臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第727號

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　陳建勳律師

　　林靜怡律師

被　上訴人　林光洋

000000000000000000

　　彭向陽

共　　同

訴訟代理人　連元龍律師

　　王誠之律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國109年7月29日臺灣臺北地方法院第一審判決（109年度重訴字第20號）提起上訴，本院於110年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付被上訴人各新臺幣壹仟零肆萬陸仟柒佰參拾參元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國94年12月4日簽訂合建契約（下稱系爭契約），約定依伊等提供共有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地之應有部分（權利範圍各1/2，下稱系爭土地）佔合建基地面積比例進行房屋分配（下稱系爭合建案）。依上訴人於106年8月16日出具之「正隆股份有限公司○○區○○段○○段000地號等45筆土地都市更新案地主產權分配說明」（下稱系爭產權分配說明），伊等可分得權利價值各為新臺幣（下同）8,216萬7,425元，且伊等未選擇1

樓店面，應將1樓店面價值依2樓以上住宅平均單價64萬1,628元換算面積各為120.93坪。然伊等實際分得之B-2樓及C-2樓（下合稱系爭房屋）面積共236.06坪，各僅分得118.03坪，均不足2.9坪，依系爭契約書第5條第1項第3款約定，上訴人應找補伊等各185萬8,320元。另依協議書㈡至㈣約定，上訴人應依序找補林光洋513萬3,709元（計算式：協議書㈡第9條差額2萬1,080元＋協議書㈡第9條搬遷費3萬元＋協議書㈡第8條土地補貼款132萬元－協議書㈡第9條退回租金與押金32萬元＋協議書㈡第10條租金補貼121萬元＋協議書㈢補貼地主227萬2,629元＋協議書㈣補貼地主60萬元＝513萬3,709元）、彭向陽227萬2,629元（即協議書㈢補貼地主款項）。上訴人竟錯誤要求林光洋給付305萬4,704元、彭向陽給付591萬5,784元，係無法律上原因而受有利益。爰依系爭契約第5條第1項第3款、協議書㈡至㈣約定及民法第179條規定，求為命上訴人應給付林光洋、彭向陽各1,004萬6,733元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審就上開部分為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：依系爭契約第5條第1項第1款、第2款、系爭產權分配說明第8點及選屋辦法壹、(壹)關於分配及選屋之約定，被上訴人應以其可分配之權利價值選屋及車位，單價應依伊呈臺北市政府核定之更新後各分配單元價值表為據。又依「臺北市○○區○○段○○段000地號等45筆土地都市更新案權利價值及選屋確認表」（下稱系爭選屋確認表）及「更新後各分配單元價值表」，被上訴人選定系爭房屋之單價分別為72萬7,000元及72萬8,000元，車位價值則為900萬元，雙方應找補金額即如系爭選屋確認表、交屋找補費用明細表所載，被上訴人已於選屋完成後簽署系爭選屋確認表，確認其可分配之權利價值與所選房屋、車位價值之差額找補。況被上訴人分得之房地及車位總價值各為9,039萬7,380

元，均已逾其等可各分得之權利價值8,216萬7,425元。又被上訴人主張伊應給付之「其他找補款項」，均已於被上訴人交屋時納入結算，自不得再重複請求等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人給付部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。

三、兩造於94年12月4日簽訂系爭契約，由被上訴人提供系爭土地參與合建，依系爭土地佔系爭合建基地面積比例分配房屋，為兩造所不爭執，且有系爭契約及系爭產權分配說明在卷可稽（見原審卷第27至91頁）。又兩造於107年2月8日確認被上訴人可分配權利價值與所選房屋、車位價值之差額找補，並簽署系爭選屋確認表（見原審卷第231、233頁），林光洋、彭向陽於108年8月8日依上訴人提供之系爭合建案交屋找補費用明細表，依序匯款459萬842元（包含選屋找補款305萬4,704元）、699萬7,791元（包含選屋找補款591萬5,784元）予上訴人，有匯款單及上開費用明細表在卷可憑（見原審卷第107、147、149頁）。被上訴人主張系爭選屋確認表上記載之選屋找補款計算方式與系爭契約不符，被上訴人實際分得之建物面積尚短少各2.9坪，選屋找補數額應重新計算，依系爭契約第5條第1項第3款、協議書㈡至㈣之約定及民法第179條規定，上訴人應各給付被上訴人1,004萬6,733元本息等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，則本件爭點厥為：兩造就系爭合建案選屋找補之方式究為何始符系爭契約之約定？

四、茲論述如下：

㈠按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，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證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。經查：

