

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第104號

原告 江榮慶
江榮梁
江鎧異
江柳川

共同

訴訟代理人 張克豪律師

被告 長榮久盟開發建設股份有限公司

法定代理人 高正雄

訴訟代理人 陳繼民律師

上列當事人間請求確認債權存在等事件，本院於民國114年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對原告江榮梁就民國一百零二年三月十七日簽訂之都市更新合建契約書第四條計算之債權金額，於超過新臺幣玖佰肆拾柒萬元部分不存在。

確認被告對原告江鎧異就民國一百零七年八月十五日簽訂之都市更新合建契約書第四條計算之債權金額，於超過新臺幣玖佰柒拾肆萬肆仟參佰捌拾柒元部分不存在。

被告應於依民國一百零七年八月十五日都市更新合建契約書第十條第二項約定辦理交屋時，給付原告江柳川新臺幣參佰伍拾參萬參仟參佰捌拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十一，原告江榮慶負擔百分之十九，原告江榮梁負擔百分之二十七，原告江鎧異負擔百分之七，原告江柳川負擔百分之六。

本判決第三項履行期屆至時，原告江柳川以新臺幣壹佰壹拾柒萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰伍拾參萬參仟參佰捌拾柒元為原告江柳川預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
06 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告
07 起訴時聲明原為，先位聲明：(一)確認原告江榮慶與被告民國
08 102年3月17日簽訂之都市更新合建契約書第4條所載之債權
09 金額新臺幣（下同）570萬7,360元存在。(二)確認原告江榮梁
10 與被告102年3月17日簽訂之都市更新合建契約書第4條所載
11 之債權金額超過142萬3,930元部分不存在。(三)確認原告江鎧
12 異與被告107年8月15日簽訂之都市更新合建契約書第4條所
13 載之債權金額606萬7,926元存在。(四)確認原告江柳川與被告
14 107年8月15日簽訂之都市更新合建契約書第4條所載之債權
15 金額357萬4,484元存在。備位聲明：(一)被告應依102年3月17
16 日都市更新合建契約書之約定，於第10條第2項所載辦理交
17 屋時，給付原告江榮慶570萬7,360元。(二)被告應依107年8月
18 15日都市更新合建契約書之約定，於第10條第2項所載辦理
19 交屋時，給付原告江鎧異606萬7,926元。(三)被告應依107年8
20 月15日都市更新合建契約書之約定，於第10條第2項所載辦
21 理交屋時，給付原告江柳川357萬4,484元。(四)願供擔保，請
22 准宣告假執行（見本院卷一第9、10頁）。嗣迭經變更聲
23 明，最終聲明如後述原告主張聲明欄所示，核屬擴張應受判
24 決事項之聲明，且均係基於同一合建契約所生爭議，與前揭
25 規定相符，應予准許。

26 貳、實體部分：

27 一、原告主張：

28 (一)原告分別於102年3月17日、107年8月15日與被告簽訂都市更
29 新合建契約書（下合稱系爭契約），約定原告提供土地及建
30 物，由被告負責基地整合開發、都市更新計畫與建築規劃設
31 計等。依系爭契約第4條合建分配方式，原告提供土地取得

之容積均按原告60%、被告40%方式分配，即原告就系爭合建案可分得之總坪數，為系爭契約第4條第1項第1款依照預計基準容積65%六四分所計算得出之約定坪數，另加計實際核定容積與預計容積之差額所算得坪數部分。而依新北市政府110年10月7日新北府城更字第1104661375號函核定之「變更（第1次）新北市○○區○○段000地號等39筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更計畫）所載，所核定之允建容積率為585.04%，經計算得悉容積獎勵為95.01%（計算式： $585.04\% \div 300\% - 1 = 0.9501$ ），故被告應再補足容積率差額30.01%之60%予原告。

(二)詎於兩造進行分屋找補協議時，被告刻意隱瞞容積獎勵為95.01%之事實，於109年3月間提出以獎勵容積65%算出可分得房屋坪數之分屋協議表，致江榮慶、江榮梁陷於錯誤而與之簽訂，嗣經原告查知容積獎勵為95.01%，正確之找補金額應為：被告應給付江榮慶之找補金額為526萬4,100元、江榮梁僅需給付被告找補金額為193萬3,050元、江鎧異應給付被告之找補金額為787萬6,404元、被告應給付江柳川之找補金額為513萬5,366元。原告於111年9月7日以存證信函要求被告提出實際核定獎勵容積計算正確版之找補金額表，且應約定時間進行協商，被告則明確拒絕原告之請求，本件交屋日雖尚未屆至，惟被告已否認原告計算之找補金額，顯有預示拒絕之情事存在，原告自得依民事訴訟法第246條規定，請求被告於交屋時給付原告如聲明所示之找補金額，爰依系爭契約第4條約定、民事訴訟法第247條第1項規定，提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：1.被告應於依102年3月17日都市更新合建契約書第10條第2項約定辦理交屋時，給付江榮慶526萬4,100元。2.確認江榮梁與被告102年3月17日簽訂之都市更新合建契約書第4條計算之債權金額，超過193萬3,050元部分不存在。3.確認江鎧異與被告107年8月15日簽訂之都市更新合建契約書第4條計算之債權金額，超過787萬6,404元部分不存在。4.

