

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第835號

原告 蔡樟昌

訴訟代理人 陳冠睿律師

被告 炬曄營造股份有限公司

法定代理人 李謀智

訴訟代理人 蔡育盛律師

複代理人 蘇冠榮律師

上列當事人間請求返還補貼款事件，本院於民國111年12月9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、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。查原告起訴時原分別以民法第179條、第181條不當得利規定及民法第227條之2第1項情事變更原則規定為其先、備位聲明之請求權基礎，並為(一)先位聲明：1.被告應給付原告新臺幣（下同）4,950萬元，及自北植根正字第00000000號律師函（下稱系爭律師函）送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、2.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告應給付原告4,158萬元，及自系爭律師函送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、2.願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9、13、17頁）。嗣訴狀送達後，追加兩造於民國105年間所簽訂之補充協議書（下稱系爭補充協議）為先位聲明之請求權基礎，乃本於原告主張兩造協議減少合建房屋分配面積後所生價差爭議之同一基礎事實，揆諸上開法條規定，應予准許。

01 二、原告主張：原告前於103年1月10日與訴外人寶吉第建設股份
02 有限公司（下稱寶吉第公司）及被告簽訂新北市汐止區新峰
03 段、水源段合建契約書（下稱系爭合建契約），約定由原告
04 及寶吉第公司提供坐落新北市汐止區水源段及新峰段等土
05 地，與被告合作開發興建大樓（下稱系爭合建案），並以未
06 來每坪售價36至38萬元作為預估價格，嗣被告於105年間表
07 示系爭合建案當時每坪市價已跌至32萬元，原告為求系爭合
08 建案能順利完工，遂與被告簽訂系爭補充協議，雙方秉持互
09 助互利之精神，約定原告就原應分配之房屋面積減少分配11
10 0坪，將該110坪房屋分配予被告，減少分配部分則先依系爭
11 合建契約第拾肆條第一項之價格表計算出合建房屋全棟均
12 價，以該均價乘以減少分配坪數得出110坪房屋之總價值，
13 並自原告依約應得之房屋總價值中扣除後，原告再行選屋。
14 詎系爭合建案於110年分屋銷售後，每坪市價已上漲至45萬
15 元以上，遠高於兩造簽訂系爭合建契約時之預估價格，更與
16 系爭補充協議約定之分配價值落差近五成，則觀系爭補充協
17 議簽訂時，系爭合建案每坪市價跌落之客觀原因事實，及其
18 為使被告不致利潤虧損暨系爭合建案能順利完工之契約經濟
19 目的，當可認兩造就系爭補充協議有「若系爭合建案分屋銷
20 售之公開售價高於原預估售價，被告應將補貼之110坪房屋
21 返還原告」此一解除條件之真意，是系爭補充協議互助互利
22 之前提既已不存在，原告所為補貼之給付目的自然消滅，該
23 補充協議因解除條件成就而失其效力，被告占有原告補貼之
24 110坪房屋即屬無法律上原因而受有利益，並致原告受有損
25 害，而被告持有系爭合建案之房屋均已出售，不能返還原
26 物，自應償還其價額，並依償還義務成立即系爭合建案分屋
27 後公開售價時之110年第4季平均客觀交易價值每坪45萬元計
28 算，相當於110坪房屋之金額共4,950萬元（計算式：房屋11
29 0坪×每坪45萬元＝4,950萬元）。若系爭補充協議解釋上不
30 能認有前揭解除條件存在，因兩造簽訂該協議所欲達成之契
31 約經濟目的，乃為使被告不致利潤虧損及系爭合建案能順利

完工，則本於誠信原則，系爭合建案分屋銷售後之公開售價既已高於系爭合建契約簽訂時被告之預估價格，亦足認兩造間有「若系爭合建案分屋銷售之公開售價高於原預估售價，被告應將相當於110坪房屋之金額給付與原告」之真意。準此，原告得於先位之訴依不當得利法律關係或系爭補充協議，擇一請求被告給付相當於110坪房屋之金額4,950萬元，然經原告以系爭律師函對被告為上開請求，被告迄未置理，原告自得併請求自系爭律師函送達翌日起算之法定遲延利息。又縱認被告占有原告補貼之110坪房屋具法律上原因，惟系爭合建案於110年分屋銷售後之每坪市價高漲，係因新冠肺炎疫情下全球資金熱潮所致，其波動幅度非原告簽訂系爭補充協議時所得預見，原有分配價值效果對原告顯失公平，應有情事變更原則之適用，是原告備位之訴依民法第227條之2第1項規定之情事變更原則調整兩造間之給付，以營造工程物價總指數漲幅16%【計算式：（110年系爭合建案完工時指數121.72－103年兩造簽訂系爭合建契約時指數104.67）／103年兩造簽訂系爭合建契約時指數104.67＝0.16（小數點後二位數以下四捨五入）】計算，被告仍應就相當於110坪房屋之金額返還原告其中84%即4,158萬元（計算式：4,950萬元×84%＝4,158萬元）。爰依民法第179條及第181條不當得利規定或系爭補充協議約定、同法第227條之2第1項情事變更原則規定，提起本件訴訟。並為(一)先位聲明：1.被告應給付原告4,950萬元，及自系爭律師函送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、2.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告應給付原告4,158萬元，及自系爭律師函送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：兩造於105年間簽訂系爭補充協議，原告同意就其依系爭合建契約所應受分配之房屋減少分配110坪，將該110坪房屋分配予被告，並自應得之房屋總價值中扣除後再行選屋，全未提及其他原因事實或經濟目的，亦無關於分配房

