

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第458號

原告 林昱廷

林柏洲

林雅琪

共同

訴訟代理人 陸正康律師

陸德瑞律師

被告 立信建設股份有限公司

法定代理人 賴運興

訴訟代理人 趙仁君

劉坤典律師

複代理人 謝璨鴻律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經本院於民國115年3月3日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告林昱廷給付新臺幣伍仟陸佰參拾壹萬陸仟貳佰捌拾參元之同時，將如附表1-1、1-2所示建物及土地之所有權移轉登記並交付予原告林昱廷。

被告應於原告林柏洲給付新臺幣壹佰柒拾壹萬壹仟捌佰參拾玖元之同時，將如附表2-1、2-2所示建物及土地之所有權移轉登記並交付予原告林柏洲。

被告應於原告林雅琪給付新臺幣肆佰貳拾陸萬參仟零壹拾肆元之同時，將如附表3-1、3-2所示建物及土地之所有權移轉登記並交付予原告林雅琪。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告林柏洲、林雅琪負擔。

事實及理由

一、原告主張：

01 (一)緣訴外人林石龍及原告林昱廷為父子關係，原告林柏洲、林
02 雅琪為兄妹關係（下合稱4位地主，分則逕稱其姓名，另林
03 昱廷、林柏洲及林雅琪合稱原告），渠等提供新北市板橋區
04 江翠北側重劃分得之土地，與被告合作興建大樓，並分別於
05 民國102年6月20日、6月29日、8月31日與被告簽訂土地合建
06 契約書（各契約除甲方簽署人不同外，其餘內容均相同，下
07 統稱系爭合建契約）。嗣被告於108年4月間通知4位地主辦
08 理選屋，因被告未依系爭合建契約特約條款之約定計算地主
09 可選屋價值，4位地主均對被告所計算之地主可選屋價值異
10 議，但亦合意由4位地主先以自行核算之可選屋價值，完成
11 選屋，於完工後，再依據系爭合建契約之約定與被告結清應
12 找補金額。

13 (二)又系爭合建大樓於112年1月12日申報竣工，於112年8月30日
14 取得112年板使字第231號使用執照，4位地主為能順利移轉
15 產權及交屋，早於112年5月間即列表計算找補金額，並寄發
16 台北榮星郵局第202、203、204號存證信函告知被告，但未
17 獲置理，復於112年10月20日再寄發台北興安郵局第999、10
18 01、1002號存證信函告知被告，應由渠等支付或返還之稅
19 費，均已支付或返還，並要求被告會同辦理結算，仍未獲置
20 理。嗣於113年2月6日完成建物所有權第一次登記，其中林
21 石龍所選房屋及車位建號及土地權利範圍等相關標示如附表
22 4-1及4-2所示；林昱廷所選房屋及車位建號及土地權利範圍
23 等相關標示如附表1-1及1-2所示；林柏洲所選房屋及車位建
24 號及土地權利範圍等相關標示如附表2-1及2-2所示；林雅琪
25 所選房屋及車位建號及土地權利範圍等相關標示如附表3-1
26 及3-2所示。被告本應依系爭合建契約第14條第1項約定，於
27 使用執照取得後120日內（即於112年12月19日之前）通知4
28 位地主辦理交屋，詎4位地主依系爭合建契約第9條約定地主
29 應負擔之稅費交付被告後，被告遲至113年12月6日始將附表
30 4-1及4-2所示之建物及土地所有權登記及交屋予林石龍，惟
31 其餘附表所示之建物及土地，迄今仍以被告名義登記，遑論

01 交屋。

02 (三)茲就原告應分得之房屋價值、車位價值，扣除兩造所不爭執
03 之已選房屋價值、車位價值，就應找補金額之計算，說明如
04 下：

05 1.依系爭合建契約特約條款約定，係原告所採「面積價值計算
06 法」，即「先依不同容積來源，確定原告應分配容積，再計
07 算可分配容積（轉換成權狀面積）所代表之價值（此即地主
08 應分得『面積價值』）」之計算模式。計算基礎包含：(1)就
09 基準及獎勵容積部分（不含容積移轉部分），原告享有「每
10 坪土地換回4.5坪權狀面積」之最低保證；(2)就容積移轉部
11 分，原告依是否提供送出基地而定分取所增加權狀面積之5
12 0%或15%。經加計(1)(2)兩部分得出之總權狀面積，再乘以
13 被告在選屋時提出整棟建築總價除以全部建物面積所得出之
14 「每坪建物之平均單價」後，取得「原告應分得面積價值
15 （即原告可選屋之價值）」，並由原告依被告提出之全部房
16 屋車位價格表，於選屋時選定房屋及車位，待被告將原告所
17 選房屋依約完工取得使用執照，並辦竣與選屋當時戶別面積
18 相符之建物所有權第一次登記後，原告之「原告應分得面積
19 價值（即原告可選屋之價值）」扣除「選定房屋及車位價
20 值」後之找補金債權即可確定，此應為系爭合建契約特約條
21 款及第9條所約定之找補方式。

22 2.被告雖辯稱其算式為「整棟價值分配法」，惟被告所提計算
23 方式，跳過系爭合建契約特約條款原告就來源不同容積取得
24 「應分得面積價值」之計算步驟，且並無任何依據即將應納
25 入「獎勵容積」範圍之「公益獎勵容積」排除，亦違反特約
26 條款約定，將應排除於「獎勵容積」範圍內之「移轉容
27 積」，納入「基準加獎勵容積」分配之列，刻意曲解特約條
28 款「1坪土地換4.5坪權狀坪」之容積來源。另計算「移轉容
29 積」應分配予原告之比例時，違反特約條款15%或50%之分
30 配約定，逕自創設35%之比例，使系爭合建契約特約條款形
31 同具文，顯不可採。

01 3.茲就本件應找補金額，計算如下：

02 (1)林石龍部分：其提供土地面積 352.85m^2 ，最少可分得「基準
03 及獎勵容積」之權狀面積為 480.32 坪（計算式： 352.85×0.3
04 $025 \times 4.5 = 480.32$ ）。又實際不足額提供容移土地面積 161.2
05 9m^2 ，因林石龍依特約優先比例未足額提供，可分得 35.13 容
06 積坪（計算式： $161.29 / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 50\% = 3$
07 5.13 ），另餘額由被告提供，林石龍可分得 12.52 容積坪
08 【 $(352.85 - 161.29) / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 15\% = 1$
09 2.52 】。又本建案總容積量 22067.36 坪【計算式： $(44164.1$
10 $2 + 6624.62 + 2347.43 + 17665.64 + 2418.13) \times 0.3025 = 2206$
11 7.36 】，又本建案總權狀面積 36542.23 坪，坪效比為 1.0000
12 00000 （計算式： $36542.23 / 22067.36 = 1.0000000000$ ），則
13 林石龍可分得 78.91 權狀坪【計算式： $(35.13 + 12.52) \times 1.00$
14 $00000000 = 78.91$ 】。合計林石龍可分得 559.23 權狀坪（計算
15 式： $480.32 + 78.91 = 559.23$ ）。故林石龍應分得房屋價值為
16 2億6,722萬8,612元【計算式： $559.23 \times 477,851 = 267,228,6$
17 12 】、車位價值3,019萬1,924元【計算式： $1,972,850,000 \times$
18 $559.23 / 36542.23 = 30,191,924$ 】，合計應分得2億9,742萬
19 0,539元，扣除林石龍已選房屋價值2億1,565萬元、車位價
20 值2,770萬元，林石龍對被告取得找補金額5,407萬0,539元
21 之債權。

22 ②林昱廷部分：其提供土地面積 23.06m^2 ，最少可分得之「基
23 準及獎勵容積」之權狀面積為 31.39 坪（計算式： 23.06×0.3
24 $025 \times 4.5 = 31.39$ ）。又實際不足額提供容移土地面積 19.39
25 m^2 ，因林昱廷依特約優先比例未足額提供，可分得 4.22 容積
26 坪（計算式： $19.39 / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 50\% = 4.2$
27 2 ），另餘額由被告提供，林昱廷可分得 0.24 容積坪【 $(23.0$
28 $6 - 19.39) / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 15\% = 0.24$ 】。又
29 本建案坪效比為 1.0000000000 ，則林昱廷可分得 7.3855 權狀
30 坪【計算式： $(4.22 + 0.24) \times 1.0000000000 = 7.3855$ 】。合計
31 林昱廷可分得 38.7755 權狀坪（計算式： $31.39 + 7.3855 = 38.$