01 被告應於依107年8月15日都市更新合建契約書第10條第2項
02 約定辦理交屋時，給付江柳川513萬5,366元。5.第1、4項聲
03 明，願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)兩造簽訂系爭契約時，乃以契約附件1地籍圖所示之3,513.8
06 2平方公尺申報為都市更新範圍，斯時申報之更新單元範圍
07 預計之獎勵容積率約為25.2%。被告據此計算可建築面積，
08 再按地主提供土地面積按一定比例【房屋坐落土地（即素地
09 ）面積乘以3.792（如為1樓房屋，則加計1成計算）、公設
10 保留地（即路地）面積乘以2】，計算出各地主可分配面積
11 後，被告再與各地主個別磋商可分配面積，載明於系爭契約
12 第4條第1項第1款、附件4房屋及車位預估分配表、附件7都
13 更權益分配表（江榮慶、江榮梁分得坪數有誤，應以系爭契
14 約第4條第1項第1款為準），而江榮慶、江榮梁可分得房屋
15 面積為71.205坪、江鎧異分得67.95坪、江柳川分得50坪，
16 此與獎勵容積無關，是兩造簽訂系爭契約時，原告可分配之
17 房屋面積業已確定。本案都市更新經權利變換核定容積率
18 後，未曾再有容積率增加情事，自無系爭契約第4條約定增
19 加分配之適用。至於系爭契約第4條第1項約定之六四分，乃
20 因被告在磋商時說明本件獎勵容積是以25%計算，而原告表
21 示如核准獎勵容積變動時，仍應按六四比例分配雙方，絕非
22 以原有分配面積為基礎再加獎勵容積增加差額面積，若以此
23 計算，被告定然虧損。而依系爭契約第4條第1項第4、5、6
24 款約定，即在都市更新事業計畫經核准公告實施後先由原告
25 選擇房屋樓層及面積坪數後，兩造方能再依契約規定計算找
26 補數額，是找補數額尚未確定乃因原告尚未辦理選屋而無從
27 計算，此與獎勵容積是否核定無涉。原告所選擇之房屋及停
28 車位價值均高於可分得房屋面積及停車位，原告提起本件訴
29 訟並無理由。

30 (二)縱認應依系爭契約第4條第1項計算原告可分得之坪數，原告
31 提出之找補試算表（00000000）為被告向江榮慶、江榮梁作

01 為磋商找補說明之用，乃被告為順利簽訂分屋協議表而提出
02 數方案向江榮慶、江榮梁說明，並非被告允諾原告變更計價
03 方式，故計算找補金額應依系爭契約及都市更新整合獎勵協
04 議書（下稱系爭獎勵協議書）之約定計算，原告可分得坪數
05 之價值應依系爭契約第4條第1項第4款約定，以15樓均價計
06 算。系爭獎勵協議書第2條，僅約定江榮慶、江榮梁、江柳
07 川得擴大選屋範圍至20樓以下，未變更系爭契約第4條第1項
08 第4款約定找補計算依據。原告所選房屋坪數不應扣除雨遮
09 及公設，蓋103年6月12日重建委員會開會記錄所載「雨庇超
10 過2%公司吸收（高董說）」，然該次會議被告負責人固有出
11 席，但僅允諾更新後新建房屋陽台及雨遮不超過12%，超過
12 部分由被告吸收，但重建委員會卻將會議記錄自行切割為陽
13 台10%及雨遮2%，被告並未同意該會議結論，自不因住戶聯
14 誼會強行決議即強迫被告接受，且本件無地籍測量實施規則
15 第273條第2項規定、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
16 載事項之不得記載事項第7點規定之適用。至公設部分仍應
17 依系爭契約第4條第1項第2款約定，以房屋權狀登記面積的
18 30%±1%為原則（31%為上限），而非30%以上不計價等語，資
19 為抗辯。

20 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第583、584、587至591頁）：

23 (一)兩造為合作興建房屋，江榮慶、江榮梁於102年3月17日；江
24 鎧異、江柳川於107年8月15日，分別與被告簽訂系爭契約，
25 由原告提供新北市○○區○○段000○○000○○000○○000
26 地號土地，被告提供建築所需資金，為都市更新事業實施者
27 （見本院卷第33至88頁）。

28 (二)依系爭契約附件七都更權益分配表記載，原告分得坪數及車
29 位，分別為江榮慶73.575坪、2.055個車位；江榮梁68.835
30 坪、2.055個車位；江鎧異67.95坪、1.87個車位；江柳川50
31 坪、1.37個車位。其後，江榮慶、江榮梁協調二人分得坪

數，平均為每人71.205坪（見本院卷一第165至171頁）。

(三)江榮慶、江榮梁、江柳川與被告於102年3月17日、107年8月15日簽訂都市更新整合獎勵協議書，第2點約定，江榮慶、江榮梁、江柳川得選定20樓（含20樓）以下樓層，坪數差依合建契約互補，惟樓層差價雙方不互相找補（見本院卷一第215至219頁）。

(四)依新北市政府110年10月7日新北府城更字第1104661375號函核定之「變更（第1次）新北市○○區○○段000地號等39筆土地都市更新事業計畫案」所載，實際核定之允建容積率為585.04%，容積獎勵為95.01%，其中40%為容積移轉（見本院卷一第89至91頁）。

(五)江榮慶於109年4月11日與被告簽訂分屋協議書，約定D.備註事項：兩方協議100%交換取得，雙方互不找補。江榮梁於109年4月11日與被告簽訂分屋協議書，約定C.甲方（即江榮梁）應貼補乙方（即被告）合計947萬元整。D.備註事項：甲、乙方協議：84.12%交換取得，15.88%買賣所得。嗣江榮慶、江榮梁於111年9月7日以台北敦南郵局存證號碼718存證信函，依民法第92條第1項、第184條第1項規定，為撤銷上開協議之意思表示（見本院卷一第93、95、105至119頁）。

(六)原告於111年9月7日以台北敦南郵局存證號碼718存證信函，通知被告提出找補計算表，進行分屋協議等（見本院卷一第105至119頁）。

(七)江榮慶應給付被告停車位價差20萬2,750元、江榮梁應給付被告停車位價差21萬2,750元、江鎧異應給付被告停車位價差55萬3,500元、被告應給付江柳川停車位價差57萬1,500元。

