臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第213號

上　訴　人　謝文良

訴訟代理人　趙家光律師

被 上訴 人　冠德建設股份有限公司

000000000000000

法定代理人　馬志綱

訴訟代理人　梁穗昌律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年1月19日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第634號第一審判決提起上訴，本院於112年4月11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、被上訴人主張：伊為「臺北都會區大眾捷運新莊線菜寮站（捷四）基地聯合開發案」（下稱系爭開發案）之合作投資人，於民國98年6月13日與上訴人簽訂合建協議書（下稱系爭合建契約），由上訴人提供其所有重測前臺北縣（下均稱新北市○○○市○○○段○○○段000○0地號土地（嗣與其他地號合併為同段445地號，上訴人取得權利範圍674/10000，445地號嗣重測後登記為菜寮段448地號，並因分割增加同段448之1地號，下合稱448、448之1號土地為系爭土地）參與系爭開發案，依系爭合建契約，上訴人就系爭開發案可分配房屋面積111.51坪、車位6個，及房屋坐落土地之應有部分，並應將系爭土地應有部分292/10000（下稱系爭土地持分）移轉登記予伊。上訴人嗣就系爭開發案選定系爭土地上新建大樓（下稱系爭建物）編號A09棟13樓、A10棟14樓、A11棟13、14樓、A12棟13、14樓等6戶房屋（下合稱系爭房屋）面積共計131.17坪，及3樓編號75至80、105至110共12個機械停車位，已超出可分配面積19.66坪，且系爭房屋另

有露台專用面積共計12.67坪，依兩造合意之找補方式即房屋以每坪新臺幣（下同）56萬7,000元，露台則依交易常情而以房價1/3計算，上訴人應給付找補款1,354萬1,850元，爰依系爭合建契約第3條約定及民法第399條準用同法第367條規定，求為命上訴人將系爭土地持分移轉登記予伊，及給付伊1,354萬1,850元本息之判決。原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭開發案係由最大地主即臺北市政府（提供系爭土地持分8939/10000）與伊及訴外人蔡清安、陳月娥、洪坤泉、洪春良等地主提供土地參與合建；原由訴外人陳月娥及德展建設股份有限公司（下稱德展公司）負責投資興建。嗣於98年間由被上訴人承接德展公司繼續開發興建，被上訴人並與伊簽立系爭合建契約，以德展公司交付伊之得分配房屋坪數為計算依據，約定伊受分配房屋面積為111.51坪【計算式：核准建築之土地面積441.65坪×上訴人提供土地之比例6.78%×容積率532%（即法定容積440%+1/2捷運獎勵容積92%）×公設比140%×權配比50%＝111.51坪】。惟兩造簽約後，系爭開發案於100年12月27日經新北市政府核准變更設計，因伊等地主捐贈獲得公益設施獎勵容積率111.53%，並藉此增加取得都市計畫獎勵容積204.47%，由原地上11樓之鋼筋混凝土結構，變更為地上24樓之鋼骨結構，此非兩造簽約時所得預料，自應依民法第227條之2第1項規定調整系爭合建契約原定給付內容，將增加容積率所增生之建築成本、回饋費用列入建物貢獻成本計算，以調整權益分配比例，提高伊得分配房屋面積至164.218坪【計算式：核准建築之土地面積441.65坪×上訴人提供土地之比例6.78%×容積率736.47%（即法定容積440%+1/2捷運獎勵容積92%＋都市計畫獎勵容積204.47%）×公設比140%×權配比53.19%＝164.218坪】。而伊僅分得131.17坪，被上訴人自不得再請求伊給付找補款。縱認有找補必要，兩造未就找補金額達

成合意，找補款應以被上訴人建造費用計算等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人應依系爭合建契約移轉系爭土地持分，並給付找補款1,354萬1,850元予被上訴人。茲分述如下：

㈠按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定；當事人之一方，約定移轉前條所定之財產權，並應交付金錢者，其金錢部分，準用關於買賣價金之規定，民法第398條、第399條分別定有明文。系爭合建契約第3條約定：「甲方（即上訴人）就本開發案完成後之建物，可分得房屋權狀面積111.51坪、另停車位6個及房屋所座落土地之應有部分。」（見原審卷一第17頁），乃兩造約定互相移轉各自所有之土地及建物所有權，系爭合建契約性質上應為互易契約，自得適用民法互易契約之規定，補充兩造間依系爭合建契約所生之權利義務關係。從而，系爭開發案完成後，上訴人依約係受分配111.51坪面積之房屋、車位暨該等地上物應分配坐落土地應有部分，被上訴人則受分配系爭土地持分等情，業為兩造所不爭執（見本院卷第209、232頁），是被上訴人依系爭合建契約第3條約定請求上訴人移轉系爭土地持分，並就上訴人超過應受分配房屋部分，依民法第399條準用第367條之規定，請求上訴人給付找補款，即屬有理。