7755)。故林昱廷應分得房屋價值1,853萬2,065元【計算式： $38.7755 \times 477,851 = 18,532,065$ 】、車位價值209萬3,776元【計算式： $1,972,850,000 \times 38.7755 / 36542.23 = 2,093,776$ 】，合計應分得2,062萬5,841元，扣除林昱廷已選房屋價值6,898萬元、車位價值800萬元，被告對林昱廷取得找補金額5,635萬4,159元之債權。

③林柏洲部分：其提供土地面積 5.39m^2 ，最少可分得之「基準及獎勵容積」之權狀面積為7.34坪（計算式： $5.39 \times 0.3025 \times 4.5 = 7.34$ ）。又超額提供容移土地面積 54.09m^2 ，依特約優先比例足額提供，可分得1.17容積坪（計算式： $5.39 / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 50\% = 1.17$ ），另林柏洲超額提供餘額，可分得10.61容積坪【 $(54.09 - 5.39) / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 50\% = 10.61$ 】。又本建案坪效比為1.000000000，則林柏洲可分得19.5070權狀坪【計算式： $(1.17 + 10.61) \times 1.000000000 = 19.5070$ 】。合計林柏洲應分得26.847權狀坪（計算式： $7.34 + 19.5070 = 26.847$ ）。故林柏洲應分得房屋價值1,282萬7,576元【計算式： $26.847 \times 477,851 = 12,827,576$ 】、車位價值144萬9,276元【計算式： $1,972,850,000 \times 26.847 / 36542.23 = 1,449,276$ 】，合計應分得1,427萬6,852元，扣除林柏洲已選房屋價值1,100萬元、車位價值150萬元，林柏洲對被告取得找補金額177萬6,852元之債權。

④林雅琪部分：其提供土地面積 10.77m^2 ，最少可分得之「基準及獎勵容積」之權狀面積為14.6606坪（計算式： $10.77 \times 0.3025 \times 4.5 = 14.6606$ ）。又超額提供容移土地面積 115.41m^2 ，依特約優先比例足額提供，可分得2.35容積坪（計算式： $10.77 / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 50\% = 2.35$ ），另林雅琪超額提供餘額，可分得22.79容積坪【 $(115.41 - 10.77) / 12267.81 \times 17665.64 \times 0.3025 \times 50\% = 22.79$ 】。又本建案坪效比為1.000000000，則林雅琪可分得41.6303權狀坪【計算式： $(2.35 + 22.79) \times 1.000000000 = 41.6303$ 】。合計林雅琪應分得56.2909權狀坪（計算式： $14.6606 + 41.6303 = 56.2909$ ）。

2909)。故林雅琪應分得房屋價值2,689萬8,663元【計算式： $56.2909 \times 477,851 = 26,898,663$ 】、車位價值303萬9,046元【計算式： $1,972,850,000 \times 56.2909 / 36542.23 = 3,039,046$ 】，合計應分得2,993萬7,709元，扣除林雅琪已選房屋價值為2,334萬元、車位價值350萬元，林雅琪對被告取得找補金額309萬7,709元之債權。

4.承上，林石龍、林柏洲及林雅琪均屬短少分配，應由被告給付找補金，被告對渠等既無債權存在，無由拖延所有權過戶及交屋手續；林昱廷雖屬超額分配而應給付找補金額予被告，但林石龍前於113年7月4日寄發台北興安郵局第542號存證信函，除催告被告履行所有權移轉及交屋義務外，並敘明已將對於被告享有之5,406萬2,556元債權讓與林昱廷，林昱廷受讓林石龍上開債權後，旋即於同日以台北興安郵局第543號存證信函通知被告，除以此債權抵銷其對被告所負之5,635萬4,856元之債務外，並已將不足抵銷之229萬2,300元匯款支付予被告，是林昱廷對被告已無任何債務存在。被告雖否認林石龍與林昱廷間債權讓與之效力，惟系爭合建契約第15條標題載明「契約讓與」，內容又敘明「各項權利及各項義務」之轉讓，顯係就「契約當事人地位之概括移轉」為約定，而非就單純「金錢債權之讓與」為特約。況縱認有此特約，然被告不行使同意權僅係為造成林石龍父子之困擾，以損害林石龍父子之財產權為主要目的，亦已構成權利濫用，該債權讓與應為合法有效。

(四)被告復辯稱本件應受前案即鈞院108年度重訴字第743號確定判決既判力及爭點效之拘束，惟原告於前案係依民法第227條、第229條、第231條第1項、第214條等規定請求被告支付「找補金」，與本案之訴訟標的並不相同，自不受前案既判力之拘束。況前案判決係原告及林石龍主張依系爭合建契約計算之找補金，於前案判決時，因建物尚未完工，未來是否會完工而得以計算找補金，均未可知，自無從就「分屋價值及找補金應如何計算及給付」等實體爭點作出終局判斷，是

01 前案亦無足以拘束本件爭點判斷之爭點效。甚且，本件乃於
02 系爭合建建物取得使用執照及辦竣建物所有權第一次登記等
03 「新事實」發生後，就「已屆期之給付請求權」起訴請求，
04 自不在前案審理範圍甚明。

05 (五)爰依系爭合建契約第14條第1項、民法第398條準用第348條
06 第1項，暨系爭合建契約第4條第2項、民法第399條準用第36
07 7條、第369條、第370條或第179條等規定，併為聲明：1.被
08 告應將附表1-1及1-2所示建物及土地所有權移轉登記並交付
09 予林昱廷。2.被告應將附表2-1及2-2所示建物及土地所有權
10 移轉登記並交付予林柏洲。3.被告應將附表3-1及3-2所示建
11 物及土地所有權移轉登記並交付予林雅琪。4.被告應給付林
12 柏洲177萬6,852元，及自民事調解聲請狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按年息百分之5計算之利息。5.被告應給付林雅
14 琪309萬7,709元，及自民事調解聲請狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按年息百分之5計算之利息。並陳明就交屋部分及
16 金錢給付部分願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)原告所選配之房屋、車位價值，均已高於系爭合建契約約定
19 可獲得之價值：

20 1.依系爭合建契約第3條第1、2、6項、第4條第2項約定，可知
21 依兩造當事人簽約時真意，系爭合建案之房屋、車位係採
22 「價值分配」方式，意即先將總房屋、車位價值乘上各類容
23 積所占比例與系爭合建契約所定地主之分配比例，再乘以各
24 地主合建面積或提供容積移轉面積占基地面積之比例，即能
25 計算出各地主得分配之房屋、車位價值，亦即係以價值決定
26 分配，雖因此而得推出原告各別所得房屋面積及車位數，然
27 究不能倒果為因認為系爭合建契約約定係採原告所謂以面積
28 或坪數計算分配。

29 2.又系爭合建建物之總房屋、車位價值，分別依各類容積獎勵
30 與總容積所占比例計算基準容積、容積獎勵之價值：

31 (1)系爭合建建物之基準容積為360%，獎勵容積中開放空間獎

勵、規模獎勵、容積移轉獎勵、公益設施獎勵各為基準容積之5.3152%、15%、40%、4.864%，總容積率為594.6451%【計算式： $360\% \times (1 + 5.3152\% + 15\% + 40\% + 4.864\%) = 594.6451\%$ 】。據此計算，「基準容積」為360%、「開放空間獎勵」為19.13472%（計算式： $360\% \times 5.3152\% = 19.13472\%$ ）、「規模獎勵」為54%（計算式： $360\% \times 15\% = 54\%$ ）、「公益設施獎勵」為17.5104%（計算式： $360\% \times 4.864\% = 17.5104\%$ ）、「容積移轉獎勵」則為144%（計算式： $360\% \times 40\% = 144\%$ ）。

