

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第657號

原告 鴻磐開發股份有限公司

法定代理人 林鴻道

送達代收人 藍梅月 住臺北市○○○  
路0段000號0樓A0室

訴訟代理人 蔡玫真律師

複代理人 葉蓉蓁律師

被告 交通部臺灣鐵路管理局

法定代理人 杜微

訴訟代理人 葉張基律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年1月25日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第  
2款定有明文。本件原告起訴時主張：依兩造間契約約定，  
系爭建案臺北市政府（下稱北市府）溢得之面積，原屬被告  
應交付與原告使用、營運之範圍，然現已登記予北市府，即  
屬被告減少給付予原告之面積，原告因而受有不得使用營運  
之損害，兩造契約明定就此「政策改變」，依兩造契約第7.  
11.11約定，應屬該條明定之「除外情事」，被告即應依兩  
造契約第16.4.2條補償原告之損害等語（見本院卷一第11  
頁）。嗣於本院審理中主張依民法第227條不完全給付為請  
求（見本院卷一第456、469頁，卷二第380、381頁），此核

屬「追加」請求權基礎，而非法律上補充陳述。惟原告為上開訴之追加所執之基礎原因事實（即主張北市府溢得系爭面積，即被告減少給付予原告面積，致原告受有損害）相同，與前揭規定相符，自應允許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國98年3月10日簽訂萬華(東、西)車站大樓興建營運契約（下稱系爭契約），依系爭契約約定北市府可取得之公益樓層面積為交一與交二兩棟大樓之總樓地板面積之4分之1(含公設面積)。而依系爭建案最後實際產權登記面積，交一、交二大樓合計面積為25,938.25坪，則北市府依約可取得之公益樓層面積為兩棟大樓總樓地板面積之4分之1即6,484.56坪（計算式：25,938.25坪÷4=6,484.56坪）。然現北市府實際登記取得面積為6,931.55坪(即第3至11樓整層，登記面積共計22,914.21平方公尺)，溢得446.99坪（計算式：6931.55坪-6484.56坪=446.99坪，下稱系爭面積）。而北市府溢得之系爭面積依系爭契約之約定，原屬被告應交付與原告使用、營運之範圍，然現登記予北市府，即為被告少給付予原告之面積，原告並因此受有系爭面積不得使用營運之損害，屬債務不履行之給付不完全，原告自得依民法第227條規定適用關於給付不能之法律效果，向被告請求損害賠償。而原告原定將獲配樓層作為一般事務所使用，故請求被告給付系爭面積按市場合理行情原可獲得之租金對價作為所受損害之補償等語，並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）272,762,162元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯：北市府依約取得產權面積計算應以「容積樓地板」為準，並無溢得面積。另有因測量技術所產生登記坪數之誤差，亦不應計入原告主張之溢領面積範圍。此外，在兩造98年3月10日簽署系爭契約前，萬華車站已經興建地上兩層、地下一層月台層之建物，依系爭契約原告是增建至20層

樓，是原告在計算北市府所得面積時，不應將與本BOT案無關之被告既有範圍面積納入計算。就原告主張損害部分，原告以其預估營業期計算所有營業收入再減去成本之差額作為其損害，性質上為純粹經濟上損失，縱原告本件得追加民法第227條，亦無從請求此損失。另原告所請求之損害亦缺乏相當因果關係且其計算方式亦有錯誤。在兩造為本件爭議進行協調程序時，因兩造與北市府產生爭議，被告站在主辦機關與促參夥伴關係下就原告所主張之損害盡力協商，從未承認原告有溢付面積給北市府或承認被告應負賠償責任等語，並聲明：(一)原告之訴暨假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第399至404頁，卷三第8至9頁）：

(一)北市府於86年9月3日公告「擬（修）訂萬華車站附近地區主要計畫案」，記載：「拾壹、二、本計畫區交通用地基地編號交1、交2用地指定規劃興建二座二十層之車站大樓為原則，容積得整體檢討，其中每座大樓各指定提供四分之一總樓地板面積作為萬華地區公益性之文教及社會服務設施或萬華區政中心使用，前述該使用空間並得合併檢討設置」（被證一）。

