

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第806號

01
02
03 上 訴人即
04 反 訴被告 大家地產股份有限公司

05 法定代理人 卓家雄

06 訴訟代理人 陳守文律師
07 郭千華律師
08 簡明仁

09 被上訴人即

10 反 訴原告 陳俊發
11 胡淑惠

12 共 同

13 訴訟代理人 陳泰源
14 蔣美龍律師
15 張珉瑄律師

16 上 一 人

17 複 代理人 陳郁芳律師

18 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4月
19 22日臺灣臺北地方法院109年度訴字第8972號第一審判決提起上
20 訴，並為訴之追加，被上訴人提起反訴，本院於114年2月26日言
21 詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 一、原判決關於駁回大家地產股份有限公司後開第二項之訴，及
24 該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

25 二、陳俊發、胡淑惠就大家地產股份有限公司辦理附表壹項次3
26 至8、11至18建物公開銷售不得為反對、禁止或妨礙行為。

- 01 三、確認陳俊發、胡淑惠對大家地產股份有限公司依民國一〇三
02 年四月二十四日合建契約書就附表壹項次3至8、11至18建物
03 之分配請求權不存在。
- 04 四、大家地產股份有限公司應指示安信建築經理股份有限公司將
05 附表甲項次1、2、9、10、19、20、21、22、23建物交付並
06 辦理所有權移轉登記予陳俊發、胡淑惠。
- 07 五、大家地產股份有限公司其餘上訴及追加之訴，陳俊發、胡淑
08 惠其餘反訴及假執行之聲請均駁回。
- 09 六、廢棄部分第一審訴訟費用由陳俊發負擔三分之二，胡淑惠負
10 擔三分之一。第二審訴訟費用關於上訴部分，由陳俊發負擔
11 九分之四，胡淑惠負擔九分之二，餘由大家地產股份有限公
12 司負擔；關於反訴部分（除減縮部分外），由大家地產股份
13 有限公司負擔百分之三十五，餘由陳俊發、胡淑惠共同負
14 擔。

15 事實及理由

16 壹、程序部分：

- 17 一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
18 但請求之基礎事實同一者，不在此限。又不變更訴訟標的，
19 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
20 加。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第256
21 條分別定有明文。次按確認法律關係之訴，非原告有即受確
22 認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條
23 第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係
24 指因法律關係之存在與否不明確，致原告主觀上認為其在法
25 律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確
26 認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例
27 意旨參照）。上訴人於原審主張伊與被上訴人陳俊發、胡淑
28 惠（下分稱其姓名，合稱被上訴人）合建案中如原判決附表
29 所示建物為伊分得，被上訴人無分配之權利，依民國103年4
30 月24日合建契約書（下稱系爭合建契約）第19條第1項前段
31 約定、民法第199條規定，請求被上訴人就原判決附表所示

01 建物公開銷售不得為反對、禁止或其他妨礙行為（原審卷二
02 第17頁）。原判決以兩造間就合建案依都市危險及老舊建築
03 物加速重建條例（下稱危老條例）所核准之獎勵容積、得分
04 配之建物範圍有爭議，上訴人未舉證其與被上訴人就合建案
05 可分回權利達成合意而得定建物分配位置為由，判決上訴人
06 敗訴。上訴人不服提起上訴，並稱：因合建完成已取得使用
07 執照、完成建物門牌初編，就原判決附表所示建物予以補充
08 更正為附表壹，另應分配予被上訴人之450坪建物則特定為
09 附表貳，伊已依信託契約將建物第一次所有權登記予受託人
10 安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司，本院卷一
11 第465至471、501至545頁、卷四第155至156頁），而更正上
12 訴聲明為：被上訴人就上訴人辦理附表壹所示建物公開銷售
13 不得為反對、禁止或妨礙行為，核屬補充或更正事實上之陳
14 述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。上訴人另追加主張：
15 被上訴人反對伊銷售附表壹建物係因認為對於該建物有分配
16 權利，伊否認被上訴人有此權利，爰請求確認：被上訴人對
17 上訴人就附表壹所示建物之建物分配請求權不存在（本院卷
18 二第22至24頁）。是被上訴人就附表壹之建物有無分配權利
19 並不明確，此種不安狀態得藉確認判決將之除去；且核其追
20 加之訴與原訴均係基於兩造間合建案所生糾紛之同一基礎事
21 實，並得援用原訴之訴訟資料及證據，上訴人追加提起確認
22 之訴，與上開規定相符，應予准許。