(2)系爭合建建物之總房屋、車位價值分別為174億6,175萬元、19億7,285萬元，依前開計算得出之容積數值與總容積數值之比例，乘以房屋、車位總價值，即得出基準容積、各種獎勵容積於房屋、車位所占之價值（查公益設施獎勵部分，依都市更新建築容積獎勵辦法第7條第1項規定，以提供社會福利設施或其他公益設施為前提。故應視各地主有無提供公益設施來予以分配，由於原告及林石龍並未提供公益設施，毋庸就此為分配）：

①「基準容積」所占系爭合建案之總房屋、車位價值分別為105億7,139萬7,609元【計算式： $17,461,750,000 \times (360\% / 594.64512\%) = 10,571,397,609$ 】、11億9,436萬9,509元【計算式： $1,972,850,000 \times (360\% / 594.64512\%) = 1,194,369,509$ 】。

②「開放空間獎勵」所占系爭合建案之總房屋、車位價值分別為5億6,189萬0,926元【計算式： $17,461,750,000 \times (19.13472\% / 594.64512\%) = 561,890,926$ 】、6,348萬3,128元【計算式： $1,972,850,000 \times (19.13472\% / 594.64512\%) = 63,483,128$ 】。

③「規模獎勵」所占系爭合建案之總房屋、車位價值分別為15億8,570萬9,641元【計算式： $17,461,750,000 \times (54\% / 594.64512\%) = 1,585,709,641$ 】、1億7,915萬5,426元【計算式： $1,972,850,000 \times (54\% / 594.64512\%) = 179,155,426$ 】。

01 ④「容積移轉獎勵」所占系爭合建案之總房屋、車位價值分別
02 為42億2,855萬9,044元【計算式： $17,461,750,000 \times (144\% /$
03 $594.64512\%) = 4,228,559,044$ 】、4億7,774萬7,804元
04 【計算式： $1,972,850,000 \times (144\% / 594.64512\%) = 477,747,$
05 804 】。

06 3.承上，將上開容積所占系爭合建案之分配價值，將基準容
07 積、獎勵容積之價值各依系爭合建契約所定比例與各地主合
08 建面積占合建總基地面積12267.81平方公尺之比例計算，即
09 為原告及林石龍就各種類容積獎勵所得分回之建物、車位價
10 值數額：

11 (1)「基準容積」部分，依系爭合建契約第3條第1、2項約定，
12 其得分配價值依各地主之合建面積占合建基地面積之比例分
13 配50%：

14 ①林石龍部分：依其提供基地面積352.85平方公尺之比例計
15 算，其所得分配房屋價值為1億5,202萬8,669元【計算式：
16 $(352.85 / 12,267.81) \times 10,571,397,609 \times 50\% = 152,028,66$
17 9 】、車位價值為1,717萬6,386元【計算式： $(352.85 / 12,2$
18 $67.81) \times 1,194,369,509 \times 50\% = 17,176,386$ 】。

19 ②林昱廷部分：依其提供基地面積為23.06平方公尺之比例計
20 算，其所得分配房屋價值為993萬5,613元【計算式： $(23.0$
21 $6 / 12,267.81) \times 10,571,397,609 \times 50\% = 9,935,613$ 】、車位價
22 值為112萬2,538元【計算式： $(23.06 / 12,267.81) \times 1,194,$
23 $369,509 \times 50\% = 1,122,538$ 】。

24 ③林雅琪部分：依其提供基地面積10.77平方公尺之比例計
25 算，其所得分配房屋價值為464萬0,354元【計算式： $(10.7$
26 $7 / 12,267.81) \times 10,571,397,609 \times 50\% = 4,640,354$ 】、車位價
27 值為52萬4,273元【計算式： $(10.77 / 12,267.81) \times 1,194,3$
28 $69,509 \times 50\% = 524,273$ 】。

29 ④林柏洲部分：依其提供基地面積5.39平方公尺之比例計算，
30 其所得分配房屋價值為232萬2,331元【計算式： $(5.39 / 12,$
31 $267.81) \times 10,571,397,609 \times 50\% = 2,322,331$ 】、車位價值為2

6萬2,380元【計算式： $(5.39/12,267.81) \times 1,194,369,509 \times 50\% = 262,380$ 】。

(2)「開放空間獎勵」部分，按系爭合建契約第3條第1、2項約定，其得分配價值依各地主之合建面積占合建基地面積之比例分配50%：

①林石龍部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配房屋價值為808萬0,628元【計算式： $(352.85/12,267.81) \times 561,890,926 \times 50\% = 8,080,628$ 】、車位價值為91萬2,959元【計算式： $(352.85/12,267.81) \times 63,483,128 \times 50\% = 912,959$ 】。

②林昱廷部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配房屋價值為52萬8,098元【計算式： $(23.06/12,267.81) \times 561,890,926 \times 50\% = 528,098$ 】、車位價值為5萬9,665元【計算式： $(23.06/12,267.81) \times 63,483,128 \times 50\% = 59,665$ 】。

③林雅琪部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配房屋價值為24萬6,644元【計算式： $(10.77/12,267.81) \times 561,890,926 \times 50\% = 246,644$ 】、車位價值為2萬7,866元【計算式： $(10.77/12,267.81) \times 63,483,128 \times 50\% = 27,866$ 】。

④林柏洲部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配房屋價值為12萬3,436元【計算式： $(5.39/12,267.81) \times 561,890,926 \times 50\% = 123,436$ 】、車位價值為1萬3,946元【計算式： $(5.39/12,267.81) \times 63,483,128 \times 50\% = 13,946$ 】。

(3)「規模獎勵」部分，按系爭合建契約第3條第1、2項約定，其得分配價值依各地主之合建面積占合建基地面積之比例分配50%：

①林石龍部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配房屋價值為2,280萬4,300元【計算式： $(352.85/12,267.81) \times 1,585,709,641 \times 50\% = 22,804,300$ 】、車位價值為257萬6,458元【計算式： $(352.85/12,267.81) \times 179,155,426 \times 50\% = 2,576,458$ 】。

②林昱廷部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配

房屋價值為149萬0,342元【計算式： $(23.06/12,267.81) \times 1,585,709,641 \times 50\% = 1,490,342$ 】、車位價值為16萬8,381元【計算式： $(23.06/12,267.81) \times 179,155,426 \times 50\% = 168,381$ 】。

③林雅琪部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配房屋價值為69萬6,053元【計算式： $(10.77/12,267.81) \times 1,585,709,641 \times 50\% = 696,053$ 】、車位價值為7萬8,641元【計算式： $(10.77/12,267.81) \times 179,155,426 \times 50\% = 78,641$ 】。

④林柏洲部分：依其上開提供基地面積比例計算，其所得分配房屋價值為34萬8,350元【計算式： $(5.39/12,267.81) \times 1,585,709,641 \times 50\% = 348,350$ 】、車位價值為3萬9,357元【計算式： $(5.39/12,287.81) \times 179,155,426 \times 50\% = 39,357$ 】。

(4)「容積移轉獎勵」部分，依系爭合建契約特約條款第3點約定，甲方（地主）無提供送出基地者，僅得分回15%；有提供公設用地者，除依前揭約定分回15%以外，甲方（地主）另得就其提供量另分回35%（兩者價值數額加總合計50%，與合建比例一致），是此部分需區分有無提供送出基地，分別計算所得分配價值：

①林石龍部分：依其上開提供土地面積比例乘以約定得分配之15%，其所得分配房屋價值為1,824萬3,440元【計算式： $(352.85/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 15\% = 18,243,440$ 】、車位價值為206萬1,166元【計算式： $(352.85/12,267.81) \times 477,747,804 \times 15\% = 2,061,166$ 】；其另提供161.29平方公尺基地作為申請容積移轉之用，依此部分提供面積比例乘以約定得分配之35%，其所得分配房屋價值為1,945萬8,119元【計算式： $(161.29/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 35\% = 19,458,119$ 】、車位價值為219萬8,402元【計算式： $(161.29/12,267.81) \times 477,747,804 \times 35\% = 2,198,402$ 】。故林石龍就容積移轉可得分配之房屋、車位價值，分別為3,770萬1,559元、425萬9,568元。

