

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第370號

原告 李宏志

訴訟代理人 蔡志揚律師

被告 瑋石建設有限公司

法定代理人 高坦

訴訟代理人 李逸文律師

上列當事人間請求給付合建找補款等事件，本院於民國111年8月23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、原告主張：(一)伊及其他地主（下合稱合建地主）曾就各自所有土地與各建商洽談合建事宜。因被告當時提出之分配方案，係以預計所蓋出之坪數由地主對建商6：4之比例（下稱系爭六四分配原則）分配合建後之房屋與車位，合建地主乃決定與被告合作興建大樓（下稱合建大樓），並依系爭六四分配原則進行磋商合建契約之細節。又因被告於斯時曾向伊表示：預計可取得980坪之總樓地板權狀面積，依系爭六四分配原則計算地主得受分配之面積，約為1坪土地可換建成之合建大樓樓地板面積5.5坪（下稱1：5.5），差距不大。為讓伊可預期日後分配之建物權狀坪數，兩造乃於民國101年10月2日在系爭六四分配原則之基礎上，簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約）。約定由伊提供39.325坪土地，與被告合作興建合建大樓，並在系爭合建契約第3條（下稱系爭第3條）約定以1：5.5計算以體現系爭六四分配原則。嗣建畢經伊分配合建大樓6樓A1戶、8樓A1戶與9樓A1戶（合計229.22坪），再以6樓A1戶與被告互換2樓A1戶後，伊始知悉合建大樓最後實際取得之樓地板權狀面積達10

41.57坪，已超過原預期之980坪，然增加部分，被告卻獨佔而不願提供再為分配。(二)以合建大樓實際蓋出之樓地板面積，按伊所提出參與合建之土地面積，占總合建基地38.12%比例，並依系爭六四分配原則，伊應可分得權狀面積238.23坪（計算式： $1041.57\text{坪} \times 60\% \times 38.12\%$ ，四捨五入）。且被告第一次公開銷售之單價為每坪新臺幣（下同）64萬5817元，故伊可受分配之權狀面積價值應為1億5385萬2984元（計算式： $238.23\text{坪} \times 64\text{萬}5817\text{元}$ ，四捨五入）。且依系爭合建契約第6條（下稱系爭第6條）找補方式之約定，其選取之「銷售面積」，於取足完整建物戶別後，尚有餘存坪數，而不足一戶「銷售面積」時，應依第一次公開銷售之單價95%進行找補。而以伊實際分得各戶所屬樓層之單價，依伊所分得各戶扣除雨遮後之「銷售面積」計算（計算詳見本院卷第160頁，下稱價值差額法），伊實際僅分得扣除雨遮後之銷售面積總價值1億4149萬6052元之房屋，兩者差額1235萬6932元，是伊得依系爭合建契約第6條（下稱系爭第6條）找補方式之約定，按差額95%計算請求被告找補伊1173萬9085元，並加計法定遲延利息。(三)又兩造雖互換6樓A1與2樓A1戶，惟6樓A1戶價值5178萬2332元，較2樓A1戶5015萬2932元高（差額162萬9400元，詳見本院卷第291頁），是伊得依兩造換屋之約定（下稱系爭換屋約定），一部請求被告找補伊154萬7930元（下稱系爭換屋款），並加計法定遲延利息。(四)被告因協助合建地主間選屋分配相互找補事宜，兩造乃約定由被告依結算找補結果代收代付其他地主為伊之找補款項（下稱系爭找補協議），而被告經結算後已向其他合建地主代收應找補予伊之款項計84萬6036元，是伊得依系爭找補協議請求被告如數給付，並加計法定遲延利息。又考慮訴訟風險，原告僅先就上開各請求總額其中一部785萬0544元本息為訴求等語。並聲明：1.被告應給付原告785萬0544元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，聲請宣告假執行。

二被告則以：(一)雙方洽談過程中，從未談及確定之預計取得合建

大樓樓地板權狀面積，伊亦有任何系爭六四分配原則之合意，更未據此擬定系爭合建契約條款。僅有單純於系爭第3條明確約定，以1坪土地分得權狀面積5.5坪面積計算，無論合建大樓蓋出之面積若干。(二)依系爭第6條可知，兩造乃係對應分配之坪數與實際分配坪數之差額即「餘存坪數」進行找補，原告以價值差額法進行找補，已與系爭第6條約定不合。本件找補應依系爭第6條之約定即計算出原告未受分配之餘存坪數，乘以第一次公開銷售單價95折（下稱差坪均價法）計算。(三)又系爭合建契約對「權狀面積」及「銷售面積」並未為不同定義，僅係當時草擬契約時，參考不同合建契約版本，方才在系爭第3條、系爭第6條使用不同契約文字，實則兩者之意義並無不同，均係指合建大樓之登記樓地板面積。且本件既非消費買賣關係，原告以買賣定型化示範條款主張所謂「銷售面積」係指各戶登記面積扣除不計價之雨遮面積，甚至以其所謂扣除雨遮之「銷售面積」計算原告實際分得坪數，然於計算原告應分得坪數時，又以未扣除雨遮之登記之「權狀面積」為準，如此將擴大原告未受分配之差額「餘存坪數」，顯然將不利益均歸於伊，並不可採。(四)另兩造互換6樓A1與2樓A1戶，為互易概念，故以價值差額法計算價差，此與系爭第6條所規定之找補方法，並無法等同視之，原告以此解釋系爭第6條，並無依據。(五)再者，原告分屋取得權狀面積229.22坪，逾其依系爭第3條所應分得之權狀面積216.29坪，差額為12.93坪，應依系爭第6條規定，按第一次公開銷售單價95折之差坪均價法計算，尚應找補伊793萬0228元，伊得以之抵銷原告依系爭換屋約定、系爭找補協議所為請求之金額等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，聲請宣告免為假執行。