23 二、次按於第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但就同
24 一訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限。民事訴訟法第
25 446條第2項第2款定有明文。所謂「訴訟標的」，指法律關
26 係本身或同一法律關係延伸出之權利義務而言；所謂「有提
27 起反訴之利益者」，係指不致延滯訴訟及妨害他造之防禦，
28 對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言
29 （最高法院103年度台抗字第45號裁定、102年度台抗字第64
30 2號裁定意旨參照）。查上訴人即反訴被告於本訴主張：被
31 上訴人就附表壹所示18間建物無分配權利，不得妨礙、禁止

01 伊公開銷售。被上訴人於本院提起反訴，主張：伊基於合建
02 關係得請求分配新大樓總樓地板坪數之65%，並選擇如附表
03 甲所示建物（其中編號1至18之建物與上訴人之附表壹相
04 同），上訴人應交付予伊等語，嗣變更主張：因該建物所有
05 權人現登記為安信建經公司，請求上訴人應指示安信建經公
06 司，將附表甲所示之建物交付並辦理所有權移轉登記予伊，
07 其後就伊請求分配建物面積不足部分追加請求找補款新臺幣
08 （下同）1810萬7655元本息，復再減縮金額為1706萬4577元
09 本息（本院卷二第285至287、469至471頁、卷三第369至372
10 頁、卷四第25頁）。核其反訴係就本訴同一合建契約之訴訟
11 標的，所延伸請求交付建物及找補款有提起反訴之利益，有
12 利兩造間紛爭一次性解決，經核合於前揭規定，被上訴人於
13 本訴所為之陳述及舉證，得於反訴中援用，並無礙於上訴人
14 之防禦及訴訟之終結，自應予准許。

15 三、按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組
16 織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織變
17 更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，
18 組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括
19 承受（最高法院85年度台上字第2255號民事判決意旨參
20 照）。本件上訴人於第一審起訴時為有限公司組織型態，提
21 起上訴後組織變更為股份有限公司，有股份有限公司變更登
22 記表卷可稽（本院卷三第579至585頁），上訴人之法人格仍
23 為同一，且組織變更前之權利義務由組織變更後之股份有限
24 公司概括承受。

25 貳、實體部分：

26 一、上訴人主張：

27 (一)陳俊發於103年4月24日以其所有臺北市○○區○○段○○段
28 000○○000地號土地(下合稱系爭土地)，與訴外人寶吉第建
29 設股份有限公司(下稱寶吉第公司)簽立系爭合建契約、補
30 充協議，雙方合作興建商業住宅大樓(下稱系爭合建案)，
31 約定陳俊發可於新大樓興建完成後分回包含達原店鋪面寬之

01 一樓店舖在內總計450坪之建物。嗣陳俊發將其所有系爭土
02 地及其上建物應有部分三分之一贈與其妻胡淑惠，被上訴人
03 於105年1月22日、同年12月8日與寶吉第公司另行簽訂補充
04 協議，同意由胡淑惠承受陳俊發所贈土地之合建契約效力。
05 於107年1月12日、同年3月19日，被上訴人與寶吉第公司、
06 伊簽立補充協議，約定由伊承受系爭合建契約。為履行前開
07 契約，兩造及原審共同被告瑞興商業銀行股份有限公司（下
08 稱瑞興銀行）另簽訂編號00000000、00000000號不動產信託
09 契約，委託瑞興銀行為上開合建案之興建資金、土地及建物
10 之受託人，執行信託管理。嗣伊積極整合系爭合建案之地
11 主，並以起造人之名義，自行籌資規劃、設計、興建地上15
12 層地下3層之新大樓，因具有綠建築及耐震設計，並於3年內
13 完成整合送件，符合都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦
14 法（下稱危老獎勵辦法）第4、6、7條規定而取得28%之容
15 積獎勵；興建完成後伊應將建物分配給各地主係立於債務人
16 之給付地位，依民法第208條規定伊具有選擇權，伊依系爭
17 合建契約及補充協議之約定，選定分得包含附表壹在內之建
18 物，並指定附表貳之建物分配予被上訴人，另依信託契約請
19 求瑞興銀行給予附表壹建物之虛擬帳戶號碼，被上訴人竟寄
20 發存證信函要求瑞興銀行不得配合，瑞興銀行因此拒絕提
21 供，爰依民法第199條第1項規定、系爭合建契約第19條第1
22 項前段、信託契約第8條第3項約定，提起本件訴訟等語。於
23 原審求為命：被上訴人就上訴人辦理如原判決附表所示建物
24 （建照號碼：臺北市政府都市發展局108建字第0248號）之
25 公開銷售不得為反對、禁止或其他妨礙行為；瑞興銀行應給
26 予上訴人如原判決附表所示建物之虛擬帳戶號碼。（原審為
27 上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，嗣撤回對瑞興
28 銀行之上訴，該部分不在本院審理範圍）。並上訴聲明：1.
29 原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。2.被上訴人就上
30 訴人辦理附表壹所示建物公開銷售不得為反對、禁止或妨礙
31 行為。追加聲明：確認被上訴人對上訴人依系爭合建契約就