㈡上訴人已選定系爭大樓編號A09棟13樓、A10棟14樓、A11棟13樓、A11棟14樓、A12棟13樓、14樓等6戶房屋（即系爭房屋）面積131.17坪，及3樓編號75至80、105至110共12個機械停車位，相對應之土地持分為174/10000，及未登記之露台12.67坪等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第204至205頁）；且參以上訴人前對被上訴人寄發存證信函載有：「本律師受當事人謝文良先生委稱：……冠德公司於上開函文附件所示之計算方式並未將因本人等地主於民國100年間無償捐贈容積率予當時之臺北縣政府所獲得之都市計劃獎勵容積

計入，導致冠德公司應分配予本人之坪數短缺23.2坪，依此計算冠德公司應找補本人新臺幣13,154,400元（詳附件），請冠德公司予函達後7日內給付本人上開找補款項……」等語（見原審卷三第103至105頁），該存證信函附件載明找補金額之計算式亦為：「56.7萬元/每坪x23.2坪=13,154,400元」一情（見本院卷三第107頁），足認被上訴人主張上訴人前已表明同意以每坪56.7萬元作為系爭合建契約找補金錢之計算基準等情，即屬有據。是被上訴人請求以兩造合意之每坪56.7萬元計算找補款，堪認有理。

㈢又被上訴人主張露台交易價值依一般交易常情乃以房屋價格1/3計算乙情，業據其提出冠德捷世可售明細表、內政部不動產交易實價查詢服務網網頁資料、好房網雜誌及蘋果地產王、地產新聞等網頁資料為證（見本院卷一第143至148頁、卷三第63至65、73至79頁）。上訴人雖否認被上訴人上開主張，惟依其提出之新聞網頁資料亦見：「露台價格通常會是一般坪數的1/4到1/3」等情（見本院卷第125頁），核與被上訴人主張以房屋1/3價格計算露台價格比例並無明顯差距。且衡以上訴人擇定之房屋均位在13、14樓，非屬低樓層，尚無因低樓層露台有樓上物品墜落、隱密性低及視野不佳之缺點致降低價格之情，是被上訴人主張系爭房屋露台價值應以一般市價即房價1/3計算等情，應堪採認。上訴人徒以露台價格可能因為樓層、面積等條件有所變化，否認被上訴人之主張，惟未具體說明系爭房屋露台價值應低於1/3房屋價值之原因並提出相應之反證以實其說，其辯詞自無足取。

㈣是以，被上訴人依民法399條準用民法第367條規定，並依兩造合意之找補計算基準及一般交易市場行情，請求上訴人就超過約定應分配房屋面積19.66坪（131.17-111.51）以每坪56.7萬計算，以及露台12.67坪以房價1/3計算，共應給付找補款1,354萬1,850元（計算式：19.66x567000+12.67x567000x1/3=00000000，元以下四捨五入），即屬有據。

四、上訴人辯稱系爭合建契約成立後，因新北市政府核准變更設計，系爭開發案獲得都市計畫獎勵容積204.47%，應依民法第227條之2規定重新核算兩造得受分配之房地，其應受分配之房屋面積應增加為164.218坪，自無多受分配而給付找補款之義務云云，並不可採，理由如下：

㈠按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。所謂情事變更原則，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，使之趨於公平之結果。苟當事人於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般通念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」原則，當事人自應依約定行使權利履行義務，不得主張情事變更請求增減給付。

㈡觀諸系爭合建契約第1條載明：「甲方（即上訴人）應於簽訂本協議書同時交付位於本聯合開發案範圍內之土地使用權同意書等文件予乙方（即被上訴人），並同意乙方向臺北市政府辦理本開發案之變更設計、建照申請、土地合併、變更起造人、營建施工等相關興建事宜，日後如有配合用印或提供文件時甲方應配合乙方辦理之。」（見原審卷一第17頁），則兩造訂立系爭合建契約時，業於第一條約款明文約定系爭開發案日後有「變更設計」時，上訴人應配合辦理，可徵兩造於締約時業已預慮日後變更設計可能影響兩造間權利義務關係，而仍為如系爭合建契約之約定內容。又上訴人與其他地主於100年1月出具書面表示同意冠德公司興建之建物變更設計為地上24層、地下5層之鋼筋混凝土構造建築物

