

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第942號

上訴人 李宏志

訴訟代理人 鄭文龍律師

複代理人 董幸文律師

被上訴人 瑋石建設有限公司

法定代理人 高坦

訴訟代理人 李逸文律師

複代理人 劉真律師

許坤皇律師

上列當事人間請求給付合建找補款等事件，上訴人對於中華民國111年9月27日臺灣士林地方法院110年度重訴字第370號判決提起上訴，經本院於112年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人為與伊及其他鄰地所有權人合建大樓（下稱系爭大樓），就伊所提供土地部分，與伊於民國101年10月2日簽訂合建契約（下稱系爭契約）。雙方約定由伊提供39.325坪土地，做為被上訴人所建大樓基地之用，於系爭大樓完工後，伊得依六比四之比例（下稱系爭六四分配原則），向被上訴人分回系爭大樓建築物面積（下稱應分回建築物面積）。嗣系爭大樓完工後，被上訴人隱瞞其將系爭大樓坪數增加至1041.57坪，已逾原約定興建總坪數980坪乙事，仍以原約定坪數找補結算，致伊僅分得之建築物面積229.22坪。然以系爭大樓實際面積計算，伊應分回建築物面積為238.23坪，扣除伊所選取3戶之建築物面積後，被上訴人須依系爭契約第六條有關房屋找補之約定，再行扣除雨遮面

01 積後之「銷售面積」與「被上訴人第一次公開銷售單價95
02 折」之計算方式，找補伊新臺幣（下同）1,173萬9,085元。
03 此外，伊因協助合建地主間選屋分配相互找補事宜，被上訴
04 人同意補給伊84萬6,036元；又伊將原所選定系爭大樓6樓A1
05 戶，與被上訴人之2樓A1戶互換，被上訴人亦須補給伊價差
06 金額154萬7,930元（與84萬6,036元部分合稱系爭應補給金
07 額），被上訴人均負有給付之責等情，爰依系爭契約約定，
08 求為命被上訴人給付785萬544元（就找補金額1,173萬9,085
09 元部分，請求其中一部545萬6,578元，加上系爭應補給金
10 額，合計785萬544元）本息之判決。原審為上訴人不利之判
11 決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
12 人應給付上訴人785萬544元，及自起訴狀繕本送達翌日起，
13 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣
14 告假執行。

15 二、被上訴人則以：否認兩造間有依系爭六四分配原則為選屋分
16 配之約定，應依系爭契約第三條第一項第(一)款記載，以1坪
17 土地面積分得房屋權狀面積5.5坪分配房屋（下稱系爭1:5.5
18 坪分配原則）。又伊與上訴人分配之基準，係源自系爭大樓
19 基地屬於第三種商業用地，容積率為560%，因此在乘算該容
20 積比例及坪效係數1.7後得到每坪土地上可興建9.52坪之容
21 積，亦即本案在容積用滿的狀況下，1坪土地可興建9.52坪
22 建物權狀面積，並約定上訴人可分得5.5坪建築物面積，伊
23 可分得剩餘之4.02坪而來。上訴人依上開分配基準，應分回
24 建築物面積為216.29坪，因上訴人於104年12月29日辦理選
25 屋，共選6樓整層A1、八樓A1、八樓A2、九樓整層之房屋，
26 總面積為229.22坪，超出兩造間約定應分回建築物面積12.9
27 3坪，上訴人應找補伊793萬2,893元。又經伊於訴訟中表示
28 與上訴人請求系爭補給金額抵銷，已未積欠上訴人債務，上
29 訴人之請求自無理由等語，資為抗辯，答辯聲明：(一)上訴駁
30 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、查，系爭大樓全棟登記取得之總面積為1041.57坪。上訴人