三兩造協議簡化之不爭執事項（見本院111年7月18日言詞辯論筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且刪除兩造各自表述部分）：

(一)系爭合建契約：

- 01 1.100年前後，合建地主與被告曾經不動產仲介人員介紹，就合
02 建地主所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及周
03 邊鄰地，成立合建契約，約定以合建地主提供建築土地，被告
04 提供資金之方式興建合建大樓，另就合建後之利益，以「合建
05 分屋」之模式為分配。
- 06 2.兩造曾於101年10月2日簽立系爭合建契約，系爭合建契約如本
07 院卷第52-61頁原證1所示。
- 08 3.系爭第3條第1項約定：一、分配原則：雙方同意本大樓房屋（包
09 括主建物、附屬建物及共同使用部分面積在內，以建物權狀登
10 載面積為準），採水平方式分配，合建地主選擇中間樓層分回
11 建物權狀面積；建方由頂樓往下及二樓往上分回建物權狀面
12 積。(一)雙方同意甲方（即原告，下同）分得建物權狀面積，1
13 坪土地分得權狀面積5.5坪面積計算之。(二)甲方同意乙方（即
14 被告，下同）得依法申辦本基地容積移入，所需費用由乙方負
15 擔，所增加之容積全數歸乙方所有等語。
- 16 4.單純依系爭第3條所定之1：5.5計算，原告應分得之權狀坪數
17 為216.29坪。
- 18 5.系爭合建契約第3條第2項前段，即車位部分約定：雙方同意本
19 合建地下層停車位採立體分配汽車車位。全體本案地主分得各
20 樓層汽車停車位60%，乙方分得40%等語。
- 21 6.地下室若功能為防空避難室、電機設備空間或停車場，依建築
22 法規本就不算入建物容積範圍。建築法令上，地下室可作為何
23 種車位或車道可多長，確實與建案之地上基地得開挖面積有所
24 關聯。且一般合建，就地下室停車位部分，通常不會約定以面
25 積作為分配依據，而是以車位數作為分配依據。
- 26 7.系爭第6條第1項約定：一、第一次找補：甲方於選屋時，其選取
27 之「銷售面積」，於取足完整建物戶別後，尚有餘存坪數，而
28 不足一戶「銷售面積」時，應依下列方式，互相找補：1.甲方
29 尚有餘存「銷售面積」且餘存十坪以上（含十坪），乙方同意
30 甲方有權決定將餘存「銷售面積」回售乙方，或向乙方承購整
31 戶；反之，甲方餘存「銷售面積」未達十坪（不含十坪）時，

01 甲方應將該銷售坪數售予乙方。「銷售面積」之找補價格，以
02 本合建分屋大樓乙方第一次公開銷售之單價95折計算之等語，
03 如本院卷第54頁所示。

04 8.內政部100年3月24日公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記
05 載及不得記載事項」，即已規定附屬建物除陽台外，其餘項目
06 不得列入買賣價格，如本院卷第42-49頁附件3所示。

07 (二)系爭六四分配原則：

08 1.於簽約前，被告曾將其所撰擬之系爭合建契約提供予原告審
09 閱。被告於其時係向合建地主表示：計畫將興建地上15層以上
10 規模之大樓，同時兩造當時主觀上認知預計取得總樓地板權狀
11 面積至少為980坪。

12 2.若依系爭六四分配原則，以被告原預計申請興建取得總權狀面
13 積980坪之建物計算，原告可得取得之面積為224.15坪。以原
14 告提供39.325坪土地面積來換算，原告1坪土地應可換取5.7坪
15 之權狀面積。與系爭第3條文義約定計算，原告應分得權狀面
16 積相差（將減少）為7.865坪。

17 (三)被告實際取得面積：

18 1.地政事務所所核發之合建大樓各戶建物標示部資料如本院卷第
19 66-118頁原證4所示。

20 2.合建大樓取得之使用執照後，辦理不動產登記時，合建大樓各
21 戶面積資料如本院卷第50頁附表1所示。即被告所興建之合建
22 大樓，登記取得之合建大樓總權狀面積為1041.57坪。