(二)被告與北市府於92年12月26日簽訂萬華（東、西）車站大樓公益用樓層興建案契約書（下稱公益用樓層契約），該契約書第7條約定：「依臺北市○○○○○○○○○○○○○○○○區○○○○○○○○○○號交1與交2用地指定規劃興建雙棟二十層車站大樓供做業務辦公使用，其中每棟各應提供四分之一樓地板面積供乙方（即臺北市政府財政局）作為公益設施使用之原則，甲方（即被告）同意提供乙方將其分得之總樓地板面積集中配置於東側大樓之公益用樓層」（被證二號）。

(三)兩造於98年3月10日簽署系爭契約，其中第7.11.1條約定：「乙方興建完成公益用樓層共十層樓，總樓地板面積約4,719坪，樓層位置以東棟車站大樓四～十三層為原則，未來則

01 視乙方所提興建計畫之實際總樓地板面積，依實際樓層管理  
02 區分，進行協商調整。公益用樓層完工並經驗收合格後，乙  
03 方應依甲方之指示將公益用樓層所有權逕行登記予臺北市政  
04 府，並以臺北市政府為管理機關」(被證三號)。

05 (四)101 年1 月10日原告所提配置之面積為 $17,148.69\text{m}^2$  (係以  
06 容積樓地板為單位計算，且容積樓地板面積 $17,148.69\text{m}^2$ 為  
07 估算基準)，係依100 年12月22日新修正建築圖說進行面積  
08 計算(如圖1)，但原告於101年2月21日提出之都審報告書  
09 有進行面積修正( $17,146.92\text{m}^2$ )。

10 圖1 101/1/10以容積樓地板面積檢討式(如本院卷二第407頁  
11 附件)。

12 (五)兩造簽署系爭契約後，原告於101 年2 月21日(註：第二次  
13 委員審議修正階段)提出都市設計審議報告書，其規劃係將  
14 交二大樓3-11樓均為北市府之公益用樓層，其面積為 $17,14$   
15  $6.92\text{m}^2$ (原告係指容積樓地板檢討)(被證四號)，中間經  
16 過多次審議修正後，原告規劃3-11樓容積樓地板面積 $16,87$   
17  $0.92\text{m}^2$ ，經北市府於103年5月23日核定通過(被證五號，  
18 交二面積計算表4-26)。原告於103年7月3日另提出都市設  
19 計審議報告書(第一次變更)(原證16)：交一大樓之樓地板面  
20 積： $43,987.87\text{m}^2$ 、台鐵設施樓地板面積： $4,464.21\text{m}^2$ ；交  
21 二大樓之樓地板面積： $34,476.65\text{m}^2$ 、台鐵設施樓地板面  
22 積： $2,456.8\text{m}^2$ 。以上加總之總樓地板面積為： $85,385.53$ 平  
23 方公尺(計算式： $43,987.87+\text{台鐵}4,464.21+34,476.65+\text{台}$   
24  $\text{鐵}2,456.8=85,385.53$ )。總樓地板面積 $85,385.53$ 平方公尺  
25 之4分之1，為 $21,346.38$ 平方公尺(計算式： $85,385.53/4=2$   
26  $1,346.38$ ) (原證16號，交一面積計算表、交二面積計算  
27 表) 。

28 (六)臺北市政府於103 年7 月8 日以府授都設字第10334866300  
29 號函准予部分變更，除修正交1 地號之外，同意交2 面積變  
30 更為 $34,476.65$ 平方公尺。

31 (七)原告完成上開都市設計審議後，原告乃於103 年10月向被告

提出投資執行計畫書（核定版），其中「表3.5.2 交二樓層面積及用途（不含台鐵），將北市府公益用樓層規劃在3-11樓、用途為一般事務所（10樓除外）及公用事業設施（限10樓）、合計面積34,476.65m<sup>2</sup>、市府約21,686坪（註：單位應為平方公尺之誤載）；其中「表3.5.1交一樓層面積及用途（不含台鐵），合計面積43987.87m<sup>2</sup>」。上表備註欄第1點均記載「樓層面積表係都設審核定版製作」。上開不含台鐵面積之交一、交二大樓地板面積為78,464.52平方公尺（計算式：43,987.87+34,476.65=78,464.52），加計台鐵面積之總樓地板面積應為：85,385.53平方公尺」（見被證六號、原證15、被證43）。

