

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1086號

原告 張秀杏

賴浚民

楊澄清

共同

訴訟代理人 王琛博律師

吳煜德律師

被告 太平洋建設股份有限公司

法定代理人 柳逸義

訴訟代理人 郭俊廷律師

林志強律師

複代理人 楊品紋律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年11月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告張秀杏新臺幣參佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾玖元，
及自民國一百一十二年十二月一日起至清償日止，按年息百分之
五計算之利息。

被告應給付原告楊澄清新臺幣參佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾玖元，
及自民國一百一十二年十二月一日起至清償日止，按年息百分之
五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項於原告張秀杏以新臺幣壹佰零捌萬元為被告預供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾
玖元為原告張秀杏預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告楊澄清以新臺幣壹佰零捌萬元為被告預供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾
玖元為原告楊澄清預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

01 訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔三分之二，餘由原告賴浚
02 民負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
07 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明原為：(一)被
08 告應給付原告張秀杏新臺幣（下同）322萬7,052元，及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10 (二)被告應給付原告賴浚民324萬4,112元，及自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給
12 付原告楊澄清337萬0,356元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按年息5%計算之利息。(四)原告等願供擔保，請
14 准予宣告假執行（見本院卷第11至12頁）。嗣變更聲明為：

15 (一)被告應給付原告張秀杏217萬6,555元，及自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給
17 付原告張秀杏106萬3,014元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告賴浚
19 民323萬9,569元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按年息5%計算之利息。(四)被告應給付原告楊澄清44萬5,197
21 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
22 算之利息。(五)被告應給付原告楊澄清279萬4,372元，及自起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

24 (六)原告等願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷第123至1
25 24頁）。核原告所為上開聲明之變更，為減縮應受判決事項
26 之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

27 貳、實體部分：

28 一、原告主張：伊等為臺北市○○區○○段○○段000地號等113
29 筆土地更新單元（下稱系爭都更案）之原地主，被告為系爭
30 都更案之實施者。被告以民國100年1月26日「太平洋建設汀
31 洲路更新案公告」（下稱系爭100年公告）對全體地主提出

01 每戶額外提供90萬元價差補貼款、0.4部停車位價值及3.412
02 坪產權面積（下稱系爭補貼）之要約，並於103年2月10日至
03 13日間舉辦之說明會中再次以簡報強調依系爭補貼內容成立
04 第二次增補協議（下稱系爭第二次增補協議）之地主可分回
05 之結果，嗣經原告張秀杏以110年8月23日螢橋郵局158號存
06 證信函、原告賴浚民以本件起訴狀繕本送達、原告楊澄清以
07 109年4月23日台北龍口郵局25號存證信函為承諾，兩造間應
08 已成立系爭第二次增補協議。然被告於伊等之系爭都更案結
09 算說明中，並未將系爭補貼之價額算入，而向張秀杏、楊澄
10 清分別收取217萬6,555元、44萬5,197元之結案款，另僅支
11 付賴浚民406萬7,833元之結案款。而依系爭都更案分配房屋
12 每坪價額47萬5,950元、車位每個價額178萬9,069元計算，
13 系爭補貼價值合計應為323萬9,569元，是加計系爭補貼價額
14 後，被告就系爭都更案之結案款應分別給付原告張秀杏、賴
15 浚民、楊澄清106萬3,014元、730萬7,402元、279萬4,372
16 元。故被告向張秀杏、楊澄清分別收取之217萬6,555元、44
17 萬5,197元，應係無法律上原因受有利益，致張秀杏、楊澄
18 清受有損害，張秀杏、楊澄清得依民法第179條規定，請求
19 被告返還。另就被告分別短付張秀杏、賴浚民、楊澄清之10
20 6萬3,014元、323萬9,569元、279萬4,372元，伊等得依系爭
21 第二次增補協議請求被告給付之等語。並聲明：(一)被告應給
22 付原告張秀杏217萬6,555元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
23 清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告張秀
24 杏106萬3,014元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
25 按年息5%計算之利息。(三)被告應給付原告賴浚民323萬9,56
26 9元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
27 算之利息。(四)被告應給付原告楊澄清44萬5,197元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
29 (五)被告應給付原告楊澄清279萬4,372元，及自起訴狀繕本送
30 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)原告等願
31 供擔保，請准予宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭100年公告僅大致說明系爭第二次增補協議
02 方向，所載額外獲得產權面積為1.5坪，與系爭補貼之3.412
03 坪不同，且已敘明於農曆年後進行簽定之旨，並非要約，僅
04 屬要約之引誘，原告不得為承諾。縱認系爭100年公告為要
05 約，應屬非對話之要約，然原告均未於通常情形可期待承諾
06 之達到時期內為承諾之表示，依民法第157條規定，系爭100
07 年公告已失其拘束力，原告仍無從為承諾。況系爭100年公
08 告已載明公告對象為簽約住戶，伊於100年3月18日張貼之簽
09 約公告（下稱系爭簽約公告）亦表示第二次增補協議係針對
10 已簽約住戶所提出，而賴浚民未就系爭都更案與伊簽立任何
11 協議合建契約，自始至終均係透過權利變換方式參與，賴浚
12 民既非系爭100年公告要約之對象，自不得對該要約為承
13 諾。此外，張秀杏曾表示對系爭補貼內容不滿意而拒絕簽立
14 第二次增補協議，經兩造磋商後，嗣於105年4月8日由訴外
15 人丹棠開發股份有限公司（下稱丹棠公司）代理伊與張秀杏
16 簽立條件較系爭補貼內容更優渥之都市更新合作開發增補協
17 議書（下稱系爭105年增補協議），系爭100年公告之要約已
18 因張秀杏拒絕而失效，張秀杏無從再為承諾。況系爭105年
19 增補協議第1條第2項已明確約定如與其他增補約定相抵觸，
20 應以系爭105年增補協議內容為準，張秀杏自不得再向伊請
21 求系爭補貼內容等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其
22 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣
23 告免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項：（見本院卷一第152頁、第198頁、第417
25 至418頁；卷二第124頁）