23 3.興建完成後之合建大樓全棟平均雨遮面積佔整體權狀面積之比
24 例為4.3%。

25 4.本合建案於使用執照核發前，被告已得知其將取得上開總權狀
26 面積。然於交屋後召開住戶第1次區權會前，被告客觀上並未
27 告知合建地主，合建地主對此均不知悉。第1次區權會時，建
28 商所委託之管理公司曾將總樓地板面積相關建案資料提出供合
29 建地主討論。

30 (四)原告應分得建物面積：

31 1.原告所提出參與合建之土地為39.325坪，占合建地主提供全部

01 總合建基地103.15坪之比例為38.12%。

02 2.若以合建大樓最後實際取得全棟權狀面積，依系爭六四分配原
03 則計算，原告可分配之權狀面積將為238.23坪。

04 (五)原告實際分屋：

05 1.104年12月間，被告邀集包含原告在內之合建地主，進行房屋
06 選配，經合建地主與被告多次溝通協商後，雙方最終於104年1
07 2月29日拍板定案。

08 2.原告係受分配合建大樓6樓A1戶、8樓A1戶與9樓A1戶，選屋確
09 認單如本院卷第62頁原證2所示。

10 3.6樓A1戶之權狀面積為281.52平方公尺，相當於85.16坪，雨遮
11 面積為3.69坪，該戶每坪銷售單價為63萬5600元。

12 4.8樓A1戶之權狀面積為194.4平方公尺，相當於58.81坪，雨遮
13 面積為2.57坪，該戶每坪銷售單價為64萬5600元。

14 5.9樓A1權狀面積281.82平方公尺，相當於85.24坪，雨遮面積為
15 3.78坪，每坪銷售單價為65萬5600元。

16 6.其後，原告再以原所選定之6樓A1戶，與被告互換2樓A1戶。

17 7.原告實際分得權狀面積為229.22坪，扣掉登記雨遮面積後，分
18 得面積為219.18坪。

19 8.計算系爭第6條之「餘存坪數」，若以1：5.5比例計算之原告
20 分得權狀面積216.29坪扣除整棟平均雨遮比例4.3%後之206.9
21 9坪（即原告應分得之原告所謂銷售面積）作為基準，與原告
22 實際分得權狀面積扣除雨遮面積（即原告所定義之銷售面積）
23 219.18坪相較，將得出原告多分12.19坪。

24 9.計算系爭第6條之「餘存坪數」，若單純以權狀面積計算，則
25 以1：5.5比例計算，原告應分得權狀面積為216.29坪，對比實
26 際分得權狀面積為229.22坪，將得出原告多分12.93坪。

27 10.若以系爭六四分配原則，及建案取得1041.57坪，計算原告主
28 張可分配之權狀面積為238.23坪，扣除合建大樓平均雨遮比例
29 4.3%後，原告應分得扣除雨遮面積應該是227.9862坪，與原
30 告實際分得權狀面積扣除雨遮面積為219.18坪相較，原告將少
31 分8.8062坪。

01 (六)第一次公開銷售單價：

- 02 1.合建大樓經被告銷售後，其全棟第一次公開銷售單價平均為每
03 坪64萬5817元，計算方式如本院卷第64頁原證3所示。
- 04 2.若依兩造選屋會議所確認之房屋價格6樓單價為63萬5600元/
05 坪、8樓單價為64萬5600元/坪、9樓單價為65萬5600元/坪計
06 算，公開銷售單價平均每坪為64萬5600元/坪。
- 07 3.本件依約第一次公開銷售單價應以64萬5817元計算（尚未乘以
08 95%前之數字）。

09 (七)系爭換屋約定：

- 10 1.原告前以6樓A1戶與被告之2樓A1戶交換。6樓A1戶之單坪價值
11 與權狀面積均高於2樓A1戶，經計算找補後，被告尚應找補給
12 付原告至少154萬7930元，計算方式如本院卷第28頁所示。
- 13 2.若以6樓A1戶之權狀面積為281.52平方公尺，相當於85.16坪，
14 雨遮面積為3.69坪計算，該戶每坪銷售單價為63萬5600元。扣
15 除雨遮計算找補價值為 $(85.16\text{坪}-3.69\text{坪})\times 63\text{萬}5600\text{元}=51$
16 78萬2332元。
- 17 3.若以2樓A1戶之權狀面積為279.87平方公尺，相當於84.66坪，
18 雨遮面積為3.19坪計算，該戶每坪銷售單價為61萬5600元。扣
19 除雨遮計算找補價值為 $(84.66\text{坪}-3.19\text{坪})\times 61\text{萬}5600\text{元}=50$
20 15萬2932元。
- 21 4.原告於計算時，係以各戶扣除雨遮面積後，乘以各戶銷售單價
22 計算價值價差而為價值差額法計算。

