臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第338號

原　　告　李主發
訴訟代理人　李文龍
　　林玠民律師
被　　告　虹欣建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李耀民
訴訟代理人　林添裕
　　黃亭韶律師
　　詹義豪律師
　　簡榮宗律師
複 代理 人　紀柔安律師
　　潘彥安律師

上列當事人間交付權狀等事件，本院於民國115年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號建物交付原告，並應將該建物所有權狀及同小段904地號、905地號土地所有權狀交付原告。

被告應將原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號、3980建號建物及同小段904地號、905地號土地所有權部其他登記事項欄所載「未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」之註記予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣234萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣700萬9,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲

明，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。查原告起訴後，於本件訴訟進行中，就請求交付之建物、土地所有權狀、建物本身及限制註記之塗銷等聲明有所追加、變更及減縮，撤回關於臺北市○○區○○段○○段0000○號(下稱3979建號)所有權狀之交付請求，另追加請求被告交付原告所有同小段905地號(下稱905地號)土地所有權狀，並塗銷該土地所有權部其他登記事項欄所載之限制註記；嗣其於本院最後言詞辯論期日，將聲明變更為請求被告交付同小段3980建號(下稱3980建號)建物及同小段904、905地號土地之所有權狀，並交付3980建號建物；另請求被告塗銷3979、3980建號建物及904、905地號土地所有權部其他登記事項欄所載「未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」(下稱系爭限制移轉登記)之註記(見本院卷第357至358頁)。其就交付部分之請求權基礎，主張兩造間系爭合建契約關係、民法第398條準用第348條第1項、第2項及第767條第1項規定，請求擇一為有利之判決；就塗銷註記部分，則依民法第767條第1項中段規定為請求。核原告上開訴之變更、追加及減縮，均係本於兩造間同一系爭合建契約關係，及被告以系爭露臺找補款尚未清償為由，拒絕交付房屋、相關所有權狀暨塗銷限制註記所生爭議，其請求之基礎事實同一，原有訴訟及證據資料亦得相互援用，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊以所有房地參與被告實施之臺北市○○區○○段○○段000○0地號等27筆土地都市更新案，兩造並於97年12月17日簽訂系爭合建契約。依該契約第3條第2項約定，伊得分配取得更新後建築物產權面積82.48坪，並選配第一樓店面及第3樓A3戶，即臺北市○○區○○段○○段0000○0000○號建物。伊選屋時，第3樓A3戶外原無露臺之設計，嗣被

告於伊完成選屋後因變更設計，始於3980建號建物外增設面積53.92坪之露臺（下稱系爭露臺），而系爭露臺不能辦理產權登記。依系爭合建契約第3條第2項第4款約定，地主依約應分配之整戶面積與選屋之產權登記面積有所差異時，始以現金互相找補，其約定之找補標的應係得辦理產權登記之面積。系爭露臺既不能辦理產權登記，復係於伊完成選屋後因被告變更設計始行產生，即非上開約款所定應辦理找補之範圍，原告依系爭合建契約並無給付被告系爭露臺找補款之義務。嗣3979、3980建號建物及其坐落之904、905地號土地均已登記為伊所有，惟被告逕以系爭露臺面積53.92坪，按每坪13萬元計算，主張伊應給付露臺找補款700萬9,600元，並以伊未給付該款項為由，於上開建物、土地所有權部其他登記事項欄為系爭限制移轉登記之註記，並拒絕交付伊3980建號建物及該建物與904、905地號土地所有權狀。伊除被告所主張之系爭露臺找補款外，就系爭合建契約所生其餘應付款項均已給付完畢，系爭限制註記所據之事由即不存在，被告拒絕交付3980建號建物及上開所有權狀，已侵害伊所有上開建物及土地所有權之權利。爰依兩造間系爭合建契約之法律關係、民法第398條準用第348條第1項、第2項及第767條第1項規定，就交付部分請求擇一為伊有利之判決；另依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷上開限制註記等語。並聲明：㈠被告應交付原告3980建號建物所有權狀及904、905地號土地所有權狀，並將3980建號建物交付原告。㈡被告應塗銷3979、3980建號建物及904、905地號土地所有權部其他登記事項欄所載系爭限制註記。㈢就第一項聲明，伊願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽訂系爭合建契約，原告依約得分配取得更新後建築物產權面積82.48坪，並選配3979、3980建號建物。惟依系爭合建契約第3條第2項第4款約定，原告應分配之「整戶面積」多於或少於所選房屋之「產權登記面積」時，應按約定方式以現金互相找補，找補範圍並不限於得辦