01 所提出參與合建之土地為39.325坪，占合建地主提供全部總
02 合建基地103.15坪之比例為38.12%。上訴人受分配系爭大樓
03 6樓A1戶（權狀面積為281.52平方公尺，相當於85.16坪，雨
04 遮面積為3.69坪，該戶每坪銷售單價為63萬5,600元）、8樓
05 A1戶（權狀面積為194.4平方公尺，相當於58.81坪，雨遮面
06 積為2.57坪，該戶每坪銷售單價為64萬5,600元）與9樓A1戶
07 （權狀面積281.82平方公尺，相當於85.24坪，雨遮面積為
08 3.78坪，每坪銷售單價為65萬5,600元）。雖上訴人嗣以原
09 所選定之6樓A1戶，與被上訴人互換2樓A1戶，但仍實際分得
10 229.21坪（兩造整理時記載為229.22，應更正為229.21，詳
11 後述）。系爭大樓經被上訴人銷售後，其全棟第一次公開銷
12 售單價平均為每坪64萬5,817元，有選屋確認單、找補說
13 明、系爭大樓各戶建物標示部登記內容、建物登記謄本、建
14 照執照、使用執照申請相關資料（外附）等件可資佐據（見
15 原審卷第62、334、66至119頁；本院卷第291至297頁），堪
16 認為真實。

17 四、上訴人以兩造應依系爭六四分配原則計算其應分回建築物面
18 積，且在扣除雨遮面積後，按選屋所屬樓層第一次公開銷售
19 單價95折計算之價值差額計算，被上訴人應給付其找補金額
20 為1,173萬9,085元，其僅一部請求其中545萬6,578元。連同
21 系爭應補給金額，主張被上訴人應給付其785萬544元等節，
22 為被上訴人否認，並以前詞為辯，經查：

23 （一）按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
24 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
25 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院104
26 年度台上字第209號判決意旨參照）。兩造關於房地分配
27 原則，於系爭契約第三條第一項第(一)款業約定「雙方同意
28 本大樓房屋(包括主建物、附屬建物及共同使用部分面積
29 在內，以建物權狀登載面積為準)，採水平方式分配，合
30 建地主選擇中間樓層分回建物權狀面積；建方由頂樓往下
31 及二樓往上分回建物權狀面積。(一)雙方同意甲方分得建物

01 權狀面積，1坪土地分得權狀面積5.5坪面積計算之」。應
02 已表明兩造係依系爭1:5.5坪分配原則計算上訴人分回建
03 築物面積之真意，而無上訴人得在上開文義以外，逕以系
04 爭六四分配原則計算應分回建築物面積之意思。上訴人主
05 張兩造應依系爭六四分配原則計算其分回建築物面積云
06 云，已有未合。

- 07 1、上訴人固以上開約定仍有探求當事人真意必要，所謂1坪
08 土地分得權狀面積5.5坪乙語，就是採系爭六四分配原則
09 云云，並聲請證人即仲介本件合建之建商卓輝煌證稱：
10 「當初…是由我個人整合，但因為我個人能力不夠，將整
11 個案件移交給呂副總，…我研究出來大概是950、960坪，
12 我當時開的條件是1坪換5.4坪，但是地主（即上訴人與其
13 他鄰地所有權人）堅持要六四（即系爭六四分配原則），
14 地主堅持要分到興建後之六成，建商要分四成，到最後我
15 開出來的是5.5坪，這5.5坪條件是因為依照預計蓋出總坪
16 數，依照六四比例，算出大概在5.5幾坪左右，我就跟地
17 主達成協議說就一坪換5.5坪」，「（問：移交後，就合
18 建分屋部分，建商對地主開出條件為何？）據我所知，應
19 該是完全依照我當初跟地主所開的條件就是1坪換5.5坪，
20 合約應該沒有改變，建商還是用這個條件」，「（問：移
21 交時，你有無跟建商提過說，你與地主所談分屋原則是按
22 照建出總坪數6比4原則運作？或僅談過結論為1坪換5.5
23 坪？）我有跟呂副總演算過6比4或一坪換5.5坪之數字。我
24 有跟呂副總說當時計算1坪換5.5坪就是以6比4原則計算出
25 來」等語為據（見原審卷第269、271、272頁）。惟查，
26 卓輝煌於證詞中亦曾表示：「我跟呂副總說地主要6比4，
27 但是我敲定是1坪換5.5坪，差一點就達到6比4，我就講這
28 些事情。後來建商開給地主條件如何演算出來，我就不知
29 道了」等語（見原審卷第272頁）。可見卓輝煌所計算系
30 爭1:5.5坪分配原則與六四分配原則仍有差異，且系爭契
31 約應屬被上訴人與地主間之合意，與其如何計算分配原則

