# 臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第145號

上　訴　人　明緯建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯鳳雲

訴訟代理人　陳彥希律師

　　黃渝清律師

上　訴　人　陳春美

訴訟代理人　陳豪杉律師

複　代理人　洪瑋彤律師

被　上訴人　臺灣土地銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝娟娟

訴訟代理人　谷湘儀律師

　　李冠璋律師

　　蟻安哲律師

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國103 年8 月26日臺灣臺北地方法院102 年度重訴字第441 號第一審判決各自提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於109 年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人明緯建設股份有限公司後開第二項之訴部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人臺灣土地銀行股份有限公司應將臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地，委託人為上訴人陳春美，應有部分萬分之六八移轉登記予上訴人明緯建設股份有限公司。

上訴人陳春美之上訴駁回。

廢棄改判部分之第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人臺灣土地銀行股份有限公司負擔。駁回部分之第二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人陳春美負擔。

上訴人明緯建設股份有限公司之假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、被上訴人法定代理人原為黃伯川，嗣變更為謝娟娟，有行政院108 年4 月3 日院授人培字第1080030983號函、財政部108 年4 月3 日台財人字第10808611900 號函、公司變更登記表在卷，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第159至182頁），核與民事訴訟法第175 條第1 項、第176 條規定相符，應予准許。

二、上訴人陳春美於反訴先位聲明依系爭合建契約第3 條第1項，民法第398 條準用同法第348 條第1 項、第353 條、第227 條、第226 條、第227 條之2 第1 項、第211 條、第226條第1 項、第2 項規定、系爭合建契約第3條第1項約定，請求上訴人明緯建設股份有限公司（下稱明緯公司）移轉登記該公司所有臺北市○○區○○段0 ○段0000○0000○號（即門牌號碼臺北市○○○路000 號12樓之17、7 樓之9，下稱5356號建物、5259號建物），如不能移轉登記，應給付陳春美新臺幣（下同）1,104 萬6738 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息。另應給付陳春美619 萬0,271 元（房屋找補款），及自反訴起訴二狀繕本送達翌日起算法定遲延利息。後因明緯公司於本院審理時，名下僅餘5356號建物，陳春美更正反訴先位聲明為：明緯公司應將5356號建物所有權全部移轉登記並交付予陳春美；如不能移轉，明緯公司應給付陳春美345 萬7,759 元，及自102年11月1 日更正及反訴聲明暨陳報狀繕本送達翌日起算法定遲延利息。明緯公司應再給付陳春美1,167 萬2,259 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息。核陳春美上開所為，係調整其請求之內容，乃更正事實上之陳述者，並未變更訴訟標的，應予准許。

貳、實體方面

一、明緯公司主張：

（一）伊與訴外人余運奎於民國93年7 月29 日簽訂合建契約書

（下稱系爭合建契約），由余運奎提供所有坐落臺北市○○區○○段○○段0000○0000地號土地（面積共13.915坪，應有部分各為2/5 ，下稱系爭土地）與伊合建房屋。伊於同月30日簽立補助同意書（下稱系爭補助同意書），同意余運奎樓上住家可多分6 坪，原分得機械車位改分地下1 樓平面車位及地下2 樓機械車位各1 個，若伊無法提供地下1 樓平面車位供選擇，每往下1 樓由伊補貼5 萬元。嗣伊、余運奎及陳春美於93年10月1 日簽訂合建換約協議書（下稱系爭換約協議書），余運奎將系爭合建契約之權利義務讓與陳春美。陳春美並於94年1 月11、12日分就車位及房屋，與伊簽訂地主選屋確認表，房屋選定1 、2 樓B8店面（門牌號碼為臺北市○○區○○路0 段00號，下稱88號建物）、A10 店面（門牌號碼為同區○○○路000 號，下稱587號建物）；車位選定地下2 樓編號39號之下層車位及地下3 樓編號15號（下合稱系爭車位）。同月12日另簽立選屋找補單價確認表，約定1 、2 樓店面每坪分別以100 萬元、43萬元找補，另同意「原合建契約預計興建地上14樓地下4 樓之辦公大樓，在基本允建容積不變情況下，本人同意改為地上18層地下6 層之店舖住宅大樓」。伊與陳春美及其他地主於94年6 月14日與被上訴人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）簽訂信託契約（下稱系爭信託契約），由土地銀行代為管理合建土地。合建房屋於97年8 月22日取得使用執照，於98年初將88號、587 號建物及系爭車位（下稱系爭88號建物等）及坐落基地登記與陳春美，依系爭信託契約約定，土地銀行應將陳春美名下多餘信託土地所有權移轉登記與伊，即1092地號土地應有部分萬分之68（下稱系爭應有部分）。先位依系爭合建契約第3 條、系爭信託契約第2 條、第15條第1 項第4 款、第26條第3 項、第4 項約定，請求土地銀行將系爭應有部分所有權移轉登記與伊。如土地銀行無法將之移轉登記與伊，備位亦依前開約定，求命土地銀行