(八)20樓之房價基準為633,158元/坪、15樓房價基準為617,596元/坪。

(九)如附表一、二所示關於原告主張中「原告提供土地」、「提供容積移轉土地」、「可分配車位數」、「車位價值基準」、「可分得車位價值」、「分配房屋及面積」欄中關於

01 所選定房屋編號、「選定車位價值」等項內容不爭執。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)江榮慶及江柳川是否有預為請求之必要：

04 1.按原告提起將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，此
05 觀民事訴訟法第246條規定自明。而將來給付之訴，雖可避
06 免原告權利實現之時機延後，但亦可能增加被告嗣後救濟之
07 困難及負擔，故就將來之給付是否有預為請求之必要，應依
08 個案具體情形，衡量兩造利益，判斷原告是否具有訴之利益
09 及受權利保護之必要與實益（最高法院110年度台上字第
10 2791號判決意旨參照）。又89年2月9日修正公布施行之民事
11 訴訟法第246條，將「於履行期未到前請求將來給付之訴，
12 非被告有到期不履行之虞者，不得提起」之規定，修正為
13 「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起
14 之」。考其修法意旨，係認原條文在履行期未到而有不履行
15 之虞者，始得提起將來給付之規定，失之過狹，為擴大將來
16 給付之訴適用之範圍，爰參酌日本、德國立法例予以修正。

17 2.系爭契約第4條第1項第4款約定：「…選定戶別後，甲方
18 （即原告，下同）所分得之房屋應以整戶為原則，其不足或
19 超過一戶之坪數，以該戶別的總價與甲方依本約應分得之房
20 屋總價間若有價差，應由甲、乙（即被告，下同）雙方互相
21 找補。」（見本院卷一第35、36、49、50、63、78頁）、系
22 爭契約第10條第2項前段約定：「乙方應於本大樓領得使用
23 執照之日起六個月內，將甲方分得房屋部分交付甲方，但有
24 下列情形之一者，乙方不負遲延交屋之責：1. 甲方未付清房
25 屋之價差。」（見本院卷一第40、54、68、83頁），是系爭
26 契約雖未直接約定找補款給付之清償期，惟依上開約定可
27 知，原告之找補款給付義務與被告之交屋義務於履行上具有
28 牽連關係，則不論係系爭契約之何造當事人應負找補義務之
29 情形，均係於交屋時互負找補房屋價差之義務，並以交屋時
30 作為找補款給付義務之清償期，始符兩造簽立系爭契約之真
31 意，而依系爭契約所合建之建物既尚未完工，江榮慶及江柳

01 川請求被告給付房屋價差之請求，清償期自未屆至。然被告
02 否認原告得依系爭契約第4條第1項分配容積獎勵之差額，並
03 拒就原告請求之金額為找補，應認被告有到期不履行之虞，
04 本院審酌倘原告於前開建物完工後始為本件請求，其權利實
05 現之時機將因此遞延，且因原告請求係以被告「於依系爭契
06 約第10條第2項約定辦理交屋時」為期限，非請求立即給
07 付，對被告而言並無超過系爭契約約定之額外負擔或不利
08 益，則應認江榮慶及江柳川有預為請求之必要，渠等提起本
09 件訴訟，自與民事訴訟法第246條之規定相符。

10 (二)系爭契約第3條第5項應如何解釋：

11 1.按解釋契約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
12 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切
13 證據資料，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
14 面或擷取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院
15 113年度台上字第1729號判決意旨參照）。次按都市更新事
16 業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關
17 審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第7條第2項
18 或第8條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，
19 得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告30
20 日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項
21 權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，
22 亦同，都市更新條例第32條第1項定有明文。

23 2.系爭契約第3條第5項約定：「雙方基於本契約之履行，均依
24 現行法令規定辦理，若法令變更而有所限制，則依變更後之
25 法令辦理。（若核定後有增加容積，依本約第四條合建分配
26 方式第一項房屋分配方式增加）」、第4條第1項約定：「本
27 大樓房屋分配以甲方（即原告，下同）共同提供之房屋、土
28 地申請建造執照，乙方（即被告，下同）以申請建造執照時
29 政府許可之建蔽率、容積率及其他法令規定興建；包括法定
30 容積（300%）、各種獎勵容積：預計為基準容積之65%（含
31 都市更新獎勵容積25%、容積移轉40%及開放空間0%），其地

上建築物面積及地下停車場車位之分配原則，甲乙雙方同意依下列分配方式辦理，除因容積移轉分配如後之約定外，其他甲方所提供土地取得之容積均按甲方60%：乙方40%方式分配：（容積移轉分配原則為甲方提供應提供公共設施保留地無償捐贈新北市政府獲得之容積與乙方50%：50%分配，若甲方未提供則無償獲得容積之10%；其他獎勵容積甲方：乙方為60%：40%）」（見本院卷一第35、49、62、63、77頁）。可知系爭契約第3條第5項已載明若計畫經核定後有增加容積時，須依系爭契約第4條第1項之約定辦理分配，且觀第4條第1項「預計為基準容積之65%」之用語，足見兩造依該約定所計算之容積分配，僅係先以簽立契約時所預估之容積為據加以計算而得出，再參諸前揭都市更新條例第32條第1項之規定，都市更新事業計畫係由實施者擬定後，送由主管機關核定發布實施，倘有變更時亦同，則都市更新事業計畫一經核定，即已確立其獎勵容積之多寡，如欲提高獎勵容積，須由實施者擬定變更計畫重行送請主管機關核定，主管機關不會主動將原所核定之容積予以增加，兩造亦均稱：都更實務上，如未變更計畫申請主管機關核定，主管機關理應不會主動增加建案容積等語（見本院卷一第575、576頁），是就交易習慣、都市更新實務及法規規範觀之，系爭契約第3條第5項「若核定後有增加容積」之意旨，應非指系爭都更計畫經核定後，又經主管機關允增加容積之情形，而係指系爭都更計畫經核定後，較諸系爭契約所預估之容積（即前述之65%）有所增加之情形，始符兩造簽立系爭契約之真意。至被告辯稱系爭契約第3條第5項之約定，限於系爭都更計畫核定後，主管機關又允為增加容積之情形始有適用等語，依上說明，即屬無據。

