臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第656號

原　　告　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　蘇弘志律師

　　陳俊瑋律師

被　　告　顏文茹

　　顏昭仁

　　張淑英

　　張淑貞

共　　同

訴訟代理人　嚴嘉豪律師

複　代理人　顧啟東律師

上列當事人間確認找補金額等事件，本院於民國112年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告對被告顏文茹，依民國97年1月10日合作興建房屋契約書之找補金給付債權，於新臺幣788,845元之範圍存在。

確認原告對被告顏昭仁，依民國97年1月10日合作興建房屋契約書之找補金給付債權，於新臺幣651,523元之範圍存在。

確認原告對被告張淑英，依民國97年1月10日合作興建房屋契約書之找補金給付債權，於新臺幣10,265,942元之範圍存在。

確認原告對被告張淑貞，依民國97年1月10日合作興建房屋契約書之找補金給付債務，逾新臺幣308,181元之範圍不存在。

訴訟費用由被告顏文茹負擔百分之6.5；由被告顏昭仁負擔百分之5.5；由被告張淑英負擔百分之85.5；其餘部分由被告張淑貞負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、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。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。次按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，此有最高法院52年度台上字第1240號判例意旨足資參照。

二、查原告主張依兩造於97年1月10日所簽立之合作興建房屋契約書(下稱系爭合建契約)，對被告顏文茹、顏昭仁、張淑英等，應有金額分別為788,845元、651,523元、10,265,943元(依原告之計算式應為10,265,942元，此處之10,265,943元應為誤植)之找補金給付債權存在；對被告張淑貞則有金額為308,181元之找補金給付債務存在，然為被告等所否認，是兩造就系爭合建契約之找補金法律關係應處於不明確之狀態，致原告在法律上之地位有受侵害之危險，而此種不安狀態得以本件確認判決予以除去，揆諸前開說明，原告提起本件確認法律關係之訴，與民事訴訟法第247條第1項之規定核無不合，應與准許，堪予認定。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

㈠原告與被告顏文茹、顏昭仁、張淑英、張淑貞等，前於民國97年1月10日，簽訂系爭合建契約，依系爭合建契約書第3條第1項第1款約定：「依法定基準容積、建蔽率計算興建地上約22層之房屋；由甲方(即被告)分取其提供合建土地佔本基地比例乘基準容積之百分之六十，由乙方(即原告)分取百分之四十。前開雙方分配之方式係由一樓往上水平分配方式至十樓為之，並以集中分取為原則(整棟或整層)。」等語；同條項第2款約定：「若本基地經台北市政府都市發展局核准得申辦都市更新、開放空間、室內增設停車樓地板面積之獎勵，則由甲方分取各該獎勵面積佔其提供之合建土地佔本基地比例之百分之五十，由乙方分取百分之五十。」等語；同條項第5款約定：「本項分屋分配時應依公平、合理原則照分區比例分配之，按建造執照核准設計圖說之整棟、整戶為

準，以半戶作為相互找補之依據，若甲方分得超過半戶時，乙方同意讓售予甲方補足一戶，若甲方分得不足半戶時，乙方同意讓售予乙方，其價金依乙方第一次公開銷售牌價9折計算，於申請使用執照之同時互為找補。」等語。

㈡嗣後系爭合建契約所約定之土地通過核准得辦理都市更新，案名：「台北市○○區○○段○○段000地號等19筆土地合作興建案」(下稱系爭建案)，被告顏文茹亦於105年12月1日選定戶別22FA03(持分81%)共1戶，車位148(持分81%)共1位；被告顏昭仁於105年12月1日選定戶別21FA03（持分81%)共1戶，車位147(持分81%)共1位；被告張淑英於105年12月1日選定戶別01FS02(持分100%)、20FA03（持分97%)、21FA03(持分19%)、22FA03(持分19%)共4戶，車位127(持分100%)、147(持分19%)、148(持分19%)、149(持分97%)共4位；被告張淑貞於105年12月1日選定戶別20FA03(持分3%)共1戶，車位149(持分3%)共1位，依系爭合建契約第3條第1項第5款之約定，兩造自應依系爭建案之第一次公開銷售牌價進行找補。

㈢惟原告雖多次通知被告等以確認找補金額，惟遭被告等人以找補金額計算有所錯誤為由拒絕，致使原告無從繼續進行系爭合建契約之相關作業。是以，原告爰依民事訴訟法第247條第1項之規定，提起本件確認訴訟，以確認原告對被告等依系爭合建契約之找補金數額。

㈣並聲明：

1.確認原告對被告顏文茹97年1月10日合作興建房屋契約書之找補給付債權，於788,845元部分存在。

2.確認原告對被告顏昭仁97年1月10日合作興建房屋契約書之找補給付債權，於651,523元部分存在。

3.確認原告對被告張淑英97年1月10日合作興建房屋契約書之找補給付債權，於10,265,943元部分存在。(依原告之計算式應為10,265,942元，此處之10,265,943元應為誤植)