塗銷系爭應有部分信託登記，由陳春美將之移轉登記與伊（未繫屬本院者，不予贅述）。

（二）就陳春美提起之反訴，抗辯略以：陳春美已取得系爭88號建物等及對應土地應有部分，縱有坪差，依系爭合建契約第3 條約定，應以議定單價找補，而非選屋。況地主選屋確認表記載選屋後不得加選或變更，陳春美再依民法第211 條規定選屋，洵屬無據。依系爭合建契約第3 條、地主房屋分配表及系爭補助同意書約定（下稱系爭補助同意書等約定），陳春美可分得1 樓23.75 坪、2 樓以上48.03 坪，其選取1 樓建物（含陽台）34.66 坪、2 樓建物26.9坪，不足部分伊找補66萬5,900 元，陳春美即無損害。地主房屋分配表載明分得房屋坪數包含公設面積，並未將公設面積限定在地上層。陳春美可分得房屋坪數係其提供土地面積×630%×60%，伊可自行規劃最大允建面積。本件係因符合臺北市增設停車空間鼓勵要點規定，合建房屋容積率最終核准為746.43 %，實設容積率為746.23%，陳春美並同意其分得以外之房屋面積均歸伊所有，即無由嗣後再行爭執等語。

（三）上訴聲明：1.先位聲明：⑴原判決關於駁回明緯公司後開請求部分廢棄。⑵上開廢棄部分，土地銀行應將委託人為陳春美，系爭應有部分所有權移轉登記予明緯公司。⑶願供擔保，請准宣告假執行。2.備位聲明：⑴原判決關於駁回明緯公司後開請求部分廢棄。⑵上開廢棄部分，土地銀行應將委託人為陳春美，系爭應有部分土地塗銷信託登記；陳春美應於塗銷信託登記後，將該土地所有權移轉登記予明緯公司。⑶願供擔保，請准宣告假執行。對陳春美就反訴部分上訴之答辯聲明：陳春美之上訴駁回。

二、陳春美之答辯及反訴略以：

（一）伊已於94年3 月7 日將系爭土地應有部分40%移轉登記與明緯公司，系爭合建契約簽訂時並未具停車獎勵，嗣明緯公司改以有停車獎勵申請建造執照，惟未就增加之容積分

配與伊，伊並無移轉系爭應有部分所有權與明緯公司義務等語置辯。

（二）於原審反訴主張：依約1、2 樓以上，伊應依序分得23.75坪、48.03 坪，惟僅分得1 樓21.96 坪、2 樓21.86 坪，各短少1.79坪、26.17 坪，加計停車獎勵容積依比例應再分配12.15 坪，故1 樓短少1.79坪、2 樓以上短少38.32坪。伊先位聲明依系爭合建契約第3 條第1 項，民法第398 條準用同法第348 條第1 項、第353 條、第227 條、第226 條、第227 條之2 第1 項、第211 條規定，自有餘屋選擇權，並以反訴起訴狀繕本送達為行使選屋權之意思表示，而明緯公司現有5356號建物，爰請求移轉5356號建物所有權登記於己。如不能移轉登記，明緯公司應依同法第226 條第1 項、第2 項規定，賠償伊345 萬7,759 元，及自102 年11月1 日更正及反訴聲明暨陳報狀繕本送達翌日（即102 年11月5 日）起算之法定遲延利息。又5356號建物係2 樓以上住家，其坪數為11.54 坪，扣除後仍短少1 樓1.79坪，2 樓以上26.78 坪（38.32坪-11.54坪＝26.78坪），依約1 樓每坪100 萬元，2 樓以上每坪43萬元找補，明緯公司應依系爭合建契約第3 條第1 項約定，給付伊房屋找補款1,330 萬5,400 元（計算式：1.79坪×100萬元＋26.78坪×43萬元＝1,330 萬5,400 元），扣除前審判決命明緯公司給付房屋找補款66萬5,900 元，伊給付合建保證金92萬8,000 元、地價稅3 萬9,241 元（下合稱系爭扣除款，此部分已確定）後，明緯公司尚應給付伊1,167 萬2,259 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即102 年6 月27日）起算之法定遲延利息。若認前開先位聲明無理由（即伊無法分得5356號建物），備位聲明明緯公司依系爭合建契約第3 條第1 項、選屋找補確認單，應給付房屋找補款1,826 萬7,600 元扣抵系爭扣除款後之1,663 萬4,459元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即102年6 月27日）起算之法定遲延利息（原審就陳春美反訴之

先備位請求，為全部敗訴判決，陳春美不服，提起上訴，並減縮反訴請求如上，非本院審理範圍者，茲不贅述）。

（三）就明緯公司上訴之答辯聲明：1.上訴駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。就反訴部分上訴聲明：1.原判決關於駁回陳春美後開第2 項之反訴部分廢棄。2.上開廢棄部分：⑴先位聲明：①明緯公司應將5356號建物所有權全部移轉登記並交付予陳春美；如不能移轉，明緯公司應給付陳春美345 萬7,759 元，及自102年11月1 日更正及反訴聲明暨陳報狀繕本送達翌日（即102 年11月5 日）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。②明緯公司應再給付陳春美1,167 萬2,259 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即102 年6 月27日）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。⑵備位聲明：明緯公司應再給付陳春美1,663 萬4,459 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即102 年6 月27日）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

三、土地銀行抗辯略以：伊僅係受託辦理信託專戶資金控管、產權管理、不動產物權相關登記移轉等事宜，願配合法院判決結果或與陳春美間書面協議內容，辦理信託土地之移轉登記，明緯公司請求伊辦理系爭應有部分移轉登記，應無必要等語置辯。就明緯公司上訴之答辯聲明：上訴駁回