26 (一)張秀杏、楊澄清就系爭都更案已分別支付217萬6,555元、44
27 萬5,197元之結案找補款予被告。（見本院卷一第85、97
28 頁）

29 (二)張秀杏係提供臺北市○○區○○段○○段00地號土地、楊澄
30 清係提供同小段43地號土地以協議合建方式，賴浚民係提供
31 同小段117、117之1地號土地以權利變換方式參與系爭都更

案。（見本院卷一第249至275頁）

(三)系爭都更案住宅2至11樓平均單價為每坪47萬5,950元，地下2樓以下車位平均單價為每個178萬9,069元，兩造若成立系爭第二次增補協議，原告可獲得之補償金額均為323萬9,569元（計算式：900,000元+1,789,069元×0.4部+475,950元×3.412坪=3,239,569元）。

四、本院之判斷：

原告主張與被告間已成立系爭第二次增補協議，被告應給付原告各323萬9,569元之補償款，然被告未將前揭金額計入結算，而向張秀杏、楊澄清分別收取之217萬6,555元、44萬5,197元，為無法律上原因，致張秀杏、楊澄清受有損害，張秀杏、楊澄清得依民法第179條規定，請求被告返還；又被告分別短付張秀杏、楊澄清、賴浚民106萬3,014元、323萬9,569元、279萬4,372元，原告得依系爭第二次增補協議請求被告給付等節，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又所謂「要約」，乃以締結契約為目的，而喚起相對人承諾之一種意思表示，如要約人已充分表明其願依表示內容訂立契約之意思，向特定人為之，具備契約之必要之點，並到達於受要約之人，則其要約之意思表示即已生效，要約人並應受其要約之拘束，而要約之引誘，乃表示意思，使他人向自己為要約，並不發生法律上效果，亦即無結約意思（最高法院79年度台上字第1710號判決意旨參照）。至於當事人所為之意思表示究為要約或為要約之引誘，自應由其意思表示內容、交易習慣等因素以為判斷。

(二)依系爭100年公告記載：「歲末年初，太平洋建設在此先跟各位簽約住戶拜個早年...太平洋建設在此重申，將秉持一貫公開誠信的原則，願意將原訂計畫核定後方能確定之事

01 項，現在就提出簽訂增補條款來增加對住戶的保障！... 在
02 共同爭取得到都市更新獎勵值的前提之下，提供以下的增補
03 價金及坪數，並以目前提送台北市更新處審查之計畫為計算
04 依據，於農曆過年之後進行簽訂增補契約，增補內容簡述如
05 下：一、每戶額外提供90萬元價差補貼款，相當於每戶均價
06 提升。二、在100部停車獎勵全額爭取到之情形時，每戶額
07 外提供0.4部車位價值（約70萬元）。三、在48.32%容積獎
08 勵全額爭取到之情形時，每戶額外提供1.5坪產權面積。」