4.確認原告對被告張淑貞97年1月10日合作興建房屋契約書之

找補給付債務，於超過308,181元部分不存在。

二、被告則以：

㈠原告找補金額之計算，應有所違誤：

1.原告雖主張應以系爭建案第一次銷售牌價3樓至10樓每坪平均價格計算找補金額，惟系爭合建契約第3條第1項第1款並未排除系爭建案1、2樓之均價；又前開條款僅係用於做為選屋之依據，並非認定應選房屋價值中每坪均價之依據；另所謂第一次公開銷售牌價，應係原告所單方訂定之價格，是以，被告等認應以系爭建案1樓至29樓實際銷售價格之每坪均價，做為計算找補金額之依據，方為公允。

2.又系爭合建契約第3條第1項第5款第1點應係以被告等應選房屋及車位價值與(實選房屋及車位價值之九折)間之差額，再由兩造互為找補，是原告主張以房屋及車位價值與實選價值間之差額之九成計算後互為找補，應有所誤認。

3.另雙方於系爭合建契約並未有應扣除大公車位之約定，是以，於計算車位時，應以系爭建案總數之171個車位為計算之基準。

4.此外，被告張淑英為於臺北市○○區○○段○○段000地號土地之地上權人(下稱系爭地上權)，因系爭地上權已依一併移轉予原告，是系爭地上權之價值，自應計入被告張淑英之應選價值等語，資為抗辯。

㈡並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、不爭執事項：

㈠原告與被告顏文茹、顏昭仁、張淑英、張淑貞於97年1月10日簽訂系爭合建契約。

㈡系爭建案之獎勵面積為2613.73平方公尺、基準容積為560%、全案基地面積為2473平方公尺,可得獎勵容積為18.873%、膨脹係數為1.6756。

㈢被告顏文茹提供合建之土地面積為24.95平方公尺，被告顏

昭仁提供合建之土地面積為24.95平方公尺，被告張淑英供合建之土地面積為61.85平方公尺，被告張淑貞提供合建之土地面積為1.2142平方公尺。

㈣被告顏文茹亦於105年12月1日選定戶別22FA3(持分81%)共1戶，車位148(持分81%)共1位；被告顏昭仁於105年12月1 日選定戶別21FA03(持分81%)共1戶，車位147(持分81%)共1位;被告張淑英於105 年12月1日選定戶別01FS02(持分100%)、20FA03(持分97%)、21FA03(持分19%)、22FA03(持分19%)共4戶,車位127(持分100%) 、147(持分19%)、148(持分19%)、149(持分97%)共4位；被告張淑貞於105年12月1日選定戶別20FA03(持分3%)共1戶，車位149(持分3%)共1位。

四、得心證之理由：

㈠系爭合建契約書第3條第1項第5款之公開銷售牌價，應以每坪593,899元為當：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲解，此有最高法院109年度台上字第31號判決意旨可資參照。

2.查，系爭合建契約書第3條第1項第5款，應已明確約定找補之金額應以原告第一次公開銷售牌價九折為計算基準，是以，原告主張應以系爭建案第一次牌告價格為計算之基準等情，即屬有據。被告雖抗辯本件應以系爭建案之實際銷售價格進行計算等語，惟兩造有關應以系爭建案第一次牌告價格為基準計算找補金額之約定，應含有以先行約定明確之價格計算基準之方式，消彌雙方潛在認知差異之目的在內，是以，於未有事證得證明前開規定顯失公平之情形下，被告等自不得再就價格計算之基準進行爭執，方符合該條款訂定之目的，從而，被告之前開答辯，並無可採。

3.次查，系爭合建契約書第3條第1項第1款，應已明確約定被告所得分配之房屋，以10樓以內為限；又依據原告所陳報之系爭建案第一次公開銷售牌價表(見本院卷第81頁)記載，系

爭建案1樓為店面、2樓為事務所，單位價格與其餘樓層顯有不同。是以，原告主張本件應以系爭建案住宅層之3至10樓為每坪均價為計算找補金額之基準，應無違誤，從而，本件原告主張應以每坪593,899元，做為系爭合建契約書第3條第1項第5款之公開銷售牌價之數額，為有理由，自應予准許。

㈡系爭建案地下層停車場應選車位總數，應以163個為計算基準：

查，依據原告所陳報之停車位分配單元及位置對照表記載(見本院卷第502頁)，系爭建案地下層停車場之停車位總數雖有171個，惟其中8個已計入大公，是以，系爭建案車位數之計算，自應以系爭建案實際銷售之163個為當，方符合系爭建案實際之車位價值，堪予認定。