四、兩造不爭執之事項（見本院卷一第299 至301 頁，另由本院依卷證為部分文字修正）：

（一）明緯公司與余運奎於93年7 月29日簽訂系爭合建契約，約定由余運奎提供系爭土地，與明緯公司合建房屋。依系爭合建契約附件二所示，余運奎分得面積為1 層23.75 坪、5 層9.14坪、2 層32.89 坪，說明1 並載明「可分得坪數包括公設面積」及「地下室機械車位2 位」。

（二）明緯公司於93年7 月30日書立系爭補助同意書，承諾補助地下室1 樓、及地面1 樓與2 樓裝潢補償費100 萬元，及樓上房屋坪數6 坪予合建地主；並同意系爭合建契約分得

2 個地下機械車位，改分得地下1 樓平面車位1 位，地下2 樓機械車位1 位，平面車位若無法提供地下1 樓供地主選車位，則每往下1 樓層需補5 萬元予合建地主。1 樓合建地主簽訂系爭合建契約之補貼條件，與系爭補助同意書之補貼條件，僅能二選一擇優補貼。

（三）明緯公司、陳春美及余運奎於93年10月1 日簽訂系爭換約協議書，約定余運奎將系爭合建契約書合建權利義務讓與陳春美。

（四）陳春美於94年1 月11日與明緯公司簽署地主選屋確認表，平面車位選定地下三樓15號，明緯公司再補貼10萬元；明緯公司與陳春美於94年1 月12日簽署地主選屋確認表，選定店面一、二樓之B8、A10 （即88號建物、587 號建物），機械停車位地下二樓39號下層位置（即系爭車位），並於同日簽署「選屋找補單價確認表」，同意系爭合建案改為地上18層、地下6 層之店舖住宅大樓，「選屋找補單價確認表」第1 條約定一樓店面每坪以100 萬元找補，2 樓店面每坪以43萬元找補。

（五）陳春美及系爭合建案其他地主、明緯公司及土地銀行簽訂系爭信託契約，約定將系爭合建案土地信託予土地銀行，系爭土地則於94年9 月7 日信託登記予土地銀行。

（六）系爭合建房屋已於97年8 月22日取得使用執照（97使字第0317），明緯公司於同年12月10日郵寄交屋通知予陳春美；陳春美則於97年12月18日以三張犁存證號碼02283 號通知明緯公司系爭合建案房屋分配尚未達成協議，相關驗屋及交屋流程，應待協議完成再辦理。

（七）88號建物（B8店面）、587 號建物（A10 店面）均於98年2月25日辦理第一次所有權登記，所有權人為陳春美。

（八）陳春美應返還明緯公司合建保證金92萬8,000 元，及代繳之97年地價稅3 萬9,241 元。

（九）明緯公司應給付陳春美車位找補款10萬元，及變更設計退還19萬7,435 元。

五、明緯公司本訴主張伊與陳春美間，已經完成合建保證金返還及選屋找補等事宜，土地銀行應依系爭信託契約約定，將陳春美委託之系爭應有部分所有權移轉登記於伊，然為陳春美、土地銀行否認，並以前詞置辯，茲就本訴爭點及本院判斷，分論如下：

（一）明緯公司先位依系爭合建契約第3 條、系爭信託契約第2條、第15條第1 項第4 款、第26條第3 項約定，請求土地銀行移轉系爭應有部分所有權於己，應有理由：

1.審以系爭合建契約第3 條「房屋暨土地分配約定：…二、土地部分：雙方按分得房屋面積比率取得土地持分，並依土地登記規則及相關法律持分登記；乙方（明緯公司）分得之土地由甲方（陳春美）移轉至乙方或乙方指定之第三人名下。」、系爭信託契約第15條第1 項第4 款「信託關係消滅時信託財產之分配及交付：…四、信託目的完成時，乙方（明緯公司）與甲方（陳春美）就合建保證金之返還及選屋價金找補等問題達成書面協議或解決後。丙方（即土地銀行）即應依甲乙雙方之選屋找補確認書，將建物及土地之所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人」、第26條第3 項「本專案工程完工後，建物所應分配之土地持分，按合建或委建契約約定依地政機關相關規定辦理，並由乙方（明緯公司）通知丙方（土地銀行）依地政機關所核定之土地持分逕行調整甲（陳春美）、乙方（明緯公司）之土地持分」等約定內容（見原審卷一第20、54、56頁），可知明緯公司、陳春美於系爭合建契約，就合建後之各自名下土地，約定按分得房屋面積比率取得土地應有部分，故陳春美除保留房屋配賦之土地外，其餘名下土地，即應於信託目的完成，雙方就合建保證金返還、選屋價金找補等事宜達成書面協議或解決後，土地銀行應按系爭信託契約前開約定，依陳春美、明緯公司間選屋找補確認書，將所餘土地移轉登記予明緯公司或明緯公司指定之人，且明緯公司、陳春美依各自分得建物面積比例，取得