(八)北市府於105 年10月13日召開「研商『萬華（東、西）車站大樓BOT 案』公益樓層獲配面積事宜」會議，對於興建營運契約所約定北市府可獲配公益樓層面積有關「四分之一樓地板面積之定義及計算方式」產生爭執（被證七號），兩造均未參與該次會議。

(九)北市府於105 年11月15日召開「萬華（東、西）車站大樓BOT 案公益樓層獲配面積研商」會議，會議中並提出北市府都發局北市都設字第10539243200 號解釋函（被證十號）。

(十)三方於105 年11月20日召開「萬華火車站公益樓層進駐事項會商會議」，會議決議一、二：「一、針對萬華火車站交1及交2 用地，由臺鐵局辦理BOT 開發，依都市計畫規定由本府分回公益樓層使用部分涉及有關共用面積比例分攤計算方式、產權登記等爭議，因涉都市計畫規定、都市設計審議決議、公寓大廈管理條例等相關法令及本府與臺鐵局契約、臺鐵局與鴻磐公司BOT 契約內容尚待釐清，故由三方共組專案小組討論於公平、公正、合法的原則下，持續協調釐清，或必要時循法律途徑，以尋求最佳解決方案，期圓滿解決爭議事項。二、有關本府獲配公益使用樓層（3-11樓），請鴻磐公司與本府財政局暨進駐機關自11月21日起會同進行逐層初驗，並請本市建築管理工程處依規定核發使用執照」（被證

十一號)。

(ㄊ)三方於105 年11月23日再次召開「萬華(東、西)車站BOT案公益樓層獲配面積第2次研商會議」(被證十二號)，原告並有參與該次會議。原告復於105 年12月2 日以鴻磐字第&ZZZZ; &ZZZZ; 0000000000號函要求北市府更正會議紀錄(原證九號)，嗣北市府財政局105 年12月30日以北市財金字第10531456400 號函復原告說明其請求更正會議紀錄修正內容違背都市計畫原意，歉難辦理(被證二十二號)。

(ㄊ)三方於106 年2 月23日召開「研商萬華(東、西)車站BOT案本府公益樓層獲配面積暨產權登記事宜會議」(被證十三號)。原告於106 年3 月17日以鴻磐字第1060317001號函請求更正會議記錄(原證十號)；北市府於106 年3 月28日以府授財金字第10601333200號函請原告爾後會議發言部分請於會後1 日以書面方式提供給北市府財政局(被證二十三號)。

(ㄊ)北市府於106 年3 月15日召開「研商萬華(東、西)車站BOT案本府公益樓層獲配面積暨產權登記事宜會議(被證十四號)，原告未參與該次會議。原告並於106 年4 月7 日以鴻磐字第1060407001號函表示無論其實際內容或會議結論為何，均不得影響該公司依BOT合約所得享有之相關權益，該公司仍將依BOT合約相關規定辦理(原證十一號)。

(ㄊ)北市府與被告於106 年4 月14日召開「研商萬華車站BOT案本府公益樓層產權(面積)相關登記事宜會議」(被證十五號)，原告未參與該次會議。

(ㄊ)三方於106 年5 月18日召開「萬華車站大樓BOT案公益樓層產權分配協商會議」(被證十六號)，原告並有出席會議。原告於106 年7 月7 日以鴻磐字第1060707001號發函被告，主旨為關於確認公益樓層登記事宜(原證十二號)。被告於106 年8 月18日以鐵企開字第1060024686號函復原告上開函文及原告106 年7 月25日鴻磐字第1060725001號函(被證二十四號)。