- ②林昱廷部分：依其上開提供面積比例乘以約定得分配之15%，其所得分配房屋價值為119萬2,274元【計算式： $(23.06/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 15\% = 1,192,274$ 】、車位價值為13萬4,705元【計算式： $(23.06/12,267.81) \times 477,747,804 \times 15\% = 134,705$ 】；其另提供19.39平方公尺基地作為申請容積移轉之用，依此部分提供面積比例乘以約定得分配之35%，其所得分配房屋價值為233萬9,221元【計算式： $(19.39/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 35\% = 2,339,221$ 】、車位價值為26萬4,288元【計算式： $(19.39/12,267.81) \times 477,747,804 \times 35\% = 264,288$ 】。故林昱廷就容積移轉可得分配之房屋、車位價值，分別為353萬1,495元、39萬8.993元。
- ③林雅琪部分：依其上開提供土地面積比例乘以約定得分配之15%，其所得分配房屋價值為55萬6,842元【計算式： $(10.77/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 15\% = 556,842$ 】、車位價值為6萬2,913元【計算式： $(10.77/12,267.81) \times 477,747,804 \times 15\% = 62,913$ 】；其另提供115.41平方公尺基地作為申請容積移轉之用，依此部分提供面積比例乘以約定得分配之35%，其所得分配房屋價值為1,392萬3,129元【計算式： $(115.41/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 35\% = 13,923,129$ 】、車位價值為157萬3,052元【計算式： $(115.41/12,267.81) \times 477,747,804 \times 35\% = 1,573,052$ 】。故林雅琪就容積移轉可得分配之房屋、車位價值，分別為1,447萬9,971元、163萬5,965元。
- ④林柏洲部分：依其上開提供面積比例乘以約定得分配之15%，其所得分配房屋價值為27萬8,680元【計算式： $(5.39/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 15\% = 278,680$ 】、車位價值為3萬1,486元【計算式： $(5.39/12,267.81) \times 477,747,804 \times 15\% = 31,486$ 】；其另提供54.09平方公尺基地作為申請容積移轉之用，依此部分提供面積比例乘以約定得分配之35%，其所得分配房屋價值為652萬5,449元【計算式： $(54.09/12,267.81) \times 4,228,559,044 \times 35\% = 6,525,449$ 】、車位價值為73萬7,253元【計算式： $(54.09/12,267.81) \times 477,747,804$

01 $\times 35\% = 737,253$ 】。故林柏洲就容積移轉可得分配之房屋、車
02 位價值，分別為680萬4,129元、76萬8,739元。

03 (5)綜上所述，林石龍所得分配總價值為房屋2億2,061萬5,156
04 元（計算式： $152,028,669 + 8,080,628 + 22,804,300 + 37,701,559 = 220,615,156$ ）、車位2,492萬5,371元（計算式： $17,176,386 + 912,959 + 2,576,458 + 4,259,568 = 24,925,371$ ）；
05 林昱廷所得分配總價值為房屋1,548萬5,548元（計算式： $9,935,613 + 528,098 + 1,490,342 + 3,531,495 = 15,485,548$ ）、車
06 位174萬9,577元（計算式： $1,122,538 + 59,665 + 168,381 + 398,993 = 1,749,577$ ）；林雅琪所得分配總價值為房屋2,006萬
07 3,022元（計算式： $4,640,354 + 246,644 + 696,053 + 14,479,971 = 20,063,022$ ）、車位226萬6,745元（計算式： $524,273 + 27,866 + 78,641 + 1,635,965 = 2,266,745$ ）；林柏洲所得分配總
08 價值為房屋959萬8,246元（計算式： $2,322,331 + 123,436 + 348,350 + 6,804,129 = 9,598,246$ ）、車位108萬4,422元（計算
09 式： $262,380 + 13,946 + 39,357 + 768,739 = 1,084,422$ ）。經扣
10 除渠等實際已選房屋及車位價值後，林昱廷尚須給付被告5,675萬7,631元（計算式： $68,980,000 + 8,000,000 - 15,485,548 - 1,749,577 = 59,744,875$ ；依系爭合建契約第4條第2項約定
11 以差額95%計算實際找補金額， $59,744,875 \times 0.95 = 56,757,631$ ）、林柏洲尚須給付被告172萬6,465元（計算式： $11,000,000 + 1,500,000 - 9,598,246 - 1,084,422 = 1,817,332$ ；依系爭
12 合建契約第4條第2項約定以差額95%計算實際找補金額， $1,817,332 \times 0.95 = 1,726,465$ ）、林雅琪尚須給付被告428萬4,721元（計算式： $23,340,000 + 3,500,000 - 200,063,022 - 2,266,745 = 4,510,233$ ；依系爭合建契約第4條第2項約定以差額95%
13 計算實際找補金額， $4,510,233 \times 0.95 = 4,284,721$ ）。

28 4.又原告據以計算可選分配價值之方式，不僅錯誤理解合建契
29 約明確載明之分配方式，其計算方式更將使其取得高於其他
30 地主甚多之分配價值，分述如下：

31 (1)系爭合建案係採價值分配方式，此顯與原告主張先計算各地

主得分配之坪數，再回推得以分配之銷售價值云云迥異，堪認原告據以計算可選分配價值之方式，並不可採。

(2)又系爭合建契約特約條款第1點係基於維持整宗合建基地完整性，以達地盡其利目的，遂於原告依原有土地位置優先分配之前提下（系爭合建契約第4條第1項參照），保障原告參與系爭合建案所獲總利益之最低門檻，作為原告獨有之特別保障，是對於該保障之計算自應以原告原有土地位置之均價作為基礎，原告所提供之土地位置坐落區域之均價為每坪42萬0,533元，即應以此數額換算認定是否滿足最低門檻之依據。況上開特約條款所稱房屋權狀面積實則包含基準容積、獎勵容積二大類，其中獎勵容積又包含各類容積獎勵與容積移轉，故判斷是否符合上開特約條款門檻，應將基準容積、開放空間容積獎勵、規模容積獎勵及容積移轉獎勵加總計算，始符允當。

(3)再者，系爭合建契約特約條款所謂獎勵容積、容積移轉，依法令係以提供之土地面積計算取得之容積率，以換算得興建之面積，故系爭合建契約之特約條款有面積及坪數等文字，實際上係系爭合建案取得之「獎勵容積」如何分配，並非指合建成果（即興建之房屋及車位）如何分配。至於特約條款所謂「並保證甲方每坪土地可分回之房屋權狀面積不低於4.5坪」，係被告承諾給予原告得分回之權利總數值（即先以參與系爭合建案之全部187名地主均相同之每坪47萬7,851元計算出分回總量價值後，再依照系爭合建契約書第3條與特約條款約定之分配比例計算各地主得分配之權利總數值）之最低限度門檻保障，而被告依原告得分回總價值計算，再除以原告提供土地坪數，確已逾越上開最低門檻（林雅琪每坪分回14.64坪、林柏洲每坪分回14坪、林昱廷每坪分回5.28坪），況被告對於參與合建之全部地主均採同一算法，並未對原告採取不利之算法，被告亦不可能獨厚原告特別給予高額之利益。原告主張以渠等之合建面積直接乘以4.5坪，再乘以每坪均價計算可得分配之價值云云，顯與系爭合建契約

之約定有違，自不足採。

(5)又原告並未將公益設施獎勵容積與其他獎勵容積區分，均納入「基準及獎勵容積」一同分配計算，惟被告曾以書面通知包含原告在內之所有地主，有意願提供公益設施者，應於期限內以書面同意書通知被告，惟原告並未於期限內函復同意參與或提供任何社會福利設施或其他公益設施，自無由享有公益設施容積獎勵，亦無從取得公益設施容積獎勵之價值分配，如此始符合系爭合建契約所定依地主提供之建築容積對於總容積比例之價值分配方式。