01 附表壹所示建物之建物分配請求權不存在。

02 (二)就被上訴人反訴答辯略以：依系爭合建契約，伊得選擇分配
03 450坪建物予被上訴人；被上訴人就其不足坪數22.84坪係請
04 求建物，其請求找補款與系爭合建契約第7條第5項約定不
05 符。又系爭合建契約為互易，如認被上訴人之反訴為有理由，
06 伊得為同時履行抗辯，請求陳俊發、胡淑惠應同意瑞興
07 銀行交付並將臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分1
08 00000分之9196.58、100000分之4598.29之所有權移轉登記
09 予伊等語。並答辯聲明：反訴駁回；如受不利判決，願供擔
10 保請准宣告免為假執行。

11 二、被上訴人則以：

12 (一)上訴人未經伊同意，擅將伊等所有坐落系爭土地上之建物即
13 臺北市○○區○○街000號房屋，依危老條例規定向臺北市
14 政府都市發展局（下稱都發局）申請危老獎勵容積28%獲
15 准。上訴人先刻意隱瞞上情，復企圖將該容積獎勵佔為己
16 有，而未將伊應得之坪數予以分配，亦未依約讓伊優先選屋
17 即逕委託代銷公司進行預售屋銷售，剝奪伊優先選屋、換屋
18 之權利，逕自將特定位置分配予伊；兩造就前揭爭議既無法
19 達成共識，基於信託財產分配須由兩造協議或應經兩造共同
20 用印出具「信託財產運用指示書」，上訴人不得銷售爭議之
21 建物為等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁
22 回。

23 (二)於本院提起反訴主張：危老條例獎勵容積所獎勵的對象為老
24 舊建物及基地之所有權人，並非實施興建之建商，上訴人應
25 將危老獎勵容積衍生之效益返還予伊等；依系爭合建契約及
26 103年4月24日補充協議約定，伊等可分回新大樓面積450坪
27 或以系爭土地面積佔全案基地面積比例分回新大樓坪數6
28 5%，擇其優者，且不排除因危老容積獎勵所增加之新大樓
29 坪數，伊所提供之系爭土地面積佔全案基地約34.69%，新
30 大樓總樓地板面積為7750.41平方公尺，故伊等可分回建物
31 坪數528.65坪。又依105年12月8日補充協議第4條約定，伊

01 得於建築執照核發時，第一優先進行選屋作業，上訴人未與
02 伊就具體分配建物位置達成合意，即委請代銷公司進行銷
03 售，伊於109年4月1日發函主張選屋、換屋後應分配如附表
04 甲所示之建物，上訴人不願交付伊主張分得之建物，並將建
05 物信託給安信建經公司及出售部分建物，伊就分配坪數不足
06 部分請求給付找補款，爰依系爭合建契約第7條約定、民法
07 第398條準用同法第348條第1項規定、同法第227條之2第1項
08 規定，反訴聲明：1.上訴人應指示安信建經公司將附表甲所
09 示之建物交付並辦理所有權移轉登記予被上訴人。2.上訴人
10 應給付被上訴人1706萬4577元，及自民事反訴追加聲明暨準
11 備書二狀繕本送達之翌日即113年5月18日起至清償日止，按
12 週年利率5%計算之利息。3.上開第2項部分願供擔保請准宣
13 告假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)陳俊發原為臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地及
16 其上同小段000建號（門牌號碼：臺北市○○區○○街000
17 號，下稱000號建物）之所有權人（原審卷一第241-244
18 頁）。陳俊發於105年初將上開土地及建物應有部分3分之1
19 贈與胡淑惠。

