臺灣高等法院民事判決

111年度上字第600號

上　訴　人　劉盈青

000000000000000000

訴訟代理人　賴宥睿

訴訟代理人　黃耕鴻律師

　　王琛博律師

被　上訴人　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

訴訟代理人　林志強律師

　　郭俊廷律師

複　代理人　楊品妏律師

上列當事人間請求確認債權不存在事件，上訴人對於中華民國111年2月25日臺灣臺北地方法院110年度訴字第415號第一審判決提起上訴，並為訴之變更追加，本院於111年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰參拾貳萬貳仟捌佰貳拾玖元，及自民國一百十一年十月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人其餘變更追加之訴駁回。

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹仟零捌拾陸萬參仟肆佰肆拾元本息部分及該部分假執行宣告均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用（除反訴已確定部分外），關於變更追加之訴部分由被上訴人負擔百分之五十三，餘由上訴人負擔。關於反訴部分，由上訴人負擔百分之四十七，餘由被上訴人負擔。

本判決第一項所命給付部分，於上訴人以新臺幣柒拾柒萬伍仟元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰參拾貳萬貳仟捌

佰貳拾玖元預供擔保，得免為假執行。

上訴人其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一或因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第4款分別定有明文。查上訴人主張伊提供所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱000地號土地）及其上同小段00建號建物，參與由被上訴人擔任實施者之臺北市○○區○○段○○段000地號等113筆土地（下稱系爭土地）都市更新案（下稱系爭都更案），並以權利變換方式實施。系爭都更案已完工，被上訴人雖主張伊應繳納實際分配權利價值與應分配權利價值、補貼款等之價差找補款（下稱系爭找補款）新臺幣（下同）1,318萬6,269元（下稱系爭找補款債權，明細如附表「被上訴人主張」欄所示），並於原審反訴請求伊如數給付，惟伊否認被上訴人對伊有系爭找補款其中257萬9,659元部分之債權，爰訴請確認257萬9,659元部分之債權不存在，被上訴人並就系爭找補款給付提起反訴，原審就本訴部分為上訴人敗訴之判決，就反訴部分判命上訴人應給付被上訴人1,318萬6,269元本息，上訴人雖就反訴部分提起上訴，主張就上開257萬9,659元債權部分仍有爭執，惟伊因未繳納被上訴人所稱差額價金1,318萬6,269元，致實際分配之17樓A0房屋、編號B3-000號停車位及坐落基地（下稱系爭分配房地）遭被上訴人依都市更新權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第31條第1項規定，加註不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，伊為申辦不動產抵押貸款以清償本件無爭議之找補款，須先塗銷系爭分配房地上之限制登記事項，遂依原判決主文第3項所載反訴本息計算，於民國111年3月22日暫先給付被上訴人1,363萬0,628元；又伊已全數給付被上訴人系爭分配房地之價

金，被上訴人卻未依約使17樓A0房屋之露台（下稱系爭露台，價值178萬6,163元）成為伊約定專用部分，伊實際分配之房地面積少於應分配之面積，故被上訴人應給付伊差額價金178萬6,163元，綜上，被上訴人受領伊上開給付其中436萬5,822元部分（計算式：257萬9,659元＋178萬6,163元）為無法律上原因，依民法第179條前段規定，變更追加請求被上訴人返還436萬5,822元。核上訴人上開變更請求給付257萬9,659元部分，係因情事變更所致，而追加請求178萬6,163元部分，則係基於兩造間結算系爭找補款數額所衍生爭議之同一基礎事實為訴之追加，尚屬無礙，均應准許。被上訴人抗辯上訴人上開變更及追加之訴不合法云云，洵不足採。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於98年9月25日就系爭都更案簽立系爭土地更新單元都市更新合作開發協議書（下稱系爭A協議書）及增補協議（下稱第一次增補協議），約定伊參與被上訴人實施之系爭都更案後可分回住宅面積42.77坪、1個停車位、建物補貼、搬遷補償、房租補貼等。嗣兩造合意成立第二次增補協議（下稱第二次增補協議），約定伊可再分得房屋3.412坪、車位0.4個及現金補貼90萬元（下稱系爭補貼），價值合計349萬6,399元。伊於103年間將原選配之5樓A0房屋、編號B3-000號停車位變更為系爭分配房地時，並未承諾放棄第二次增補協議之系爭補貼；且伊與訴外人丹棠開發股份有限公司（下稱丹棠公司）先後於98年9月25日簽立協議書（下稱系爭B協議書）、於103年9月29日修訂上開協議書第2條之約定（下稱系爭103年修訂條款，內容如附件所示），被上訴人並非上開契約之當事人，尚不得持系爭103年修訂條款對伊主張權利。又伊依系爭A協議書第4條第5項之約定，擇優適用系爭都更案都市更新權利變換計畫（下稱系爭權變計畫）所載應分配價值，而「房地及車位之價值計算」與「其餘補貼」本得分別計算，伊仍得依第二次增補協議領取系爭補貼349萬6,399元；惟被上訴人僅依系爭權變計畫給