(二)原告未依系爭合建契約給付對待給付費用予被告，被告得依民法第264條第1項規定，就聲明第1項請求主張同時履行抗辯權拒絕給付：

1.兩造締結之合建契約性質上應屬互易契約，被告所負義務為移轉原告所選擇之房屋、車位所有權予原告，原告則負有將土地所有權移轉予被告，並就其選擇超額選配房屋、車位價值以金錢找補給付予被告之義務，及繳納契約履行所需相關費用之義務，故倘原告未履行依契約給付找補差額費用之給付義務時，被告於原告履行給付義務前，自得拒絕給付。被告早於108年召開選配房屋、車位會議時，即明確說明選屋及找補確認程序，並告知各地主應於取得使用執照、產權登記前支付其選配房屋、車位之找補差額金額，各地主亦無異議，並於簽署選配房屋、車位確認書時表示同意，足見各地主、被告間確實存在地主方應於取得使用執照前履行找補差額義務之約定合意，殆無疑義。

2.原告於計算可選房屋、車位價值與實際已選房屋、車位價值之差額後，均有超額選配之情形，林雅琪須給付找補差額428萬4,721元、林柏洲須給付找補差額172萬6,465元、林昱廷須給付找補差額5,675萬7,631元予被告；又林雅琪就管理基金4萬元及代管理金6萬元、林柏洲就管理基金2萬元及代管理基金3萬元、林昱廷就管理基金2萬元及代管理基金3萬元等費用，亦尚未給付。被告於112年10月3日已分別發函通知

原告，請求原告給付找補差額、代管理金及管理基金等費用，以利後續過戶事項之進行。另被告確認已收受林昱廷匯付之229萬2,300元。從而，因原告顯然未履行上開契約所明定之給付義務，被告自得依民法第264條第1項規定，主張同時履行抗辯而拒絕移轉登記如附表所示建物及土地所有權予原告，而被告對林昱廷、林柏洲、林雅琪得主張同時履行抗辯之金額分別為5,446萬5,331元、177萬6,465元、438萬4,721元。

3.另縱認給付超額選配找補金額、代管理金及管理基金並非系爭合建契約具對價關係之主給付義務，然分配價值與實際選配價值之差額找補，事涉合建關係中之利益分配，直接影響合建契約債之本旨履行，代管理金及管理基金亦與合建大樓事實上之經營、管理息息相關，仍與合建契約主給付義務實質上具牽連性，基於公平原則，被告亦應得類推適用民法第264條第1項規定，主張同時履行抗辯而拒絕給付。

4.至於林昱廷固主張其經林石龍讓與對被告之5,406萬2,556元債權，並已以存證信函通知被告，而以該債權與林昱廷對被告所負5,635萬4,856元債務為抵銷，並已匯款229萬2,300元予被告，已足額清償對被告之債務云云，惟依系爭合建契約第15條約定，足見兩造及林石龍締約時已約定未經他方書面同意，禁止轉讓部分或全部之權利義務予第三人，非僅限於契約轉讓。是林石龍、林昱廷間債權讓與行為，既未得被告書面同意，對被告自不生效力。雖該條標題「契約轉讓」，然解釋契約當以具體內容為要，非單以標題判斷，原告顯有刻意曲解之嫌。再者，兩造及林石龍約定債權讓與及債務承擔均須經對方書面同意，並無顯失公平情事，被告依此約定抗辯，何來權利濫用。況抵銷之行使，事涉債權是否存在、債權數額多寡、清償期是否屆至等要件之判斷，而林石龍對被告之債權數額，兩造認知歧異，落差高達5,000餘萬元，倘同意林石龍之債權讓與行為，並由林昱廷就此爭議債權主張抵銷，必將發生諸多爭議，被告不同意該債權讓與行為，

01 係合法保障自身權益，絕非以損害林石龍父子財產為目的，
02 更不構成權利濫用。甚且，縱認林昱廷有效受讓林石龍之債
03 權，然其對被告未清償之債務仍高達5,000餘萬元，並非其
04 主張對被告已不負債務，故於林昱廷對被告清償債務前，被
05 告仍得主張同時履行抗辯而拒絕給付。

06 (三)再者，原告於本件所主張之訴訟標的與前案之訴訟標的不相
07 同，固無既判力之適用，然就前案確定判決所認定兩造不爭
08 執之事項、原告選屋及車位行為有效成立、兩造間前無第一
09 階段「價值分配階段」與第二階段「所選房屋、車位分配階
10 段」之約定等重要爭點之認定，並未顯然違背法令，原告既
11 未提出新訴訟資料足以推翻前案判斷之情形，兩造就上開重
12 要爭點，自不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判
13 斷，亦即應受前案確定判決爭點效之拘束。

14 (四)答辯聲明：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保
15 請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執之事項：

17 (一)兩造為在新北市板橋區江翠北側重劃區C、D、E單元土地上
18 合作興建大樓，林石龍及林昱廷（父子關係）前於102年6月
19 20日、6月29日分別與被告簽訂系爭合建契約（原證1、
20 2）。林柏洲及林雅琪（兄妹關係）前於102年8月31日與被
21 告簽訂系爭合建契約（原證3）。系爭建造號碼為107板建字
22 第185號之合建大樓，於112年1月12日申報竣工，於112年8
23 月30日經新北市政府核准取得112年板使字第231號使用執照
24 （原證4）。

25 (二)原告均已於108年間簽署「合建選屋確認書」（原證16），
26 完成選屋程序。其中，原告及林石龍所選配之房屋及車位價
27 值，依被告製作之「合建土地所有權人基本資料及分回價值
28 表」（原證17），兩造對「已選價值」之金額不爭執。

29 (三)林昱廷所選房屋及車位建號及土地權利範圍等相關標示如附
30 表1-1及1-2、林柏洲所選房屋及車位建號及土地權利範圍等
31 相關標示如附表2-1及2-2、林雅琪所選房屋及車位建號及土

- 地權利範圍等相關標示如附表3-1及3-2。林石龍所選房屋及車位建號及土地權利範圍等相關標示如附表4-1及4-2。
- (四)原告及林石龍於112年5月24日委託律師分別寄發台北榮星郵局第202、203、204號存證信函（原證6）。
- (五)原告於112年10月間將「預估契稅」、「建物印花」、「建屋登記規費」、「代書費」、「應返還保證金餘額」支付被告，有繳款憑證可證（原證12）。繳款後旋委託律師於112年10月20日寄發台北興安郵局第999號及第1002號存證信函予被告（原證7）。
- (六)合建大樓於113年2月6日完成建物所有權第一次登記。被告並於114年1月31日將附表4-1及4-2所示房屋及土地所有權移轉登記予林石龍，有建物所有權第二類謄本可稽（原證13）。
- (七)除系爭合建契約所約定之土地外，原告並未額外提供社會福利措施或其他公益設施。
- (八)林雅琪應給付被告之管理基金、代管理金各為4萬元、6萬元；林柏洲、林昱廷分別應給付被告之管理基金、代管理金各為2萬元、3萬元。
- (九)合建基地、合建建物及價值計算相關基本資料：

不爭執事項		來源出處
(1)基地總面積	12,267.81m ² 約3,711.01坪	被證5、原證5
林石龍依契約提供合建土地(承諾)面積	352.85m ² 約106.7371坪	被證4、原證17
林石龍依契約提供容積移轉之送出基地面積	161.29m ² 約48.79坪	被證4、原證17
林昱廷依契約提供合建土地(承諾)面積	23.06m ² 約6.9757坪	被證3、原證17
林昱廷依契約提供容積移轉之送出基地面積	19.39m ² 約5.865坪	被證3、原證17
林柏洲依契約提供合建土地(承諾)面積	5.39m ² 約1.6305坪	被證2、原證17
林柏洲依契約提供容積	54.09m ² 約16.3622坪	被證2、原證17