01 (六)原告於105年11月24日取得公益樓層所在交二大樓使用執  
02 照，於106年7月4日取得交一大樓使用執照（被證十七  
03 號）。

04 (七)三方於106年8月8日召開「萬華（東、西）車站大樓民間  
05 參與興建營運案交二大樓產權登記面積協商會議」，會議決  
06 議二：「二、建物所有權及土地持分分配書、建物基地權利  
07 種類分配書及共有部分分配表（含面積分配總表）已配合修  
08 正如附件，請鴻磐公司指示合眾建築經理公司用印後正式行  
09 文函請臺北市政府用印，再送臺北市建成地政事務所辦理登  
10 記事宜。」（被證十八號），此會議所提供分配書與共有部  
11 分分配表（含面積分配總表）均將3-11樓分配給北市府，之  
12 後原告指示合眾建築經理公司用印後正式行文被告與北市府  
13 用印，被告並審視用印文件後檢還之公文（被證十九號）。

14 (八)原告於107年1月23日完成交二大樓登記作業，依建物登記  
15 第二類謄本記載，北市府共取得3-11樓層（登記所有權人為  
16 北市府），總計總樓地板面積6,931.55坪（被證二十號）。

17 (九)原告於109年9月14日依據契約提出履約爭議協調申請，經  
18 萬華（東、西）車站大樓民間參與興建營運案協調委員會協  
19 調仍不能達成任何協調方案（被證二十一號）。

20 (十)北市府財政局於105年10月21日以北市財金字第1053487220  
21 0號函向北市府都市發展局申請解釋（被證八號，註：北市1  
22 府財政局無副知函予台鐵局），北市府都市發展局於105年  
23 10月31日以北市都設字第10539243200號回函說明解釋關於  
24 「四分之一樓地板面積之定義及計算方式」（被證九號）。

#### 25 四、得心得之理由：

26 原告主張北市府依兩造間系爭契約之約定，所可取得之公益  
27 樓層面積為交一、交二大樓之總樓地板面積之4分之1，而北  
28 市府有超出上開約定溢得面積之情形，故被告應負民法第22  
29 7條不完全給付之責，為被告所否認，自應由原告就其所主  
30 張之溢得面積之前提即「兩造間系爭契約約定北市府所可取  
31 得之公益樓層面積為交一、交二大樓之總樓地板面積之4分

01 之1」先負舉證之責。

02 (一)原告主張依被告與北市府簽訂之公益用樓層契約第7條約  
03 定：「依臺北市○○○○○○○○○○○○○○○○區○○○○○  
04 ○○○號交1與交2 用地指定規劃興建雙棟二十層車站大樓  
05 供做業務辦公使用，其中每棟各應提供四分之一樓地板面積  
06 供乙方（即臺北市政府財政局）作為公益設施使用之原則，  
07 甲方（即被告）同意提供乙方將其分得之總樓地板面積集中  
08 配置於東側大樓之公益用樓層」，可知交一與交二每棟各應  
09 提供4分之1樓地板面積，供作為公益設施使用。再依兩造所  
10 簽訂系爭契約第7.11.1條約定：「乙方（即原告）興建完成  
11 公益用樓層共十層樓，總樓地板面積約4,719坪，樓層位置  
12 以東棟車站大樓四～十三層為原則，未來則視乙方所提興建  
13 計畫之『實際總樓地板面積』，依實際樓層管理區分，進行  
14 協商調整。…」，以及臺北市政府於86年9月3日公告「擬  
15 （修）訂萬華車站附近地區主要計畫案」，記載：「拾壹、  
16 二、本計畫區交通用地基地編號交1、交2 用地指定規劃興  
17 建二座二十層之車站大樓為原則，容積得整體檢討，其中每  
18 座大樓各指定提供『四分之一總樓地板面積作為萬華地區公  
19 益性』之文教及社會服務設施或萬華區政中心使用，…」。  
20 足見依兩造間之系爭契約之約定，北市府所可取得之面積為  
21 交一、交二兩棟大樓總樓地板面積之4分之1即6484.56坪，  
22 而北市府所登記取得之總樓地板面積為6,931.55坪，故有溢  
23 得面積之情形等語。

24 (二)然查，兩造於98年3月10日簽署之系爭契約，其中第7.11.1  
25 條關於北市府可取得之公益樓層，係約定：「乙方興建完成  
26 公益用樓層共十層樓，總樓地板面積約4,719坪，樓層位置  
27 以東棟車站大樓四～十三層為原則，未來則視乙方所提興建  
28 計畫之實際總樓地板面積，依實際樓層管理區分，進行協商  
29 調整」（見不爭執事項(三)）。顯然自兩造間系爭契約文字之  
30 文義，並無從得出北市府所可取得之公益樓層面積，係以交  
31 一、交二大樓之「總樓地板面積之4/1」為計算。再者，被