理產權登記之面積。又依系爭合建契約約定，伊得依實際情形辦理變更設計，原告並授權伊處理都市更新計畫、相關執照申領及建築設計之變更。系爭露臺係因都市更新案於施工過程變更設計所產生，屬系爭合建契約授權伊辦理變更設計之範圍，原告既依變更設計後之結果實際取得系爭露臺之使用利益，即應依系爭合建契約辦理找補。系爭露臺雖不能辦理產權登記，然社區規約已約定由毗鄰住戶專用，系爭露臺與3980建號建物相連，原告得就該露臺享有使用利益，且將來處分3980建號建物時，系爭露臺對該建物具有財產上價值，縱未計入權狀所載面積，仍具有實際使用及經濟價值，自不能僅因未登載於權狀而免除原告之找補義務。伊係依系爭露臺面積53.92坪，按每坪13萬元計算原告應給付之找補款，共計700萬9,600元，又依系爭合建契約約定，相關找補款應於交屋時結算。原告迄未給付伊系爭露臺找補款700萬9,600元，伊自得依民法第264條規定主張同時履行抗辯，於原告給付前拒絕交付3980建號建物及其所有權狀暨904、905地號土地所有權狀；而原告前開差額價金尚未清償，其土地及建物所有權部其他登記事項欄所為系爭限制移轉登記註記，自屬有據，原告請求伊塗銷無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，伊願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第358至359頁)：

㈠兩造於97年12月17日簽訂臺北市○○區○○段○○段000○0地號等27筆土地都市更新單元之系爭合建契約（見本院卷第19至38頁），由原告以其所有房地參與被告實施之系爭都市更新案。

㈡原告依系爭合建契約第3條第2項第1、2款，得分配取得更新後建築物產權面積82.48坪（包含主、附屬建物及應分攤之公共設施面積，不包括車位），並選配2戶，分別為第一樓店2戶，面積41坪，即3979建號建物（坐落904地號土地），及第3樓A3戶，面積45坪，即3980建號建物（坐落905地號土

地）。

㈢3980建號建物於原告簽立系爭合建契約完成選屋後，因配合臺北市政府都市更新及爭議處理審議會專案小組會議決議，被告配合變更設計，而於3980建號建物外增設系爭露臺，面積53.92坪，且不能辦理產權登記。

㈣被告於113年11月25日通知原告辦理交屋結算，並請求原告給付系爭露臺找補款700萬9,600元（見本院卷第41頁）；除該款項外，原告就系爭合建契約所生其餘應付款項均已給付完畢。

㈤3979建號建物及其坐落之904地號土地、3980建號建物及其坐落之905地號土地，於113年10月29日辦理所有權第一次登記及權利變換登記予原告。嗣被告僅交付3979建號建物所有權狀及點交該屋，迄今未交付3980建號建物及904、905地號土地所有權狀予原告，亦未交付3980建號建物予原告使用。

㈥3979建號建物、3980建號建物及904、905地號土地所有權部其他登記事項欄均記載「未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」(即系爭限制移轉登記）之註記。

㈦如排除系爭露臺找補款之爭議，被告並無其他抗辯交付3980建號建物、上開土地、建物所有權狀或塗銷限制註記之事由。

四、本院就兩造爭點之判斷：

㈠系爭露臺非屬系爭合建契約第3條第2項第4款所定找補範圍，被告依系爭合建契約第3條第2項第4款，主張原告應給付系爭露臺找補款700萬9,600元，難認有據：

⑴按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋契約，應斟酌訂約時之一切情形，通觀契約全文，並衡酌契約目的、經濟價值及誠信原則，以探求當事人締約時之合理意思，不得僅截取契約之片段文字，為有利於一方之解釋。