移轉之送出基地面積		
林雅琪依契約提供合建土地(承諾)面積	10.77m ² 約3.2579坪	被證1、原證17
林雅琪依契約提供容積移轉之送出基地面積	115.41m ² 約34.9115坪	被證1、原證17
(5)合建房屋總銷售面積	36,542.23m ²	原證15、原證5
(7)可分配車位數	1,309位	原證15、原證5
(8)執照車位數	1,361位	原證4
(9)房屋總銷售價值	174億6,175萬元	原證15、原證5
(10)車位總銷售價值 平均每車位單價(1,972,850,000元/1,309個)	19億7,285萬元 150萬7,143元	原證15、原證5
(11)房屋每建坪平均單價		
A. 住宅共25026.62坪(總價：120億5,115萬元)(單價：48萬1,553元) B. 辦公大樓共7130.23坪(總價：29億9,864萬元)(單價：42萬0,553元) C. 商場共4385.38坪(總價：24億1,196萬元)(單價：55萬元)	A、B、C三種房型全部面積之平均單價為47萬7,851元	原證15、原證5
(12)地主擬選房屋及車位價值		原證16、18
A. 林石龍(如附表4-1、4-2)	房屋：2億1,565萬元 車位：2,770萬元	原證5、16、17、18
B. 林昱廷(如附表1-1、1-2)	房屋：6,898萬元 車位：800萬元	原證5、16、17、18
C. 林柏洲(如附表2-1、2-2)	房屋：1,100萬元 車位：150萬元	原證5、16、17、18
D. 林雅琪(如附表3-1、	房屋：2,334萬元	原證5、16、17、

3-2)	車位：350萬元	18
------	----------	----

四、得心證之理由：

(一)林石龍得否將其對被告之債權轉讓予林昱廷？

1.按債權人得將債權讓與於第三人。但依當事人之特約，不得讓與者，不在此限。前項第二款不得讓與之特約，不得以之對抗善意第三人。民法第294條第1項第2款、第2項定有明文。是以，當事人間有債權不得讓與之特約，而債權人將其債權讓與第三人，若第三人知有此特約(非善意)，其讓與應為無效(最高法院87年度台上字第195號裁判要旨參照)。

2.查依林石龍與被告簽訂之系爭合建契約第15條契約轉讓約定：「一、雙方依本契約所享有之各項權利及所負擔之各項義務，非經對方之書面同意，不得轉讓第三人(乙方之關係企業則不在此限)。二、任一方違反前項約定所為之轉讓，其轉讓對他方不生效力。」(見本院卷一第55頁)。是從文義上觀之，所稱契約轉讓，自應包含契約權利(債權)及契約義務(債務)在內。足見林石龍與被告在簽訂系爭合建契約時，已有特約約定除徵得他方之書面同意，或係轉讓予被告之關係企業外，任一方不得將該契約所生之權利及義務讓與第三人，自當亦包括林石龍本諸系爭合建契約所得對被告請求之房地分配找補債權。雖原告主張：上開約定顯係有關契約當事人地位之概括移轉，非就單純金錢債權讓與為特約，抑且，被告不行使同意權，顯構成權利濫用云云。然查，依系爭合建契約第15條約定之文義以觀，既未將所謂「不得轉讓」之標的予以限縮，自不以金錢債權以外之債權為限，原告恣意曲解上開約定文義，自不足取。又按民法第148條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用。是被告行使權利，縱有影響林昱廷、林石龍利益之情事，亦難謂以損害他人為主要目

01 的，況林石龍對被告得請求之房地分配找補債權並不會因其
02 債權讓與不生效力致喪失權利，自無從遽認被告不同意林石
03 龍將其債權讓與林昱廷，係屬權利濫用，原告此部分之主
04 張，亦無足取。從而，林石龍於113年7月4日以存證信函通
05 知被告其將對被告依系爭合建契約所得請求之房地分配找補
06 債權讓與林昱廷，既未經被告之書面同意，顯屬違反系爭合
07 建契約第15條之約定，且林昱廷非屬善意第三人，依民法第
08 294條第1項第2款規定，自屬無效，對被告即不生效力，是
09 林昱廷主張其已受讓林石龍對被告之債權，自非可採。

10 (二)原告各依系爭合建契約可得分配之房屋價值、車位價值為若
11 千元？

12 1.原告主張依系爭合建契約特約條款約定採面積價值計算法，
13 計算基礎包含：(1)就基準及獎勵容積部分（不含容積移轉部
14 分），原告享有「每坪土地換回4.5坪權狀面積」之最低保
15 證；(2)就容積移轉部分，原告依是否提供送出基地而定分取
16 所增加權狀面積之50%或15%。經加計(1)(2)兩部分得出之總
17 權狀面積，再乘以被告提出之每坪建物之平均單價後，即得
18 出原告可選屋之價值。故林昱廷應得分配房屋價值1,853萬
19 2,065元及車位價值209萬3,776元、林柏洲應得分配房屋價
20 值1,282萬7,576元及車位價值144萬9,276元、林雅琪應得分
21 配房屋價值2,689萬8,663元及車位價值303萬9,046元等語。
22 被告則抗辯：系爭合建契約採價值分配方式，即按本案分回
23 總量價值乘以地主方分配比例，再乘以各地主之合建面積比
24 例及依其比例所提供之容積移轉，計算出各地主得分配之房
25 屋、車位價值。又特約條款所稱房屋權狀面積包含基準容
26 積、獎勵容積二大類，其中獎勵容積又包含各類容積獎勵、
27 容積移轉，故判斷是否符合上開特約條款4.5坪門檻，應將
28 基準容積、各類容積獎勵、容積移轉獎勵加總計算。又容積
29 移轉部分，地主無提供送出基地者，僅得分回15%；有提供
30 者，地主就其提供量另分回35%。故林昱廷應得分配房屋價
31 值1,548萬5,548元及車位價值174萬9,577元、林柏洲應得分

01 配房屋價值959萬8,246元及車位價值108萬4,422元、林雅琪
02 應得分配房屋價值2,006萬3,022元及車位226萬6,745元等
03 語。是兩造爭點厥為系爭合建契約所約定之分配方式應如何
04 解釋？原告可得分配之房屋價值、車位價值究為若干元？

05 2.按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
06 之辭句。」，民法第98條定有明文。是解釋契約，應於文義
07 上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀
08 契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣
09 等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之
10 主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不
11 能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意；
12 又探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，
13 從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文
14 字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之
15 辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業
16 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字
17 更為曲解（最高法院112年度台上字第271號、111年度台上
18 字第2600號判決意旨參照）。查系爭合建契約第3條第1、2
19 項房地分配原則約定：「一、建物分配：(一)雙方同意本大樓
20 房屋（包括主建物、附屬建物等專有面積及依建物面積比例
21 分攤之公共設施，以地政機關建物登記簿登載面積為準；包
22 含基準樓地板面積、獎勵樓地板面積），採整棟價值分配方
23 式，合建地主分50%。二、車位分配：(一)汽車位分配，採總
24 價值分配，合建地主分得50%。…」；又特約條款約定：

25 「※本案基地所申請獎勵容積甲方可分得50%，並保證甲方
26 每坪土地可分回之房屋權狀面積不低於4.5坪。※上述50%
27 意指本建案以SRC興建而言。※本案若另增申請容積移轉

28 【容積獎勵值50%除外】，甲方可優先依合建土地之比例提
29 供送出基地，容積移轉所增加之面積甲方得分配50%（建
30 物、車位）。若送出基地由乙方提供，容積移轉所增加之面
31 積甲方得分配15%（建物、車位）」，有系爭合建契約在卷

01 可稽。依該契約第3條第1項及特約條款第1點約定之文義以
02 觀，既未就「獎勵樓地板面積」、「申請獎勵容積」之容積
03 獎勵取得來源予以限縮，而被告身為建商，對於獎勵容積種
04 類自知之甚詳，並無不能條列之情，自不能反捨契約文字更
05 為曲解，尚難認應排除非由原告額外提供社會福利措施或其
06 他公益設施所取得之公益設施獎勵容積部分，足見系爭合建
07 建物原告應受分配所採整棟價值分配方式，應按諸基準容積
08 及各類獎勵容積之總和為計算基準，被告抗辯公益設施獎勵
09 容積應不予計入云云，自不足取。再查，特約條款第1點後
10 段約定為「並保證甲方每坪土地可分回之房屋權狀面積不低
11 於4.5坪」，兩造於契約本文復約定採整棟價值分配方式，
12 顯見被告係保證原告可分回之房屋及車位價值至少為所提供
13 土地面積比例之4.5倍，又該約定前段既係針對容積獎勵約
14 定，而容積獎勵與容積移轉之法源依據及目的均不相同，係
15 屬於不同的增加容積機制（詳後述），足見容積獎勵並不包
16 括容積移轉在內，是自應以基準容積及各類獎勵容積總和是
17 否不低於原告所提供土地面積比例之4.5倍，以判斷是否已
18 符合該保證條款之約定，兩造前開就此部分分配方式之主張，
19 均委不足採。復查，特約條款第3點有關容積移轉約定，
20 前、後段區分為由原告提供送出基地或由被告提供送出基
21 地，且前段部分並未就超額提供或不足額提供設有例外處理
22 之約定，被告既接受原告送出之全部土地，自毋庸為不同之
23 處理，依該合建契約之主要目的及經濟價值作全盤觀察，足
24 見倘原告有提供送出基地，即應按送出基地所占容積移轉增
25 加之樓地板面積比例受分配50%，依契約文義尚難認僅應以
26 35%分配計算，且無論原告有無提供送出基地，被告均須按
27 原告提供土地面積比例就此部分價值分配15%予原告，而本
28 件原告既均有提供送出基地，堪認容積移轉部分被告應按原
29 告送出基地面積所占容積移轉增加樓地板面積比例之價值分
30 配50%予原告，另就原告提供土地面積比例則應分配15%予
31 原告。是兩造就此部分分配方式之主張，亦均無足採。