23 (八)系爭找補協議：

- 24 1.被告因協助合建地主間選屋分配相互找補事宜，被告於找補結
25 算期間，曾向原告提出「地主間互為找補」計算表如本院卷第
26 64頁原證3所示。計算結論為原告尚可向其他地主補拿84萬603
27 6元。
- 28 2.兩造曾有系爭找補協議，約定由被告向其他合建地主代收代
29 付，被告經結算後已向其他合建地主代收應找補予原告之款項
30 84萬6036元，原告得向被告請求之。
- 31 3.被告若對原告有坪數找補債權，而不足抵銷原告標的二、三債

01 權時，抵銷順序被告指定應先抵銷系爭找補協議之債務，再抵
02 銷系爭換屋約定之債務。

03 (九)起訴狀係於110年10月15日送達被告（如本院卷第134-136
04 頁）。

05 (十)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為
06 證，且為兩造所不爭執，當可信為真實。

07 四本件經本院於111年8月23日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡
08 化爭點如下（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，
09 並為適當精簡）：

10 (一)原告主張：兩造間訂立系爭合建契約，約定原告提供39.325坪
11 土地，連同其他合建地主與被告合作興建合建大樓，依兩造訂
12 立系爭第3條之真意，合建地主與被告應按系爭六四分配原則
13 分屋，而合建大樓最後實際取得權狀面積為1041.57坪，原告
14 依系爭六四分配原則應可分得權狀面積238.23坪，原告實際分
15 得部分之權狀面積229.22坪扣除兩遮後之「銷售面積」少於應
16 分得權狀面積，依系爭第6條，被告應以原告實際分取之「銷
17 售面積」與原告應分得之「權狀面積」差額，分別以被告全棟
18 及原告選屋所屬樓層第一次公開銷售單價95折計算之價值差額
19 1173萬9085元，給付找補原告，原告得依系爭第6條請求其一
20 部545萬6578元，並加計法定遲延利息，是否有理由？

21 1.本件是否應適用系爭六四分配原則計算原告應分得權狀面積？

22 原告主張：系爭第6條之當事人真意為以系爭六四分配原則進
23 行合建分屋，是否有據？

24 2.合建大樓所取得權狀面積坪數，是否有超過系爭合建契約當事
25 人之預期？是否應另為分配？應如何分配？若無系爭六四分配
26 原則存在，應如何補為分配？

27 3.依系爭第6條找補依據之「銷售面積」，其意義為何？原告主
28 張：係指權狀面積扣除兩遮面積後之面積；被告抗辯：其意義
29 即為權狀面積，孰為可採？

30 4.原告主張：依系爭第6條計算原告選屋餘存坪數時，計算原告
31 實際分得面積應以權狀面積扣除兩遮面積後之「銷售面積」為

01 準；計算原告應分得面積時，應以「權狀面積」為準，是否有
02 據？

03 5.依系爭第6條計算找補時，應以原告主張之價值差額法，或被
04 告抗辯之差坪均價法計算？

05 (二)原告主張：其得依系爭換屋約定請求其以原所分得6樓A1房屋
06 與被告2樓A1房屋交換，之價值差額154萬7930元；及依系爭找
07 補協議，請求被告代收代付其他合建地主應找補予原告之款項
08 84萬6036元，並均加計法定遲延利息，是否有理由？

09 1.被告抗辯：原告分屋實際取得逾越其應分得權狀面積，依系爭
10 第6條應找補被告793萬0228元，被告得援以抵銷，是否可採？

11 五茲就上開爭點論述如下：

12 (一)原告主張：其得依系爭六四分配原則，計算分配權狀面積238.
13 23坪，而其實際分得部分之「銷售面積」少於應分得「權狀面
14 積」，依系爭第6條，請求被告按價值差額法計算後，找補價
15 值差額1173萬9085元，並依系爭第6條請求其一部545萬6578
16 元，並加計法定遲延利息，尚無所據，不能准許。

17 1.原告並未舉證證明：當事人真意係本於系爭六四分配原則訂立
18 系爭第3條，是不得以系爭六四分配原則為計算原告應分得權
19 狀面積，僅能依系爭第3條所定之1：5.5分配法受分權狀坪數
20 當為216.29坪。

21 ①按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
22 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
23 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信
24 原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價
25 值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀
26 察，以為判斷之基礎，如契約文字業已表示當事人真意，無須
27 別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院98年
28 度台上字第1925號、101年度台上字第79號判決意旨參照）。

29 ②經查，由系爭第3條第1項約定：「…(一)雙方同意甲方分得建物
30 權狀面積，1坪土地分得權狀面積5.5坪面積計算之。…」，可
31 謂文字上簡潔而明確地指出系爭合建契約中合建地主分屋之數

量，並無任何系爭六四分配原則之記載，更無任何有關此1：5.5分配法之訂立緣由之契約文字說明。衡諸上開說明，是如無其他確切之訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，得以認定為當事人之所以為系爭第3條之分屋結論意思表示合致所根基之原因事實，係本於系爭六四分配原則而來者，自不能違背系爭第3條所明載之契約簡潔明確之文字，而為曲解。