⑵查兩造於97年12月17日簽訂系爭合建契約，由原告以其所有

房地參與被告實施之系爭都市更新案，原告依系爭合建契約第3條第2項第1、2款，得分配取得更新後建築物產權面積82.48坪，並選配3979建號建物及3980建號建物(見上開三、㈠㈡)。觀諸系爭合建契約第3條第2項之約定內容，該項係就原告參與系爭都市更新案後所得分配之建築物產權面積、停車位、選屋位置及差額價金找補等事項為約定。其中第4款約定，原告依系爭合建契約應分配之整戶面積多於或少於其選屋之產權登記面積時，兩造應以現金互相找補，找補單價則以被告第一次公開銷售表價8折為準；樓層、戶別及車位價差依附件九、附件十為準；第5款復就差額價金之結算、給付時點及差額價金未繳清前所得為之限制註記等事項加以規範（見本院卷第19至38頁）。綜觀上開約款之前後文義及規範體系，該第4款所定找補機制，係為處理原告依約應受分配之建築物面積，與其所選房屋於興建完成後之實際面積間可能發生之差異，使兩造得於交屋時結算其差額，並明白約定找補單價之計算依據，屬系爭合建契約房地分配方式、價差計算之約定。被告雖辯稱，上開約款分別使用「整戶面積」及「產權登記面積」之用語，足認「整戶面積」不限於得辦理產權登記之面積，尚包括雖未辦理產權登記但得由原告使用之系爭露臺云云，惟系爭露臺係於原告完成選屋後，因被告配合都市更新審議決議辦理變更設計，始於3980建號建物外增設，面積53.92坪，且不能辦理產權登記（見上開三、㈢），縱認「整戶面積」與「產權登記面積」之概念未必全然相同，此至多僅足表示兩者文義並非一致，尚無從據此認定「整戶面積」當然包括原告完成選屋後始因變更設計增加、不能辦理產權登記，且於締約及選屋時均未特定存在之系爭露臺。再者，系爭合建契約除未明定「整戶面積」包含嗣後因變更設計新增而不能辦理產權登記之露臺外，亦未約定此類新增未登記露臺應適用何種找補基準，或逕依第3條第2項第4款所定一般差坪找補方式計價，更未就原告對該露臺所得取得之權利內容及存續範圍為明文約定，

此由系爭合建契約全文即明，自無從逕依第4款使用「整戶面積」一詞，即認被告得將嗣後因變更設計形成、不能辦理產權登記之空間納入找補，並由被告決定其計價標準，否則將使原告於締約及選屋時無從預見其可能增加之給付義務與數額，與兩造就房地分配及差額找補預先約定計算基礎之契約目的，尚有未合。況系爭露臺面積達53.92坪，被告據此請求原告給付700萬9,600元，數額非微。被告於113年11月25日通知原告辦理交屋結算，並請求原告給付上開款項（見本院卷第41頁），此等重要之給付義務，自難在契約未有明確約定之情形下，僅以「整戶面積」一詞概括涵攝。，是以被告主張原告依系爭合建契約上開約定，對其應負系爭露臺找補價金義務云云，自非有據。