付伊合法建築物拆遷補償金及安置金（下稱拆遷補償金及安置金）共91萬6,740元，尚應給付補貼款差額257萬9,659元（計算式：349萬6,399元－91萬6,740元）。再者，系爭都更案不動產估價報告書記載系爭露台（面積10.25坪）之價值為178萬6,163元，伊就此共有部分已如數給付價金予被上訴人，被上訴人本應以「約定專用」方式，使伊取得系爭露台之完整使用權能，惟系爭都更案完成後之「太平洋之森社區（下稱系爭社區）」於110年3月27日召開第一次區分所有權人會議（下稱第一次區權會）時，被上訴人未使全體區權人約定系爭露台由伊專用，致伊實際分配之房地面積少於應分配之面積，構成債務不履行，是依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，或都市更新條例第52條第2項規定，被上訴人應給付伊178萬6,163元，此部分應於結算系爭找補款時，予以扣除。雖伊於111年3月22日依原判決主文第3項所載本息計算，暫先給付系爭找補款1,363萬0,628元予被上訴人，然上開給付其中436萬5,822元部分（計算式：257萬9,659元＋178萬6,163元）之債權不存在，被上訴人受領該部分款項無法律上原因，爰依民法第179條前段規定，變更追加求為命被上訴人給付436萬5,822元，及加付自民事上訴理由㈢狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決，並願供擔保，請准宣告假執行。再者，被上訴人反訴請求伊應給付系爭找補款1,318萬6,269元，惟其中436萬5,822元部分應由被上訴人負擔，已如前述，故被上訴人反訴請求伊給付超過882萬0,447元本息部分（計算式：1,318萬6,269元－436萬5,822元）為無理由等語，資為抗辯。（至上訴人其餘原審判決反訴對其不利部分，未據聲明不服，該部分非本院審理範圍，不另贅述）

二、被上訴人則以：上訴人就系爭都更案原選配5樓A0房屋（面積約44.83坪）及編號B3-000號車位，伊以此選配內容為基礎，加計系爭補貼，固製作系爭都更案第二次增補協議住戶分回房屋、車位及補貼金額說明書（下稱系爭第二次增補金

額說明書）供上訴人參考，惟上訴人尚未與伊簽立第二次增補協議之書面契約，即不得請求給付系爭補貼。嗣上訴人違反系爭協議第4條第3項第1款之約定，變更選配17樓A0房屋（面積約66.3坪）、編號B3-000號停車位，伊為求順利推動系爭都更案而勉予同意，因系爭分配房地之市價及增值空間較高，兩造合意於上訴人變更為系爭分配房地後，即回歸系爭權變計畫核定之應分配價值進行分配，上訴人不得再領取系爭補貼；且上訴人已於103年9月29日與協助伊推動系爭都更案之丹棠公司簽立系爭103年修訂條款，約定以系爭權變計畫所載應分配價值為準，依此價值計算雙方差額找補金額，上訴人自不得依第二次增補協議，再請求伊給付系爭補貼。又系爭社區第一次區權會已決議通過系爭社區規約，該規約第2條第3項第6款載明上訴人所選配17樓A0房屋之系爭露台為其約定專用部分，伊已履行給付系爭分配房地予上訴人之義務，上訴人主張系爭找補款應扣除系爭露台之價值178萬6,163元云云，即不足採。況上訴人否認伊之系爭找補款436萬5,822元部分債權，卻於111年3月22日依原判決主文第3項所載本息計算，給付伊1,363萬0,628元而清償本件債務，上訴人明知無給付義務而為清償，依民法第180條第3款規定，尚不得請求伊返還436萬5,822元。再者，兩造合意以主管機關核定之應分配價值計算差額找補，上訴人僅得依系爭權變計畫領取拆遷補償金及安置金共91萬6,740元，不得再請求給付系爭補貼；是上訴人依系爭權變計畫之「應分配價值」進行分配，可獲分配金額為2,687萬3,748元【計算式：應分配權利價值（指房地、車位）2,595萬7,008元＋拆遷補償金及安置金91萬6,740元】，然其實際取得系爭分配房地之價值、已領取補貼及其餘應返還款項，合計4,006萬17元（詳附表「被上訴人主張」、項目B、C、D欄所示），故上訴人應給付找補款差額1,318萬6,269元（計算式：應分配價值2,687萬3,748元－實際分配價值4,006萬17元），伊自得依都市更新條例第52條第2項前段、權變實施辦法第30條