③原告主張：系爭第3條之1：5.5分配法，乃係訂約時，合建地主與被告間，基於一定預計改出坪數，按地主六、建商四之系爭六四分配原則計算而得等情，無非係以其所舉證人即系爭合建契約之仲介卓輝煌、其他合建地主高秉宏為證。然查：

(1)證人卓輝煌證稱：系爭合建契約最早係伊自己出面整合合建地主，欲自行出資興建，後來資金不足方移交被告一位呂副總處理，伊轉為仲介角色，移交時，大致合建土地範圍已整合完成，僅差一戶，伊當時有估計預計可取得權狀面積約950-960坪，且因地主堅持按蓋出坪數六四分，所以伊最後開出一坪換5.5坪，但移交後，被告建商方面並未向地主提出預估可取得權狀面積，只是開出跟伊當初向合建地主開出之條件一樣是1坪換5.5坪分配，至於建商如何計算提出，並不清楚。伊是有跟被告呂副總提及伊跟地主所談的條件一坪換5.5坪，是大致以合建地主所提六比四原則分配計算出來的等語（見本院卷第269至272頁筆錄所示）。另證人高秉宏亦證稱：伊跟卓輝煌談時，卓輝煌有畫一個簡略圖，說要蓋940至950坪，要等建築師設計才能確定坪數，且卓輝煌同意蓋出坪數以六四去分，並以此精神跟合建地主開條件，卓輝煌就跟合建地主說去對被告之呂董開一坪換5.5坪給合建地主，但卓輝煌如何跟被告之呂董談，伊不清楚，但後來被告之呂董是開了一坪換5.5坪。後來有去找呂董聊天，過程中，伊有提及合建地主想六四分配，呂董回稱沒問題等語（見本院卷第276至279頁筆錄）。

(2)由上開證人證述內容互核以觀，於合建地主透過卓輝煌與被告窗口協談合建條件時，被告建商並無具體提出預計將蓋出之合

01 建大樓之具體坪數若干，亦從未向卓輝煌、高秉宏或合建地主
02 就被告所提出之1：5.5分配法係如何算出，且所謂系爭六四分
03 配原則之邏輯，僅係在仲介與合建地主為擬定對被告要求分屋
04 條件之形成過程中，作為內部計算之基準，申言之，不過為合
05 建地主與仲介卓輝煌形成對被告提出1：5.5分配法提案之動機
06 而已。又地主高秉宏雖有證述：聊天過程提到地主希望六比四
07 分貝，建商回答沒問題等語，然亦僅能說明，建商方面係認為
08 其所提供之1：5.5分配法，應能滿足合建地主原本基於系爭六
09 四分配原則動機所期望分得之坪數而已，未必是有將六四原則
10 列為契約要素甚明。要之，由上開二證人之證述，均不足以證
11 明：系爭六四分配原則曾存在於合建地主透過卓輝煌與被告訂
12 定1比5.5分配法之協商之中，且當事人間有將之作為規範系爭
13 合建契約分屋權利義務之效果意思存在，彰彰甚明。

14 (3)況且，系爭合建契約第3條第2項前段，即有關合建大樓之車位
15 部分約定：雙方同意本合建地下層停車位採立體分配汽車車
16 位。全體本案地主分得各樓層汽車停車位60%，乙方分得40%
17 等語（見不爭執事項(一)5.所示）。由此可見，兩造間若欲對於
18 按系爭合建契約所得成果數量按一定比例分配，即會以此等契
19 約文字方式展現。是倘兩造間對於合建大樓所得樓地板面積，
20 真有以系爭六四分配原則分配之效果意思合致，則將契約文字
21 比照系爭合建契約第3條第2項分配車位之方式約定記載，即以
22 為地主得分取合建大樓實際取得之樓地板權狀面積之60%為契
23 約文字，並無困難。由此契約文字之不同安排，亦可見，系爭
24 合建契約當事人對於所得樓地板面積之分配，當非必基於系爭
25 六四分配原則為前提。

26 ④綜上，原告悖於系爭第3條已明確之文字，空言主張：本件應
27 按系爭六四分配原則，就被告興建實際取得合建大樓之坪數為
28 分配，明顯係屬將契約文字業已表示之當事人效果意思真意更
29 為曲解，要無所據。是本件，仍僅能依系爭第3條所定之1：5.
30 5分配法計算其應分得之權狀坪數當為216.29坪（見不爭執事
31 項(一)4.所示）。

01 2.合建大樓所取得權狀面積坪數，應有超過系爭合建契約當事人
02 訂約時預期之可能取得最大坪數1000坪，依契約公平原則，應
03 另為分配，且超過坪數應按56.73%比例，補行分配予原告8.9
04 9坪。