對應之土地持分，可由明緯公司通知土地銀行依地政機關核定之土地持分逕行調整。

2.另酌以系爭信託契約第1 條「為甲、乙雙方（陳春美、明緯公司）為合作興建住宅大樓案（以下簡稱本專案）『工程能順利進行至完工交屋』，茲共同委託丙方（土地銀行）為本專案受託人，辦理有關信託管理事務，立約人特訂立本信託契約」（原審卷一第43頁），揭示信託目的為「工程順利進行至完工交屋」，陳春美以地主選屋確認表選定之系爭88號建物等，既於98年間移轉登記於陳春美名下（兩造不爭執事項㈣、㈦），本件信託目的即已完成，而系爭應有部分既尚由陳春美信託登記予土地銀行，有系爭應有部分土地登記謄本在卷（見原審卷一第72至73頁），而明緯公司、陳春美間原爭執合建保證金、找補款等爭執，已經本院前審（103 年度重上字第874 號）判決確認房屋找補款、合建保證金等，認定陳春美尚應給付明緯公司19萬5,280 元及自102 年5 月31日起算法定遲延利息（見前審判決第13至14頁），而告確定，應認明緯公司係以提起本件訴訟方式以解決兩造合建保證金之返還及選屋價金找補等問題，而明緯公司以本件訴訟請求土地銀行移轉系爭應有部分所有權登記，並對土地銀行提出通知，土地銀行前於本院陳稱：如認整個建案已經履行完畢，土地銀行可以直接移轉給受益人等語（見本院103年度重上字第874號卷〈下稱874號卷〉卷四第108 頁），可知明緯公司之請求，已合於系爭合建契約第3 條第2 項約定，依系爭信託契約第15條第1 項第4 款、第26條第3 項，請求土地銀行移轉登記系爭土地應有部分所有權，應認有理。

3.陳春美雖抗辯其已依約將所有系爭土地40％移轉登記與明緯公司，依系爭合建契約約定，已無再移轉系爭應有部分所有權登記與明緯公司義務云云。然查：

⑴細察系爭合建契約第3 條第1 、2 項中「房屋暨土地分配約定…一、房屋及車位部分：房屋部分：甲方（陳春美）

分得其提供土地依允建基準樓地板面積的百分之六十，即基地面積×630%×60%……二、土地部分：雙方按分得房屋面積比率取得土地持分，並依土地登記規則及相關法律持分登記；乙方（明緯公司）分得之土地由甲方移轉至乙方或乙方指定之第三人名下。」等內容（見原審卷一第20頁），可知前開甲方陳春美分得所謂「百分之六十」者，係指「房屋面積」而言，計算方式為陳春美提供土地依允建基準樓地板面積60%為計算，至陳春美於合建後，可分得土地，應視前開第2 項土地部分，即「按分得房屋面積比率取得土地持分」等約定而定，故由上開明文約定內容，陳春美並非取得其所稱「60%土地」，則陳春美以前開第3 條第1 項約定，抗辯地主與建商間就房地分配比率均為60%、40%云云，並無可取。

⑵觀之系爭合建契約第3 條本文約定「甲乙雙方應於開工前協議房屋分配方式…甲乙雙方同意分屋以整戶為原則，若有坪差悉依雙方所議定之單價為準（單價另行議定），由各地主與建主相互補找。交屋時，若權狀登記面積容許誤差未超過百分之一時，甲乙雙方互不退補。若甲方分屋之剩餘部分需退補時，其退補金額，以不超過乙戶為原則，超過部分乙方無補貼甲方之義務。」（見原審卷一第20頁），及余運奎（陳春美前手）獲明緯公司以系爭補助同意書就房屋坪數、停車位等補貼（見兩造不爭執事項㈡、原審卷一第43頁），陳春美受讓系爭合建契約權利後（見兩造不爭執事項㈢、原審卷一第44頁），更於94年1 月12日與明緯公司簽署地主選屋確認表、選屋找補單價確認表等文件（兩造不爭執事項㈣、原審卷一第45至47頁），可知陳春美、明緯公司本於系爭合建契約房屋暨土地分配約定，係先確認選定之分屋，後再依分得房屋面積比例配賦土地持分，而房屋面積不足前開允建基準樓地板面積60%部分，再依前開約定為找補，陳春美既依上開約定進行選屋（即選定系爭88號建物等），與明緯公司確認選屋後之

找補單價計算，即可確認陳春美可得配賦土地，係按其選屋結果獲配房屋面積比例（即其選得建物停車位面積與總體建物面積之比例），計算獲配系爭土地之應有部分，雙方並無就系爭土地約定前開地主、建商60%、40%比例，陳春美據而抗辯、脫免自身應移轉自身選屋配賦土地所餘土地之移轉登記義務，並無可採。至陳春美雖以系爭補助同意書、合建換約協議書中「合建地主辦理40%土地過戶與本公司（明緯公司）」、「將土地過戶40%與乙方（明緯公司）」等字句（見原審卷一第43、44頁），辯稱其等間就系爭土地，確實存在地主60%、建商40%分配約定共識云云。然陳春美、明緯公司合建房屋、土地之分配約定，應悉以系爭合建契約前開內容為據，且衡以合建契約之本質，係地主、建商約定在地主所有土地上建屋，建屋後，分屋、分地之行為，雖於磋商之初，可能存在某種比例概數之約定（如前開所稱地主60%、建商40%比例），然實際建屋完成，地主進行選屋，是否可恰如磋商時之初步意向，實難定論，況議約之初，本無具體建物可資確認彼此分得建物、土地面積，故合建兩造當事人間就房地分配細節，仍應回歸其等間合建約定明文為斷，依照約定，完成房屋蓋成後之分屋、分地等移轉所有權登記行為，即無由以締約之初認知之概數，逕認雙方毋庸本於系爭合建契約約定明文為履行，故前開系爭補充同意書、系爭換約協議書前開文句，無從取代雙方就系爭合建契約第3 條上述約定，亦無從為有利陳春美之認定，逕謂其等就系爭合建案已存在房地均以地主、建商60%、40%之分配比例。