等情，有上訴人不爭執之土地使用權同意書附卷可參（見本院卷第197至199頁、第220頁），益見上訴人於100年間已知原定11樓建物將因變更設計改為興建24層建物時，仍出具書面表示同意。嗣於系爭建物興建完成後，擇定原定設計所無樓層即13、14樓之系爭房屋，堪認上訴人於同意變更設計後，復依變更後之結果行使系爭依合建契約約定之權利。準此，被上訴人主張其締約後變更設計之結果合於上訴人締約時考量風險損益之範疇，應為上訴人於訂立系爭合建契約時已得預料等情，應屬有據。

㈢上訴人雖以：被上訴人並非地主，其捐贈新北市政府公益設施時所移轉系爭土地應有部分2/10000來自於伊，非被上訴人全部出資，被上訴人僅係代表系爭開發案為捐贈，自應將因此增加都市計畫獎勵容積率列入建物貢獻成本計算，調整權益分配比例，故依系爭合建契約原定給付履行，已顯失公平云云。經查：

1.被上訴人與陳月娥於98年5月25日簽訂合作意願書，由被上訴人作為陳月娥之合作投資人，簽署授權書及同意書以授權被上訴人執行陳月娥與臺北市政府簽訂之「臺北都會大眾捷運系統新莊線菜寮站捷四基地土地聯合開發案投資契約」（下稱系爭投資契約）之一切事宜；其後被上訴人與臺北市政府、陳月娥、德展公司、偉邦營造股份有限公司（下稱偉邦公司）、根基營造股份有限公司（下稱根基公司）共同簽訂協議書，由被上訴人取代德展公司，根基公司取代偉邦公司，成為陳月娥之合作投資人等情，有合作意願書、同意書、授權書、協議書及系爭投資契約書等件在卷可佐（見原審卷一第583至590頁、卷三第17至39頁），且為兩造所不爭執（見原審卷一第578至579頁、本院卷第334頁），堪以認定。

2.被上訴人嗣於98年8月2日委任簡志聰建築師依相關法規分析檢討後，向新北市政府辦理變更設計，並依88年間發佈實施之「變更三重都市計畫（部分住宅區、商業區、工業區、綠

地、廣場兼停車場用地為捷運系統用地）書」第6章第2條，由系爭開發案合作投資人即被上訴人向新北市政府提出爭取無償捐贈公益設施空間（111.53%容積率），經都市計畫審議通過後，取得相對都市計畫獎勵容積率204.47%等情，有簡志聰建築師事務所107年11月7日簡建字第1071101號函、新北市政府工務局107年10月5日新北工建字第1071924067號函等件在卷為憑（見原審卷一第159至160頁、第205頁），足見系爭開發案所獲得都市計畫獎勵容積率204.47%係被上訴人委由建築師自行申請辦理而來。

3.又依新北市政府工務局前開函文所附變更設計申請書之說明書記載：「……本案100年1月31日經都市設計審議通過……同意本案容積率變更為940%(基準容積440%+捷運獎勵183.99%+公益設施獎勵111.53%+都市計劃獎勵204.47%)。另本案須回饋公益捐贈項目如下：一.重新路三段交通監測計劃回饋金額60萬元整。二.捷運聯合開發土地使用特性與車輛持有特性調查分析計畫回饋金額450萬元整。三.重新路新生活大道回饋金額1190萬元整。四.捐贈樓層內部裝修1200萬元整。五.捐贈樓獨立電梯360萬元整。六.中山藝術公園及運動公園植栽認養320萬元整七.雙層自行車架60萬元整」（見原審卷一第170頁）；佐以臺北市政府捷運工程局（下稱捷運局）108年11月21日北市捷聯字第1085002212號函記載：「有關新莊線菜寮站聯合開發案，投資人冠德公司依新北市都市設計審議委員會決議，捐贈本案聯開大樓4、5樓作為公益設施，分別贈與新北市政府勞工局及社會局，係冠德公司與該二單位協商，包含內部裝修及土地持分……。」（見原審卷一第575頁）；被上訴人復於105年4月18日將其出資興建之系爭建物4、5樓以捐贈為原因辦理第一次所有權登記予新北市政府，並以新北市政府勞工局、社會局為管理機關等情，亦有建築改良物所有權贈與移轉契約書、建物登記第一類謄本等件在卷可佐（見原審卷一第281至284、287、289至292、295頁）；再稽之上訴人自承其無負擔任何公益設施興建費用乙