05 ①按契約既得依當事人之真意而為解釋，則對於契約之漏洞，法
06 院即非不得為契約之補充解釋。而契約之補充解釋，係將當事
07 人未明文約定之事項，當成契約漏洞，參考並斟酌締約過程、
08 締約目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原則予以填補
09 （最高法院94年度台上字第1809號判決意旨參照）。而合建契
10 約倘係約定一方提供土地，一方負責承建造建物，建築完成後，
11 雙方各分得建築完成之建物者，顯係約定兩造共同出資興建造
12 建物後平均分配之合夥契約，核與當事人約定一方與他方完成一
13 定工作而得請求給付報酬之承攬契約截然有別（最高法院69年
14 度台上字第1372號判決意旨參照）。而合夥人共同出資經營共
15 同事業所得之成果，本應由雙方約定方式分享經營事業之成
16 果。倘事業成果超過預期，自亦得本於原本就預期成果所約定
17 之分配方式，就超過預期之成果一併分配，始符合當事人訂立
18 合建契約之本旨。

19 ②經查，兩造間之系爭合建契約前言明載：茲為合作興建房屋事
20 宜，由甲方提供建築用地，乙方提供興建資金，雙方在可建範
21 圍內以最有效之利用原則，規劃設計達成協議等語（見本院卷
22 第52頁系爭合建契約所述）。而系爭第3條、系爭第6條另有就
23 合作所得合建大樓所得成果約定如何分配、找補。當可認，兩
24 造間訂立之系爭合建契約，應有共同出資經營共同事業之類同
25 合夥之性質，是自應就經營事業之成果，按約定分配共享。是
26 倘合建大樓取得之成果利益超出原本預期，自亦依符合原約定
27 分配利益本旨之公平方法就超出預期成果之利益一併分配，始
28 符合當事人間訂立系爭合建契約之意旨。

29 ③經查，證人高秉宏證稱：簽約那段時間，被告之窗口呂董曾向
30 伊提及，若建成後一坪每月收100元管理費，則以規劃之合建
31 大樓而言，會收不到10萬元，呂董表達合建大樓是蓋不到1000

01 坪，伊記得締約時，有跟呂董提到，若有獎勵多出來之坪數，
02 伊有跟呂董說合建地主也要分，但呂董回說不可能有獎勵坪
03 數，因為沒有綠建築之存在等語（見本院卷第279頁筆錄）。
04 而對照被告於本案所指其據以向合建地主提出1：5.5分配法之
05 內部擬定計算方式，係以：地主1坪土地 $\times$ 容積率560% $\times$ 坪效係
06 數1.7，得到1坪土地應可蓋出9.52坪合建大樓樓地板權狀面
07 積，然後再考慮可能獲利等因素，而決定9.52坪中，由地主分
08 得5.5坪，其分得其餘部分，應可獲利等為考量（見本院卷第2
09 49至250頁筆錄被告之陳述）。是由系爭合建契約最後整合之
10 合建地主參與合建提供土地面積為103.15坪（見不爭執事項(四)
11 1.所示），當可察知，被告當時內部預期可興建之總坪數當為
12 981.988坪（計算式：103.15坪 $\times$ 9.52坪）。由此體察，高秉宏
13 上述所證：當時合建地主與被告建商間對於系爭合建契約興建
14 之合建大樓預期所得之樓地板面積成果，當不超過1000坪，應
15 屬信而有徵。是合建地主與被告間，於訂約過程中，雖就合建
16 大樓具體所可取得之樓地板坪數並未有任何合意或磋商，然於
17 主觀上均有不超過1000坪之預期存在，甚為明確。

18 ④遞查，合建大樓最後實際經使用執照核准取得之合建大樓總權
19 狀面積為1041.57坪（見不爭執事項(三)2.所示），明顯超出以
20 系爭合建契約合作之雙方原本預期可得之成果，衡諸上述說
21 明，自應補行加以分配，始符合雙方締約之本旨及契約之正
22 義。然查，系爭合建契約針對超出預期之坪數，並無任何約
23 定，當屬契約之漏洞，依上開說明，應由本院斟酌締約過程、
24 締約目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原則予以填
25 補。

26 ⑤末查，依系爭第3條之約定可知，於兩造預期興建不超過1000
27 坪之前提下，合建地主與被告係約定以1：5.5分配法為分配。
28 依合建地主提供之基地面積為103.15坪（見不爭執事項(四)1.所
29 示）計算，於興建不超過1000坪之情況下，合建地主當可分得
30 合建大樓樓地板權狀面積567.325坪（計算式：103.15坪 $\times$ 5.5
31 坪）。以此而論，地主可分配之樓地板比例應至少為56.7

3% (567.325坪/1000×100%，取小數點下兩位)，是被告取得超過1000坪部分，應得比照符合當事人原意之此比例，再為補分配予地主。依此比例，再參酌原告提供之基地佔所有合建地主基地面積38.12% (見不爭執事項(四)1.) 計算，原告應得受補分之權狀面積坪數應為8.99坪【計算式：(1041.57坪－1000坪) ×56.73%×38.12%，四捨五入至小數點下二位】。