⑶陳春美另抗辯：明緯公司並未告知有申請獎勵容積事實，故明緯公司以停車獎勵增加房屋面積，要求陳春美移轉配賦土地，已稀釋陳春美於雙方締約時原可期待取得系爭土地應有部分云云。但查：

①兩造合建契約之房屋暨土地分配約定，依前開系爭合建契約第3 條約定明確如前述，故雙方締約時，係先約定陳春

美可分得之房屋面積，即提供合建之系爭土地面積為13.915坪（兩造不爭執事項㈠）計算之52.60坪（計算式：13.915×630%×60%＝52.60，小數點第二位以下四捨五入），然分屋以整戶為原則，則雙方就每層另行議定單價，就坪差相互找補（系爭合建契約第3 條本文），而陳春美就系爭合建契約附件二之地主房屋分配表，分得1層23.75 坪、2 層32.89 坪、5 層9.14坪（見原審卷一第33頁），明緯公司於93年7 月30日系爭補助同意書，承諾地主多分6 坪樓上房屋坪數（見原審卷一第43頁），可知陳春美可分得1 樓23.75坪、2 樓以上48.03坪（32.89＋9.14＋6＝48.03）。而陳春美、明緯公司於94年1月11日簽署地主選屋確認表，選定地下3 樓編號15平面車位，明緯公司應補貼10萬元（見原審卷一第45頁），翌（12）日再簽署地主選屋確認表，選定店面1 、2 樓即88號建物、587號建物，及機械停車位地下2 樓編號39號下層車位，同日簽署選屋找補單價確認表，就該合建案「同意改為地上18層地下6層之店舖住宅大樓」，並約定定1 樓店面每坪以100 萬元，2 樓店面每坪以43萬元，1 樓陽台以60萬元，2 樓陽台按每坪43萬元，作為選屋相互找補計算之依據（見原審卷一第47頁、874 號卷四第108 頁）。而88號建物、587 號建物詳細面積如附件所示，有建物登記謄本、臺北市松山地政事務所建物測量成果圖在卷（見874號卷一第272 至275 頁）。而陳春美就一層房屋實際分得28.46 坪（見附件第③點），多分得4.7 坪（28.46－23.75＝4.7，明緯公司就小數點第二位以下捨去，見874號卷四第98頁）；一層陽台部分，陳春美實際分得6.2坪，依前開找補計算式，陳春美就1 層房屋及陽台部分，應找補明緯公司842 萬元（計算式：1,000,000×4.7＝4,700,000 ， 600,000×6.2 ＝ 3,720,000 ， 4,700,000 ＋3,720,000＝8,420,000）。另2 層以上房屋（含陽台）部分，陳春美應分得48.03坪，實際分得26.9坪（二層房屋

20.62＋二層陽台6.28＝26.9，見附件第③點），短少21.13坪（26.9－48.03＝-21.13），依前開找補計算式，明緯公司應找補陳春美908 萬5,900 元（計算式：430,000×21.13＝9,085,900），故明緯公司依系爭合建契約及前開地主房屋分配表、系爭補助同意書、地主選屋確認表、選屋找補單價確認表等約定，應就房屋部分，找補陳春美66萬5,900元（計算式：9,085,900－8,420,000＝665,900），而此部分房屋找補款之爭議，已於本院前審認定（見前審判決第9 至11頁），雙方未就此部分上訴最高法院，而告確定。陳春美既於系爭合建契約第3 條第1 項約定，肯認明緯公司得自行規劃設計最大允建面積，伊分得所餘房屋全部歸明緯公司所有（見原審卷一第20頁），復於94年1 月12日之選屋找補單價確認表，同意合建案改為「地上18層地下6 層之店舖住宅大樓」，並與明緯公司議定確認選屋找補單價之確認（見原審卷一第47頁），本得以預見明緯公司可規劃最大允建面積，而該允建面積可能較法定容積630％為高，同意所餘房屋歸明緯公司所有，陳春美於分屋及找補確認後，依系爭合建契約第3 條第2 項約定，本僅得保有選屋配賦之土地，無由脫免就配賦土地持分外之土地之移轉登記義務。

②陳春美、明緯公司締結系爭合建契約時，允建容積率為630 ％，嗣因明緯公司於法定停車位另外規劃增設停車位，檢附資料送臺北市政府工務局審核，再耗資開挖興建將相關車位交予公共使用，始獲獎勵容積結果，允建容積率提高為746.43％等節，為雙方所不爭執（見本院卷一第358 至362 頁、卷二第12頁），可見明緯公司最終就合建案可規劃設計最大之允建面積，又因自行投入成本規劃增設停車位始獲前開容積獎勵，故除依系爭合建契約第3 條第1 項約定計算應分配與陳春美之建物外，其餘建物全部本即歸明緯公司所有，陳春美依約得請求分屋面積，係依該約第3 條第1 項約定為計算，不因明緯公司嗣後額外投

入成本獲得容積獎勵，而影響契約此部分明文約定。此外，陳春美於締約之時，本可預見明緯公司將規劃最大允建面積，且可能高於法定容積630％如前述，明緯公司嗣後額外投入成本所獲得容積獎勵，並不影響該合建案原基本允建容積，明緯公司係依其等前開約定，獲得配與陳春美建物以外之其餘建物，亦無不公可言。況而，兩造於系爭合建契約，並無就合建後系爭土地應有部分比例分配約定（地主60％、建商40％））如前述，既無此等約定，更徵陳春美抗辯因停車獎勵增加房屋面積致原約定或可期待取得土地應有部分遭到稀釋云云，洵無可採。