情（見原審卷二第59頁），堪認被上訴人主張其係自己負擔捐贈新北市政府之各項公益回饋金，並將其出資興建之系爭建物4、5樓捐贈予新北市政府，由其出資、出力捐贈公益設施容積率111.53%，經都市計畫審議通過後，方取得都市計畫獎勵容積率204.47%等情，亦足採認。

4.又被上訴人主張其捐贈新北市政府系爭建物4、5樓作為公益設施時，同時捐贈其所有之系爭土地2/10000應有部分予新北市政府等情，業據其提出土地所有權贈與移轉契約書、土地登記第一類謄本等件為證（見原審卷一第285至286、288、293至294、296頁）。又參臺北市政府捷運局於104年2月6日召開「捷運新莊線菜寮站（捷四）基地開發大樓權益分配及捷運獎勵面積第二次協商會議之會議紀錄記載：「5.捷運局土地過戶予冠德公司共3379/10000，包括110戶43車3377/10000＋公益設施2/10000……」等語（見原審卷一第595至598頁），且上訴人就被上訴人捐贈新北市政府系爭土地2/10000之來源為臺北市政府乙情亦不爭執（見本院卷第234頁），益證被上訴人主張其係自臺北市政府取得系爭土地2/10000應有部分後，將該自有之系爭土地2/10000持分捐贈予新北市政府，該部分應有部分非來自上訴人等情，應堪信實。

5.上訴人雖辯稱：被上訴人在申請變更設計前，其經理陳思翰曾提供伊之「捷運菜寮站捷運設施土地持分計算說明」載明「公益設施土地持分合計988/10000。惟新北市政府要求土地持分每戶僅需1/10000，合計2/10000，故剩餘之986/10000移至捷運設施由其持分」，是上訴人確有捐贈公益設施土地持分，僅移至捷運設施土地持分云云，並提出上開土地持分計算說明為據（見原審卷一第257頁）。然觀諸上訴人與臺北市政府於89年1月6日簽訂之「大眾捷運系統土地聯合開發契約」（下稱系爭聯合開發契約）第5條第1項約定：「㈡因聯合開發調整都市計畫或區域計畫，依其規定應提供部分土地做為地方公共設施時，由各人依其提供基地面積比例分

擔，無償提供為地方政府所有。須提供部分樓地板面積供地方公共設施使用時，如乙方（即上訴人）提供土地於變更都市計畫為捷運系統用地（或交通用地）前或毗鄰土地於聯合開發協議前之原可建容積率為60％以下或未實施容積率管制地區原可建建蔽率為20％以下者，由甲方（即臺北市政府）於所取得因調整而增加部分範圍內負擔，若有不足部分始由土地提供人負擔。容積率超過60％或未實施容積率管制地區原可建建蔽率超過20％者，應由土地提供人按取得建物比率提供樓地板面積及無償提供其應持分基地，該公共設施樓地板面積建造費用則由各該公共設施主管機關負擔。」、同條第2項約定：「㈠取得捷運設施需用之樓地板面積及捷運系統需用之室外空間。㈡取得因聯合開發變更都市計畫或區域計畫而增加可建樓地板面積之半數。㈢取得依聯合開發辦法獎勵規定而增加之可建樓地板面積之半數……」；同條第3項約定：「土地提供人取得之建物及土地所有權與負擔義務如左：……㈤負擔第1項及第2項第1至3款建物所應持分之土地所有權。㈥負擔與投資人合建分坪所應分配與投資人之樓地板面積及其應有持分土地或依第6條第1項負擔所取得建物之建造費用。」（見原審卷二第79至90頁），可知上訴人為系爭聯合開發之地主本有移轉其土地持分予臺北市政府作為捷運設施土地持分之契約義務。又依臺北市政府捷運局108年3月13日北市捷聯字第1083004343號函所載：「……二、有關旨揭基地捷運設施土地持分事宜，茲提供本基地依各地主權利範圍比例應分擔捷運設施土地持分計算表以及新北市政府稅捐稽徵處104年8月6日新北稅重一字第1043543816號函（如附件），前述文件已載明捷運設施之土地持分為2267/10000無誤。」（見原審卷二第289頁）；該函文附件亦可見上訴人應捐贈之土地持分比例為208/10000乙情（見原審卷二第291頁）；佐以臺北市政府捷運局另以110年1月18日北市捷聯字第1103001327號函說明：「……（三）本府104年11月2日自謝文良受贈208/10000土地持分，係謝文良應分