第2項前段、民法第179條前段、第269條第1項後段規定，擇一反訴請求上訴人給付1,318萬6,269元，及自110年7月20日起算法定遲延利息等語，資為抗辯。

三、上訴人於原審本訴部分，訴請確認被上訴人所主張系爭找補款債權其中257萬9,659元部分不存在，原審就上訴人上開本訴及被上訴人之反訴均為上訴人敗訴之判決，並反訴判命上訴人給付被上訴人1,318萬6,269元，及自110年7月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人就反訴部分提起上訴，就本訴部分將確認之訴變更為給付之訴，並為訴之追加，其變更追加之訴聲明：㈠被上訴人應給付上訴人436萬5,822元，及自民事上訴理由㈢狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。反訴上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人給付超過882萬447元本息部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：㈠變更追加之訴及反訴之上訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第98、410、508頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

㈠兩造於98年9月25日簽立系爭A協議書及第一次增補協議，約定由上訴人提供其所有000地號土地予被上訴人辦理都市更新。被上訴人為系爭都更案之計畫實施者，系爭都更案業經臺北市政府准予核定實施。

㈡上訴人原選配5樓A0房屋、編號B3-000號停車位；嗣兩造於103年4月9日簽立系爭土地都市更新事業及權利變換計畫案協議書及更新後分配位置調整申請書(下稱系爭位置調整協議書)，上訴人將原選配上開房屋、停車位變更為17樓A0房屋、編號B3-000號停車位（即系爭分配房地）。

㈢依主管機關核定之系爭權變計畫所載，上訴人應分配價值如附表項目A所示，實際分配權利價值如附表項目B所示。上訴人已領取附表項目C之補貼款共91萬6,740元，而客變加減

帳、營業稅及合建保證金之金額如附表項目D所示。

㈣若兩造間成立第二次增補協議，該協議之內容為上訴人可再分得房屋3.412坪、車位0.4個及現金補貼90萬元（即系爭補貼），價值合計323萬9,569元。

上訴人於上訴時雖主張系爭補貼之金額為349萬6,399元，惟被上訴人主張兩造間若成立第二次增補協議，系爭補貼數額應為323萬9,569元等語（見本院卷第410頁），對此上訴人於本院言詞辯論時稱無意見（見本院卷第508頁），應已構成自認。是上開事實為兩造所不爭（本院卷第98頁），並有系爭A協議書、第一次增補協議、系爭位置調整協議書、都市更新權利變換案簡報、拆遷補償金明細表、拆遷安置費用明細表、收據、客戶追加減帳簽認表、統一發票、支票等在卷可稽（見原審卷第19至32、39、40、79、85至87、295至307頁），應堪信為真。

五、本院判斷：

㈠兩造間已成立第二次增補協議：

1.上訴人主張因系爭都更案之建物總樓層由20層變更為22層，被上訴人對全體都市更新之地主以第二次增補協議增加補償等情，業據提出系爭第二次增補金額說明書、被上訴人於100年1月26日之公告及於103年2月間在系爭都更案說明會上播放之投影片等為證（見原審卷第35、36、125至129、135頁）；被上訴人亦稱：因伊向主管機關爭取到容積獎勵，才會增加補償等語（見本院卷第506頁），是上訴人主張依第二次增補協議，被上訴人已承諾伊可再分得房屋3.412坪、車位0.4個及現金補貼90萬元（即系爭補貼），價值合計323萬9,569元，應屬有據。

2.觀之被上訴人對參與系爭都更案之全體地主所為100年1月26日及同年3月18日公告分別記載：在共同爭取到都市更新獎勵值的前提之下，提供以下的增補價金及坪數，並以目前提送台北市更新處審查之計畫為計算依據，於100年農曆過年之後進行簽訂增補契約；被上訴人將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提出簽訂第二次增補協議方式，讓已簽約住戶更放心、安心，並公告簽約時間為100年3月22日至同年月25日等語（見原審卷第135、137頁），被上訴人固據此主張上訴人必須與其完成簽立第二次增補協議之書面契約，雙方始成立第二次增補協議，因兩造迄未完成簽約，上訴人尚不得請求給付系爭補貼等語。惟查，依上開100年3月18日公告記載：若無法於100年3月22日至同年月25日與會簽約者，可與聯絡人員另行約定時間簽署等語（見原審卷第137頁），可知被上訴人並未限制參與系爭都更案之地主與其簽立第二次增補協議書面契約之時間為100年3月22日至同年月25日，此觀上訴人之父係於同年9月11日與被上訴人簽立第二次增補協議書面契約（見原審卷第207頁）即明，該要約自非定有承諾之期限。參以被上訴人係因申請獲准容積獎勵，系爭都更案之建物總樓層由20層變更為22層，其實施系爭合建案之利益增加，為使系爭都更案順利推展，遂對全體參與系爭都更案之地主提供系爭補貼，雖上訴人迄未與被上訴人簽立第二次增補協議之書面契約，然該債權契約並非以書面之要式行為，被上訴人既係以公告第二次增補協議內容之方式，對包含上訴人在內之全體地主提出要約，被上訴人亦未證明其業已撤回該要約，而本件被上訴人係依第二次增補協議主張被上訴人應對伊給付系爭補貼，是上訴人於本件起訴時已對被上訴人之要約為同意第二次增補協議之承諾，堪認兩造間已達成第二次增補協議之意思表示合致，尚不因兩造未簽訂書面契約而有異。況被上訴人於上訴人尚未簽立第二次增補協議書面契約時，仍對上訴人提供系爭第二次增補金額說明書（按係依上訴人原選配之5樓A0房屋及編號B3-000車位計算，見原審卷第35、36頁）；復於103年2月在系爭都更案說明會上播放之投影片中，公開表示參與系爭都更案之地主均可取得第二次增補協議之補貼（見原審卷第129頁），益徵被上訴人已明示願與全體地主為訂約之意思表示，自屬要約，被上訴人縱於本件起訴前，未與