③準此，陳春美就合建完成可分得土地部分，係依照系爭合建契約第3 條約定，按最終選屋結果，再就分得房屋面積比率取得土地持分，並依土地登記規則及相關法律為登記如前述，雙方僅就選屋結果造成房屋面積坪差部分，約定互為找補義務，此等找補約定，並不及於土地，土地部分係按前開約定第2 項為分配明確，並無陳春美抗辯地主建商間就合建土地有約定持分比例情形，更無保障陳春美於合建後，必然取得系爭土地應有部分60％。另參酌其等締結系爭合建契約後，明緯公司有多次以系爭補助同意書、地主選屋確認表、選屋找補單價確認表等約定（見原審卷一第43、45至47頁），就彼時合建進度，對陳春美進行補助、補償及議定選屋找補單價，陳春美係在明確知悉合建案改為「地上18層地下6層」狀況下，同意並書立前開找補文書，更徵其等已依履約發展情事，以前開約定權衡、確保雙方履約公平性，陳春美於履約過程既未受隱瞞、可預見建商將自行規劃最大允建面積，雙方依前開約定為履行，則難論有何陳春美所抗辯之情事變更、資訊不對稱顯失公平可言（此部分詳後述），陳春美則無由據此拒絕移轉系爭應有部分所有權。

4.從而，明緯公司先位聲明，請求依系爭合建契約第3 條第2 項、系爭信託契約第15條第1 項第4 款及第26條第3 項

約定，請求土地銀行移轉登記系爭土地應有部分所有權，為有理由。先位請求既有理由，明緯公司之備位請求，即無庸再予審究，併予陳明。

六、陳春美反訴請求明緯公司應就短少給付、增加停車獎勵容積部分，先位聲明再移轉5356號建物，如不能移轉，應賠償損害及給付房屋找補款，若認陳春美無法分得前開建物，備位聲明請求明緯公司給付伊短少獲配房屋之房屋找補款，然為明緯公司所否認，並以前詞置辯，茲就反訴部分，析論如下：

（一）審以前開系爭合建契約第3 條約定（見原審卷一第20頁）及陳春美、明緯公司依系爭合建契約陸續書立地主房屋分配表、系爭補助同意書、地主選屋確認表、選屋找補單價確認表等約定（見原審卷一第33、43至47頁），陳春美總計可分得1 樓23.75坪、2 樓以上48.03坪，陳春美分得以外所餘房屋，則全部歸明緯公司所有，已認定如前。故陳春美反訴主張本件應以地主、建商就房地約定分配比例60%、40%，計算明緯公司一層短少給付1.79坪，二層以上短少給付26.17坪云云，即乏其據，蓋因本件並不存在陳春美所稱地主、建商就合建後房地60%、40%之分配比例，陳春美、明緯公司就合建土地如何分配，系爭契約第3 條第2 項業已約定明確如前述，土地係按雙方分得房屋面積比率取得土地持分，並據為登記，房屋分配則以整戶為原則，若有坪差，悉依另行議定單價為計算，再行相互補找（見原審卷一第20頁），故明緯公司、陳春美分屋有坪差，應以相互找補方式為之，陳春美並無自明緯公司餘屋中逕行選擇房屋為找補之權利，此部分亦難論有何權利瑕疵或債務不履行（給付不能或不完全給付）可言。

（二）陳春美雖主張系爭合建契約附件二之地主房屋分配表，內載坪數不含括「公設面積」項下列舉「1 樓門廳、地下室水箱、台電受電室、機械室、屋頂突出物等共同使用部分」，而「公設面積」僅指地上層之公設面積，即25%免

計容積之陽台、樓梯間、升降機間之梯廳及機電空間云云。但查，系爭合建契約第3 條第1 項房屋部分，明定陳春美應分得房屋詳如附件二之地主房屋分配表，並約明「公設面積」包括：「1 樓門廳、3 樓交誼廳及地下室電樓梯間、水箱、台電受電室、機械室、屋頂突出物等屬共同使用部分」，堪認係按雙方分得主建物比例分配其可得公設面積之應有部分比例（見原審卷一第20頁）。附件二地主房屋分配表備註欄並載明「1.分得坪數包括公設面積」（原審卷一第33頁）。「公設面積」乙詞與系爭合建契約第3 條第1 款之「公設面積」用語一致，其範圍即應視系爭合建契約上述約定定之，況系爭契約第3 條第1 款及附件二地主房屋分配表均未將公設面積限定在「地上層」之公設，此所稱「公設面積」應指包括全棟所有公共設施在內，應堪認定。故陳春美依系爭合建契約附件二地主房屋分配表可分得之坪數，應包含陽台等附屬建物，及系爭契約第3 條第1 項約定一樓門廳、地下室水箱、台電受電室、機械室、屋頂突出物、三樓公共設施等共同使用部分之公設面積。

（三）陳春美另主張明緯公司故意不告知容積獎勵，違反誠信告知交易資訊之附隨義務，致雙方原締約合建分配計算基礎已有變動，非締約時可預料，應適用情事變更原則，可請求再選取餘屋、請求房屋找補款云云。

