臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1470號

上　訴　人　陳李月桂

訴訟代理人　陳怡維

000000000000000000

被上訴人　　正隆股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭舒云

訴訟代理人　蔡岩澈

上列當事人間請求履行賠償責任事件，上訴人對於中華民國109年10月8日臺灣臺北地方法院109年度訴字第2203號第一審判決提起上訴，並減縮聲明，本院於110年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼同區○○街000號至000號原大廈舊址因331大地震嚴重受損，受災戶決議進行都市更新重建（下稱系爭都更案），並選定被上訴人為實施者。伊因被上訴人之建築設計誤差，多提供0.5坪土地進行都更重建，兩造於民國97年5月19日簽訂「辦理都市更新合作興建契約補充協議書」（下稱97年協議書），被上訴人承諾建造完成後補償伊4權狀坪，並於找補時計入。被上訴人嗣於同年6月2日與全體都更重建戶即伊、訴外人陳水源、陳俐伶、陳怡誠、陳怡仲、陳怡維（訴外人下合稱陳水源等5人）簽訂「○○區○○段○小段合建契約書」（下稱系爭合建契約）。被上訴人另於102年3月27日與伊、陳水源等5人簽訂「變更臺北市○○區

○○段○○段000地號等1筆土地辦理都市更新合建契約書補充協議書」（下稱102年協議書）之密約。

(二)系爭都更案於107年10月3日建造完成，伊於108年10月23日依被上訴人之計算及分配取得土地及建物所有權；惟97年協議書為單獨損害賠償性質，不能與重建完成個別交屋之一般價差找補混為一談，被上訴人迄未依該協議書補貼伊4權狀坪，致伊受有4權狀坪之損害。伊多提供0.5坪土地供被上訴人建造新大樓，地上建物共18層；依該大樓1樓店面之市價約為每坪新臺幣（下同）385萬8,700元、2樓至18樓之市價約為每坪78萬5,900元計算，平均市價為每坪95萬6,600元，伊因未獲被上訴人補貼4權狀坪所受之損害約為382萬6,000元。爰依被上訴人就97年協議書債務不履行之法律關係，請求損害賠償，求為命被上訴人給付382萬6,000元，及自伊108年11月22（按原判決誤載為21）日催告函送達被上訴人之翌日起至清償日止，按年息5%計付利息。原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開之訴部分廢棄。2.被上訴人應給付上訴人382萬6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日（上訴人原請求自催告通知送達翌日起算利息，嗣就利息起算日減縮聲明；依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，所為減縮聲明程序上應予准許）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：伊就系爭都更案，於102年3月27日與上訴人、陳水源等5人簽立102年協議書，約定由伊負擔土地增值稅，雙方不另作找補，上訴人所主張伊之賠償責任，於伊履行102年協議書時已全部消滅。97年協議書之4權狀坪已於找補階段納入考量，上訴人及陳水源等5人所選配之5戶房屋權利面積合計為178.103334坪，相較更新前約定可分配權狀面積（加計伊補貼上訴人4權狀坪）148.0000000坪，相差增加面積達30.054822坪，依系爭合建契約約定以每坪45萬元進行找補，為1,019萬3,578元，再加上依系爭合建契約上訴人

及陳水源等5人本應負擔之土地增值稅約428萬1,548元，上訴人及陳水源等5人本應找補伊1,447萬5,126元。上訴人及陳水源等5人於選屋確認表中，已經明確記載房屋找補金額為0元，顯見伊已履行102年協議書，雙方合意房屋面積不另找補，上訴人之請求為無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造為進行系爭都更案，於97年5月19日簽訂97年協議書；被上訴人嗣於同年6月2日與上訴人、陳水源等5人簽訂系爭合建契約；再於102年3月27日與上訴人、陳水源等5人簽訂102年協議書。

(二)系爭都更案已於107年10月3日建造完成，上訴人於108年10月23日依分配取得土地及建物所有權。

(三)前開事實，有97年協議書、系爭合建契約、102年協議書、選屋確認表、建物所有權狀影本等可證（見原審卷19、139、145-151、213-249、291-305頁），為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本件上訴人主張被上訴人就系爭都更案未依97年協議書為找補，依債務不履行之法律關係，請求被上訴人損害賠償，有無理由，論述如下：

(一)經查兩造所訂97年協議書約定：「為使甲方（即上訴人）基地坐落：臺北市○○區○○段○○段000地號土地及建物參與乙方（即被上訴人）之合作興建事宜。雙方除合作興建契約書之約定外，同意補充協議書下列條款以共同遵守：壹、本補充協議書效力優先於合作興建契約書。貳、乙方同意補貼甲方肆權狀坪，並於雙方找補時計入。…」（見原審卷19頁）。又兩造所訂102年協議書約定：「為使甲方（即上訴人及陳水源等5人）基地坐落：臺北市○○區○○段○○段000地號土地及建物參與乙方（即被上訴人）之合作興建事宜。雙方除合作興建契約書之約定外，同意補充協議書下列條款以共同遵守：壹、本補充協議書效力優先於合作興建契