⑶至被告主張其依系爭合建契約取得變更設計權限云云，惟此與原告是否因此負擔新增價金債務，要屬二事。依系爭合建契約第4條約定，原告授權被告處理都市更新計畫、相關執照申領及建築設計、施工等事宜之擬定及變更，被告並得依實際所需向主管機關辦理相關變更；如因此影響已分屋之面積及位置，兩造同意依主管機關核定之變更內容調整（見本院卷第23頁）。由上開第4條約款文義及體系觀之，係規範被告為完成都市更新事業及配合主管機關審議、執照核發所需，得辦理相關設計及計畫之變更，並使兩造就原已選配房屋之面積或位置受變更影響時，以主管機關最終核定之建築配置及分配內容為準，所稱「調整」，固足認原告應承受主管機關核定後之建築配置、分屋面積及位置變更，惟該約款並未進一步約定，凡因變更設計新增而不能辦理產權登記之空間，即應視為原告有償受分配之標的，亦未就此類新增空間之權利內容及價金計算方式為約定，自不能僅憑此項「調整」約款，逕認原告另負給付系爭露台找補價金之義務。而系爭露臺係原告完成選屋後，因被告配合都市更新審議要求辦理變更設計而增設。被告因完成都市更新事業所需而取得之規劃及變更設計權限，與變更設計後新增之特定空間是否

歸入原告依約受分配之有償標的，以及原告是否應就該新增空間另行支付價金，係屬不同事項，此項概括授權，尚不能逕解為原告亦已預先同意，就任何因變更設計新增、不能辦理產權登記之空間，均依被告嗣後所主張之面積、單價及計算方式，負擔額外之金錢給付義務。又被告並未提出其於變更系爭露臺設計後，曾通知原告協商該找補條件，或曾與原告就此進行協議以每坪13萬元計算系爭露臺找補價值之合意（見本院卷第361至362頁），自難僅憑被告單方製作之計算資料，認原告負有給付系爭露臺找補款700萬9,600元之義務。故被告據以依系爭合建契約取得變更設計權限，推認原告已同意承擔因系爭露臺所生之700萬9,600元價金債務，自非可採。

⑷被告另以系爭露臺與3980建號建物相連，依其位置及出入方式，實際上僅得由3980建號建物之住戶使用；社區規約亦約定由毗鄰住戶專用，原告因而取得排他使用利益，3980建號建物之交易價值亦隨之提高，故原告應給付相應之找補款云云。惟系爭露臺依其位置、面積、通行方式及社區規約所定使用關係，客觀上可能對3980建號建物具有一定之使用利益或經濟價值，與該利益是否屬兩造契約約定之有償分配標的，以及應否按特定數額支付對價，要屬二事；契約上之價金或找補義務，應以當事人合意或其他法定債之發生原因為基礎，不能單純因一方客觀上可能取得經濟利益，即反向推認兩造間存在被告所主張數額之契約債權。又系爭合建契約第7條雖就更新後房地之使用管理、共同使用部分之分管約定，及將相關內容納入住戶管理規約等事項有所約定（見本院卷第30頁），惟社區規約所定之約定專用，係規範區分所有權人間就共有空間或建物之使用關係，與原告依系爭合建契約是否負有向被告支付露臺找補款之義務之法律關係不同，社區規約既非兩造就系爭露臺價金所為之約定，自不得僅以規約所定之專用關係，作為被告向原告請求700萬9,600元之契約依據，被告執上主張原告負有給付系爭露臺找補款

700萬9,600元之義務，亦無可採。

⑸綜上，依系爭合建契約第3條第2項各款之文義、體系及規範目的，無從認定兩造已將原告完成選屋後因變更設計始行增加、不能辦理產權登記之系爭露臺，約定納入差額找補範圍。被告依系爭合建契第4條第1、2項之變更設計權限等約定，亦無從據此認定原告已概括同意承擔因變更設計所新增、不能辦理產權登記之系爭露臺價金債務。被告復未證明兩造嗣後另就系爭露臺之有償分配、權利內容及每坪13萬元之計價方式達成合意。從而，被告抗辯原告依系爭合建契約應給付系爭露臺找補款700萬9,600元，自無足採。