01 應無涉。再者，證人即鄰地所有權人高秉弘證述：其與上
02 訴人是隔壁地主，一起合建本案，但卓輝煌與其協議時並
03 未提及1坪換5.5坪，是接觸到訴外人呂董後，由呂董提出
04 1坪換5.5坪；其等地主簽的合約條件均相同，因為建商係
05 先交付其3 本合約，其再為轉交，所以知悉合約條件一樣
06 等語（見原審卷第276、277頁），益見上訴人與參與合建
07 之鄰地所有權人係於卓輝煌退出合建後，始與合建之建商
08 正式洽談系爭1:5.5坪分配原則。是卓輝煌之證詞前後不
09 一，且與高秉弘所證情節有異，已滋疑義。況上揭證詞中
10 所提及「呂副總（或呂董）」，被上訴人否認為其所屬人
11 員（見本院卷第522頁），上訴人復未更舉證以明，則卓
12 輝煌縱已與上訴人及鄰地所有權人間成立所謂1坪土地分
13 得權狀面積5.5坪乙語即為系爭六四分配原則之合意，被
14 上訴人亦未為承受，上訴人主張被上訴人應受上訴人與卓
15 輝煌約定之拘束云云，自非可採。

16 2、上訴人又以系爭契約第三條第二項約明：「車位部分：雙
17 方同意本合建地下層停車位採立體分配汽車車位。全體本
18 案地主（即上訴人及鄰地所有權人）分得各樓層汽車停車
19 位60%，乙方（即被上訴人）分得40%。…」，推知同條約定
20 當事人之真意即採系爭六四分配原則云云。惟證人高秉弘
21 證陳：停車場約定六四分是因為被上訴人向其說明無法算
22 坪數，只能算位置等語（見原審卷第279頁），核與被上
23 訴人所述：地下室車位部分，涉及車道、機械車位、進出
24 升降機等無法計算坪數之共用部分，因此才以「車位數」
25 計算60%、40%分配的比例，車位之分配方式，本來就與建
26 物分配方式不同等語一致（見原審卷第347頁）。上訴人
27 僅以同條約定中出現60%、40%之比例分配，即謂其應分回
28 建築物面積係採系爭六四分配原則云云，要不可取。

29 3、上訴人復以依據民間慣例，合建分配多採系爭六四分配原
30 則，僅現今流行之都市更新之新型態重建案，始採用1坪
31 換幾坪之方式分配，主張：本件依慣例係採系爭六四分配

原則云云。並提出本院92年度重上字第80號、93年度重上字第520號、101年度重上字第291號、103年度重上字第842號、108年度重上更一字第145號等判決提及當事人間契約採六四分配等案例。且以影音平台（YouTube）名為「與建商合建分屋要注意那些事情？」之影片、網頁MyGoNews房地產新聞網名為「都更案正夯，建商六四分帳成為基本門檻」之截圖為憑（見本院卷第263、267頁）。惟按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力，上訴人所舉案例當事人間約定，效力不及於本件約定，自不能以他合建案有採系爭六四分配原則，即就合建之分配盡採此分配原則而拘束被上訴人。再者，民事，法律所未規定者，依習慣，民法第1條定有明文，本件兩造間已就上訴人應分回建築物面積在第三條第一項第(一)款明文約定，自無再確認另有慣例之必要。是項主張，自不足採。

- 4、至系爭契約第三條第一項第(一)款之約定採系爭1:5.5坪分配原則之由來，被上訴人解釋稱：其在協商合建案時，依照單位土地坪效，亦即每單位土地可興建多少建物去計算合建分配比例核算，因系爭大樓基地屬於第三種商業用地，容積率為560 %，因此採地主1坪土地 $\times$ 容積率560% $\times$ 坪效係數1.7之計算方式，得出1坪土地應可興建9.52坪合建大樓樓地板權狀面積，又參酌兩造可能獲利等因素，而決定9.52坪中，由上訴人分得5.5坪，其分得其餘部分等語（見原審卷第247頁），並有「臺北市政府都市發展局建造執照基地綠化設施明知表」可資參佐（見原審卷第224頁），尚非完全無據。上訴人固質疑：上揭計算方式中之坪效係數1.7從未與上訴人協商，且與一般建築實務上之坪效係數大約落在1.55至1.6間不同，故被上訴人所述不實云云。然被上訴人之坪效係數倘非建築實務所常見，但該係數越大，依被上訴人計算方式，每坪土地得興建建築物坪數越大，上訴人可分得實際坪數自較大，並未不利