上訴人完成簽立第二次增補協議之書面契約，兩造間仍已成立第二次增補協議。被上訴人抗辯上開公告僅係通知及要約之引誘，尚不足採，其徒以兩造間尚未完成第二次增補協議書面契約之簽立為由，抗辯上訴人不得依第二次增補協議主張權利云云，實違反誠信原則，不足採憑。

㈡上訴人變更選配標的時，並未拋棄第二次增補協議之利益：

1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任，最高法院105年度台簡上字第16號判決意旨參照。被上訴人雖主張：上訴人違反系爭協議第4條第3項第1款之約定，將原選配5樓A0房屋（面積約44.83坪）及編號B3-000號車位，變更選配17樓A0房屋（面積約66.3坪）、編號B3-000號停車位，因系爭分配房地之市價及增值空間均較高，兩造合意於上訴人變更為系爭分配房地後，即回歸系爭權變計畫所載應分配價值進行分配，不再依兩造約定之可分配價值（含系爭補貼）進行分配等語，惟上訴人已否認其更換選配標的時，有承諾拋棄第二次增補協議之系爭補貼利益之情，自應由被上訴人負舉證責任。

2.查上訴人於103年4月9日將原選配5樓A0房屋、編號B3-000號停車位變更為17樓A0房屋、編號B3-000號停車位之事實，為兩造所不爭，並有系爭位置調整協議書存卷可考（見原審卷第39、40頁）。系爭A協議書第4條第3項第1款固記載：「甲方（指上訴人）於本案更新後可受分配房地及車位之選配方式…三、甲方得就前項計算之總金額，於乙方（指被上訴人）通知後30日內，按下列方式依主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載各分配單元(含車位）價值自行選配，並填具『更新後分配位置申請書』交付予乙方：1.住宅單元分配單元部分：應自地面層1樓往上至11樓選取，並以完整單元為原則，且其價值與甲方實際可分配之價值相差不超過1

0%為限」（見原審卷第22、23頁），惟依上訴人與被上訴人之代理人丹棠公司於98年9月25日簽立之系爭B協議書第2條約定：乙方（指丹棠公司）承諾至遲於本案辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件前，使實施者（指被上訴人）同意其與甲方（指上訴人）簽訂之都更契約增列下列條件…③「乙方同意甲方不受甲方與實施者所簽立之系爭A協議書第4條第3項第1款之限制，即甲方不受實際可分配之價值相差不超過10%為限之限制」等語（見原審卷第75頁，按上開第2條係於103年9月29日刪除，並修訂如附件所示系爭103年修訂條款）；且被上訴人主張：伊委任丹棠公司整合系爭都更案，丹棠公司以隱名代理方式與上訴人簽立系爭B協議書，上開契約對兩造均發生效力（見本院卷第410、411頁），可知上訴人於103年4月9日將原選配房屋由5樓A0變更為17樓A0之前，兩造早已約定上訴人得選配之房地不受系爭A協議書第4條第3項第1款「自地面層1樓往上至11樓選取，其價值與上訴人實際可分配之價值相差不超過10%」約定之限制。復觀之系爭權變計畫之土地及建築物分配清冊記載：參與系爭都更案之多位地主（含上訴人）實際選配12樓至22樓之房屋合計達29戶之情（見原審卷第239至241、243至246頁）；且上訴人於109年8月24日臺北市都市更新及爭議處理審議會第432次會議中供稱：本案依事業計畫核定之選配原則辦理，並無任何限制選配之條件等語（見原審卷第247、251頁），足徵於系爭都更案實施期間，實施者被上訴人已對全體參與系爭都更案之地主放寬選配標的不受最初約定「1樓至11樓房屋」、「應分配價值與實際可分配之價值相差不超過10%」之限制。準此，上訴人縱然於103年4月9日將原選配5樓A0房屋變更為樓層較高、坪數較大之17樓A0房屋，並未違反系爭A協議書第4條第3項第1款之約定。又依經驗法則判斷，上訴人係依參與系爭都更案全體地主均適用之選配原則辦理變更選配標的，被上訴人亦依上訴人變更選配「17樓A0房屋之價值」與系爭權變計畫所載「應分配權利價值」