01 3.復按我國實施都市計畫容積管制之目的，係為使土地合理使
02 用，維持都市生活品質，故容積之取得係屬法定，非私人可
03 任意增加。容積來源除法定容積即都市計畫法令規定之容積
04 率上限乘以土地面積所得之基數外；尚有獎勵容積，即政府
05 以容積為獎勵誘因，鼓勵民間設置必要性公共設施或配合相
06 關政策，如都市更新建築容積獎勵辦法規定之各類獎勵容
07 積；另有容積移轉，即依據都市計畫法第83條之1、文化資
08 產保存法第41條及第50條、水利法第82條等相關法律規定，
09 達成公共設施保留地之取得、維護古蹟原依法可建築之權利
10 等特定目的，將一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築
11 使用而增加接受基地的容積率。足見允建容積包括基準容
12 積、獎勵容積及容積移轉，且獎勵容積並不包含容積移轉。
13 查系爭合建建物之基準容積為360%，又整體開發規模獎
14 勵、開放空間獎勵、公益設施獎勵之各類獎勵容積各為基準
15 容積之15%、5.32%、4.86%，另容積移轉為基準容積之
16 40%，有使用執照附表【存根】加註事項及新北市都市設計
17 審議報告書節本可參（見本院卷一第133、390頁）。據此計
18 算，基準容積為360%、各類獎勵容積共90.65%【含整體規
19 模獎勵容積為54%（計算式： $360\% \times 15\% = 54\%$ ）、開放空間獎
20 勵容積為19.15%（計算式： $360\% \times 5.32\% = 19.15\%$ ）、公益設
21 施獎勵容積為17.5%（計算式： $360\% \times 4.86\% = 17.5\%$ ），小數
22 點第2位以下四捨五入】、容積移轉為144%（計算式：
23 $360\% \times 40\% = 144\%$ ），總容積率為594.65%，且使用執照所載
24 設計容積率594.21%（見本院卷第131頁），亦在此數值範疇
25 內，堪認應以總容積率594.65%及所包含基準容積、容積獎
26 勵、容積移轉之各分項容積率作為計算分配價值之基準。

27 4.再查，兩造並不爭執系爭合建案基地總面積為12,267.81平
28 方公尺，房屋總銷售價值為174億6,175萬元，車位總銷售價
29 值為19億7,285萬元等節。又基準容積及各類獎勵容積總和
30 為450.65%（計算式： $360\% + 90.65\% = 450.65\%$ ），顯已
31 達原告提供土地面積之4.5065倍，應認已符合特約條款第1

點後段保證條款之約定，是自應逕依基準容積及獎勵容積比例450.65%計算房屋及車位價值而為系爭合建契約第3條第1、2項約定之價值分配，據此計算（採小數點以下四捨五入），此部分房屋總價值應為132億3,322萬5,658元【計算式： $17,461,750,000 \times 450.65\% / 594.65\% = 13,233,225,658$ 】、車位總價值應為14億9,510萬6,117元【計算式： $1,972,850,000 \times 450.65\% / 594.65\% = 1,495,106,117$ 】；另容積移轉所增加之樓地板面積為17,665.64平方公尺【計算式： $12,267.81 \times 144\% = 17,665.64$ ，見本院卷一第133頁使用執照附表【存根】加註事項】，依容積移轉比例144%計算之房屋總價值應為42億2,852萬4,342元【計算式： $17,461,750,000 \times 144\% / 594.65\% = 4,228,524,342$ 】、車位總價值應為4億7,74萬3,883元【計算式： $1,972,850,000 \times 144\% / 594.65\% = 477,743,883$ 】。爰依系爭合建契約之約定及前開說明，就原告可得分配之房屋價值及車位價值計算如下（採小數點以下四捨五入）：

(1)林昱廷部分：

查林昱廷依契約提供合建土地（承諾）面積23.06平方公尺，另依契約提供容積移轉送出基地面積19.39平方公尺，為兩造所不爭。從而，林昱廷依系爭合建契約可得分配之房屋價值為1,595萬0,255元【計算式： $(23.06 / 12267.81 \times 13,233,225,658) \times 50\% + (19.39 / 17,665.64 \times 4,228,524,342) \times 50\% + (23.06 / 12267.81 \times 4,228,524,342) \times 15\% = 15,950,255$ 】、車位價值為180萬2,079元【計算式： $(23.06 / 12267.81 \times 1,495,106,117) \times 50\% + (19.39 / 17,665.64 \times 477,743,883) \times 50\% + (23.06 / 12267.81 \times 477,743,883) \times 15\% = 1,802,079$ 】。

(2)林柏洲部分：

查林柏洲依契約提供合建土地（承諾）面積5.39平方公尺，另依契約提供容積移轉送出基地面積54.09平方公尺，為兩造所不爭。從而，林柏洲依系爭合建契約可得分配之房屋價值為965萬9,369元【計算式： $(5.39 / 12267.81 \times 13,233,225,$

658) $\times 50\% + (54.09/17,665.64 \times 4,228,524,342) \times 50\% + (5.39/12267.81 \times 4,228,524,342) \times 15\% = 9,659,369$ 】、車位價值為109萬1,327元【計算式： $(5.39/12267.81 \times 1,495,106,117) \times 50\% + (54.09/17,665.64 \times 477,743,883) \times 50\% + (5.39/12267.81 \times 477,743,883) \times 15\% = 1,091,327$ 】。

(3)林雅琪部分：

查林雅琪契約提供合建土地（承諾）面積10.77平方公尺，另依契約提供容積移轉送出基地面積115.41平方公尺，為兩造所不爭。從而，林雅琪依系爭合建契約可得分配之房屋價值為2,017萬8,130元【計算式： $(10.77/12267.81 \times 13,233,225,658) \times 50\% + (115.41/17,665.64 \times 4,228,524,342) \times 50\% + (10.77/12267.81 \times 4,228,524,342) \times 15\% = 20,178,130$ 】、車位價值為227萬9,750元【計算式： $(10.77/12267.81 \times 1,495,106,117) \times 50\% + (115.41/17,665.64 \times 477,743,883) \times 50\% + (10.77/12267.81 \times 477,743,883) \times 15\% = 2,279,750$ 】。

(4)又本院已認定林石龍將其對被告依系爭合建契約所得請求之房地分配找補債權讓與林昱廷，係屬無效，對被告不生效力，業如前述。故本院自毋庸審究計算林石龍依系爭合建契約可得分配之房屋價值及車位價值暨找補金額，併予敘明。

(三)原告各依系爭合建契約第14條第1項及民法第398條準用同法第348條第1項規定，請求被告就原告各選定房地為所有權移轉登記並為交付，是否有據？

查系爭合建契約第9條第4項約定：「房地互易處理：雙方依合建基地及房屋等值互換原則，於合建大樓取得使用執照後，由甲方依土地公告現值總值開立換出土地之憑證（稅賦由土地所有權人負擔）予乙方，乙方則依規定開立換出房屋之憑證（營業稅由乙方負擔）予甲方。…」、第14條第1項交屋約定：「乙方應於本大樓使用執照核發日起120日內（含水電接通），將甲方應得之房屋以書面通知甲方辦理交屋手續，甲方應於接到乙方交屋通知日起10日內與乙方完成交屋，同時繳清應負擔之費用，逾期視為甲方已驗收工程品