09 （見本院卷一65頁），系爭簽約公告記載：「完成簽約住戶
10 您好：... 太平洋建設秉持與住戶一貫公開誠信的原則，將
11 原訂計畫核定後之事後保障條款，於現階段針對已簽約住戶
12 提出簽訂增補協議方式」（見本院卷一第71頁），及被告與
13 其他地主於100年9月11日簽立之第二次增補協議：「一、甲
14 方（即地主）同意於本案都市更新審議中配合乙方（即被
15 告）向主管機關爭取本案都市更新獎勵並配合日後核定之事
16 業計畫及權利變換計畫之執行政序，乙方同意於本案進入更
17 新後之差額價金請領階段時，額外給付新臺幣90萬元整予甲
18 方。二、如本案獲主管機關核准之總容積獎勵額度為48.3
19 2%時，則乙方同意保障甲方於更新後可受分配房地產權面
20 積將額外增加住宅單元產權面積1.5坪；惟若主管機關依法
21 令變更之審議結果而有增減總容積獎勵額度時，則前述乙方
22 額外增加予甲方之住宅單元產權面積應依每增減總容積獎勵
23 1%，即增減0.2坪之比例計算調整之。三、因停車獎勵之審
24 議已日趨嚴格而縮減，故乙方同意，如乙方就本案所申請之
25 停車獎勵經主管機關審議核准【額度為14.48%（即增設100
26 部停車位之獎勵額度）】時，則乙方同意保障甲方於更新後
27 可再增加分配停車位0.4部；惟若上開停車獎勵額度有減少
28 時，則按每減少1部增設停車獎勵額度即減少0.004部可再增
29 加分配停車位之比例計算調整之。」（見本院卷一第93
30 頁），再參酌證人蘇士豪證稱：我是丹棠公司的協理，有協
31 助系爭都更案的執行，100年間是因為審議中的權利變換內

01 容就地主可分回的金額優於原本合建契約所定的內容，雖然
02 合建契約中有擇優條款，但有些地主仍然覺得保障不足，我
03 們為了回應地主的需求，就提出系爭100年公告，將還沒核
04 定的權利變換內容跟地主簽立增補協議，變成合建契約的內
05 容等語（見本院卷一第478至483頁），可知被告已提出願將
06 原需經系爭都更案事業計畫核定後方能確定之獎勵內容預先
07 與全體簽約地主成立增補協議之意思表示，尚非僅使簽約地
08 主向被告提出增補協議要約之意思，自屬對全體簽約地主就
09 系爭補貼提出之要約。而張秀杏、楊澄清既分別以110年8月
10 23日螢橋郵局158號存證信函、109年4月23日台北龍口郵局2
11 5號存證信函對被告之要約為承諾，渠等間自均成立系爭第
12 二次增補協議。

13 (三)至賴浚民雖主張被告之要約係對系爭都更案全體地主提出，
14 然觀諸系爭100年公告及系爭簽約公告均載明公告對象為簽
15 約住戶，而非系爭都更案之全體地主，另佐以被告於100年5
16 月28日地主說明會中表示：「我們在今年年初製作了一個增
17 補協議書，我們把預計未來的變化參考進去後，就可能會造
18 成條件增加的部分，希望大家來跟我們簽定增補協議，那增
19 補協議的部分呢，是在我們當初的條件再往上拉，同樣的，
20 大家到時候萬一權利變換還是優於合約，還是可以選擇權
21 變，我們是希望我們的條件，還是優於權利變換條件。」等
22 語（見本院卷一第238頁），被告亦表明系爭補貼係針對系
23 爭都更案地主依原簽立合建協議可得之應分配內容提出更優
24 渥之約定條件，足見被告就系爭補貼提出要約之對象為已與
25 被告簽立合建協議之地主。是賴浚民既未與被告簽立合建協
26 議，而以權利變換方式參與系爭都更案（見上開不爭執事項
27 (二)），自非被告提出要約之對象，而無從對系爭補貼內容為
28 承諾，賴浚民主張與被告間就已成立系爭第二次增補協議，
29 洵無足採。