結算系爭找補款之差額（見原審卷第99頁），上訴人既已結算給付該差額予被上訴人，並未因變更選配標的而額外獲取17樓A0房屋之折價或其他利益，而第二次增補協議所約定系爭補貼之利益高達323萬9,569元，此為兩造所不爭，則上訴人於103年4月9日向被上訴人辦理變更系爭分配房地時，豈有自願放棄領取第二次增補協議之系爭補貼高額利益之必要？被上訴人抗辯因上訴人違反系爭A協議書第4條第3項第1款之約定變更選配標的，且系爭分配房地之市價及增值空間較高，兩造合意於上訴人變更為系爭分配房地後，即不得再領取系爭補貼云云，尚不足取。

㈢上訴人並未因簽立系爭103年修訂條款，而喪失第二次增補協議之系爭補貼利益：

1.按代理人為代理行為時，僅以代理人自己名義為之，而未載明被代理人（本人）名義，惟其情形可推知其有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，為隱名代理，仍對本人發生代理之效力，最高法院91年度台上字第2461號、92年度台上字第1064號、103年度台上字第2069號判決意旨參照。查上訴人與丹棠公司於98年9月25日簽立系爭B協議書，嗣於103年9月29日合意刪除該協議書第2條之約定，並在該協議書第2頁最末處增補修訂第2條（即系爭103年修訂條款，內容如附件所示），且上開契約之「立協議書人」欄記載甲方為上訴人、乙方為丹棠公司，並分別由被上訴人公司經理傅仲寧、羅子武律師在「見證人」、「見證律師」欄位簽名等情，為兩造所不爭，並有系爭B協議書、系爭103年修訂條款在卷可考（見原審卷第75、77頁）。被上訴人主張系爭都更案最初係由丹棠公司與地主洽談、整合，嗣伊與丹棠公司約定由伊概括承受該公司先前與參與都更者已簽立之協議書所載一切權利義務，由伊給付丹棠公司整合系爭都更案之報酬，丹棠公司則配合伊繼續辦理系爭都更案整合、土地信託、點交等事務等情，業據提出其與丹棠公司於97年2月5日簽立之開發協議書為證（見本院卷第423至429

頁）。查上訴人係於98年9月25日與被上訴人簽立系爭A協議書、第一次增補協議，並於同日與丹棠公司簽立系爭B協議書，此為兩造所不爭（見本院卷第505頁）；且系爭B協議書第1條載明系爭都更案之實施者為被上訴人（見原審卷第75頁），系爭103年修訂條款亦記載上訴人變更選配標的後，應就差額找補予上訴人（見原審卷第77頁），堪認丹棠公司與上訴人簽立系爭B協議書、系爭103年修訂條款時，雖以該公司之名義為之，而未載明被代理人（本人）名義，但依上開事證，足以推知丹棠公司有代理被上訴人簽約之意思，且此項意思應為上訴人所明知；況被上訴人之經理傅仲寧於上訴人與丹棠公司簽立上開契約，當場在「見證人」欄位簽名，被上訴人亦表示丹棠公司為其簽約之代理人，顯已同意丹棠公司代表伊與上訴人簽約，依上揭「隱名代理」之旨趣，丹棠公司既係被上訴人之代理人，則上訴人與丹棠公司簽立之系爭B協議書、系爭103年修訂條款均對兩造發生效力。上訴人徒以被上訴人與丹棠公司簽立之開發協議書第5條記載「乙方（指丹棠公司）於『本約』簽訂時，已充分知悉並明瞭甲方（指被上訴人）於『本約』並未授權與乙方得代表甲方與本更新案之全體相關權利人簽訂任何契約或為任何條件、承諾或其他意思表示之權利」為由，主張被上訴人僅為見證人，非契約當事人，系爭103年修訂條款對被上訴人不生效力云云，尚不足採。

2.依系爭103年修訂條款約定：2.乙方（指丹棠公司）承諾同意甲方（指上訴人）調整選配住宅單元編號為17A0（原5A0），停車位為B3-000（B3-000），配合以上調整，確定依據甲方與實施者所簽立之原協議書（指系爭A協議書）第4條第5項執行，及以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準，並依此數額計算雙方差額找補金額，經核算後，甲方應補貼實施者新臺幣1,152萬5,539元（計算式：【實際分配金額35,682,547(指上訴人所選配17樓A0房屋之價值)＋1,800,000（指上訴人所選配B3-000停車位之價