3.依系爭第6條找補依據之「銷售面積」，意義應與系爭第3條之「權狀面積」一致，無須再扣除雨遮面積。

①卷查，系爭合建契約內，除系爭第6條有出現「銷售面積」一詞外，均未有其他條文出現「銷售面積」之用語，且並未就「銷售面積」另為定義性之規定。由此觀察，被告對此一再指陳：係因當時草擬契約時，係參考公版之合建分屋及合建分售之契約範本時，誤將合建分售型之公版合建契約找補條文文字載入系爭合建契約等語，應屬信而有徵。否則，倘「權狀面積」與「銷售面積」於當事人間，有原告所指之不同，何以未有任何定義？

②再由證人卓輝煌、高秉宏均一致證稱：伊等均不瞭解「銷售面積」如何定義，簽約時亦未特別針對「銷售面積」為討論 (見本院卷第272頁、278頁筆錄)。且由證人之證述，均可知，證人於訂約過程中，就系爭合建契約中所提到之坪數，僅有認知一個坪數定義，即合建大樓所得蓋出可登記之樓地板權狀坪數而已。甚至，高秉宏尚證稱：其理解之「銷售面積」應該就是合建大樓整棟可以賣出去之面積等語 (見本院卷第278頁筆錄)。而系爭合建契約所興建之合建大樓，實際上是以權狀面積全數移轉予買受人之方式為出售，只是基於主管機關之要求，就雨遮部分不得另行計價而已，且為兩造所不爭執。而不計價，並不代表不在銷售之範圍，自無必要獨立將「銷售面積」解為係屬扣除不計價之雨遮部分後坪數之必要。

③再者，依系爭第6條為找補時，無論係採「權狀面積」或原告所謂「銷售面積」為基準計算，於計算原告應分得面積或實際分得面積時，本均應以同一基準為之始符合系爭第6條之約定

文義且較公平（詳下段4.之論述）。則若以1：5.5分配法計算原告分得權狀面積216.29坪扣除整棟平均雨遮比例4.3%，為206.99坪（即原告應分得之原告所謂銷售面積）作為基準，與原告實際分得權狀面積扣除雨遮面積219.18坪相較，將得出原告多分12.19坪（見不爭執事項(五)8.所示）。而若以1：5.5分配法計算原告應分得權狀面積為216.29坪，對比原告實際分得權狀面積為229.22坪，將得出原告多分12.93坪（見不爭執事項(五)9.所示），兩者相較，原告實際受分坪數均明顯屬於多分狀態，且兩者坪數差額並無明顯區別。是將系爭合建契約條文中所指「權狀面積」與「銷售面積」為同解，並無顯然與當事人真意失出之情形，且亦與契約本旨相符。

4.原告主張：依系爭第6條計算原告選屋餘存坪數時，計算原告實際分得面積應以權狀面積扣除雨遮面積後之「銷售面積」為準；計算原告應分得面積時，應以「權狀面積」為準，並無所據。

①查系爭第6條第1項約定：一、第一次找補：甲方於選屋時，其選取之「銷售面積」，於取足完整建物戶別後，尚有餘存坪數，而不足一戶「銷售面積」時，應依下列方式，互相找補：1.甲方尚有餘存「銷售面積」且餘存十坪以上（含十坪），乙方同意甲方有權決定將餘存「銷售面積」回售乙方…等語。細鐸其針對原告選取之坪數契約用語為「選取之銷售面積」，而用以計算找補之「餘存坪數」，契約用語為「尚有餘存銷售面積」，可知，不論原告選取之坪數，或原告餘存之坪數，契約均係以「銷售面積」之字眼加以描述。而餘存坪數，本為「原告實際選取之坪數」與「原告依約應得之坪數」之差額，則餘存坪數與原告選取之坪數既然都是以「銷售面積」坪數描述計算，則原告依約應得之坪數，自然亦僅得為「銷售面積」坪數，彰彰甚明。否則，倘原告依約應得之坪數係以「權狀面積」計算，而原告實際選取取得之坪數係以原告所謂扣除雨遮面積之「銷售面積」計算，則相減計算之所得餘存坪數差額，如何能稱之為餘存之「銷售面積」？

01 ②其次，依原告所定義之「權狀面積」，為包括雨遮之面積，而
02 「銷售面積」為不包括雨遮之面積，並如原告所言，應以原告
03 應受分配之「權狀面積」，扣除原告選取之「銷售面積」後之
04 剩餘為找補，則文義上，契約文字應該會載為：扣除原告選取
05 之「銷售面積」後，原告尚有餘存「權狀面積」應如何如何找
06 補之字樣為規範，始符合契約明確性之原則。然兩造之系爭合
07 建契約並未為此用語。況兩造依系爭合建契約分取利益，本應
08 基於平等互惠，豈有計算原告應分取之坪數時，以所謂未扣除
09 依平均雨遮比例計算之雨遮面積之「權狀面積」為準，而計算
10 原告實際選取之坪數時，又以原告所為扣除雨遮後之「銷售面
11 積」為準之理？若如此，豈非將造成將合建大樓所取得之樓地
12 板坪數中，較有價值坪數（即雨遮以外部分之坪數）與較無價
13 值之坪數（雨遮坪數）均由被告承擔，原告完全不必以其本預
14 計受分之坪數為分擔之結果？明顯有失公平。