01 於上訴人。況由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責
02 （最高法院83年度台上字第1073號判決意旨參照）。本件
03 係上訴人主張系爭契約採系爭六四分配原則，而享有未受
04 分配找補權利，自應先由上訴人負舉證之責，若上訴人先
05 不能舉證，以證實自己主張之事實為真正，則被上訴人就
06 此部分抗辯事實即令不能舉證或其所舉證據尚有疵累，上
07 訴人之請求仍屬無據。

08 （二）上訴人又主張雙方進行找補結算期間，赫然發現系爭大樓
09 之總權狀面積居然高達1041.57坪，並非被上訴人於簽署
10 系爭契約時所宣稱980坪權狀面積，顯然有61.57坪的建
11 築物面積係被上訴人因隱瞞、詐騙所獲得之利益，故本於
12 系爭契約性質上為合建，即屬兩造間合夥互利共享精神，
13 被上訴人應找補予其云云。然當事人互相表示意思一致
14 者，無論其為明示或默示，契約始為成立，為民法第153
15 條第1項所明定。查，上訴人就兩造於訂立系爭契約曾告
16 知預計可取得總權狀面積，於起訴時為「980坪」，於上
17 訴時則稱「950至980」坪，有起訴狀、上訴狀可稽（見原
18 審卷第14頁；本院卷第64頁）。又證人卓輝煌於作證時稱
19 大概是「950、960坪」或「我們跟呂副董談時，就是以96
20 0坪為原則」，有原審言詞辯論筆錄、本院準備程序筆可
21 按（見原審卷第271頁；本院卷第200頁），有關預計總權
22 狀面積，說法已屬不一。又系爭大樓未興建前，被上訴人
23 以自己為起造人，申請建照執照所載總樓地板面積為330
24 7.79平方公尺，即1000.6坪（ $3307.79 \times 0.3025 \div 1000.6$
25 小數點第二位以下四捨五入），並未按980坪規劃，有本
26 院所調閱建照執照申請書附卷。此外，系爭契約查無何總
27 權狀面積之約定。復參酌證人高秉弘證稱，卓輝煌當時畫
28 一簡略圖說要蓋「940-950坪」，要等建築師設計才能確
29 定坪數，並同意蓋出坪數以六四去分，並以此精神與地主
30 開條件等語（見原審卷第276頁）。卓輝煌在本院證述：
31 「只要超過960坪我無法想像」等語（見本院卷第200

頁)。足見上訴人所稱「總權狀面積」之約定，僅係卓輝煌估算時粗擬之數據，應非兩造間合意之事項，上訴人指稱應視被上訴人有詐騙取得61.57坪，並要求相當於分配之利益云云，自屬不合。

(三) 依系爭契約第六條第一項第1款約定「一、第一次找補：甲方（即上訴人）於選屋時，其選取之『銷售面積』，於取足完整建物戶別後，尚有餘存坪數，而不足一戶『銷售面積』時，應依下列方式，互相找補：1. 甲方尚有餘存『銷售面積』且餘存十坪以上（含十坪），乙方（即被上訴人）同意甲方有權決定將餘存『銷售面積』回售乙方，或向乙方承購整戶；反之，甲方餘存『銷售面積』未達十坪（不含十坪）時，甲方應將該銷售坪數售予乙方。『銷售面積』之找補價格，以本合建分屋大樓乙方第一次公開銷售之單價九五折計算之」。第二項：「第二次找補：本合建分屋大樓完工後，甲方實際分得『銷售面積』坪數，如與『第一次找補』後甲方應分配『銷售面積』坪數不符時，就超過或減少部分，每『銷售面積』單價，依前款規定單價辦理找補。雙方並應於乙方通知甲方交屋同時，一次以現金或即期支票結算」。本件上訴人所提出參與合建之土地為39.325坪，獲分配系爭大樓6樓A1戶，權狀面積為281.52平方公尺，相當於85.16坪；8樓A1戶194.4平方公尺，相當於58.81坪；9樓A1戶281.82平方公尺，相當於85.24坪，合計取得建築物面積為229.21坪（ $85.16 + 58.81 + 85.24 = 229.21$ ，兩造不爭執事項記載為229.22，應更正之），均如上述。依前開約定1坪土地分得權狀面積5.5坪面積計算，上訴人應分回建築物面積為216.29坪（ $39.325 \times 5.5 = 216.29$ ，小數點二位後四捨五入），未逾其實際獲分配之建築物面積，自無再找補予上訴人必要。至上訴人主張被上訴人尚須找補其1,173萬9,085元云云，係本於系爭六四分配原則，重新計算其可分配之建物權狀面積，算得其實際上應可分配之建物權狀面積為238.23坪，