攤捷運設施土地持分153/10000及應分攤本府取得1/2捷運獎勵樓地板面積之土地持分55/10000，二者合計208/10000。」等語（見原審卷二第363頁）；復參上訴人提出之「變更前後差異分析」表，可見系爭建物變更設計前後之「捷運獎勵容積」均同為183.99%，而無任何變動（見原審卷一187頁），堪認上訴人係為履行系爭聯合開發契約原定之契約義務，方移轉系爭土地208/10000應有部分予臺北市政府以取得捷運設施獎勵容積率，此與被上訴人捐贈公益設施獎勵容積率並無關連，更無上訴人辯稱「公益設施持分土地移轉為捷運設施土地持分」之情。而上訴人提出之計算說明，要乏依據可佐，自難為有利於其之認定。職是，被上訴人主張其捐贈公益設施土地持分即系爭土地2/10000應有部分予新北市政府，與上訴人捐贈捷運獎勵容積率應屬二事，上訴人無由共享被上訴人捐贈所獲得之都市計畫獎勵容積率乙節，即屬有據。

6.上訴人另以：上訴人與臺北市政府簽立之系爭聯合開發契約，為陳月娥與臺北市政府簽訂系爭投資契約之附件，應為系爭投資契約之一部，則對於系爭建物及土地之合作條件、收分比例及相關權利義務應依陳月娥、德展公司與臺北市政府間之約定辦理云云。然參之系爭投資契約第5條第1項約定：「乙方（即陳月娥及其合作投資人）與土地所有人間之權益分配，由乙方與土地所有人自行協商」；同條第5項約定：「乙方簽訂本契約書後，對本建物及土地之合作條件、分收比例及其他相關權利義務依乙方與土地所有人之約定辦理，雙方無約定且無法達成協議時，得由甲方（即臺北市政府）代為協調……。」（見原審卷三第21頁），而陳月娥之合作投資人即被上訴人，業與土地所有人之一即上訴人簽立系爭合建契約以約明合作條件、收分比例及相關權利義務，兩造自無另依系爭投資契約第5條之約定，申請臺北市政府代為協調以調整系爭土地及建物權益分配比例之必要。而系爭合建契約既已約明上訴人於系爭開發案完成後，可分得固

定面積111.51坪之房屋、車位暨所坐落土地應有部分，與系爭投資契約約定權益分配方式顯有不同，自無法以系爭投資契約條款解釋、適用之結果，認定兩造依系爭合建契約原定內容給付有何顯失公平之情。從而，上訴人執以臺北市政府依系爭投資契約於106年11月2日召開臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會第16次會議，決議將權益分配比例調整為「地主：投資人=53.19%：46.81%」（見本院卷二第27至45頁），作為兩造依系爭合建契約內容給付已顯失公平之理由，即無足取。至上訴人另稱被上訴人乃繼受其與德展公司之契約，應依其與德展公司之約定調整權益比例云云，惟上訴人迄未提出其與德展公司間之契約，無從得知其與德展公司就系爭開發案權益分配約定為何，且系爭合建契約亦未見有上訴人所稱由被上訴人承擔德展公司與上訴人間合建契約之意旨，上訴人徒以上訴人提出之手寫算式（見原審卷一第81頁），認為依系爭合建契約原定內容給付已顯失公平，亦不可採。

㈣基上，兩造訂立系爭合建契約時，業就上訴人於系爭開發案完成後應受分配之權益約定以固定比例計算，且約明日後有變更設計之情形，上訴人亦應予以配合，上訴人復於締約後出具同意書同意被上訴人變更設計，並擇定變更設計後始興建樓層之系爭房屋，足見系爭建物變更設計一事乃上訴人締約時所得預料之變動；又被上訴人申請變更設計後，因自己出資捐贈公益設施而獲得都市計畫獎勵容積204.47%，既非上訴人協力參與，亦無增加上訴人契約上之負擔或風險，兩造依系爭合建契約原定內容為給付，要無顯失公平之處，上訴人自應嚴守兩造間約定，不得主張依民法第227條之2規定請求增加應受分配之房屋比例，而拒絕給付找補款。

五、綜上所述，被上訴人依系爭合建契約第3條約定及民法第399條準用同法第367條規定，請求上訴人將系爭土地持分移轉登記予被上訴人，及給付被上訴人找補款1,354萬1,850元，並加付起訴狀繕本送達翌日即107年5月12日起（見原審卷一

第51頁）至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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，附此敘明。

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　　112　　年　　5　　月　　2　　日

民事第十八庭

審判長法　官　管靜怡

法　官　林政佑

法　官　陳　瑜

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　　5　　月　　2　　日

書記官　江怡萱