15 ③是縱然系爭合建契約內之「權狀面積」、「銷售面積」真有原
16 告所指不同之定義（實則應無，已論述如上），則於依系爭第
17 6條為找補計算時，亦應就計算原告應分取之坪數及原告實際
18 選取坪數時，即採用同一標準，不可能分別以「權狀面積」、
19 「銷售面積」分別計算，再以其等差額以為找補依據。

20 ④又系爭第6條契約文字所定「銷售面積」，與系爭第3條之「權
21 狀面積」意義應相同，已如上述。則於依系爭第6條為找補計
22 算時，無論原告應分取或實際分取之坪數，均應已「權狀面
23 積」計算即可，無必要按原告所主張區分標準而為計算。

24 5.依系爭第6條計算找補時，應以差坪均價法計算。

25 ①由系爭第6條第1項約定：…甲方尚有餘存「銷售面積」且餘存
26 十坪以上，甲方有權決定將餘存「銷售面積」回售乙方，…
27 「銷售面積」之找補價格，以本合建分屋大樓乙方第一次公開
28 銷售之單價95折計算之等語（見不爭執事項(一)7.所示）。由此
29 可知，系爭第6條之文義以明顯以：先計算出原告應得面積坪
30 數與原告實際所得面積坪數之差坪後，乘以以第一次公開銷售
31 單價95折計算換算為金錢而採差坪均價法為找補意旨。考其意

01 旨，或許為系爭合建契約當事人為簡化找補之計算與程序所
02 為，契約文義亦無任何採用價值差額法為找補之任何意思表示
03 內容。是原告空言主張應以價值差額法為計算較為公平云云，
04 而反於契約已明示之文義，當屬曲解。

05 ②原告雖又以：兩造換屋後，亦係以價值差額法計算找補差額為
06 據，以為本件合建分屋找補方法之依據。然查，原告係於辦理
07 地主選屋後，再以其原所選定之6樓A1戶，與被告互換2樓A1戶
08 （見不爭執事項(五)6.所示），此無異於以房屋互易之交易。而
09 房屋互易於系爭合建契約內並未為任何規範，故兩造合意以價
10 值差額法互相找補房屋差價以為交易結算，本無不可，要難僅
11 憑此兩造另行所為交易之合意，據以推翻系爭合建契約當事人
12 為求簡單明確，而於系爭第6條以差坪均價法為分屋找補方式
13 之明確約定。

14 6.綜上所述，合建大樓所取得權狀面積坪數，已超過系爭合建契
15 約當事人訂約時預期之可取得最大坪數1000坪，依契約公平原
16 則，被告應將超過部分補行分配予原告8.99坪（見上述2.所
17 論），即被告應按此坪數找補原告。而依系爭第3條以1：5.5
18 分配法計算原告應分得權狀面積為216.29坪，對比原告實際分
19 得權狀面積為229.22坪，將得出原告多分12.93坪（見上述3.
20 ③所論），依系爭第6條規定，原告應將此坪數找補予被告。
21 經交互結算後，原告反應找補予被告坪數為3.94坪【計算式：
22 12.93坪－8.99坪】，以依約第一次公開銷售單價應以64萬581
23 7元（見不爭執事項(六)3.所示）之95%換算，原告尚應找補被
24 告金額241萬7293元【計算式：3.94坪×64萬5817元×95%，四
25 捨五入】。是依系爭合建契約之約定，互為找補後，原告非但
26 並無得以向被告主張應找還之坪數，反而必須再找還被告相當
27 之金額。是則，原告以其依系爭六四分配原則尚得請求被告金
28 錢找補其分屋不足之差額1173萬9085元，並得一部請求545萬6
29 578元之本息，當屬無據，不能准許。

30 (二)原告應得依系爭換屋約定請求其以原所分得6樓A1房屋與被告2
31 樓A1房屋交換，之價值差額154萬7930元；及依系爭找補協

議，請求被告代收代付其他合建地主應找補予原告之款項84萬6036元，並均加計法定遲延利息，為被告所不爭（見不爭執事項(七)(八)所示），應可認定。然按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第344條規定有明文。因此，債務種類、清償期相同，債務人應可主張抵銷。而依系爭合建契約，原告尚須找還被告241萬7293元，已認定如上(一)6.所示。是兩造互負之債務均為金錢，且均已屆清償期，被告據以為抵銷抗辯，自屬有據。經抵銷計算後，原告應已無得請求被告給付之金額，反尚應給付被告2萬3327元【計算式：241萬7293元－（154萬7930元＋84萬6036元）＝2萬3327元】。是原告依系爭找補協議、系爭換屋約定請求被告給付，亦屬無據，不能准許。

六從而，原告依系爭合建契約之系爭第6條約定，請求被告找補給付原告785萬0544元本息，為無理由，而應駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

七本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 27 日
民事第三庭 法 官 王沛雷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 9 月 27 日
書記官 邱筱菱