01 扣除所選取3 戶之建築物面積後，被上訴人尚須再行扣除
02 雨遮面積後之「銷售面積」乘算「被上訴人第一次公開銷
03 售單價95折」，所計算之找補金額。因系爭契約並未採系
04 爭六四分配原則，已如前述，且扣除所選取3 戶建築物面
05 積後，尚須扣除雨遮面積，亦與系爭契約第六條第一項第
06 1款、第二項之約定不合，自非可取。

07 (四) 被上訴人就上訴人請求系爭補給金額部分，並不爭執(見
08 原審卷第151頁)，是上訴人主張被上訴人後給付該部分
09 金額239萬3,966元($0000000 + 846036 = 0000000$)，應屬
10 有據。

11 (五) 綜上，上訴人得請求被上訴人給付239萬3,966元。

12 五、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
13 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，為民法第334條第1
14 項前段所明定。被上訴人以上訴人實際獲分配建築物面積較
15 約定逾12.92坪(229.21 實際獲分配面積 -216.29 約定應分
16 回建築物面積 $=12.92$)。且上訴人獲分配系爭大樓6樓A1
17 戶，該戶每坪銷售單價為63萬5,600元、8樓A1戶64萬5,600
18 元、9樓A1戶65萬5,600元如上述，故平均單價則為64萬5,60
19 0元【 $(635600 + 645600 + 655600) \div 3 = 645600$ 】，依照合
20 建契約第六條第一項第1款規定，以該單價95%為找補單價即
21 61萬3,320元($645600 \times 95\% = 613320$)。上訴人尚應找補其7
22 92萬4,094元($12.92 \times 613320 \div 0000000$ 元以下四捨五
23 入)，且已屆清償期為由，於110年11月22日對上訴人上述
24 應給付債務為抵銷之意思表示，且有原審答辯(一)狀足參(見
25 原審卷第151頁)。因被上訴人得抵銷金額已逾其應給付上
26 訴人金額，上訴人之請求，經抵銷後，自為無理由。上訴人
27 雖執上揭計算中以各戶單價差坪均價計算，無法真實呈現其
28 實際所選建築物之價值，恐將導致找補金額之不精確，否認
29 上揭計算方式為正確云云，為其主張。然系爭契約第六條第
30 一項第1款未區分各戶單價而為約定，上訴人之主張已與約
31 定文義不合。且差坪係以總權狀面積與總分配面積之差額為

01 計算基礎，難以區辨各戶差坪並乘算各該戶之單價計算，上
02 訴人之主張亦不可行，自未可採。

03 六、綜上所述，上訴人依系爭契約約定，請求被上訴人給付785
04 萬544元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
05 年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審所為上訴
06 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予
07 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人之訴既經駁
08 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法（如上訴人
10 指摘：被上訴人私下將上訴人及參與合建之鄰地所有權人提
11 供之土地，設定高達1億9440萬元之最高限額抵押權）及所
12 用之證據（如上訴人主張本件應採與系爭契約並無抵觸之補
13 充證據或口頭證據等），經本院斟酌後，認為均不足以影響
14 本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
16 項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
18 民事第六庭

19 審判長法 官 周美雲

20 法 官 游悅晨

21 法 官 古振暉

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （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
26 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
27 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
28 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
29 者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日