值）】-應分配金額25,957,008（指系爭權變計畫所載上訴人應分配權利價值，不含拆遷補償、租金補貼）＝11,525,539）等語（見原審卷第77頁）；而系爭A協議書第4條第1項、第5項分別約定：「甲方（指上訴人）於本案更新後可受分配『房地』及『車位』之選配方式：一、甲乙（乙方指被上訴人）雙方同意本案標的甲方可受分配住宅單元產權面積之基準單價，以經主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載本案4樓平均單價；車位部份為地下2樓（含）以下車位平均單價為準」、「甲乙雙方同意倘因未來相關法令之調整，致甲方於本案經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值優於本條第1項甲方可分配之價值時，應以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準」（見原審卷第22、23頁）。參以系爭A協議書第4條係有關於上訴人就系爭都更案可受分配「房地」及「車位」之選配方式所為之約定，且系爭103年修訂條款載明因上訴人變更為系爭分配房地，兩造遂約定依系爭A協議書第4條第5項執行，則系爭103年修訂條款所稱「以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準」，當係指「系爭分配房地之價值」本身，尚不包括任何補貼，此觀系爭103年修訂條款後方所列之找補金額計算式，其中應分配金額25,957,008元並未包含系爭權變計畫所列之拆遷補償、租金補貼（見原審卷第77、99頁），及證人即系爭103年修訂條款之見證律師羅子武於原審證稱：系爭103年修訂條款後面所載計算式，是單純針對房地部分，針對權利變換內容計算找補之金額；會有找補的只有房地之權利價值，拆遷費、租金是沒有找補的，只有依據哪一個約定來發放等語（見原審卷第271、273頁）即明。又第二次增補協議係兩造於系爭都更案進行期間所為之私下約定，其性質上乃被上訴人因申請獲准建案容積獎勵，其可興建建物之總樓層由20層變更為22層，得獲取之都更利益增加，為順利推展系爭都更案，遂對全體參與系爭都更案之地主承諾，除政府公告都市更新事及權利變換變計畫所列

土地改良物拆遷補償及安置費（見原審卷第94頁）以外，另給與系爭補貼，足見系爭補貼與主管機關核准公告之系爭權變計畫之間並無直接關連性。本件上訴人於簽立系爭103年修訂條款時，既未表示放棄第二次增補協議之系爭補貼，且系爭103年修訂條款所稱「以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準」，係指「系爭分配房地之價值」本身，尚不包括任何補貼，已如前述，則上訴人主張伊簽立系爭103年修訂條款後，「房地及車位之價值計算」與「其餘補貼」應分別計算，仍得依第二次增補協議領取系爭補貼323萬9,569元等語，應屬有據。

3.被上訴人雖抗辯：見證律師羅子武於原審已證稱其見證上訴人與丹棠公司簽立系爭103年修訂條款時，有向上訴人解釋如簽立系爭103年修訂條款，就會放棄兩造間私下約定之其他條件（指第二次增補協議），故上訴人簽立系爭103年修訂條款，同意依系爭權變計畫所載應分配價值進行分配，即不得再請求伊給付系爭權變計畫所載系爭拆遷補償金及安置金共91萬6,740元以外之補貼等語。惟查，羅子武律師係被上訴人或丹棠公司所委任與系爭都更案之多位地主簽約之見證人，此由其於原審證稱：伊就系爭都更案見證之契約，有些是以丹棠公司名義簽，有些是以被上訴人名義簽，至於他們要用何方式簽，伊並不過問等語（見原審卷第272、273頁），及系爭B協議書第4條後段記載：因此協議書產生任何律師費用，皆由乙方（指丹棠公司）負責等語即足證明，是證人羅子武之證詞不無偏袒維護被上訴人之虞，尚難遽予採信。且證人羅子武證稱：因上訴人變更選配標的為17樓房屋，上訴人計算過後認為17樓之價值較高，才會改選擇公版（指系爭權變計畫）之內容，表示不要原本協議之內容（指第二次增補協議）等語（見原審卷第274頁），顯與上述系爭103年修訂條款之契約解釋不符；且第二次增補協議之利益既高達323萬9,569元，倘如證人羅子武所稱上訴人簽立系爭103年修訂條款時，已同意放棄系爭補貼利益之情，則兩

造豈有不在系爭103年修訂條款或以其他書面約明之理？是證人羅子武之此部分證述與常情相違，尚難以其此部分證述，逕採為被上訴人有利之認定。

4.綜上，兩造間已成立第二次增補協議，且上訴人並未拋棄第二次增補協議之利益，亦不因簽立系爭103年修訂條款而喪失系爭補貼，是上訴人主張依第二次增補協議之約定，其得領取系爭補貼323萬9,569元，應屬可取。

㈣被上訴人已履行給付系爭分配房地予上訴人之義務，上訴人主張系爭找補款應扣除系爭露台之價值178萬6,163元，為無理由：

1.上訴人雖主張：伊已給付被上訴人系爭露台之價金178萬6,163元，被上訴人卻未使系爭露台成為伊約定專用部分，使伊實際分配之房地面積少於應分配之面積，依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，或都市更新條例第52條第2項規定，被上訴人應給付伊178萬6,163元等語。然觀之系爭社區規約第2條第3項第2款第6目約定：本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。本公寓大廈約定專用範圍如下：… A2十七樓之屋頂平台（露台），約定為該住戶專用（附圖五），且該住戶應依區隔之範圍管理使用，並且不得對露台有變更構造、外觀、使用目的、裝設鐵窗、花台或類似之行為等語（下稱系爭約款，見本院卷第189、191至193頁），且兩造均不爭執系爭約款為現行系爭社區規約之約定（見本院卷第379、380頁），並有系爭社區第一次區權會會議記錄存卷可查（見本院卷第183至188頁），則被上訴人抗辯：系爭社區規約業經第一次區權會決議通過，系爭露台係上訴人之約定專用部分，伊已履行給付系爭分配房地予上訴人之義務等語，應堪採信。