01 屋應隨市價調整變動或解除條件之文字線索，故原告依系爭
02 補充協議充其量僅有選屋之權利，並不存在任何得請求被告
03 返還不當得利或給付相當於110坪房屋價值之請求權。實
04 則，原告係因無法完成其於系爭合建案中身為地主所負整合
05 土地及開闢道路之義務，且未即時返還被告代墊款，造成被
06 告莫大困擾，方主動提出減少分配房屋以換取系爭合建案繼
07 續進行，並與被告簽訂系爭補充協議。是被告基於系爭協議
08 保有原告減少分配110坪房屋之利益，即有法律上原因，不
09 構成不當得利，更遑論有何償還義務可言，故原告僅以互助
10 互利等契約慣用詞句空口指摘系爭補充協議有其主張之解除
11 條件或約定內容，依不當得利法律關係或系爭補充協議，以
12 先位之訴請求被告給付相當於110坪房屋之金額4,950萬元，
13 並無理由。又被告依系爭合建契約及系爭補充協議，於110
14 年8月9日與原告簽訂第三次補充協議書並經公證後，業於同
15 年10月間將原告應受分配之房屋悉數點交及移轉所有權予原
16 告，則兩造間之系爭合建契約及相關補充協議自斯時起即因
17 履行完畢而歸於消滅，當無情事變更原則之適用，即不得據
18 以增、減給付或調整法律效果。況房地產價格本隨經濟情
19 勢、物價漲跌而浮動，且通常會因時間經過而上漲等情，乃
20 一般生活經驗所得知悉，持有大量房地及身為多家建設公司
21 負責人之原告，於簽訂系爭補充協議時應可認知不動產市價
22 上漲之風險，自非不可預見之客觀情事變更，與民法第227
23 條之2規定要件不符。是原告以備位之訴主張系爭補充協議
24 對其顯失公平，依情事變更原則請求被告給付4,158萬元，
25 亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
26 聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
27 執行。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告主張兩造與寶吉第公司於103年1月10日簽訂系爭合建契
30 約，約定由原告及寶吉第公司提供坐落新北市汐止區水源段
31 及新峰段等土地，與被告合作開發興建大樓，嗣兩造於105

01 年間簽訂系爭補充協議，約定原告減少分配110坪，該110坪
02 房屋分配予被告，而系爭合建案業於110年完工並分屋銷
03 售，原告已依系爭補充協議約定將110坪房屋分配予被告等
04 情，業據原告提出系爭合建契約、系爭補充協議等件為證
05 （見本院卷第23至55頁），且為被告所不爭執，固堪信為真
06 實。

07 (二)惟原告另主張被告應將所受分配110坪房屋之價值返還原告
08 或至少給付其中部分價值予原告等節，則為被告所否認，並
09 以前揭情詞置辯。經查：

10 1.關於先位之訴部分：

11 (1)探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從
12 契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，
13 有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭
14 句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已
15 表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更
16 為曲解（最高法院86年度台上字第3873號判決要旨參照）。