1.系爭契約第5條第1項房屋分配原則之第1款約定：兩造建

物分配比例以該基地依申請當時都市更新事業計畫及建築法規核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積之和，乘系爭土地佔基地面積比例，由被上訴人取得60％，上訴人取得其餘40％，被上訴人分配面積詳產權分配表（附件三），但實際分配面積以都市更新事業計畫核准之容積，按本約之合建分配比例調整之；被上訴人計分取房屋面積約為185.916坪，實際以地政機關產權登記面積為準（見原審卷第37頁），可知被上訴人依約可分得房屋面積係依合建大樓實際登記總面積乘以系爭土地佔基地面積比例計算。

2. 因被上訴人未選擇一樓店面且尚未選屋，故以2樓以上房屋之均價即64萬1,628元計算可分配之權利價值各為8,216萬7,425元，固為兩造所不爭執（見本院卷一第252頁、417頁、原審卷第231、233頁之系爭選屋確認表之壹-1可分得權利價值總計欄位）。惟系爭契約第5條第1項第3款約定：兩造分配取得之建物不足一戶或超過一戶時，兩造同意其間之差額依上訴人第一次公開銷售之各樓層底價（實施權利變換時，依雙方共同指定之合格鑑價公司之鑑價）九折計算互相補貼之，但以不超過其分得房屋權值之5%為限，餘超過部分仍以上訴人第一次公開銷售各樓層房屋底價（實施權利變換時，依雙方共同指定合格之鑑價公司之鑑價）計算，另其付款方式於交屋時一次繳清（另雙方找補以1次為原則）（見原審卷第37、39頁），足見系爭合建案實施權利變換時，依鑑價公司鑑價計算找補金額。再依系爭契約之附件三產權分配表說明第8點約定之選屋方式為：依合建所分配之樓層及車位，自行依所分得之「價值」選擇房屋及車位，分配樓層及車位價值「由建方依市場行情」訂定（見原審卷第75、189頁），益見各樓層及車位價值係依市價決定。

3. 依系爭契約第5條第4項關於房屋選定第1款約定：上訴人應於都市更新事業計畫核准時通知被上訴人，被上訴人並

於接獲通知日起一個月內選屋完成及配合辦理並簽訂「房屋分配確認書、圖」（附件四），前述書圖為合約之一部分；第2款約定：有關選屋事宜，另詳「選屋辦法」（附件五），且系爭契約第15條約定：附件五選屋辦法及選屋確認書(俟都市更新事業計畫核准函取得後協議再附)，與系爭契約具有同等效力。又觀諸選屋辦法第壹條分配原則(壹)約定：以協議合建分配產權面積(含公設)及車位數為主，另以計算權利價值為輔；第伍條地主選屋程序第壹、2項約定：房屋水平、垂直價差表(1-13F)。再依選屋確認書第二點可分得之建物權利價值、車位權利價值、合計權利價值若干元，第三、四點約定，確認選訂房屋、車位(依「訂價表價值」...元)、第五點上開選訂建物車位合計價值…元、第六點可分得之權利價值與選訂之權利價值差價…元，找補金額…元(見原審卷第75、189、79、81頁之產權分配表、選屋辦法、選屋確認書)，可知兩造約定依合建分配產權面積，輔以可分配之權利價值（均各為8,216萬7,425元）辦理選屋，再依被上訴人實際選屋之市價結果換算找補金額。而系爭合建案最終經臺北市政府核定權利變換計畫〈見原審卷第141頁之變更臺北市○○區○○段○○段000地號等45筆土地都市更新權利變換計畫案（核定版）〉，則依系爭契約第5條第1項第3款約定，應依兩造共同指定之合格鑑價公司之鑑價，據以決定選屋及車位單價。

4.按權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之，都市更新條例第50條第1、2項定有明文。查上訴人於98年8月21日辦理「變更臺北市○○區○○段○○段000地號等37筆土地都市更新事業計畫