- 3.從而，系爭都更計畫經核定後，獎勵容積為95.01%（見兩造不爭執事項(四)），所核定之容積逾65%，自應依系爭契約第3條第5項、第4條第1項之約定分配差額30.01%，原告所得獲分配之建物面積，除契約已明文約定之坪數外（見兩造不爭

01 執事項(二))，應加計依系爭契約第4條第1項將容積差額
02 30.01%所核算之增加容積差額坪數分配予原告，始符兩造締
03 約之真意。

04 (三)江榮慶、江榮梁與被告間找補金額為若干：

05 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
06 表示，民法第92條第1項前段定有明文。又民法第92條第1項
07 所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，
08 令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之。除行為人主觀
09 上有使人於陷於錯誤之故意外，且詐欺行為與表意人陷於錯
10 誤並進而為意思表示，須有相當因果關係以為斷（最高法院
11 108年度台上字第1241號判決意旨參照）。且主張被詐欺而
12 為表示之當事人，應就此項事實，負舉證責任（最高法院88
13 年度台上字第2723號判決意旨參照）。江榮慶、江榮梁主張
14 受被告詐欺而為簽署分屋協議書之意思表示，為被告所否
15 認，自應由江榮慶、江榮梁就此項事實負舉證責任。

16 2.江榮慶、江榮梁雖主張：被告刻意隱瞞系爭都更計畫經主管
17 機關核定容積獎勵為95.01%之事實，江榮慶、江榮梁於109
18 年4月11日與被告簽訂之分屋協議書係受被告詐欺所為之意
19 思表示，渠等已撤銷意思表示，兩造應再重新核算分屋找補
20 金額等語，並提出系爭都更計畫節本、分屋協議書為證（見
21 本院卷一第89至95頁）。惟觀原告所提系爭都更計畫節本可
22 知被告填表申請都市更新審議之日期為110年8月（見本院卷
23 一第91頁），且核定之日期為110年10月7日（見本院卷一第
24 89頁、兩造不爭執事項(四)），日期均在簽立分屋協議書之
25 後，則難認被告有刻意隱瞞容積獎勵核定數額之情事。又參
26 以江榮慶、江榮梁自陳：系爭契約約定之獎勵容積為基準容
27 積之65%，僅是預估數額等語（見本院卷一第13、181、185
28 頁），則江榮慶、江榮梁於簽立分屋協議書時應對獎勵容積
29 之數額具不確定性有所認知，渠等如認將來獎勵容積之數額
30 有提高之可能，自得拒絕簽立分屋協議書或再為商議，渠等
31 既已斟酌損益而與被告簽立分屋協議書，難認江榮慶、江榮

01 梁有何因被告之行為或不行為而陷於錯誤之情事，江榮慶、
02 江榮梁復無提出其他證據以實其說，其主張無從憑採。是江
03 榮慶、江榮梁不得依民法第92條第1項前段之規定，撤銷簽
04 立分屋協議書之意思表示。又江榮慶與被告簽立之分屋協議
05 書約定雙方互不找補，至江榮梁與被告簽立之分屋協議書，
06 約定江榮梁應找補被告947萬元等情，業如兩造不爭執事項
07 (五)所示，則江榮慶、江榮梁自應受分屋協議書約定之找補方
08 式拘束，不得再依系爭契約第3條第5項、第4條第1項之約定
09 請求將容積差額30.01%核算為面積予以分配。

10 3.從而，江榮慶依系爭契約第4條之約定請求被告於依系爭契
11 約第10條第2項約定辦理交屋時，給付526萬4,100元，即屬
12 無據。至江榮梁請求確認被告對其依系爭契約第4條計算之
13 債權金額，於超過947萬元部分不存在，應屬有據，逾上開
14 範圍之請求，則屬無據。

15 (四)江鎧異、江柳川與被告間找補金額為若干：

16 1.找補計算方式部分：

17 (1)系爭契約第4條第1項第4款約定：「甲、乙雙方同意以乙方
18 委託之房屋銷售公司於第一次公開銷售時所訂定之15樓平均
19 銷售底價，計算出15樓每一坪之銷售底價的平均價再以甲方
20 應分得之新屋面積×每坪平均價=甲方應分得之房屋總價，甲
21 方再以該總價在約定之樓別的範圍內選定其要分得之樓別與
22 戶別；選定戶別後，甲方所分得之房屋應以整戶為原則，其
23 不足或超過一戶之坪數，以該戶別的總價與甲方依本約應分
24 得之房屋總價間若有價差，應由甲、乙雙方互相找補。」

25 （見本院卷一第35、36、49、50、63、78頁）。

26 (2)是兩造依系爭契約第4條第1項第4款互負找補之義務，而找
27 補之基準，應係以原告「依系爭契約得分配之房屋總價」與
28 「所選定房屋之總價」間之價差找補之。而系爭契約第4條
29 第1項第4款約定選定戶別之總價計算，雖無進一步約定計算
30 方式，然參以兩造簽立找補條款之目的，應在於使兩造得多
31 退少補，避免契約任一造蒙受不利益，則就選定房屋價值之