20 (二)寶吉第公司與陳俊發於103年4月24日簽署系爭合建契約、代
21 刻印章委託書、補充協議。寶吉第公司與陳俊發、胡淑惠另
22 於105年1月22日簽署補充協議、105年12月8日簽署另份補充
23 協議（原審卷一第33-53頁）。

24 (三)上訴人於105年11月22日買受取得臺北市○○區○○段○○
25 段000地號土地所有權（原審卷二第217頁），107年2月26日
26 買受取得同段000、000-0、000、000-0地號土地所有權（原
27 審卷二第247、253、259、265頁）。

28 (四)兩造及寶吉第公司於107年3月間簽署補充協議（即原審卷一
29 第57頁），約定由上訴人概括承受寶吉第公司與被上訴人間
30 之合建契約暨歷次補充協議。上訴人另於107年6月12日與同
31 段000地號土地所有權人即訴外人劉振惠、黃美蓮簽立合建

01 契約書（見本院卷二第341-350頁）。系爭合建案之建築基
02 地包含000、000、000、000、000、000-0、000、000-0等8
03 筆土地，面積共663平方公尺，被上訴人提供230平方公尺
04 （占總基地面積34.69%），上訴人提供370平方公尺（占總
05 基地面積55.81%），劉振惠、黃美蓮提供63平方公尺土地
06 （占總基地面積9.5%）（見原審卷一第275頁）。

07 (五)兩造於107年3月14日與瑞興銀行簽署信託契約書；再於107
08 年8月9日與瑞興銀行、安信建經公司簽署信託契約書（即本
09 院卷一第93-167頁）。

10 (六)106年5月10日公布施行危老條例，上訴人及寶吉第公司於10
11 6年12月26日擔任起造人，就000、000、000、000、000-0、
12 000、000-0等7筆土地合建案掛件辦理建造執照（000-0000
13 號），嗣於107年2月7日申請變更起造人為上訴人（見本院
14 卷二第269頁）。上訴人於108年7月31日向都發局申請危老
15 獎勵容積，於108年10月7日獲得容積獎勵額度28%（原審卷
16 一第261-263頁），上訴人辦理建造執照變更設計，總樓地
17 板面積由6577.46平方公尺變更為7750.41平方公尺（原審卷
18 一第269頁）。

19 (七)被上訴人於109年4月1日以新莊郵局000號存證信函主張應分
20 配之建物如附表甲所示（本院卷一第209-217頁）。

21 (八)系爭合建大樓於112年2月9日興建完成並取得都發局112使字
22 第00號使用執照，於大樓完工後，合建之8筆土地合併為1筆
23 000地號土地（見本院卷一第477-478頁），被上訴人原有之
24 基地應有部分信託登記在瑞興銀行名下，附表甲所示建物則
25 由上訴人信託登記在安信建經公司名下，安信建經公司得否
26 移轉上開建物所有權登記係受上訴人指示（見本院卷四第17
27 1、191-233頁）。上訴人於112年3月22日、23日、25日分別
28 致函被上訴人及瑞興銀行，通知自即日起指定附表貳所示共
29 計450.06坪建物分予被上訴人辦理受領（見本院卷一第487-
30 496頁）。