01 質無誤，即日起乙方不負保管責任。」。復按「當事人雙方
02 約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規
03 定。」、「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得
04 該物所有權之義務。」，民法第398條、第348條第1項定有
05 明文。是系爭合建契約應準用買賣之規定。又林昱廷所選房
06 屋及車位建號及土地權利範圍等相關標示如附表1-1及1-2、
07 林柏洲所選房屋及車位建號及土地權利範圍等相關標示如附
08 表2-1及2-2、林雅琪所選房屋及車位建號及土地權利範圍等
09 相關標示如附表3-1及3-2等節，為兩造所不爭。且被告除為
10 同時履行抗辯外（詳後述），亦不爭執應將前開建物及土地
11 所有權移轉登記並交付予各原告等情。從而，原告各依系爭
12 合建契約第14條第1項及民法第398條準用同法第348條第1項
13 規定，請求被告應將如附表1-1、1-2所示建物及土地之所有
14 權移轉登記並交付予林昱廷；及應將如附表2-1、2-2所示建
15 物及土地之所有權移轉登記並交付予林柏洲；暨應將如附表
16 3-1、3-2所示建物及土地之所有權移轉登記並交付予林雅
17 琪，均屬有據，應予准許。

18 (四)被告就原告前述(三)之請求為同時履行抗辯，是否有據？

- 19 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
20 絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
21 法第264條第1項定有明文。且所謂同時履行之抗辯，乃因成
22 立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本
23 於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立
24 於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法
25 院100年度台上字第1679號判決意旨參照）。
- 26 2.查系爭合建契約應準用買賣之規定，已如前述，於第4條第2
27 項約定：「甲方選屋時，應以選取整戶為原則，不得僅選取
28 某戶之一部份；選車位時，應以選取完整之車位為原則。如
29 甲方所選取之房屋及車位（房屋與車位分別計算），與甲方
30 可分得之房屋坪數及車位數量有差異時，雙方同意就其差額
31 部份，按乙方所訂各戶或各停車位價格（第一次公開銷售底

價)之95%金額計相互找補」；又依被告與系爭合建案買受人所簽訂房屋、土地預定買賣契約書第16條第3、4、5項約定：「依法或慣例甲方應負擔…代管理金及管理費之管理基金預收…」、「…甲乙雙方同意，於管理委員會成立前每戶(甲方)應預繳新台幣叁萬元整為代管理金…」、「另，基於新成立管理委員會之需，每戶(甲方)應預繳新台幣貳萬元整之管理基金…」，亦有被告提出之系爭合建案房屋土地預定買賣合約書在卷可稽(見本院卷一第663至664頁)。可見原告倘超額選取房屋及車位，即負有給付找補金額予被告之義務，且所負交付管理基金及代管理金之義務，亦與系爭合建契約在實質上或履行上有牽連關係，是均與被告所負移轉所有權登記及交屋之義務，互為對待給付，應同時履行，則被告就原告所為建物及土地所有權移轉登記及交屋之請求為同時履行之抗辯，核無不合。

3. 又查，林昱廷依系爭合建契約可得分配之房屋價值為1,595萬0,255元、車位價值為180萬2,079元；林柏洲依系爭合建契約可得分配之房屋價值為965萬9,369元、車位價值為109萬1,327元；林雅琪依系爭合建契約可得分配之房屋價值為2,017萬8,130元、車位價值為227萬9,750元等情，業經本院認定於前。又林昱廷已選如附表1-1、1-2建物及土地之房屋價值為6,898萬元、車位價值為800萬元；林柏洲已選如附表2-1、2-2建物及土地之房屋價值為1,100萬元、車位價值為150萬元；林雅琪已選如附表3-1、3-2建物及土地之房屋價值為2,334萬元、車位價值為350萬元等情，亦為兩造所不爭。堪認原告均為超額選取房屋及車位，負有給付找補金額予被告之義務，據上計算(採小數點以下四捨五入)，林昱廷應給付被告找補金額5,626萬6,283元【計算式： $\{(68,980,000 + 8,000,000) - (15,950,255 + 1,802,079)\} \times 95\% = 56,266,283$ 】；林柏洲應給付被告找補金額166萬1,839元【計算式： $\{(11,000,000 + 1,500,000) - (9,659,369 + 1,091,327)\} \times 95\% = 1,661,839$ 】；林雅琪應給付被告找補金額416萬

3,014元【計算式： $\{(23,340,000+3,500,000)-(20,178,130+2,279,750)\} \times 95\% = 4,163,014$ 】。另兩造對於林昱廷、林柏洲分別應給付被告之管理基金、代管理金各為2萬元、3萬元；林雅琪應給付被告之管理基金、代管理金各為4萬元、6萬元等節，並不爭執。又本件經被告為同時履行抗辯，業如前述，則被告以其應於林昱廷給付5,631萬6,283元【計算式： $56,266,283+20,000+30,000=56,316,283$ 】之同時，將如附表1-1、1-2所示建物及土地所有權移轉登記並交付予林昱廷；其應於林柏洲給付171萬1,839元【計算式： $1,661,839+20,000+30,000=1,711,839$ 】之同時，將如附表2-1、2-2所示建物及土地所有權移轉登記並交付予林柏洲；其應於林雅琪給付426萬3,014元【計算式： $4,163,014+40,000+60,000=4,263,014$ 】之同時，將如附表3-1、3-2所示建物及土地所有權移轉登記並交付予林雅琪，應均屬有據。

(五)林柏洲、林雅琪依系爭合建契約第4條第2項、民法第399條準用第367條、第369條、第370條或第179條等規定，請求被告各給付找補差額183萬9,106元、309萬4,497元，是否有據？

承前所述，林柏洲已選如附表2-1、2-2建物及土地之房屋價值及車位價值，及林雅琪已選如附表3-1、3-2建物及土地之房屋價值及車位價值，均高於渠等依系爭合建契約可得分配之房屋價值及車位價值，則對於被告自無找補差額債權之存在。從而，林柏洲、林雅琪依系爭合建契約第4條第2項、民法第399條準用第367條、第369條、第370條或第179條等規定，請求被告各給付找補差額183萬9,106元、309萬4,497元，均屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告各依系爭合建契約第14條第1項及民法第398條準用同法第348條第1項之規定，請求被告應將如附表1-1、1-2所示建物及土地所有權移轉登記予並交付予林昱廷；及應將如附表2-1、2-2所示建物及土地所有權移轉登記予並

交付予林柏洲；暨應將如附表3-1、3-2所示建物及土地所有權移轉登記予並交付予林雅琪，均為有理由，應予准許。惟被告主張原告應於其履行之同時，林昱廷應給付被告5,631萬6,283元、林柏洲應給付被告171萬1,839元、林雅琪應給付被告426萬3,014元，而為同時履行之抗辯，亦均為有理由，自應為對待給付之判決。至原告逾上開範圍之請求，則均為無理由，應予駁回。

六、末以，原告陳明就交屋部分及金錢給付部分願供擔保請准宣告假執行，被告亦陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。惟查，本件給付判命被告應移轉前述建物及土地所有權登記予原告部分，係命被告為移轉不動產所有權之意思表示，依強制執行法第130條規定，須判決確定後始視為已為意思表示，故依法不得為假執行，且原告對此亦未聲請假執行，是被告免為假執行之聲請，核無必要；又本件給付判命被告交屋予原告部分，雖經原告聲請假執行，惟因各該建物使用權係附從於各該建物及土地之所有權，亦不宜單獨就該部分假執行之聲請予以准許，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回，則被告免為假執行之聲請，亦無必要。至原告請求金錢給付部分即聲明第4、5項，既經本院就此部分為原告敗訴之判決，其假執行之聲請，亦失其依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認核與判決結果均不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 115 年 5 月 4 日

民事第二庭 法 官 王士珮

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 115 年 5 月 4 日