01 衡量，如兩造別無其他約定，自應考量不同樓層之價格差
02 異、面積差異，始符兩造締約之真意，故兩造如無特別約定
03 時，樓層價差、坪數差均應找補。另就兩造主張選定房屋價
04 值及找補計算之方式，被告所稱「找補差坪不找補樓層差
05 價」、「找補差坪及樓層差價」及被告所用計算方式即「以
06 分得面積與選屋面積分別計算樓層差價及坪數差價」，實則
07 與原告主張之計算方式即「應以分得面積之價值扣除選屋價
08 值計算」核屬相通，差異僅在計算選定房屋價值基準時，應
09 以各樓層均價或15樓均價為選定房屋價值基準，被告亦對此
10 表示沒有意見，並陳稱：爭點即是在於計算時所依據的房價
11 基準要如何擇定等語（見本院卷一第579頁），則兩造依系
12 爭契約第4條第1項第4款之找補計算方式，仍應為「依系爭
13 契約得分配之房屋總價」與「所選定房屋之總價」間之價
14 差，始符兩造締約之真意，先予敘明。

15 2.江鎧異、江柳川依系爭契約得分配之房屋總價為何：

16 (1)建物面積部分：

17 ①承本判決四、(二)所述，系爭契約第3條第5項「若核定後有增
18 加容積」係指系爭都更計畫經核定後，較諸系爭契約所預估
19 之容積有所增加之情形，而系爭都更計畫經核定後，獎勵容
20 積為95.01%（見兩造不爭執事項(四)），所核定之容積逾
21 65%，自應依系爭契約第3條第5項、第4條第1項之約定分配
22 差額30.01%，原告所得獲分配之建物面積，除契約已明文約
23 定之坪數外（即江鎧異67.95坪、江柳川50坪，見兩造不爭
24 執事項(二)），應加計將容積差額30.01%核算增加之容積差額
25 坪數。

26 ②又系爭契約第4條第1項已明文約定獎勵容積如多於預定數
27 額，應以原告60%、被告40%之比例分配，至其核算為建物面
28 積之方式，系爭契約雖無明定，而江鎧異、江柳川係主張以
29 建築係數1.53449核算之，該建築係數係指參與都市更新之
30 土地用以核算為應受分配建物面積之係數，其計算方式為：
31 興建房屋總面積÷（基地面積×法定容積率×獎勵及移轉容積

率），兩造復對此不爭執（見本院卷一第576、577頁），且被告自陳：倘本院認原告主張「雨遮僅以2%計價」、「公設僅以30%計價」為無理由，建築係數即為1.53449等語（見本院卷一第577頁），因本院認江鎧異、江柳川主張「雨遮僅以2%計價」、「公設僅以30%計價」為無理由（詳如後述），則足認本件江鎧異、江柳川得獲分配之建物面積之計算方式，應以建築係數1.53449核算之，始符辯論主義。

③從而，本件增加容積差額核算出江鎧異、江柳川得獲分配之建物面積，以實際核定獎勵容積所核算之坪數（即江鎧異、江柳川提供土地面積17.25坪、11.15坪為基準，依次乘以基準容積300%、實際核定獎勵容積1.5501、建築係數1.53449、原告得分配比例60%後得出之坪數），減去依系爭契約估算之獎勵容積所核算之坪數（即江鎧異、江柳川提供土地面積17.25坪、11.15坪為基準，依次乘以基準容積300%、原估算獎勵容積1.25、建築係數1.53449、原告得分配比例60%後得出之坪數），加計江鎧異、江柳川依系爭契約原可獲分配之坪數後，江鎧異可獲分配82.25坪、江柳川可獲分配59.24坪（詳細計算式如附表一、二「本院之判斷」欄所示）。

(2)建物面積單價部分：

江鎧異、江柳川雖主張可分配房屋價值基準應以20樓均價63萬3,158元為準，並提出江柳川與被告於107年8月15日簽訂都市更新整合獎勵協議書為據（見本院卷一第219頁），惟觀上開都市更新整合獎勵協議書第2點僅係約定江柳川得選定20樓（含20樓）以下樓層，坪數差依合建契約互補，惟樓層差價雙方不互相找補，核其內容僅係允許江柳川選定20樓（含20樓）以下樓層，將渠等得選定房屋之範圍擴大，並非合意變更房屋價值之計算基準，上開主張，自不足採。則兩造仍應依系爭契約第4條第1項第4款約定之15樓均價即61萬7,596元（見兩造不爭執事項(八)所述），作為江鎧異、江柳川可獲配房屋價值之計算基準。

01 (3)是以，就原告得獲分配之房屋、車位價值之計算，應以江鎧
02 異、江柳川得獲分配坪數乘以61萬7,596元，再加計可獲分
03 配車位之價值後即為渠等得獲分配之總價，依此計算，江鎧
04 異為5,444萬3,771元、江柳川為3,925萬7,887元（詳如附表
05 一、二「本院之判斷」欄所述）。

06 3.江鎧異、江柳川所選定房屋之總價為何：

07 (1)建物面積部分：

08 ①原告雖主張被告已於103年6月12日重建委員會當場同意兩庇
09 超過2%、公共設施超過30%部分由被告吸收，故計算選定房
10 屋價值時，兩遮應僅以2%計價、公設僅以30%計算建物面積
11 等語，並提出重建委員會開會紀錄、新北市新店區民權段住
12 戶聯誼會110年1月18日住聯會字(110)第0118號函暨所附都
13 市更新住戶聯誼會會議紀錄為證（見本院卷一第201至204、
14 319至326頁），惟觀上開重建委員會開會紀錄係以電腦列印
15 字體記載討論事項，於討論事項之左側由列席人員簽名，此
16 處有被告總經理高正雄之簽名，而該列席人員簽名之左側為
17 重建委員會以手寫方式記載之會議結論，結論第9點固然紀
18 載「兩庇超過2%公司吸收（高董說）」，然該結論之左側並
19 無被告人員之簽名，難認被告已同意此結論，況該次會議僅
20 有訴外人即原告之父江霞川之簽名（見本院卷一第201至204
21 頁），實難遽認兩造就上開所載已達成合意。