31 (九)被上訴人前以上訴人法定代理人卓家雄涉嫌盜用印章申請危

01 老獎勵而提出偽造文書之刑事告訴，經臺灣臺北地方檢察署
02 110年度偵續一字第38號不起訴處分確定（見本院卷一第435
03 -442頁）。

04 四、上訴人主張：依系爭合建契約第6條約定，關於合建之建築
05 規劃均係由伊處理，伊規劃興建之新大樓因符合危老獎勵辦
06 法第4、6、7條規定而取得28%之容積獎勵，與被上訴人無
07 關；伊依系爭合建契約第7條第1、2項及103年4月24日補充
08 協議第1條約定，以自新大樓1樓連續向上水平分配之方式，
09 將唯一符合被上訴人舊店鋪淨面寬（450公分）之1樓店鋪即
10 B店鋪（面寬465公分），及2至3樓全部、4樓120.1坪，共45
11 0.06坪建物（詳如附表貳所示20間建物）分配予被上訴人，
12 附表壹所示由頂樓連續向下分配之18間建物則屬伊所分得之
13 部分建物；如認被上訴人得請求分配附表甲所示建物，伊亦
14 得為同時履行抗辯，請求被上訴人同意瑞興銀行移轉基地應
15 有部分等語。被上訴人則抗辯依系爭合建契約及補充協議約
16 定，伊可分回新大樓面積450坪或以系爭土地面積佔全案基
17 地面積比例分回新大樓坪數65%，擇其優者，且可於建築執
18 照核發時第一優先進行選屋作業，伊所提供之系爭土地面積
19 佔全案基地約34.69%，新大樓總樓地板面積為7750.41平方
20 公尺，伊可分得528.65坪建物，伊選擇如附表甲所示23間建
21 物，並就坪數不足部分請求找補；在系爭合建案中，上訴人
22 除為建商，也具合建地主身分，在分配樓層時，上訴人亦須
23 立於地主之地位由下往上選屋，卻未分配任何低樓層建物；
24 且上訴人於107年6月12日始整合000地號之土地，與另一地
25 主劉振惠、黃美蓮簽立合建契約，造成合建面積愈大，低樓
26 層的建物愈多，全部強迫伊吸收，顯不合理；另被上訴人舊
27 店鋪面寬510公分，扣除牆壁之淨面寬為480公分，上訴人指
28 定分配予伊之B店鋪面寬僅461.5公分，與約定不符，而C、D
29 店鋪寬度分別為184.5公分、330.5公分，合計515公分，扣
30 除牆面厚度為485公分，與伊提供原舊有店鋪面寬較為相
31 符，應由伊取得等語。兩造均主張附表壹建物為自己應分得

01 之建物，對於附表甲編號19、20、21，即3樓A9、4樓A5、4
02 樓A9建物由被上訴人分得則無爭執，是本件之爭點為：(一)被
03 上訴人得分配之建物坪數若干？本件有無情事變更原則之適
04 用？(二)兩造應如何分配建物？被上訴人舊店鋪之面寬若干？
05 (三)上訴人得否主張同時履行抗辯？茲分述如下。

06 五、被上訴人得分配之建物坪數若干？本件有無情事變更原則之
07 適用？

08 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
09 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
10 原有之效果，民法第227條之2定有明文。次按因情事變更為
11 增加給付之判決，非全以物價變動為根據，並應依客觀之公
12 平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更
13 所得之利益，及其他實際情形，以定其增加給付之適當數額
14 (最高法院66年台上字第2975號民事判例意旨參照)。

15 (二)經查：

16 1.陳俊發於103年4月24日就其所有000、000地號土地與寶吉第
17 公司簽署系爭合建契約及補充協議；嗣陳俊發於105年初將
18 上開土地及其上建物應有部分3分之1贈與胡淑惠後，寶吉第
19 公司與陳俊發、胡淑惠另於105年1月22日簽署補充協議，約
20 定胡淑惠同意概括承受原陳俊發與寶吉第公司系爭合建契約
21 之全部權利義務(見原審卷一第51頁)；其後兩造及寶吉第
22 公司於107年3月間簽署補充協議(即原審卷一第57頁)，約
23 定由上訴人概括承受寶吉第公司與被上訴人間之系爭合建契
24 約暨歷次補充協議，是系爭契約及歷次補充協議即存在兩造
25 之間。

26 2.系爭合建契約第柒條約定：「一、建物：本案興建完成後之
27 建物(以下簡稱新大樓)，新大樓公共設施依甲(即被上訴
28 人)乙方(即上訴人)各分得之主建物及附屬建物合計面積
29 比例分配之；新大樓樓層由雙方以水平方式分配之，甲方由
30 新大樓壹樓店面(含)連續向上分配，乙方由頂樓(含)連
31 續向下分配；如經雙方合意，甲方得用追加減帳更換其分配