告與北市府92年12月26日所簽訂之公益用樓層契約及臺北市政府於86年9月3日公告「擬（修）訂萬華車站附近地區主要計畫案」，亦均非兩造間之契約，故亦無從以上開內容之文字或約定，逕為認定兩造間就北市府可取得之面積約定為交一、交二大樓之「總樓地板面積4分之1」，實則原告亦主張被告與北市府所簽訂之契約要如何計算面積，依契約相對性原則，與原告無涉（見本院卷一第471頁）。依上說明，本件原告逕主張依兩造間系爭契約約定，北市府可取得之面積即為交一、交二大樓之總樓地板面積4分之1，尚難認有據。

(三)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，為民法第98條所規定，故解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1575號民事判決意旨參照）。

(四)查兩造間系爭契約第7.11.1條關於公益樓層之約定（見不爭執事項(三)），係約定公益樓層總樓地板面積約4,719坪，並設置於東棟大樓4至13樓，最終以興建計畫之實際總樓地板面積，依實際樓層管理區分。而就「總樓地板面積約4,719坪」之緣由，經被告辯稱：因被告96年7月之萬華促參案招商文件之興建營運契約草案第7.11.1條，面積、樓層都是以○表達（見本院卷二第191頁），且被告96年8月第1次補充公告之萬華促參案招商文件之興建營運契約草案第7.11.1條，面積、樓層也是以○表達（見本院卷二第200頁），直到遞補之次優申請案件申請人樺福建設開發股份有限公司（即本案專案公司鴻磐公司之原始股東，下稱樺福公司）96

01 年9月之投資計畫書第4冊P5-3，「公益性樓地板面積」之說  
02 明欄「本案設計面積為15,600m<sup>2</sup>，依據申請須知為14,850  
03 m<sup>2</sup>」（見本院卷二第212頁）（15,600坪×0.3025=4,719  
04 坪），故此4,719坪係從樺福公司投資計畫書所填之數據去  
05 載入興建營運契約等語，業據被告提出96年7月興建營運契  
06 約草案第7.11.1條節錄影本、96年8月興建營運契約草案第  
07 7.11.1條影本、樺福建設開發股份有限公司96年9月投資計  
08 畫書第4冊P5-3節本影本為據（頁數詳上）。則應可認定上  
09 開約定「總樓地板面積約4,719坪」，應係依樺福公司投資  
10 計畫書所載設計面積15,600m<sup>2</sup>而來，然原告並未提出說明或  
11 相關證據證明15,600m<sup>2</sup>係以當時所興建計畫建物之「總樓地  
12 板面積」之1/4計算而來，以證明其所主張之兩造約定內  
13 容。

14 (五)再101年1月10日原告所提「市府非自償樓層容積樓地板檢討  
15 式」中，原告所提之配置面積為17,148.69m<sup>2</sup>（係以容積樓  
16 地板為單位計算，且容積樓地板面積17,148.69m<sup>2</sup>為估算基  
17 準，另面積為3至12樓合計），係依100年12月22日新修正建  
18 築圖說進行面積計算（如圖1）（見不爭執事項(四)及本院卷  
19 一第323頁所示圖1）。而依上開圖1，係在檢討關於北市府  
20 公益樓層之容積樓地板面積，是否大於1/4容積樓地板17,1  
21 13平方公尺，而經檢討後結論認為本案之容積樓地板面積檢  
22 討業已符合都市計畫之規定。另兩造簽署系爭契約後，原告  
23 於101年2月21日（註：第二次委員審議修正階段）提出都市  
24 設計審議報告書有進行（公益樓層）面積修正（17,146.92  
25 m<sup>2</sup>），依上開報告書記載就提供市府容積樓地板檢討： $=3F\sim$   
26  $11F+12F=17,146.92m^2$ 大於17,113m<sup>2</sup>（即上開1/4容積樓地  
27 板面積），符合規定（見不爭執事項(四)(五)及本院卷一第367  
28 頁）。均在說明檢討北市府公益樓層之「容積樓地板」有無  
29 達到1/4容積樓地板面積，而符合都市計畫之規定。則被告  
30 抗辯：相關計算及核定係以容積樓地板面積為基礎。依都市  
31 計畫應有1/4為公益樓層，圖1部分原告規劃予市政府之容