30 (四)被告雖辯稱系爭100年公告僅大致說明第二次增補協議方
31 向，與系爭補貼內容不同，非屬要約等語。然依蘇士豪證

01 稱：有來跟被告簽第二次增補協議的地主所簽定之第二次增
02 補協議均有依容積獎勵額度審議結果調整增加住宅單元產權
03 面積之約定等語（見本院卷一第490至491頁），可見被告以
04 系爭100年公告對全體簽約地主提出之第二次增補協議內容
05 均屬相同，即額外提供90萬元價差補貼款，及以0.4部停車
06 位、產權面積1.5坪為基礎，依停車位、獎勵審議結果計算
07 之停車位價值、產權面積，尚不因系爭100年公告未逐字記
08 載關於依審議結果調整產權面積部分內容而有異，自不影響
09 被告已就系爭補貼提出要約之認定，被告此部分辯詞，要無
10 可採。

11 (五)被告再辯稱張秀杏、楊澄清未於通常情形可期待承諾之達到
12 時期內為承諾之表示，其就系爭補貼所提出之要約已失拘束
13 力等語。惟系爭100年公告及系爭簽約公告並未限制成立第
14 二次增補協議之期限，且被告於提出要約3年後之103年2月
15 間仍持續對系爭都更案簽約地主重申要約內容（見本院卷一
16 第67至70頁），當有延續要約拘束力之意，再參以被告提出
17 系爭補貼要約係為將系爭都更案因容積獎勵變動經審議所得
18 之權利變換內容逕以協議方式定為地主應受分配房地價值之
19 計算基準等情，為蘇士豪證述明確（見本院卷一第482至484
20 頁），可見被告係為提升簽約地主將來應受分配價值而提出
21 系爭補貼之要約，則簽約地主於結算找補款前為承諾，並未
22 對被告造成顯然不利，且與被告提出要約之目的無違，應仍
23 屬承諾可期待到達之時期內。而觀諸張秀杏、楊澄清之結算
24 說明所載日期分別為110年9月23日、110年6月4日（見本院
25 卷一第85、97頁），張秀杏、楊澄清分別以110年8月23日螢
26 橋郵局158號存證信函、109年4月23日台北龍口郵局25號存
27 證信函對被告為承諾，均與系爭都更案結算時間相近，尚無
28 晚於通常情形可期待承諾之達到時期之情，被告此部分辯
29 詞，亦無可採。

30 (六)被告復辯稱張秀杏曾表示對系爭補貼內容不滿意而拒絕簽立
31 第二次增補協議，並於105年4月8日由丹棠公司代理被告與

張秀杏簽立系爭105年增補協議等語。然系爭105年增補協議所載丹棠公司保證承諾事項為：「一、甲乙雙方同意，甲方（即張秀杏）就本案參與都市更新調整選屋結果為店面單元1戶編號1A3（原為1A7）與住宅單元1戶編號6A1（無調整）以及車位單元1部車位編號B3-165（無調整）。二、甲方因已協助乙方（即丹棠公司）辦理本案之推動，乙方承諾甲方分回更新後住宅單元產權面積額外增加捌坪及新臺幣壹佰萬元整；倘與原協議書與其他增補約定與此增補協議書相牴觸時，仍以此本增補協議書內容為準。」（見本院卷一第281頁），可知系爭105年增補協議係針對張秀杏變更店面之選屋及因張秀杏協助推動系爭都更案而額外增加張秀杏應受分配之產權面積及補償費，與系爭補貼係為將因容積獎勵變動而生權利變換內容之變更逕與簽約地主為合建協議之背景不同，且亦未見與系爭補貼有關之記載，自無從以此認定張秀杏曾拒絕與被告成立系爭第二次增補協議，被告此部分辯詞，尚難憑採。