01 建物之位置或樓層。甲方得就本標面積的（應為「本標的面積」之誤）佔本基地面積比例分回新大樓坪數百分之六十，
02 乙方分得剩餘百分之四十。二、店舖：雙方同意規劃為有騎樓之店面，面寬須達原舊建建物之面寬」（見原審卷一第3
03 5、37頁）；補充協議前言則載明：「經甲乙雙方同意訂立補充協議條款如下以調整合建契約（以下簡稱本約）內容，
04 並增加甲方得分配權利，本補充協議視為契約之一部分，其效力優先於主契約……」；第一條約定：本約第柒條第一
05 項：「甲方得就本標面積的（應為「本標的面積」之誤）佔本基地面積比例分回新大樓坪數百分之六十，乙方分得剩餘
06 百分之四十」。調整後：「甲方得分回新大樓樓地板面積共計肆佰伍拾坪（權狀登記），整棟公共設施每戶比率不得超
07 過百分之三十五」或「甲方得就本標面積的（應為「本標的面積」之誤）佔本基地面積比例分回新大樓坪數百分之六十
08 五，乙方分得剩餘百分之三十五」（見原審卷一第49頁），
09 是被上訴人依系爭合建契約及補充協議得分回新大樓樓地板面積共計450坪，或依000、000地號土地占總基地面積之比
10 例（即34.69%），分回新大樓坪數65%。上開兩造分回坪數之約定係在106年5月10日危老條例公布施行前之103年4月
11 24日所為，自未及考量危老條例之制訂施行及上訴人於108
12 年10月7日獲得危老容積獎勵額度28%，總樓地板面積由657
13 7.46平方公尺增加為7750.41平方公尺等節。則於上訴人獲
14 得容積獎勵，大幅增加新大樓樓地板面積後，上訴人仍主張
15 被上訴人僅得分得450坪建物，或被上訴人抗辯可擇優選擇
16 分得528.65坪建物（新大樓總樓地板面積7750.41平方公尺×
17 34.69%×65%×0.3025=528.65坪），兩者相差78.65坪，以
18 系爭合建案房地實價登錄資料平均每坪至少70萬元以上計算
19 （見本院卷二第125-131頁），即相差5505萬餘元，既非雙
20 方締約時所得預料，無論採何種分配方式，對他造而言均顯
21 有不公，自有民法第227條之2情事變更原則之適用。

31 3.系爭合建案依危老條例取得28%之危老獎勵容積，包含：(1)

01 危老獎勵辦法第4條：都市計畫範圍內之合法建築物符合危
02 老條例第3條第1項第2款「經結構安全性能評估結果未達最
03 低等級者」規定，獎勵基準容積8%；(2)危老獎勵辦法第6
04 條：建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住
05 宅性能評估之結構安全性能第2級，獎勵基準容積4%；(3)獎
06 勵辦法第7條：取得候選銀級等級綠建築證書，獎勵基準容
07 積6%；(4)符合危老條例第6條第2項：於危老條例施行後3年
08 內申請重建計畫，獎勵基準容積10%。足見系爭合建案得以
09 取得28%之危老獎勵容積，提供危老建物參與合建之地主即
10 被上訴人與負責設計規劃興建之建商即上訴人均有貢獻，本
11 院認因此新增之樓地板面積應依雙方貢獻之比例分配；上述
12 (1)部分為被上訴人所貢獻，(2)、(3)部分為上訴人所貢獻，(4)
13 之時程獎勵則由兩造共同促成，故被上訴人貢獻之獎勵容積
14 為13% ((1)8%+(4)5%)，上訴人貢獻之獎勵容積為15%
15 ((2)4%+(3)6%+(4)5%)，則於系爭合建案獲得危老容積
16 獎勵後，被上訴人應分配之建物坪數應調整為507.15坪
17 【(7750.41平方公尺-6577.46平方公尺)×34.69%×13/28×
18 0.3025=57.15坪；57.15坪+450坪=507.15坪】，方屬公
19 允。