㈢系爭地上權之價值，不應列入找補金額之計算：

查被告抗辯：被告張淑英系爭地上權之權利人，因被告張淑英已將系爭地上權讓與予原告，是系爭地上權之價值自應計入被告張淑英之應選價值等情，經查，原告就系爭地上權之取得，應係基於原告與被告張淑英配偶即訴外人顏富榮間之買賣契約為之，此有原告所陳報之不動產買賣契約書在卷可證(見本院卷第225頁至第244頁)，應無疑義。訴外人顏富榮雖非系爭地上權登記之權利人，惟被告張淑英應係依訴外人顏富榮之指示，將系爭地上權移轉登記予原告，且原告已支付相當之對價予訴外人顏富榮，應足認被告張淑英、訴外人顏富榮與原告間，就系爭地上權，有指示交付之法律關係存在，堪認原告就系爭地上權之取得，係有支付一定之對價而為之，從而，被告張淑英主張系爭地上權之價值應再予計入被告張淑英之應選價值等情，為無理由，自無可採。

㈣綜上所述，系爭合建契約書第3條第1項第5款找補金額之計算基準，應以：「每坪593,899元，車位總數163個」為當；又系爭地上權之價值，不應列入找補金額之計算。準此，於依系爭合建契約書第3條第1項所列之方式計算後(依系爭合建契約書第3條第1項第5款之文義，應以被告等應選價值與

實選價值之差額，計算出不足一戶之價值，再以9折計算互為找補之金額，計算式詳如附表所載)，原告依系爭合建契約書對被告顏文茹找補金債權數額，應以788,845元為當；對被告顏昭仁之找補金債權數額，應以651,523元為當；對被告張淑英之找補金債權數額，應以10,265,943元為當；對被告張淑貞之找補金債務數額，則以308,181元為當，堪予認定。

五、據上論結，原告依民事訴訟法第247條第1項之規定，請求確認：「㈠原告對被告顏文茹，依系爭合建契約書之找補金給付債權，於788,845元之範圍存在。㈡原告對被告顏昭仁，依系爭合建契約書之找補金給付債權，於651,523元之範圍存在。㈢原告對被告張淑英，依系爭合建契約書之找補金給付債權，於10,265,942元之範圍存在。㈣原告對被告張淑貞，依系爭合建契約書之找補金給付債務，逾308,181元之範圍不存在。」等情，為有理由，自應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　20　　日

民事第二庭　　法　官　陳雅瑩

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　　112　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　陳薇晴

附表：

找補金額計算表				
被告姓名	應選價值	實選價值	差額	找補金額（元以下四捨五入）
顏文茹	房屋：	房屋：	合計：	合計：

	29,204,903元 計算式： (24.95×560%×60% ＋ 4.95×560%×18.873%×50%)×0.3025×1.6756×593,899 ＝29,204,903元	29,827,152元	876,494元 計算式： 29,827,152－ 29,204,903＋ 2,049,300－ 1,795,055 ＝876,494元	788,845元 計算式： 876,494×0.9 ＝788,845元
	車位： 1,795,055元 計算式： 163×1.0089%×50%×2,182,300 ＝1,795,055元	車位： 2,049,300元		
顏昭仁	房屋： 29,204,903元 計算式： (24.95×560%×60% ＋ 24.95×560%×18.873%×50%)×0.3025×1.6756×593,899 ＝29,204,903元	房屋： 29,674,572元	合計： 723,914元 計算式： 29,674,572－ 29,204,903＋ 2,049,300－ 1,795,055 ＝723,914元	合計： 651,523元 計算式： 723,914×0.9 ＝651,523元
	車位： 1,795,055元 計算式： 163×1.0089%×50%×2,182,300 ＝1,795,055元	車位： 2,049,300元		
張淑英	房屋： 72,397,724元 計算式：	房屋： 82,805,691元	合計： 11,406,602元 計算式：	合計： 788,845元 計算式： 11,406,602×0.9

	(61.85×560%×60%＋61.85×560%×18.873%×50%)×0.3025×1.6756×593,899＝72,397,724元		82,805,691－72,397,724＋5,448,500－4,449,865＝11,406,602元	＝10,265,942元
	車位：4,449,865元 計算式：163×2.5010%×50%×2,182,300＝4,449,865元	車位：5,448,500元		
張淑貞	房屋：1,421,367元 計算式：(1.2142×560%×60%＋1.2142×560%×18.873%×50%)×0.3025×1.6756×593,899＝1,421,367元	房屋：1,093,407元	合計：876,494元 計算式：1,093,407－1,421,367＋72,900－87,363＝-342,423元	合計：-308,181元 計算式：-342,423元×0.9＝-308,181元
	車位：87,363元 計算式：163×0.0491%×50%×2,182,300＝87,363元	車位：72,900元		