2.上訴人雖主張：第一次區權會未經表決即通過決議，系爭社區管委會曾發函台北市政府稱第一次區權會會議記錄有與事實不符之處，故第一次區權會通過系爭社區規約之決議有違

法之虞等語，並提出上證4之函文為證（見本院卷第237、239頁）。惟查，上訴人自承：就第一次區權會，無人提起撤銷或確認決議無效之訴訟等語（見本院卷第283頁）；且觀之被上訴人提出之111年2月12日系爭社區第二屆第一次區權會會議記錄，該次會議雖曾提案討論修正系爭約款，但該表決案並未通過，顯見系爭約款仍為系爭社區現行之約定甚明。上訴人徒以第一次區權會決議有瑕疵，或與本案無關之系爭社區目前就1樓法定空地是否為約定專用部分發生爭議為由，主張被上訴人未履行給付系爭露台之義務，應負債務不履行損害賠償責任或發給差額價金云云，尚不足採。從而上訴人主張系爭保補款債權應扣除系爭露台之價值178萬6,163元，即屬無據。

㈤被上訴人抗辯上訴人對其為非債清償，依民法第180條第3款規定，不得請求返還不當得利，為無理由：

1.按給付，有因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，民法第180條第3款定有明文。次按民法第180條第3款所謂非債清償，須債務人所為給付，出於任意為之者，始足當之。若因避免強制執行或為其他不得已之事由，而為給付者，雖於給付時，明知債務不存在，仍非不得請求返還（最高法院74年度台上字第1057號判決意旨參照）。又依權變實施辦法第31條規定：實施者依本條例第64條第1項規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記。

2.被上訴人抗辯：上訴人否認系爭找補款債權其中436萬5,822元部分，卻於111年3月22日給付伊1,363萬0,628元而清償本件債務，上訴人明知無給付義務卻故意為清償，依民法第180條第3款規定，不得請求伊返還436萬5,822元等語。查上訴

人於原審判決後，依原判決主文第3項所載本息計算，於111年3月22日匯款給付被上訴人1,363萬0,628元，此有兩造往來之電子郵件、上訴人匯款紀錄為證（見本院卷第113至121頁），而上訴人於上開匯款前，曾於同年月21日寄發木柵郵局第57號存證信函予被上訴人，函文中稱：為塗銷貴公司於本人土地及建物謄本上之限制登記事項，不得不先行配合貴公司之要求，方能塗銷註記，以利貸款清償債務，及自由運用此財產之權利，惟並不代表本人認同1,363萬0,628元為最終之找補結算金額等語（見本院卷第123頁），則上訴人主張伊就系爭找補款債權其中一部分仍有爭執，係為申辦不動產抵押貸款，以清償本件無爭議之找補款，必須先塗銷系爭分配房地上之限制登記事項，遂依原判決主文第3項所載本息計算，暫先給付被上訴人1,363萬0,628元等語，應堪採信。準此，上訴人於111年3月22日給付被上訴人1,363萬0,628元時，雖主觀上認為其中一部分債務部分無給付之義務，但該限制登記事項既係不可分，其係為塗銷系爭分配房地上之限制登記事項，才能以該不動產設定抵押貸款清償本件無爭議之債務，足認被上訴人係因不得已之事由而為給付，揆諸前開說明，上訴人仍得請求被上訴人返還其先前受領之不當得利款項，被上訴人此節抗辯，尚不足採。

㈥綜上，上訴人得依第二次增補協議請求被上訴人給付系爭補貼323萬9,569元，而被上訴人就補貼部分僅給付上訴人拆遷補償金及安置金共91萬6,740元，該部分金額應予扣除，此為上訴人所自認，是被上訴人尚應給付上訴人補貼款差額232萬2,829元（計算式：323萬9,569元－91萬6,740元）；至上訴人主張被上訴人就系爭露台應給付伊178萬6,163元，則屬無據。準此，上訴人雖暫先給付被上訴人找補款1,363萬0,628元，惟其中232萬2,829元部分應屬被上訴人應給付予上訴人之補貼款差額，應於兩造結算找補款時予以扣除，是被上訴人受領此部分款項無法律上之原因，致上訴人受有損害，自應負返還不當得利之責。

㈦按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明，上訴人自得據此規定，請求加付法定遲延利息。查上訴人之民事上訴理由㈢狀繕本係於111年10月18日送達被上訴人，此為被上訴人所不爭（見本院卷第378頁），則上訴人請求被上訴人給付自同年月19日起算法定遲延利息，並無不合。