20 4. 雖本件經囑託臺北市建築師公會建築師鑑定認為：兩造簽署
21 系爭合建契約書日期與「都市危險及老舊建築物加速重建條
22 例」公布日期，相隔三年以上，亦與全球流行新冠肺炎疫情
23 相隔約6年，堪信兩造於簽署系爭合建契約書時，均未能預
24 見三年後政府之住宅政策是否改弦更張，更不可能預料109
25 年起發生之新冠肺炎疫情導致營造成本大幅上揚；自109年2
26 月(開工)至111年11月(竣工前)之營造工程物價指數平均值
27 為99.195，為開工時之110.9315%，即施工期間平均工程物
28 價上升10.9315%。……獎勵容積乃植基於上訴人努力奔走
29 整合所付出之貢獻，及需大幅增加建造施工成本，實務上應
30 將必要支出之地上物拆除費用、拆遷安置費、鄰房鑑定費、
31 設計監造費、特殊結構委外審查費、耐震初步評估費、增加

01 之建造施工成本及申請容積獎勵需繳納保證金之利息、貸款
02 (融資)利息等費用併入建商總成本，再與地主土地價值比較
03 估算雙方貢獻度價值後，重新檢討並調整原合建契約書及補
04 充協議約定之分配比例進行分配，始符公允及誠信原則；經
05 計算後，被上訴人貢獻度價值為2億6413萬4696元，上訴人
06 貢獻度價值為2億784萬6686元，於核准危老獎勵容積後，依
07 一般實務作法，雙方分配比例為被上訴人55.96295%，上訴人
08 44.03705%，被上訴人得分回新大樓樓地板面積為455.16
09 1坪（計算式： $7,750.41 \times 0.346908 \times 55.96295\% \times 0.3025 = 45$
10 5.161 ）（見卷外鑑定報告），即依鑑定結果，被上訴人較
11 危老條例施行前僅應多分配5.161坪。然鑑定人未考量被上
12 訴人自103年間即與建商洽談合建，訂立系爭合建契約及簽
13 署補充協議增加分配權利，上訴人原規劃之合建大樓樓地板
14 面積為6577.46平方公尺，依103年4月24日補充協議所訂地
15 主分回65%之分配方式，被上訴人本可分得448.61坪（ 657
16 7.46 平方公尺 $\times 34.69\% \times 65\% \times 0.3025 = 448.61$ ），與同協議
17 另一固定分回450坪之方案，相去不遠，如因危老條例之實
18 施，重新追加計算不論是否申請危老獎勵均已增加之成本
19 （如物價上漲之營建成本），將被上訴人依約原可分得之45
20 0坪或原樓地板面積65%之比例調降為55.96295%，無異抹
21 殺被上訴人率先與建商成立合建契約及爭取分配權利所作之
22 努力及成果，且因樓地板增加，被上訴人若仍僅分得450
23 坪，自會減少其分得之土地，對被上訴人而言自非公允；再
24 上訴人縱使因申請危老獎勵而增加建築成本，衡情亦會於銷
25 售房地時提高每坪單價，更難認被上訴人必須因上訴人建築
26 成本之增加即減少分屋之比例。另被上訴人對於鑑定人用以
27 估價之比較標的、上訴人營造成本之計算，亦有爭執（見本
28 院卷三第12-13頁），核其理由尚非無據，是鑑定人前揭鑑
29 定分配之坪數，為本院所不採。