㈡按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項前段定有明文。被告對原告之700萬9,600元露臺找補款債權並不存在，業經本院認定如前。被告所主張之對待債權既不存在，即無從據以行使同時履行抗辯。至系爭露臺找補款與被告所負交屋及交付所有權狀義務間，是否具有同時履行抗辯所要求之牽連關係及對待給付關係，即無再予審究之必要。又除系爭露臺找補款爭議外，原告就系爭合建契約所生其餘應付款項均已給付完畢，被告亦無其他拒絕交付3980建號建物、上開土地及建物所有權狀，或拒絕塗銷限制註記之事由（見上開三、㈣⑺）。從而，被告以原告尚未給付系爭露臺找補款為由，主張同時履行抗辯，拒絕交付3980建號建物及上開土地、建物所有權狀，並拒絕塗銷限制註記云云，並無理由。

㈢原告請求被告交付3980建號建物，為有理由：

⑴按稱互易者，謂當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權之契約；民法關於買賣之規定，於互易準用之，民法第398條定有明文。又物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，同法第348條第1項亦有明文。

⑵兩造簽訂系爭合建契約，由原告以其原有房地參與被告實施之都市更新事業，被告則依約使原告取得更新後之房地，有

系爭合建契約可稽，其約定具有雙方互相移轉財產權之性質，應得準用民法關於互易及買賣之規定。3979、3980建號建物及其坐落土地已於113年10月29日辦理所有權第一次登記及權利變換登記予原告；被告嗣僅點交3979建號建物，迄未將3980建號建物交付原告使用（見上開三、㈤）。原告除系爭露臺找補款外，就系爭合建契約所生其餘應付款項均已給付完畢；被告所主張之露臺找補款債權及同時履行抗辯均無理由，被告並無其他拒絕交付3980建號建物之事由。從而，原告依系爭合建契約之法律關係及民法第398條準用第348條第1項規定，請求被告交付3980建號建物，自屬有據。

㈣原告請求被告交付3980建號建物及904、905地號土地所有權狀，為有理由：被告依系爭合建契約負有完成原告受分配房地之登記、結算及交屋義務，此觀該契約第3條第3項約定自明，而3980建號建物及904、905地號土地均已登記為原告所有，被告迄未將相關所有權狀交付原告（見上開三、㈤），在原告已履行其餘付款義務，且無其他得拒絕交付之契約或法律上事由時，被告自應依系爭合建契約之履行關係將上開所有權狀交付原告。從而，原告依系爭合建契約之履行關係，請求被告交付3980建號建物所有權狀及904、905地號土地所有權狀，為有理由。原告另依民法第398條準用第348條第1項、第2項及第767條第1項規定，就前開交付部分為選擇合併之請求。原告依系爭合建契約履行關係所為之請求既有理由，本院即無庸再就其餘請求權基礎逐一論斷。

㈤原告請求被告塗銷系爭限制移轉登記之註記，為有理由：按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。查系爭合建契約第3條第2項第5款約定，差額價金未繳清前，被告有權於辦理權利變換產權登記時，在原告產權註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」等文字（見本院卷第22至23頁）。3979、3980建號建物及904、905地號土地均已登記為原告所有，其所有權部其他登記事項欄均載有系爭限制移轉

登記之註記（見上開三、㈥），前開註記使原告除繼承外，不得就上開房地辦理所有權移轉登記或設定負擔，已對原告所有權之處分權能造成現實障礙，構成所有權之妨害。被告依系爭合建契約所主張之系爭露臺找補款債權並不存在，業經認定如前，則被告所為前揭註記之差額價金未繳清事由不存在，即無維持該註記之正當權源。從而，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷3979、3980建號建物及904、905地號土地所有權部其他登記事項欄所載之前揭限制註記，為有理由。

六、綜上，原告依系爭合建契約之法律關係及民法第398條準用第348條第1項規定，請求被告交付3980建號建物；另依系爭合建契約之履行關係，請求被告交付3980建號建物所有權狀及904、905地號土地所有權狀；並依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷3979、3980建號建物及904、905地號土地所有權部其他登記事項欄所載之限制註記，均有理由，應予准許。又原告就主文第一項陳明願供擔保，聲請宣告假執行；被告亦陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，經核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，分別酌定如主文第四項所示之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　張嘉芬

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　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　楊宗霈