㈧被上訴人提起反訴主張系爭找補款數額為1,318萬6,269元，請求上訴人如數給付，然系爭找補款結算結果應為1,086萬3,440元（計算式：1,318萬6,269元－232萬2,829元），是被上訴人得依都市更新條例第52條第2項前段規定，反訴請求上訴人給付系爭找補款1,086萬3,440元，逾此部分之請求，不應准許。又被上訴人於110年5月13日以台北三張犁郵局第340號存證信函催告上訴人於文到5日內辦理接管系爭分配房地，上訴人於翌（14）日收受該信函，此有上開存證信函及送達回執在卷可參（見原審卷第309至316頁），依都市更新條例第63條規定，上訴人自同年月20日視為已接管系爭分配房地。復依權變實施辦法第30條第2項前段規定，就都市更新差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起30日內繳納，而被上訴人已於同年6月17日以台北三張犁郵局第504號存證信函催告上訴人應於同年7月19日前繳納差額價金，上訴人於同年6月18日收受該信函，亦有上開存證信函及送達回證附卷可查（見原審卷第317至322頁）。從而，被上訴人反訴請求上訴人給付自110年7月20日起算法定遲延利息，亦無不合。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條前段規定，於本院變更追加請求被上訴人給付232萬2,829元，及自111年10月19日起

至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，不應准許，爰判決如主文第1、2項所示。被上訴人反訴依都市更新條例第52條第2項前段規定，請求上訴人給付系爭找補款1,086萬3,440元，及自110年7月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，不應准許。原審反訴判命超過上開應准許部分，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3項所示；至原審就上開應予准許部分（確定部分除外），為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分反訴之上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴人變更追加之訴及反訴之上訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　8　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　呂明坤

法　官　羅立德

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　　112　　年　　2　　月　　9　　日

書記官　葉蕙心

附表：　　單位：新臺幣

項　目	明　　細		上訴人主張		被上訴人主張		備　註
			金　額	合　計	金　額	合　計	
A.依主管機關核定之權利變換計畫所載「應分配價值」	應分配權利價值(房地+車位)		2,595萬7,008元	2,687萬3,748元	2,595萬7,008元	2,687萬3,748元	原審卷第83頁
	合法建築物拆遷補償金		17萬4,780元		17萬4,780元		原審卷第85、297頁
	合法建築物拆遷安置費用（租金補貼）		74萬1,960元		74萬1,960元		原審卷第87、289、299頁
B.上訴人實際分配權利價值	實分配權利價值（房地+車位）	住宅	3,646萬1,063元	3,826萬1,063元	3,646萬1,063元	3,826萬1,063元	原審卷第83頁
		車位	180萬元		180萬元		
C.上訴人依系爭權變計畫已領之補助款	合法建築物拆遷補償金		17萬4,780元	91萬6,740元	17萬4,780元	91萬6,740元	原審卷第289、297、299頁
	合法建築物拆遷安置金（租金補貼）		74萬1,960元		74萬1,960元		
D.上訴人應繳款項	容變加減帳		7萬6,689元	88萬2,214元	7萬6,689元	88萬2,214元	原審卷第301頁
	營業稅		60萬5,525元		60萬5,525元		原審卷第289、303頁
	合建保證金		20萬元		20萬元		原審卷第305至307頁
E.依第二次增補協議-被上訴人承諾爭取到系爭都更案容積獎勵時，額外提供	住宅3.412坪		187萬6,399元	349萬6,399元	162萬3,941元	323萬9,569元（惟被上訴人主張兩造間無此協議存在）	上訴人於111年12月28日言詞辯論時，同意按被上訴人主張之金額323萬9,569元計算（見本院卷第410、508頁）
	車位0.4個		72萬元		71萬5,628元		
	差補		90萬元		90萬元		
系爭找補款			計　算　式	總　金　額	計　算　式	總　金　額	
			A+E-B-C-D	-968萬9,870元	A-B-C-D	-1,318萬6,269元	

附件：系爭103年修訂條款（修訂系爭B協議書第2條）：

1.有關營業稅部分，屬於權變核定範圍內者，由參與都更者繳付營業稅，若超出權變範圍之金額，由太平洋建設公司負擔。

2.乙方承諾同意甲方調整選配住宅單元編號為17A0（原5A0），停車位為B3-000（B3-000），配合以上調整，確定依據甲方與實施者所簽立之原協議書第4條第5項執行，即以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準，並依此數額計算雙方差額找補金額，經核算後，甲方應補貼實施者新臺幣11,525,539元（計算式：【實際分配金額35,682,547+1,800,000】-

應分配金額25,957,008=11,525,539）；其中關於35,682,547元部分，係以17A0所載面積66.02坪計算；因此，倘若日後17A0實際登記面積與66.02坪有所差異多或少時，就其差異之多或少之結果，一併調整上開計算公式後，再確認應找補之金額。

==>於修訂第2條處有羅子武律師、丹棠公司、陳松森之用印，及「劉盈青2014.9.29」、「傅仲寧「2014.9.29」之手寫簽名。