暨擬定權利變換計畫案」之選屋作業，檢具選屋說明會議開會通知單、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、計畫案同意書、地主產權分配說明、各戶面積及單價表(選屋用）、權利價值及選屋確認表、委託書、各樓層平面圖等資料予被上訴人，供被上訴人進行選屋，其中各戶面積及單價表(選屋用）、各樓層平面圖均記載：「本圖面僅供選屋用，正式單價及圖面以台北市政府核准之權利變換計畫所載單價及建造執照為準」（見本院卷一第85至130頁），被上訴人並無異議簽回上開通知所檢附各項文件並完成選屋，有更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書附卷可稽（見本院卷一第401至407頁）。嗣臺北市政府於101年8月27日核准「變更臺北市○○區○○段○○段000地號等45筆土地都市更新事業計畫暨擬定權利變換計畫案」後，完整計畫書圖公告於○○區公所、○○區公所頂東里辦公室，並於臺北市都市更新處可查得之相關公告記載：本案土地所有權人或利害關係人對權利價值或處理方式有異議時，請分依都市更新條例第32條、第38條、第39條及第41條等規定，於權利變換計畫書核定發布實施二個月內以書面敘明理由，向臺北市政府提出，有臺北市政府101年8月27日函、臺北市政府公告、更新前後權利價值鑑價、更新後各分配單元價值表附卷可稽（見本院卷一第409、411頁、原審卷第143、145頁)，足見被上訴人已知悉完整書圖，倘若有異議，得以書面敘明理由向臺北市政府提出。然被上訴人並無異議，仍與上訴人繼續履行系爭合建案，嗣系爭合建案於106年4月25日取得使用執照後（見本院卷一第415頁），被上訴人更於107年2月8日簽署系爭選屋確認表。上訴人抗辯：參與都市更新合建者達30多人（見原審卷第189頁之產權分配表），因參與合建地主無法共同指定鑑價公司，被上訴人乃同意上訴人依前揭規定，委任三家鑑價公司辦理更新後土地、建築物之權利價值鑑價，選屋及

車位單價即係依上訴人呈經臺北市政府核定之鑑價公司鑑定更新後各分配單元價值表為準(下稱更新後各分配單元價值表，見原審卷第191頁)，應堪採信。

5.被上訴人主張其選擇2樓以上房屋，應依系爭產權分配說明第14點，以2樓以上均價64萬1,628元作為系爭房屋每坪單價之計算標準云云，惟有關選定房屋之價值，應依系爭契約第5條第1項第3款、系爭契約附件三產權分配表說明第8點及附件五選屋確認書第3點之約定，於實施權利變換時，依雙方共同指定之合格鑑價公司之鑑價為基準，已如前述。系爭合建大樓之區分所有建物單元達24樓、89戶(見原審卷第191頁之更新後各分配單元價值表)；系爭契約第5條第1、2項約定：被上訴人可分得之房屋面積、車位數，係相對於系爭合建大樓之興建「總面積及總車位數」而言，是被上訴人可分得之2樓以上房屋面積換算成可分配之權利價值，即以系爭合建大樓2樓以上房屋均價64萬1,628元為準。系爭產權分配說明第14點所載：地主扣除1樓分得面積後可分得2樓以上住宅面積說明「地主可分得權利價值－與正隆公司約定1樓分得戶之單價x1樓實際分得面積(C)－分得大車位價值－分得大車位價值)÷641,628元」（見原審卷第91頁），僅係地主依約可分配之2樓以上房屋權利價值（平均計價)之階段，尚未進行選定特定房屋之個別計算階段，無涉所選房屋、車位價值之計算及相關差額，嗣上訴人於98年8月21日發函予各地主（包含被上訴人）之選屋通知函主旨明載：為辦理系爭合建土地都市更新事業計畫暨擬定「權利變換計畫」案，又以該函提供附件六之各戶面積及單價表（選屋用），備註欄記載：正式單價...須依台北市政府核准之權利變換計畫所載單價..核准為準，以及附件八權利價值與選屋確認表，「分屋權利價值計算方式」、「選屋、選車位、價值計算方式」，且就選屋及車位之價值係記載以各戶及車位之單價為計算標準（見本院卷一第85、101、105頁），益徵被

上訴人所選房屋（含車位）之價值計算係以更新後各分配單元價值表所示各戶及車位之單價為依據。又系爭契約第5條第4項所稱「房屋選定（含車位）」，實際既係指由地主於將來新建大樓中選擇特定房屋，作為其最終登記取得之房屋，且依常理各樓層價格不同，自應依房屋價值進行找補，達到其選屋公平性，始符合當事人之真意及交易習慣，故系爭合建案應以更新後各分配單元價值表之各樓層各別單價為準(即原審卷第191頁)。是被上訴人主張應以2樓以上均價64萬1,628元作為系爭房屋每坪單價之計算標準，顯與系爭契約上開約定不符，委無足採。

6.被上訴人雖主張共同遵守程序同意書（下稱系爭同意書）僅係上訴人向臺北市政府提出之權利變換計畫以供核備之用，非得據為計算找補之依據云云，惟依系爭契約第1條第2項、第3條第2項第2款、第5條第1項第1款約定均載有「都市更新事業」（見原審卷第29、35、37頁），可知系爭合建案係依都市更新條例所定程序，於都市計畫範圍內實施重建。因上訴人無法取得都市更新範圍內全部地主參與協議合建，依系爭契約第19條約定，得以權利變換方式實施本件重建措施。又依被上訴人簽署之系爭同意書已載明：本人…參與「權利變換計畫」案，依系爭同意書第1條約定，兩造確認了解有關選屋車位分配比例、雙方找補金額、拆遷補償金、保證金、稅金負擔等權利義務相關內容，均以兩造簽訂之系爭契約為據（見本院卷一第131頁），至第2條約定，本案之都市更新相關程序及權利變換計畫等為行政作業，雙方均承諾不得視為分配及相互找補之依據（見本院卷一第131頁），不生影響兩造應依系爭契約之相關約定內容計算找補，是被上訴人此部分主張亦非可採。