01 積樓地板17,148.69m<sup>2</sup>大於交1 及交2用地容積樓地板1/4 之  
02 17,113m<sup>2</sup>，可知北市府可取得公益樓層是以容積樓地板來計  
03 算，並非以總樓地板面積為計算等語，似非全然無據。至原  
04 告雖稱：容積樓地板檢討是在檢討規劃是否符合容積率，故  
05 與本件1/4 樓地板面積完全無關等語，然上開為當時原告規  
06 劃予北市府之公益樓層面積之相關檢討，而原告規劃予北市  
07 府之公益樓層理係依兩造間之契約約定而為，不可能無所憑  
08 據、隨意規劃。而上開圖1「市府非自償樓層容積樓地板檢  
09 討式」中另外亦記載有樓地板面積「21,171.41m<sup>2</sup>」，而上  
10 開既均為原告所規劃計算提出，若其所規劃予北市府面積之  
11 （總）樓地板面積「21,171.41m<sup>2</sup>」，係依總樓地板面積之  
12 「1/4」規劃而來，即自可提出該計算式證明其主張，然其  
13 僅泛稱上開為容積檢討與本件應予北市府之面積計算無關，  
14 既未能提出其面積計算方式證明其本件主張，又未具體舉證  
15 說明上開容積檢討並非被告所抗辯之公益樓層計算，實無從  
16 為其有利之認定。

17 (六)原告完成上開都市設計審議後，原告乃於103 年10月向被告  
18 提出投資執行計畫書（核定版），其中「表3.5.2 交二樓層  
19 面積及用途（不含台鐵）」，將北市府公益用樓層規劃在3-11  
20 樓、用途為一般事務所（10樓除外）及公用事業設施（限10  
21 樓）、合計面積34,476.65m<sup>2</sup>、市府約21,686坪（單位為平  
22 方公尺之誤載）（見不爭執事項(七)）。再原告雖主張以：10  
23 3年10月版投資執行計畫書，其中「表3.5.2 交二樓層面積  
24 及用途（不含台鐵）」，合計面積34,476.65m<sup>2</sup>，其中「表  
25 3.5.1 交一樓層面積及用途（不含台鐵）」，合計面積43,9  
26 87.87m<sup>2</sup>。則上開不含台鐵面積之交一、交二大樓地板面積  
27 為78,464.52平方公尺（計算式：43987.87+34476.65=7846  
28 4.52），加計台鐵面積之總樓地板面積為：85,385.53平方  
29 公尺」。是總樓地板面積85,385.53平方公尺之4分之1為213  
30 46.38，與上開投資執行計畫書市府部分樓地板面積21,686  
31 平方公尺相當，約為0.25（計算式：21,686÷85,385.53=0.2

539)，故與4分之1相當等語。然「21,686」平方公尺為一「特定數字」，定有一定之計算方式而得出，且原告規劃予北市府公益樓層面積，不可能無所憑據、隨意規劃。則假若兩造間之約定係以「總樓地板1/4」為計算北市府可取得面積，理應原告所計算出之面積即總樓地板1/4之數字，又為何出現21,686、21,346.38之落差，當初規劃即超出1/4即21346.38，顯非合理；且縱因為建築上之關係必須加以調整面積，原告為興建安之規劃人，自可說明該等落差之原因或21,686之如何計算得出。實無可能其自行計算出之面積數字卻無從說明計算方式，然原告並未提供21,686平方公尺之計算式以明當初規劃方式究為何，亦未能合理說明上開差距，僅泛稱21,686平方公尺與當時規劃之總樓地板面積4分之1相當，此反足見兩造簽約後，原告當初在規劃北市府可取得之公益樓層面積應非以「總樓地板1/4」為其計算及規劃方式。