17 (2)原告雖主張依系爭補充協議前言記載：「……茲為互助、互
18 利之精神……」，其得因系爭合建案分屋銷售時之公開售價
19 高於原預估售價，請求被告返還相當於110坪房屋之價值云
20 云。惟觀諸系爭補充協議主要內容即第壹條約定：「甲（即
21 原告，下同）乙（即被告，下同）雙方同意，依合建契約第
22 參條第一項甲方原應分配之房屋面積（合建契約略以…以地
23 政機關登記之面積為準，包括主建物、附屬建物及共有部
24 分，其中附屬建物面積包含簽約當時地政機關可依法登記之
25 陽台及雨遮等面積。），甲方減少分配110坪，該110坪房屋
26 分配予乙方；並依合建契約第拾肆條第一項之價格計算出合
27 建標的全棟均價，再以全棟均價乘以110坪即為該110坪房屋
28 之總價值，甲方按合建契約第參條應得之房屋總價值優先扣
29 除該110坪房屋之總價值後再行選屋。」（見本院卷第55
30 頁），並未載明關於原告同意減少分配110坪房屋面積之具
31 體原因，且未提及與系爭合建案於105年間、分屋銷售時每

01 坪市價及二者應互為比較等事宜，系爭補充協議全文亦無相
02 關記載，則綜觀系爭補充協議文義，無從推論其前言所載
03 「互助、互利之精神」等文字，即代表兩造合意原告減少分
04 配110坪房屋面積，係以系爭合建案分屋銷售時之市價不能
05 高於系爭補充協議簽訂時之預估市價為前提。倘若兩造確有
06 此合意，則系爭補充協議簽訂時之預估市價為何、系爭合建
07 案分屋銷售時之市價如何計算等節，影響原告之權益甚鉅，
08 不論系爭合建契約或系爭補充協議均無相關約定，衡情原告
09 身為系爭合建案之地主方，竟未要求將其願減少分配110坪
10 房屋面積之上開重要前提要件載明於系爭補充協議，僅於前
11 言以空泛之「互助、互利之精神」代之，顯悖於常理，益徵
12 原告所為上開主張，委無可採。蓋互助互利乃一般性締約目
13 的，系爭補充協議既無任何明文約定足以佐認系爭補充協議
14 前言所載「互助、互利之精神」，代表原告同意減少分配11
15 0坪房屋面積乃以系爭合建案分屋銷售時之市價低於簽訂系
16 爭補充協議時之預估市價為前提，則原告主張其得依系爭補
17 充協議前言「互助、互利之精神」之約定，請求被告返還11
18 0坪房屋之價值，自屬無據。又被告取得被告減少分配之110
19 坪房屋面積，既係基於系爭補充協議之約定，該約定並無原
20 告所稱解除條件成就之情形，自非無法律上之原因而受利
21 益，故原告依民法第179條及第181條規定，請求被告返還11
22 0坪房屋之價值，於法未合，亦非可採。

23 2.關於備位之訴部分：

24 (1)按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠
25 信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原
26 則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規
27 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生
28 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸
29 責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫
30 徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則
31 加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損

失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果（最高法院103年度台上字第308號判決要旨參照）。

(2)原告雖主張因系爭合建案房屋市價有所波動，其得依民法第227條之2第1項情事變更原則規定，請求被告返還110坪房屋之部分價值云云。惟被告取得原告減少分配之110坪房屋面積乃基於系爭補充協議約定，而兩造於系爭補充協議約定原告減少分配110坪房屋面積，並無證據顯示兩造為該約定之原因乃與系爭合建案房屋售價有關，已如前述，且關於原告減少分配110坪房屋面積之總價值，系爭補充協議第壹條亦已明文約定依系爭合建契約第拾肆條第一項之價格表計算出合建標的全棟均價，再以全棟均價乘以110坪之計算方式，則系爭合建案房屋售價之高低及變動，難謂係屬系爭補充協議發生法律效果即原告減少分配110坪房屋面積之法律要件基礎，故系爭合建案房屋市價波動，並非兩造於簽訂系爭補充協議時所考量之風險承擔，原告自不得據以主張適用民法第227條之2第1項規定之情事變更原則。況新冠肺炎疫情對房市漲跌之影響尚難定論，且考量通貨膨脹因素及我國房價長期居高不下之發展趨勢，系爭合建案於分屋銷售時之市價與系爭補充協議簽訂時之市價相較，縱有增漲之情形，亦難認係原告於簽訂系爭補充協議所無法預料之變動，自不得適用上開情事變更原則請求將系爭補充協議約定其應減少分配之房屋坪數再予減少。是原告以備位之訴主張其得依民法第227條之2第1項規定，請求被告返還110坪房屋部分價值，亦無理由。

五、綜上所述，原告依民法第179條及第181條不當得利規定或系爭補充協議約定，以先位之訴請求被告給付4,950萬元，及自系爭律師函送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；依同法第227條之2第1項情事變更原則規定，以備位之訴請求被告給付4,158萬元，及自系爭律師函送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應

01 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
02 麗，併駁回之。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
04 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
05 述，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

08 民事第七庭 法 官 黃珮如

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

13 書記官 張惠晴