22 ②又原告所提新北市新店區民權段住戶聯誼會110年1月18日住
23 聯會字(110)第0118號函所附都市更新住戶聯誼會會議紀錄
24 雖記載「案由七、住戶發言：於重建委員會時期，長榮久盟
25 公司即有承諾，日後簽訂分屋協議表計算找補金額時，兩遮
26 部分以2%計算，公設部分則以30%計算」、「決議：請長榮
27 久盟公司與住戶簽訂分屋協議表及找補金額時，要主動以兩
28 遮2%及公設30%的方式計算」等語（見本院卷一第325、326
29 頁），且被告總經理黃裕郎有於該次會議簽到簿簽名（見本
30 院卷一第320頁），然衡諸會議簽到之目的僅係確認有何人
31 出席，就時間先後方面，亦是先簽到始進行會議、討論、作

01 成結論，簽到與是否同意會議結論，本屬不同之事，並非有
02 出席即得遽論其同意會議結論，是無從僅因被告總經理黃裕
03 郎有於該次會議簽到，遽為推論被告同意該次會議結論。又
04 上開函文記載：「倘貴公司對本次會議紀錄有相關疑義時，
05 請於文到後10日內函復本會，否則視為無意見，且同意本次
06 會議各項決議及結論」等語（見本院卷一第319頁），然此
07 僅屬住戶聯誼會單方、片面所為之函文，縱使被告未予函
08 復，亦難認被告有「同意」之意思表示。至原告所提之重建
09 委員會委員推舉書（見本院卷二第27至287頁），僅得證明
10 包含原告在內之住戶有推舉委員之事實，無從證明被告同意
11 會議結論。

12 ③從而，原告上開主張，應不足採，則不論兩遮是否超過2%、
13 公設是否超過30%，均應列入計算，各原告所選定房屋之面
14 積仍以系爭都更計畫所載之坪數為準（見本院卷一第415、
15 416頁），始符兩造締約之真意。準此，各原告選定房屋之
16 坪數詳如附表一、二「本院之判斷」欄所示。

17 (2)建物面積單價部分：

18 ①承前所述，兩造如無特別約定時，樓層價差、坪數差均應找
19 補，而江鎧異並未與被告簽立都市更新整合獎勵協議書乙節
20 為兩造所不爭執（見本院卷二第308頁），則於計算找補
21 時，樓層價差、坪數差均應找補。至江柳川與被告於107年8
22 月15日簽訂都市更新整合獎勵協議書，第2點約定江柳川得
23 選定20樓（含20樓）以下樓層，坪數差依合建契約互補，樓
24 層差價雙方不互相找補（見兩造不爭執事項(三)），雖有找補
25 之特別約定，然江柳川選定之B2-26F房屋，非屬20樓以下房
26 屋，不符上開都市更新整合獎勵協議書之文義，而無上開找
27 補特別約定之適用，從而仍應依系爭契約第4條第1項第4款
28 約定找補差坪及樓層價差。又如將樓層價差列為找補之範
29 圍，選定房屋價值基準計算上採用之單價即係「選定房屋所
30 在樓層之均價」（見本院卷一第579頁），而非15樓或20樓
31 之均價，是計算上應審酌之重點即為選定房屋所在樓層之均

價應如何認定。

②就此，江柳川、江鎧異主張應以其認定之各樓層均價計算等語，並提出找補試算表為證（見本院卷一第197、199頁），然該等試算表為原告自行計算、製作，除此之外未提出其他證據佐證各樓層均價為何，其主張難認可採。至被告主張應以系爭都更計畫所載各樓層房屋價值總額核算各樓層均價等語，業據提出系爭都更計畫更新後建築物分配單元及位置對照圖為證（見本院卷一第415、416頁），本院審酌上開各樓層總價、面積係經主管機關即新北市政府核定，且經本院核算後，與被告主張之各樓層均價相符（詳如附表三所示），足堪作為各樓層均價之認定標準。是以，江鎧異、江柳川選定之C3-22F、B2-25F、B2-26F房屋，依系爭都更計畫所載層坪數及價值核算後，22樓、25樓、26樓均價分別為每坪63萬8,629元、64萬6,934元、65萬元（計算式詳如附表三所示）。

(3)從而，各原告選定房屋之價值加計停車位價值，江鎧異為6,418萬8,158元、江柳川為3,572萬4,500元（詳細計算如附表一、二「本院之判斷欄」所示）。

4.綜上，依系爭契約第4條第1項第4款約定互為找補後，江鎧異應找補被告974萬4,387元（計算式：5,444萬3,771元-6,418萬8,158元=-974萬4,387元）、被告應找補江柳川353萬3,387元（計算式：3,925萬7,887元-3,572萬4,500元=353萬3,387元），詳細計算如附表一、二「本院之判斷欄」所示。是江鎧異請求確認被告對其依系爭契約第4條計算之債權金額超過974萬4,387元部分不存在，應屬有據，逾上開範圍之請求，則屬無據。又找補款給付義務之清償期應係被告依系爭契約第10條第2項約定辦理交屋之時，業如本判決四、(一)所述，則江柳川依系爭契約第4條之約定，請求被告於依系爭契約第10條第2項約定辦理交屋時，給付353萬3,387元，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

