 「變更新北市○○區○○段00地號等36筆土地更新事業計畫
22 案」完成後，被告是否將原告應得部分分配給原告，顯有疑
23 慮，被告有屆期不履行之虞，原告自得提起將來給付之訴，
24 依被證四合建契約書及原證一協議書，請求被告全虹公司、
25 李豐松、林榮華於「變更新北市○○區○○段00地號等36筆
26 土地更新事業計畫案」完成後，給付原告違章建築容積補償
27 獎勵面積55.758平方公尺。

28 5 並聲明：(1)確認原告依其與被告全虹公司於96年所簽訂合建
29 契約約定之容積移轉及其他獎勵分配有99.3平方公尺之房屋
30 分配債權存在。(2)被告全虹公司、李豐松、林榮華應於「變
31 更新北市○○區○○段00地號等36筆土地更新事業計畫案」

01 完成後，將門牌號碼新北市○○區○○街00號實測面積共12
02 9平方公尺（編訂日期為54年8月1日）之違章建築容積補償
03 獎勵面積共55.758平方公尺給付予原告。

04 三、被告林榮華則以：

05 依系爭協議書第四條約定，被告林榮華應承受原告與被告全
06 虹公司於92年9月27日簽訂之合建契約書相關之權利義務
07 （該合約嗣於97年1月31日重新簽訂）；另系爭協議書第七
08 條約定「被告林榮華應於被告全虹公司通知進行合建事務
09 時，無條件自行將新北市○○區○○街00號房屋拆除交由全
10 虹公司施工，如於全虹公司通知15日內無法自行拆除，被告
11 林榮華承諾視該房屋為廢棄屋…」。基此，被告林榮華依系
12 爭協議書所載之拆除義務將系爭房屋交與被告全虹公司處
13 理，此與容積獎勵並無關係，被告林榮華也未據此與被告全
14 虹公司另訂其他契約而取得任何容積獎勵面積。所有的容積
15 移轉係原告與被告全虹公司之約定，被告林榮華完全沒有參
16 與，被告林榮華無法就容積率對原告為任何給付等語置辯。
17 並聲明：原告之訴駁回。

18 四、被告全虹公司則以：

19 1 依都市更新條例第41條規定：「權利變換範圍內占有他人土
20 地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入
21 權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第32條規定辦
22 理」，故依現行都市更新案實施者對於違章戶處理有三種方
23 式：(1)現地安置、(2)異地安置、(3)現金補償，並依不同之補
24 償方式亦有不同之協議書，詳新北市都市更新處提供範例協
25 議書供參（見被證1）。實施者即被告全虹公司前於101年10
26 月15日與新北市○○區○○街00號違章建物所有權人即被告
27 林榮華簽訂占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書
28 （見被證2），並按協議內容辦理。有關本案都市更新容積獎
29 勵乃實施者依都市更新條例第44條及都市更新建築容積獎勵
30 辦法申請容積獎勵，經主管機關審核後發布實施，與都更基
31 地範圍內土地所有權人共享其獎勵值，因本案採協議合建方

式辦理，故其獎勵值由實施者及土地所有權人依私契內容按比例分配。也因都市更新容積獎勵其共享精神，故不因申請容積獎勵之內容或項目不同，導致其取得之建築容積專屬或獨厚於本案任一土地所有權人。被告全虹公司於97年11月28日報核「擬訂新北市○○區○○○段○○○段0000000地號等31筆土地都市更新事業計畫案」，並按都市更新建築容積獎勵辦法第11條規定：「處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵…（略以）」依法申請容積獎勵，該案（地籍重測變更地號名）並於103年12月25日「擬訂新北市○○區○○段00地號等31筆土地都市更新事業計畫案」核定發佈實施（見被證3）。103年12月27日申請建照及拆照，現況建物包含全部舊違章建築戶已全部拆除完竣。故本案都市更新容積獎勵業已經新北市政府審議通過並核定發佈，且與舊違章建築戶達成協議，配合順利遷移拆除，足以證明該獎勵依法申請且無爭議。

2 依原告變更追加後之訴之聲明來看，其訴求與現實有所出入。系爭房屋實測面積為129.05平方公尺，依都更規定僅能以不超過新北市每戶平均居住樓地板面積94.40平方公尺標準計算申請（見被證7第10-5頁），故系爭房屋於系爭土地上產出之獎勵值應為94.40平方公尺。又原告於系爭土地持分佔比為10.83%（見被證8），即原告於本處獎勵值之土地貢獻佔比。倘依系爭合建契約第13條第2項容積移轉及其他容積獎勵分配方式計算，原告可分配獎勵產權面積為1.02平方公尺 $[94.40\text{平方公尺}\times\text{持分佔比}10.83\%\times\text{容積獎勵分配比例}10\%=1.02\text{平方公尺（約}0.31\text{坪）}]$ 。原告主張應取得全案申請違章獎勵面積557.58平方公尺之10%即55.758平方公尺，y自屬不合理。原告所持有三重區菜寮段75、78、82、83、84及85地號等土地持分，當時被三重區仁化街14號、20號、28號、30號、32號及34號等舊違章建物所佔用，原告於前開地號之持分佔比為14.25%（見被證8），即原告於本處全部獎勵值之土地貢獻佔比，倘依前開計算方式，同理原告可分配獎

勵產權面積為557.58平方公尺×持分佔比14.25%×容積獎勵分配比例10%=7.95平方公尺（約2.40坪）。並非原告所陳可分得55.758平方公尺（16.87坪），且相距甚遠。