(七)小結：

據上，依系爭契約第7.11.1 條約定之文意解釋，並無從認定有原告所主張兩造約定北市府可取得之公益樓層面積即「交一、交二樓總樓地板面積1/4」。再依上開所述，在原告規劃興建安過程中所出現之計算方式，係以「容積樓地板」作為檢討外，亦無從得出原告在規劃過程中係以「總樓地板面積1/4」來計算市政府可得公益樓層，原告也未說明其期間所規劃之面積究竟如何計算，以證明原告本件所主張之總樓地板面積1/4之計算方式。另經本院詢問：就相關被告所抗辯原告在報告書、計畫書等歷次所提面積配置，原告是否說明當初該等坪數計算之方式及依據，以證明原告本件之主張？原告僅回以：歷次確實有那樣計算過程，但認為那都是過程檢討，是為了符合法規規定，不是最初、也不是最終給付坪數。故認為每一次檢討只是在計算符合法規。最後我們也是在符合法規規範下興建該棟大樓等語（見本院卷二第379頁）。然原告在規劃興建計畫包含給北市府之公益樓

層，定係依兩造間契約約定而為規劃設計，不可能置契約約定不顧而恣意規劃，且無論如何，原告規劃面積一定有其想法及計算方式。然原告泛稱簽約後其規劃設計僅過程檢討，而始終未說明上開規劃過程中面積之計算方式或提出有符合其本件主張「總樓地板面積1/4」計算之規劃方式，其本件主張兩造約定為「總樓地板面積1/4 計算」方式，實難採認。是原告並未能舉證證明兩造間約定北市府可取得之公益樓層面積，係以「交一、交二大樓之總樓地板面積1/4」為計算，則其以此為據，進而再主張北市府有溢得面積，被告應付民法第227條不完全給付之責，自屬無理由。

(八)原告另主張：被告於107年1月2日函覆原告表示：「主旨：有關貴公司因『萬華（東、西）車站大樓民間參與興建營運案』交二公益樓層北市府取得3-11樓所衍生之權益問題案，請依本局意見再檢討評估，復請查照。說明：二、有關貴公司計算旨揭權益損失金額，請就下列項目予以檢討…：(一)旨案權益損失計算部分，…為基準。(二)臺北市政府公益樓層撥付款項為新臺幣5億8,616萬2,240元（每坪新臺幣8萬9,354元，共6,560坪），其超過6,498坪溢繳部分金額。三、綜上，請貴公司…重新考量評估…以利後續補救措施協商事宜」，足見兩造間對於北市府較其依約原應得之面積多取得400多坪面積及被告應補償原告乙事，已不爭執，僅兩造對於補償金額有差距，而無法達成共識等語。查兩造就關於北市府公益樓層面積之計算方式是否符合契約約定始終均有爭執，且因此持續協調方案，原告嗣於109年9月14日依據契約提出履約爭議協調申請，經萬華（東、西）車站大樓民間參與興建營運案協調委員會協調，因對於公益樓層之面積計算認知上有差異，雙方協商後仍未有共識，不能達成任何協調方案（見不爭執事項~~(十)~~~~(十一)~~~~(十二)~~~~(十三)~~~~(十四)~~所示及本院卷一第450頁）。原告執兩造在協調中，被告對於原告所主張權益損失金額計算方式表示意見，認為被告係不爭執北市府有溢得面積及被告應補償原告乙事，實屬無理。

01 五、綜上所述，原告本件並未能舉證證明兩造間約定北市府可取  
02 得之公益樓層面積，係以「交一、交二大樓之總樓地板面積  
03 1/4」為計算，則其以此為據，進而主張北市府有溢得面  
04 積，被告應負民法第227條不完全給付之責，應賠償原告27  
05 2,762,162元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
06 年利率5%計算之利息，自屬無理由，應予駁回。又原告之  
07 訴既經駁回，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
09 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 七、據上論結，原告本件起訴為無理由，爰判決如主文所  
11 示。

12 中 華 民 國 111 年 3 月 11 日  
13 民事第七庭 法 官 黃愛真

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 3 月 11 日  
18 書記官 王曉雁