約書。貳、為本更新案順利之推動，經雙方協議，本案如採協議式更新，甲方依照合建契約書選配單元為B4-1F、B4-2F、B3-5F、B4-6F、B3-9F，雙方協議不另作找補（實際面積以地政機關產權登記面積為準），房屋編號如更動時，雙方同意依相對位置修正編號。參、經雙方協議，本案如採協議式更新，有關本案土地過戶及應繳增值稅約定如下：⑴為了彌補甲方增值稅之負擔，甲方於乙方申請使用執照前將更新範圍內本約土地形式上先行全部過戶於乙方（借名登記），該土地依然登記至信託銀行名下管理，該部分之土地增值稅由乙方負擔（甲方不因此減損任何更新前之產權）。⑵建物第一次總登記完成後，乙方應於一個月內無條件辦理建物產權移轉登記予甲方，乙方依照合建契約書甲方選配房屋之應有土地持分，隨同無條件過戶予甲方，該部分之土地增值稅由乙方負擔。」（見原審卷291頁）。觀諸97年協議書之約定，被上訴人確實承諾同意補貼上訴人4權狀坪，並於雙方找補時計入；而97年協議書、102年協議書均與系爭合建契約書相關，且均約定效力優先於系爭合建契約書，惟102年協議書中並未約定與97年協議書之優先順序，依一般訂立契約之順序，除另有約定外，原則上係後契約變更、取代前契約，102年協議書簽訂在後，即應以102年協議書之約定為準。

(二)又依兩造相關訂約時序觀之，兩造係先簽訂97年協議書，嗣於同年簽訂系爭合建契約書；系爭都更案於107年10月3日建造完成前，兩造復簽訂102年協議書，斯時上訴人即應主張97年協議書中約定之4權狀坪找補權利，然兩造於102年協議書中既合意約定「雙方協議不另作找補」，可認兩造已協議確認不另作找補。再依上訴人於108年8月12日簽立系爭土地「都市更新合建案選屋確認表」所示(見原審卷139頁)，房屋應找補金額原為「1,015萬6,032元」，即上訴人原應回補被上訴人上開金額，然兩造確認房屋應找補金額為「0元」，合於102年協議書之約定意旨，亦可見兩造於系爭都

更案建造完成，進行分屋選配找補後，最終確認就房屋部分不另作找補；此不因上訴人主張系爭都更案係由「權利變換」方式改為「協議合建」而有差異。

(三)再觀諸108年8月12日選屋確認表之記載，上訴人都更後分得之房屋坪數為127.716667坪，「更新前原有房屋權狀面積(坪)(A)」為100.140672坪，「差額坪數(坪)(C)」為「-27.575995坪」（計算式：100.000000－000.716667＝-27.575995），扣除「更新前原有房屋權狀5%內不找補(坪)(D)」之「5.007034坪」（計算式：100.140672×5%＝5.0000000，小數點後之最末數字4捨5入），「超出5%以上坪數(坪)(E)」為「-22.568961坪」（計算式：-27.575995＋5.007034＝-22.568961），「以每坪45萬元（按依系爭合建契約第4條約定）計算房屋應找補金額(元)(F)」為「-1,015萬6,032元」（計算式：-22.568961坪×45萬元/坪＝10,156,032.45，元以下4捨5入）。上訴人本應找補被上訴人，然因102年協議書約定「不另作找補」，被上訴人不得要求上訴人回補上開金額，上訴人已因102年協議書之約定，免除找補之義務，不得再執97年協議書之約定，要求被上訴人單獨就4權狀坪再進行找補。

(四)雖上訴人主張：97年協議書為單獨約定之損害賠償，不可與重建完成個別交屋之一般價差找補混為一談云云；然97年協議書已明定「雙方找補時計入」，並未約定係系爭都更案之獨立分屋找補，上訴人所為主張為不足取。本件兩造就系爭都更案之找補，業已依102年協議書之約定完成找補，上訴人依97年協議書主張被上訴人債務不履行，再請求被上訴人就4權狀坪為損害賠償，請求被上訴人給付382萬6,000元，應屬無據。

五、綜上所述，上訴人執97年協議書，依債務不履行之法律關係請求被上訴人給付382萬6,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上訴人上開請求，為上訴人敗訴之判決，並無不

合；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　9　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　馬傲霜

法　官　鄭威莉

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項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　莊昭樹