3 原告前與被告全虹公司於97年1月31日簽署系爭合建契約，並於110年9月27日簽署選屋分配協議書（見被證5）。依系爭合建契約第13條第1項法定容積分配方式規定：「甲方（原告）分配產權面積之百分之43，乙方（被告全虹公司）分配產權面積之百分之57」及第2項容積移轉及其他容積獎勵分配方式規定：「甲方（原告）分配產權面積之百分之10，乙方（被告全虹公司）分配產權面積之百分之90」，本條約全部內容即載明雙方就本合建案合作之分配方式及找補方式，其中所載其他容積獎勵即都市更新容積獎勵，分配方式皆依此雙方約定分配。因當時之時空背景，地主與建商共同合作興建之文化，雙方除了按約定之分配比例分配外，亦習慣按雙方約定分配比例之結論以固定坪數分配之，此舉始有97年1月31日簽署系爭合建契約附件三「甲方（原告）可分配建物面積、車位明細表」所載坪數，後分別於102年12月11日及103年3月31日，又增補被告全虹公司多給予原告建物坪數。另被告全虹公司為感念原告長年支持本都更案，與原告於104年6月12日簽署增補協議書（見被證6），藉由分配仁化街20號舊違章建築戶（即被告林榮華該戶）獎勵之名，另給予原告未來合建完成後可多分配10坪建物；藉由分配仁化街30及32號舊違章建築戶（林燈丙該戶）獎勵之名，另給予原告未來合建完成後可多分配8坪建物，合計18坪建物。被告全虹公司多分配原告18坪建物，乃原告於全案可分配違章獎勵產權面積2.40坪之7.5倍多；更有甚者，亦高於原告所陳應分得55.758平方公尺（16.87坪）。綜前所述，容積獎勵乃共享，且由實施者（即建商）與土地所有權人按約定分配方式分配。被告全虹公司為考量本都更合建案順利進行，已多次讓步犧牲利益，與原告簽訂增補協議及契約，於協商後多給予原告可分配坪數，且原告亦同意此分配結果，始得於

110年9月27日簽署選屋分配協議書選配建物及車位位置。由此可證，原告權益並無受損反而獲利，其請求被告再給付容積獎勵並無理由。

4 並聲明：原告之訴駁回。

五、被告李豐松則以：

伊於被告全虹公司之股份已移轉給他人，伊亦未在全虹公司任職，伊沒有分到房子，也沒有容積可以給原告等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

六、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險；而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在。本件原告主張其依與被告全虹公司於96年所簽訂合建契約約定之容積移轉及其他獎勵分配有99.3平方公尺之房屋分配債權存在，此為被告全虹公司所否認，是兩造間就原告是否有此房屋分配債權已生爭執，法律關係即陷於存否不明，此等不安狀態，可藉由確認判決除去，是原告提起本件確認之訴，應認有確認利益存在，先予敘明。

七、原告主張其依與被告全虹公司於96年所簽訂合建契約約定之容積移轉及其他獎勵分配有99.3平方公尺之房屋分配債權存在之依據，乃被告全虹公司「擬定新北市○○區○○段00地號等31筆土地都市更新事業」計畫（原證2）附表14-2之描述，惟查，原證2附表14-2係要表明新北市○○區○○段00地號等31筆土地上，有林榮華等人搭建違章建築占有，對於違章建築戶之補償，有採現金補償或就地安置，被告林榮華係就地安置，附表14-2載明違章建築之門牌、坐落地號、建物所有權人、實測面積，依據上開描述，不能得到被告林榮華有因此分到容積獎勵面積之結果，且按容積獎勵乃共享，係由實施者（即建商）與土地所有權人按約定分配方式分配，被告林榮華並非土地所有權人，無從分得容積獎勵，被

01 告林榮華亦否認有取得任何容積獎勵面積。又查，原證一協
02 議書係原告與被告林榮華簽署，被告林榮華依該協議書須將
03 違章建築交與被告全虹公司拆除，土地交付被告全虹公司合
04 建，待合建房屋興建完成，被告林榮華可分到房地及停車
05 位，待登記為原告所有，再由原告移轉登記予被告林榮華取
06 得，經核上開協議書約定，亦與容積獎勵無關，是原告主張
07 其依與被告全虹公司於96年所簽訂合建契約約定之容積移轉
08 及其他獎勵分配有99.3平方公尺之房屋分配債權存在乙節，
09 並無可採，其請求確認對被告全虹公司有99.3平方公尺之房
10 屋分配債權存在，為無理由，應予駁回。

11 八、原告主張之房屋分配債權既不存在，則其依據該房屋分配債
12 權請求被告全虹公司應於「變更新北市○○區○○段00地號
13 等36筆土地更新事業計畫案」完成後，將門牌號碼新北市○
14 ○區○○街00號實測面積共129平方公尺（編訂日期為54年8
15 月1日）之違章建築容積補償獎勵面積共55.758平方公尺給
16 付原告，亦無理由，應予駁回。原告同樣依據原證一協議書
17 及被證四之合建契約書，請求被告李豐松、林榮華為相同之
18 給付，惟查，被告李豐松並非上開契約之當事人，原告自無
19 從本於上開契約對被告李豐松請求給付。另被告林榮華否認
20 有取得容積獎勵面積，原告亦未證明有此事實，則原告請求
21 被告林榮華給付亦屬無據，是原告對被告李豐松、林榮華之
22 請求，均無理由，應予駁回。

23 九、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
24 文。

25 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

26 民事第七庭 法 官 陳映如

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