1.審以臺北市現行容積制度中，允建容積分為基準容積、獎勵容積、免計容積及容積移轉之可移入容積（見874 號卷四第74頁），則因增設停車空間而提高之容積，屬獎勵容積，並不影響基準容積之容積率，而系爭合建契約係以「允建基準樓地板面積」為計算依據（見原審卷一第20頁），約定「乙方（明緯公司）得自行規劃設計最大允建面積」，復又無未特別約定因停車獎勵額外增加樓地板面積及獎勵停車位部分，應再分配與陳春美，則難論明緯公司於系爭合建契約中就增加停車獎勵容積乙情，負有何告

知說明或其他契約附隨義務。況陳春美、明緯公司締結系爭合建契約後，後續又有系爭補助同意書、地主選屋確認表、選屋找補單價確認表等約定情形（見原審卷一第43、45至47頁），陳春美在選屋找補單價確認表中，明確知悉且「在基本允建容積不變之情況下」，同意該建案改為「地上18層地下6層之店鋪住宅大樓」（見原審卷一第47頁），足徵陳春美已充分理解合建案自「地上14層、地下4 層」變更為「地上18層、地下6 層」，然基本允建容積率並無改變。

2.此外，再參酌證人龔龍山（明緯公司前副總經理）於本院證稱：伊前與明緯公司開發部主管一起與地主協調合建條件，當時明緯公司先與余運奎締結合建契約，余運奎再讓與陳春美，系爭補助同意書中補助裝潢費100 萬元、樓上房屋坪數6 坪給陳春美，原來是分得二個機械車位改為一平一機，是地主的要求，在公司利潤範圍內才同意，該建案開發本來就有申請獎勵停車位，也有公開說明、跟每個地主提到這點；基本上合建契約都有載明合建坪數的分配原則，原則上獎勵停車位增加的面積是歸明緯公司所有，公司有與原地主余運奎說明，陳春美向余運奎買受舊房子改建的權利，因為已經公開說明，陳春美應該也知道；該建案基本容積是630 %，再加上獎勵停車位的容積，但與地主締約之時，還不知道獎勵停車位之容積可以增加多少，要待建照下來才會知道，但當初已經有說明停車獎勵面積歸建商，地主分得基本容積比例有比較高，建商幫忙負擔土地增值稅，以該等合建條件簽約，而獎勵面積有都市更新、開放空間、停車位獎勵、容積移轉，該案只有作停車位獎勵，沒有作其他的申請，所以沒有直接於契約中載明只有停車獎勵。而該案，從與地主締結合建契約，到土地信託、房屋預售、施工、申請執照，過程中與地主開了很多次會議，多次解釋地主各方疑點，這是伊所謂的公開說明，一直到竣工使用執照下來之前，地主也都沒有反

應任何問題等語（見874 號卷三第8 頁背面至10頁），益證系爭合建契約第3 條第1 項明文約定陳春美可分得房屋面積，係以法定允建基準樓地板面積630％×60％計算，陳春美所分得部分以外之餘屋均歸明緯公司所有，明緯公司本得自行規劃設計最大允建容積，而陳春美簽署前開選屋找補單價確認表，已經明緯公司公開說明，認知且預見明緯公司有另行規劃變更最大允建容積情形，而該等容積並非伊可分得面積，故明緯公司並無故意不告知，或違反誠信告知交易資訊之附隨義務，陳春美主張明緯公司有違反義務云云，應無理由。

3.況查，明緯公司嗣後因自行投入成本而獲准之獎勵容積，無使陳春美本依系爭合建契約可分得房屋面積及配賦土地受影響，系爭合建契約第3 條第1 項係明文約定以「允建『基準』樓地板面積」為計算依據（見原審卷一第20頁），非「允建樓地板面積」，該約定後段並肯認明緯公司得自行規劃最大允建面積，取得陳春美所得部分以外餘屋之全部，陳春美即無由嗣後翻異上開約定，謂伊可再就明緯公司獲得獎勵容積為分配，且由前開約定及雙方書立之上述其他約定文書，難認明緯公司因自身投入成本而獲獎勵容積，對其等原締約計算基礎有何變動可言，故本件並無非締約當時所能預料之情事變更情形，無民法第227條之2 第1 項情事變更原則適用餘地，陳春美所稱地主、建商房地比例為60％：40％無可採，已如前述，自無由以情事變更原則為據，再請求選取餘屋及房屋找補款。

（四）準此，陳春美與明緯公司間已有系爭合建契約明文約定如前述，陳春美反訴先位聲明請求依系爭合建契約第3 條第1 項、民法第398條規定（互易契約之規定）準用第348條第1 項（出賣人義務）、第353 條（權利瑕疵擔保）、第227 條（不完全給付）、第226 條（給付不能）規定選擇餘屋，請求明緯公司移轉登記5356號建物所有權、交付該建物，就房地不足坪數再行給付房屋找補款等，均無理

由。而本件交易履行並不存在締約當時不得預料之情事變更情形，亦無依原有效果顯失公平可言，陳春美以第227條之2 第1 項情事變更原則，再依第211 條規定，選擇餘屋、請求房屋找補款云云，亦乏其據，無從准許。至陳春美備位聲明，主張若未分得5356號建物，依系爭合建契約第3 條第1 項、選屋找補確認單，請求房屋找補款云云，亦因明緯公司對陳春美無短少給付、或應給付增加停車獎勵容積部分之義務，而其等間就先前分配房屋之找補，已經本院前審判決確定，明緯公司並無其他找補義務，陳春美備位聲明再請求房屋找補款，亦應無理。