(五)另江榮梁、江鎧異分別係請求確認被告對其「超過」193萬

01 3,050元、787萬6,404元部分不存在，被告則辯稱其對江榮
02 梁、江鎧異之債權為1,226萬8,399元、1,454萬3,108元（見
03 本院卷一第400至402、580、581頁），則本院判決確認被告
04 對江榮梁、江鎧異之債權超過947萬元、974萬4,387元部分
05 不存在，應屬一部勝敗之情形，亦無逾越江榮梁、江鎧異訴
06 之聲明之範圍，被告辯稱此種情形應為原告全部敗訴之判
07 決，應屬無據，附此敘明。

08 五、綜上所述，江榮梁依系爭契約第4條之約定，請求確認被告
09 對江榮梁就系爭契約第4條計算之債權金額，於超過947萬元
10 部分不存在；江鎧異依系爭契約第4條之約定，請求確認被
11 告對江鎧異就系爭契約第4條計算之債權金額，於超過974萬
12 4,387元部分不存在；江柳川依系爭契約第4條之約定，請求
13 被告於依系爭契約第10條第2項約定辦理交屋時，給付353萬
14 3,387元，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則無
15 理由，應予駁回。

16 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核江
17 柳川勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
18 宣告之；至江柳川敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，
19 應併予駁回。另江榮慶之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦
20 失所附麗，併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
22 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
24 書。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
26 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

27 法 官 李家慧

28 法 官 廖哲緯

29 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。

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 114 年 5 月 28 日

書記官 何嘉倫

附表一：江鎧異部分（以下均以三位一節制標註數字）

江鎧異		原告主張	被告答辯	本院之判斷	
可 獲 分 配	房屋部分	原告提供土地	17.25坪	17.25坪	
		提供容積移轉土地		0坪	
		核定後獎勵容積係數	1.5501（55.01%）	1.5501（55.01%）	1.5501（55.01%）
		契約約定獎勵容積係數	1.25（25%）	1.25（25%）	1.25（25%）
		差額 0.3001（30.01%） 是否應核算為坪數？	是	否	是
		建築係數	1.53449	1.4837	1.53449
		可分得坪數	82.25坪	74.48坪	82.25坪
		坪數計算方式	1. 可分得坪數=契約約定 67.95坪+增加容積差額 坪數14.30坪=82.25坪 2. 增加容積差額坪數= （17.25坪 ×300%×1.5501×1.53449 ×60%）-（17.25坪 ×300%×1.25×1.53449×6 0%）=14.30坪	1. 原告提供土地以60%計、 分配移轉容積以10%計。 2. 坪數=（17.25坪 ×300%×1.5501×1.4837×6 0%）+（17.25坪 ×300%×0.4×1.4837×10%） =74.48坪	1. 可分得坪數=契約約定 67.95坪+增加容積差額 坪數14.30坪=82.25坪 2. 增加容積差額坪數= （17.25坪 ×300%×1.5501×1.53449 ×60%）-（17.25坪 ×300%×1.25×1.53449×6 0%）=14.30坪
		房價基準	633,158元/坪	617,596元/坪	617,596元/坪
		可分得房屋價值	82.25坪×633,158元 =52,077,246元	74.48坪×617,596元 =45,998,550元	82.25坪×617,596元 =50,797,271元
	車位部分	可分配車位數	1.87位	1.87位	1.87位
		車位價值基準	1,950,000元/位	1,950,000元/位	1,950,000元/位
		可分得車位價值	3,646,500元	3,646,500元	3,646,500元
總價		52,077,246元+3,646,500 元=55,723,746元	45,998,550元+3,646,500 元=49,645,050元	50,797,271元+3,646,500 元=54,443,771元	
選 定	房屋部分	分配房屋及面積	C3-22F面積40.68坪 B2-25F面積49.39坪	C3-22F面積41.53坪 B2-25F面積51.73坪	C3-22F面積41.53坪 B2-25F面積51.73坪
		面積差異理由	雨遮超過2%、公設超過 30%部分扣除	雨遮超過2%、公設超過30% 部分不扣除	雨遮超過2%、公設超過 30%部分不扣除
		房屋價值基準	C3-22F：653,980元/坪 B2-25F：664,026元/坪	C3-22F：638,629元/坪 B2-25F：646,934元/坪	C3-22F：638,629元/坪 B2-25F：646,934元/坪
		房屋價值基準採擇 之理由	以各樓層價格計算	C3-22F找補差坪及樓層價 差，故以該層均價638,629 元/坪核算。 B2-25F找補差坪及樓層價 差，故以該層均價646,934 元/坪核算。	C3-22F找補差坪及樓層價 差，故以該層均價 638,629元/坪核算。 B2-25F找補差坪及樓層價 差，故以該層均價 646,934元/坪核算。

(續上頁)

01

	選定房屋價值計算	40.68坪×653,980元 +49.39坪×664,026元 =59,400,150元	41.53坪×638,629元+51.73 坪×646,934元=59,988,158 元	41.53坪×638,629元 +51.73坪×646,934元 =59,988,158元
	車位部分	選定車位價值	4,200,000元	4,200,000元
	總價	59,400,150元+4,200,000 元=63,600,150元	59,988,158元+4,200,000 元=64,188,158元	59,988,158元+4,200,000 元=64,188,158元
價差		55,723,746 元-63,600,150元 =-7,876,404元	49,645,050元-64,188,158 元=-14,543,108元	54,443,771 元-64,188,158元 =-9,744,387元