(七)被告另辯稱依系爭105年增補協議第1條第2項約定，張秀杏不得再向其請求系爭補貼內容等語。查系爭105年增補協議第1條第2項固約定：「甲方（即張秀杏）因已協助乙方（即丹棠公司）辦理本案之推動，乙方承諾甲方分回更新後住宅單元產權面積額外增加捌坪及新臺幣壹佰萬元整；倘與原協議書與其他增補約定與此增補協議書相牴觸時，仍以此本增補協議書內容為準。」（見本院卷一第281頁），然張秀杏於簽立系爭105年增補協議時尚未對被告之系爭補貼要約為承諾，又佐以蘇士豪證稱：系爭105年增補協議第1條第2項約定，係因為張秀杏談得非常久，律師擔心過程中談的其他內容張秀杏會再拿出來主張，所以建議加上前揭約定跟張秀杏做確認；張秀杏要求的條件遠大於系爭補貼，所以我們基本上就不會再跟張秀杏談系爭補貼的內容，是直接針對張秀杏要求的坪數去協調；張秀杏在簽立系爭105年增補協議之前或當下沒有詢問系爭100年公告跟系爭105年增補協議第1

01 條第2項約定有何不同等語（見本院卷一第486至488頁），
02 可知上開約定係針對張秀杏與丹棠公司於協商受分配過程
03 中，歷次提出之不同內容所為，然被告或丹棠公司既未特別
04 就系爭補貼與張秀杏協商，張秀杏亦未特別詢問系爭105年
05 增補協議與系爭補貼之異同，難認張秀杏與丹棠公司協商簽
06 立系爭105年增補協議之過程中已明確知悉系爭補貼內容，
07 而有意將系爭補貼一併納入考量，且有放棄日後與被告成立
08 任何其他增補協議之意，要無從認上開約定有排除張秀杏得
09 向被告請求系爭補貼之效力，被告此部分辯詞，亦屬無據。

10 (八)準此，張秀杏、楊澄清與被告間既已成立系爭第二次增補協
11 議，又張秀杏、楊澄清依系爭第二次增補協議可獲得之補償
12 金額均為323萬9,569元（計算式：900,000元+1,789,069元
13 $\times 0.4$ 部+475,950元 $\times 3.412$ 坪=3,239,569元）乙節，為兩造
14 所不爭執（見上開不爭執事項(三)），則依張秀杏、楊澄清之
15 系爭都更案地主結算說明所示結果（見本院卷一第85、97
16 頁），加計系爭補貼內容金額後，張秀杏、楊澄清與被告間
17 就系爭都更案之結算結果，被告應分別給付張秀杏、楊澄清
18 106萬3,014元（計算式：-2,176,555元+3,239,569元=1,
19 063,014元）、279萬4,372元（計算式：-445,197元+3,23
20 9,569元=2,794,372元），然被告未依前揭金額給付，反分
21 別向張秀杏、楊澄清收取217萬6,555元、44萬5,197元（見
22 上開不爭執事項(一)），被告受領之217萬6,555元、44萬5,19
23 7元利益自屬無法律上原因，致張秀杏、楊澄清受有損害，
24 是張秀杏、楊澄清依系爭第二次增補協議，請求被告分別給
25 付短付之106萬3,014元、279萬4,372元，另依民法第179條
26 規定，分別請求被告返還217萬6,555元、44萬5,197元之不
27 當得利，自屬有據。

28 (九)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
30 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
31 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
03 段、第203條分別定有明文。查張秀杏、楊澄清請求被告給
04 付上開金額，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為賠
05 償時起，始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於112年11月30
06 日送達予被告有辨別事理能力之受僱人，有本院送達證書在
07 卷可考（見本院卷一第125頁），於是日對被告生送達、催
08 告之效力，是張秀杏、楊澄清請求被告給付自起訴狀繕本送
09 達之翌日即112年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之
10 利息，亦屬有據，應予准許。

11 五、綜上所述，張秀杏、楊澄清依系爭第二次增補協議及民法第
12 179條規定，請求被告各給付323萬9,569元（張秀杏之計算
13 式：1,063,014元+2,176,555元=3,239,569元；楊澄清之
14 計算式：2,794,372元+445,197元=3,239,569），及自112
15 年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
16 由，應予准許。至賴浚民依系爭第二次增補協議，請求被告
17 給付323萬9,569元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

18 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告
19 勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原
20 告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附
21 麗，應併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，原告另聲請傳喚系爭都更案其他地主之
23 配偶賴宥睿作證，以證明被告有承諾給予所有地主系爭補貼
24 之事實，然被告提出要約之對象業經本院認定如前，本院認
25 並無調查必要，至兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
26 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
27 述，併此敘明。

28 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第
30 2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

民事第八庭 法官 蕭如儀

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 113 年 12 月 13 日

書記官 劉茵綺