（五）從而，陳春美反訴先位聲明依系爭合建契約第3 條第1 項，民法第398 條準用第348 條第1 項、第353 條、第227 條、第226 條、第227 條之2 第1 項、第211 條規定，請求明緯公司應將5356號建物所有權登記於己，依同法第226 條第1 項、第2 項規定，請求明緯公司賠償345萬7,759 元，及自102年11月1 日更正及反訴聲明暨陳報狀繕本送達翌日（即102 年11月5 日）起算之法定遲延利息，依系爭合建契約第3 條第1 項約定，給付伊房屋找補款1,330 萬5,400 元，扣除本案已經確定之系爭扣除款後之1,167 萬2,259 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即102 年6 月27日）起算之法定遲延利息。備位聲明依系爭合建契約第3 條第1 項、選屋找補確認單，請求給付房屋找補款1,826 萬7,600 元扣抵系爭扣除款後之1,663 萬4,459元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即102 年6 月27日）起算之法定遲延利息，均無理由。

七、綜上，明緯公司就本訴部分，先位聲明請求土地銀行應將系爭應有部分土地所有權移轉登記予明緯公司，為有理由。陳春美反訴部分，先位聲明及備位聲明請求，均無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分（即土地銀行應將系爭應有部分土地所有權移轉登記予明緯公司），為明緯公司敗訴之判決，尚有未洽。明緯公司上訴意旨指摘原判決此部分不

當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2 項所示。惟系爭應有部分土地所有權移轉登記為意思表示之判決，不得假執行，明緯公司假執行之聲請，不應准許，併此敘明。至原審就陳春美反訴敗訴判決部分，並無違誤，陳春美上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回陳春美之上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

九、據上論結，本件明緯公司上訴為有理由，陳春美之上訴為無理由，依民事訴訟法第450 條、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　周珮琦

法　官　湯千慧

附件：

①88號建物（見874 號卷一第272 頁、第274 頁）：

一層：17.13平方公尺

二層：16.80平方公尺

合計：33.93平方公尺

附屬建物:一層陽台：8.65平方公尺（以臺北市松山地政事務所建物測量成果圖1 層建物面積為準，見874 號卷一第274頁），換算為2.62坪（8.65×0.3025＝2.62，小數點第三位以下四捨五入，下同）

二層陽台：8.79平方公尺（以臺北市松山地政事務所建物測量成果圖2層建物面積為準，見874 號卷一第274頁），換算為2.66坪（8.79×0.3025＝2.66）

共有部分：5456建號：27.95平方公尺（3,387.77平方公尺×825/100000＝27.95），並依一、二層面積比例分配一層：14.11平方公尺（27.95×17.13/33.93＝14.11）、二層：13.84平方公尺（27.95－14.11＝13.84）。

5461建號：13.04平方公尺（236.25×552/10000＝13.04），依建築改良物標示清冊此部分性質為騎樓（見原審卷一第159、147頁），歸屬一樓所有。

合計：

一層分得面積：44.28平方公尺（17.13＋14.11＋13.04＝44.28），換算為13.39坪（44.28×0.3025＝13.39坪）

二層分得面積：30.64平方公尺（16.80＋13.84＝30.64），換算為9.27坪（30.64×0.3025＝9.27）。

一層陽台：2.62坪

二層陽台：2.66坪

②587號建物（見874 號卷一第273 、275 頁）：

一層：20.75 平方公尺

二層：20.90 平方公尺

合計：41.65平方公尺

附屬建物:一層陽台：11.83平方公尺（以臺北市松山地政事務所建物測量成果圖1層建物面積為準，見874 號卷一第275頁），換算為3.58坪（11.83×0.3025＝3.58）

二層陽台：11.98平方公尺（以臺北市松山地政事務所建物測量成果圖2層建物面積為準，見874 號卷一第275頁），換算為3.62坪（11.98×0.3025＝3.62）

共有部分：5459建號：0.99平方公尺（49.5×201/10000＝

0.99），並依一、二層面積比例分配，一層：0.49平方公尺（0.99×20.75/41.65＝0.49），二層：0.50平方公尺（0.99－0.49＝0.5）

5456建號：32.12平方公尺（3,387.77×948/100000＝32.12），依一、二層面積比例分配，一層：16平方公尺（32.12×20.75/41.65＝16），二層：16.12平方公尺（32.12－16＝16.12）

5461建號：12.59公尺（236.25平方公尺×533/10000＝12.59），性質為騎樓，面積登記歸屬一樓所有

合計：

一層分得面積：49.83平方公尺（20.75＋0.49＋16＋12.59＝49.83），換算後為15.07坪（49.83×0.3025＝15.07）

二層分得面積：37.52平方公尺（20.90＋0.5＋16.12＝37.52），換算為11.35坪（37.52×0.3025＝11.35坪）。

一層陽台：3.58坪

二層陽台：3.62坪

③總計：

一層房屋（包含公共設施面積）共受分配28.46坪（88號建物13.39坪＋587號建物15.07坪＝28.46坪）。

二層房屋（包含公共設施面積）共受分配20.62坪（88號建物9.27坪＋587號建物11.35坪＝20.62坪）。

一層陽台：6.2坪（88號建物2.62+587號建物3.58=6.2）

二層陽台：6.28坪（88號建物2.66+587號建物3.62=6.28）

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　10　　日

書記官　江怡萱

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。