㈡次按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，

所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的。查被上訴人依系爭契約可分得之權利價值各為8,216萬7,425元（詳細計算式見本院卷一第399頁），而被上訴人所選房屋及車位之單價計算係以更新後各分配單元價值表為依據，已如前述，兩造不爭執被上訴人選定之B-2F、C-2F2戶「特定房屋」之價值(含車位)」之權利價值各為9,039萬7,380元（見本院卷一第46、138頁），依更新後各分配單元價值表 B-2F平均建坪單價為72萬7,000元、坪數為56.92坪，C-2F單價為72萬8,000元、坪數為179.14坪，停車位B3F-107、108車位各為220萬元，109、110車位各為230萬元，有交屋通知書、點交證明書、建物及土地所有權狀、更新後各分配單元價值表可稽（見原審卷第93、95頁、第109至139頁、第191、193頁）。被上訴人就上開房屋及車位各持分1/2，故被上訴人每人選定之「特定房屋(含車位)」之權利價值各為9,039萬7,380元[即(72萬7,000元×56.92坪＋72萬8,000元×179.14坪＋220萬元×2車位＋230萬元×2車位)÷2]，各逾其等可分得之權利價值822萬9,955元（9,039萬7,380元－8,216萬7,425元），因上訴人於選屋找補款調高被上訴人可優待金額及增加補貼金額（即依系爭契約打九折或其他，含扣回及補貼金額等項），請求林光洋、彭向陽依序給付選屋找補款305萬4,704元、591萬5,784元（見原審卷第147、149頁），而被上訴人不爭執上開選屋找補款之計算方式（見原審卷第19、20頁），就其主張應以2樓以上建物平均單價換算面積乙節，為不可採，已如前述，則上訴人自得依約請求林光洋、彭向陽給付選屋找補款305萬4,704元、591萬5,784元，難認有何不當得利之情事。兩造於107年2月8日合意簽署系爭選屋確認表，確認上情（見原審卷第231、233頁），而依系爭契約第5條第4項第1款約定，選屋確認表為系爭契約之一部分，被上訴人即應受其拘束。被上訴人雖主張上訴人另有提出108年8月最終版確認表(下稱108年8月確認表，

見原審卷第101頁），故系爭選屋確認表不可採云云，然系爭選屋確認表及108年8月確認表關於被上訴人之可分得權利價值、確認選屋及車位之權利價值均相同，二者差異僅在於調高被上訴人可優待金額及增加補貼金額（見原審卷第101頁），此乃上訴人對被上訴人之讓步，非得據以否定系爭選屋確認表之效力。又按表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示不因之無效，但其情形為相對人所明知者，不在此限，民法第86條定有明文。被上訴人雖主張其等簽名僅係表示有聽到上訴人員工解說及確認所選房屋，並非同意依系爭選屋確認表找補云云，惟其等無欲為其意思表示所拘束之意，而於系爭選屋確認表簽名（林光洋代彭向陽簽名）及用印，而未舉證上訴人明知上情，依上開規定，其意思表示不因之無效，仍應受其拘束。從而，被上訴人請求上訴人依序返還林光洋、彭向陽不當得利305萬4,704元、591萬5,784元，自屬無據。

㈢被上訴人另主張兩造間有原判決附表一編號2至8、附表二編號2之其他款項補貼約定，上訴人依系爭契約第5條第1項第3款、協議書㈡至㈣之約定，應給付林光洋513萬3,709元、彭向陽227萬2,629元云云。惟上訴人與林光洋間，就附表一編號2至7之找補項目及金額，已經記載於系爭選屋確認表中（見原審卷第231頁），且被上訴人就附表一編號2至8款項於交屋時已列入找補結算，亦不爭執（見本院卷一第294頁）；附表二編號2補貼地主款，亦列入系爭選屋確認表第玖點找補（見原審卷第233頁），故被上訴人請求上訴人給付上開補貼款，亦乏所據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第5條第1項第3款、協議書㈡至㈣之約定及民法第179條規定，請求上訴人給付被上訴人各1,004萬6,733元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第

2項所示。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

民事第七庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　譚德周

法　官　王育珍

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　　5　　月　　31　　日

書記官　簡曉君