02

03

附表二：江柳川部分（以下均以三位一節制標註數字）

江柳川			原告主張	被告答辯	本院之判斷
可 獲 分 配	房屋部分	原告提供土地	11.15坪	11.15坪	11.15坪
		提供容積移轉土地		1.86坪	
		核定後獎勵容積係數	1.5501（55.01%）	1.5501（55.01%）	1.5501（55.01%）
		契約約定獎勵容積係數	1.25（25%）	1.25（25%）	1.25（25%）
		差額 0.3001（30.01%） 是否應核算為坪數？	是	否	是
		建築係數	1.53449	1.4837	1.53449
		可分得坪數	59.24坪	49.80坪	59.24坪
		坪數計算方式	1. 可分得坪數=契約約定 50.00坪+增加容積差額 坪數9.24坪=59.24坪 2. 增加容積差額坪數= (11.15坪 ×300%×1.5501×1.53449 ×60%)-(11.15坪 ×300%×1.25×1.53449×6 0%)=9.24坪	1. 原告提供土地以60%計、 分配移轉容積以10%計、 提供容積移轉土地以50% 計。 2. 坪數=(11.15坪 ×300%×1.5501×1.4837×6 0%)+(11.15坪 ×300%×0.4×1.4837×10%) +(1.86坪 ×300%×0.4×1.4837×50%) =49.80坪	1. 可分得坪數=契約約定 50.00坪+增加容積差額 坪數9.24坪=59.24坪 2. 增加容積差額坪數= (11.15坪 ×300%×1.5501×1.53449 ×60%)-(11.15坪 ×300%×1.25×1.53449×6 0%)=9.24坪
		房價基準	633,158元/坪	617,596元/坪	617,596元/坪
		可分得房屋價值	59.24坪×633,158元 =37,508,280元	49.80坪×617,596元 =30,756,281元	59.24坪×617,596元 =36,586,387元
	車位部分	可分配車位數	1.37位	1.37位	1.37位
		車位價值基準	1,950,000元/位	1,950,000元/位	1,950,000元/位
		可分得車位價值	2,671,500元	2,671,500元	2,671,500元
總價			37,508,280元+2,671,500 元=40,179,780元	30,756,281元+2,671,500 元=33,427,781元	36,586,387元+2,671,500 元=39,257,887元
選 定	房屋部分	分配房屋及面積	B2-26F面積49.39坪	B2-26F面積51.73坪	B2-26F面積51.73坪
		面積差異理由	雨遮超過2%、公設超過 30%部分扣除	雨遮超過2%、公設超過30% 部分不扣除	雨遮超過2%、公設超過 30%部分不扣除
		房屋價值基準	B2-26F：667,026元/坪	B2-26F：650,000元/坪	B2-26F：650,000元/坪
		房屋價值基準採擇 之理由	以各樓層價格計算	B2-26F找補差坪及樓層價 差，故以該層均價650,000 元/坪核算。	因不符都市更新整合獎勵 協議書，仍依系爭契約第 4條第1項第5款約定找補 差坪及樓層價差。
		選定房屋價值計算	49.39坪×667,026元 =32,944,414元	51.73坪×650,000元 =33,624,500元	51.73坪×650,000元 =33,624,500元

(續上頁)

01

	車位部分	選定車位價值	2,100,000元	2,100,000元	2,100,000元
	總價		32,944,414元+2,100,000元=35,044,414元	33,624,500元+2,100,000元=35,724,500元	33,624,500元+2,100,000元=35,724,500元
價差			40,179,780元-35,044,414元=5,135,366元	33,427,781元-35,724,500元=-2,296,719元	39,257,887元-35,724,500元=3,533,387元

02

附表三：

03

樓層均價	計算式（以下均以三位一節制標註數字）
22樓	$\begin{aligned} & (30,322,983+27,169,140+18,064,306+23,396,413+19,126,264+16,010,425+33,832,779+11,015,083+22,695,041+15,875,085+14,475,599+20,214,374+27,159,795+16,893,409+17,507,812+31,399,256+26,323,376+16,466,656) \text{ 元} \\ & \div (46.79+40.73+28.76+36.67+30.75+24.71+51.73+17.43+35.91+25.52+24.17+32.34+41.53+27.03+28.01+49.22+39.82+26.35) \text{ 坪}=638,629 \text{ 元/坪} \\ & \text{（四捨五入至整數）} \end{aligned}$
25樓	$\begin{aligned} & (39,811,795+18,844,157+16,448,646+23,726,457+19,403,011+16,232,792+34,350,099+11,171,943+23,018,230+16,104,789+14,693,095+20,505,461+27,575,082+17,136,674+17,759,924+31,842,193+26,681,788+16,703,776) \text{ 元} \\ & \div (61.15+27.83+25.78+36.67+30.75+24.71+51.73+17.43+35.91+25.52+24.17+32.34+41.53+27.03+28.01+49.22+39.82+26.35) \text{ 坪}=646,934 \text{ 元/坪} \\ & \text{（四捨五入至整數）} \end{aligned}$
26樓	$\begin{aligned} & (39,995,260+18,927,661+16,525,991+23,836,471+19,495,260+16,306,914+34,505,296+11,224,230+23,125,959+16,181,357+14,765,594+20,602,490+27,699,668+17,217,762+17,843,962+31,989,838+26,841,082+16,782,816) \text{ 元} \\ & \div (61.15+27.83+25.78+36.67+30.75+24.71+51.73+17.43+35.91+25.52+24.17+32.34+41.53+27.03+28.01+49.22+39.82+26.35) \text{ 坪}=646,934 \text{ 元/坪} \\ & \text{（四捨五入至整數）} \end{aligned}$

(續上頁)

01

	$3+17.43+35.91+25.52+24.17+32.34+41.53+27.03$ $+28.01+49.22+39.82+26.35$) 坪=650,000元/坪 (四捨五入至整數)
--	---