30 5. 綜上所述，系爭合建案獲得危老容積獎勵後，依民法第227
31 條之2規定，本院認被上訴人分配之建物坪數應調整為507.1

01 5坪為當。

02 六、兩造應如何分配建物？被上訴人舊店鋪之面寬若干？

03 (一)系爭合建契約第柒條約定，新大樓樓層由兩造以水平方式分
04 配之，被上訴人由壹樓店面（含）連續向上分配，上訴人則
05 由頂樓（含）連續向下分配；如經雙方合意，被上訴人得用
06 追加減帳更換其分配建物之位置或樓層，已如前述。又依10
07 5年12月8日補充協議第三條約定：「甲方原先分配之樓層如
08 想選換乙方樓層，價值上如有所差異，乙方同意甲方屆時用
09 銷售底價九折找補之」，第四條約定：「選屋程序將於建築
10 執照核發時執行，甲方得第一優先進行選屋作業」、第六條
11 約定：「甲乙雙方同意，甲方欲用原分配建物換取玖樓時，
12 乙方同意換取貳戶內不需找補。」（見原審卷一第53頁）。
13 亦即被上訴人係由1樓店面以水平方式往上分配，上訴人依
14 系爭合建契約所分得之建物則係自頂樓往下分配；如被上訴
15 人想選換上訴人之樓層，上開補充協議僅約定上訴人同意被
16 上訴人屆時用銷售底價九折找補之，並未約明是否仍需依系
17 爭合建契約第柒條約定「經雙方合意」方能更換樓層；惟觀
18 諸該補充協議前言「甲乙雙方同意訂立補充協議如下調整合
19 建契約書（以下簡稱本約）內容，並增加甲方得分配權利，
20 本補充協議視為契約之一部分，其效力優先於主契約」等
21 語，及第四條、第六條約定「被上訴人得第一優先進行選屋
22 作業」、「被上訴人欲用原分配建物換取玖樓時，上訴人同
23 意換取貳戶內不需找補」，應認該補充協議確有增加被上訴
24 人選擇分配之權利，被上訴人得以找補之方式，選擇將原應
25 分配之低樓層建物更換為上訴人分得之高樓層建物，並於選
26 擇更換9樓2戶內之建物時毋庸找補。被上訴人主張伊原可分
27 配528.65坪，並得優先選擇換屋（詳附表甲備註欄所示），
28 僅請求分配如附表甲所示共計505.81坪之建物，就不足之坪
29 數則請求上訴人給付1706萬4577元；然本院認被上訴人僅得
30 分配507.15坪之建物，如被上訴人選擇更換如附表甲所示高
31 樓層之建物，勢必按銷售底價九折補償上訴人房屋價差，然

01 此均非兩造聲明主張之分配方式，應認被上訴人僅得由店鋪
02 往上以水平方式分配相當坪數之建物，並得以2戶低樓層建
03 物更換9樓2戶建物而毋庸找補。

- 04 (二)又上訴人主張被上訴人應分得附表貳所示建物，係將1樓店
05 鋪即B店鋪（面寬465公分），及2至3樓全部、4樓114.03
06 坪，共450.06坪建物分配予被上訴人；被上訴人則抗辯伊僅
07 需按系爭土地佔全部基地面積之比例即34.69%分配每層樓
08 之建物。查系爭合建契約僅約定被上訴人以水平分配方式由
09 1樓店面連續向上分配，並未約明被上訴人每層樓應分配之
10 坪數，惟觀諸上訴人與000地號土地所有權人劉振惠、黃美
11 蓮簽立之合建契約書第三條第1項及第四條約定，劉振惠、
12 黃美蓮得分配之建物面積共99.2坪，包含店面面積16坪及2
13 樓以上83.2坪，選屋之原則以立體水平分配，劉振惠、黃美
14 蓮由下往上分配，上訴人由上往下分配為原則，若有二人以
15 上同時選定同戶時，則以抽籤決定並相互交換找補方式解決
16 （見本院卷二第342-343頁）；及上訴人與原000、000之0、
17 000、000之0地號土地所有權人陳明材、卓娶治訂立之協議
18 書約定，上訴人收購上開土地，並以分予陳明材、卓娶治共
19 123.6坪房屋為對價，陳明材、卓娶治係由2樓起往上分配，
20 上訴人則由開發基地位置由上往下分配，若與其他分配者有
21 二人以上同時選定同戶時，則以抽籤決定（見本院卷二第35
22 1-352頁），足見劉振惠、黃美蓮及上訴人應分予陳明材、
23 卓娶治之建物亦均由低樓層往上，上訴人將2、3樓建物全部
24 分由被上訴人取得，自屬無由，本院認被上訴人應與上開地
25 主按分得建物之坪數比例分配低樓層之建物，即被上訴人應
26 分得低樓層總坪數約69.48%之建物【 $507.15 / (507.15 + 99.2 + 123.6) = 0.6948$ 】（新大樓建物坪數如附表肆所示）。
27
- 28 (三)再依系爭合建契約第柒條約定，被上訴人分得之店鋪面寬須
29 達原舊建物之面寬。而系爭合建基地上原有三間店鋪，門牌
30 號碼由西往東依序為○○街000號、000號、000號，被上訴
31 人所有之000號店鋪位於中間，自與兩側建物（000、000

01 號)之共同壁牆心起算000號店鋪北側之寬度為510公分，有
02 都發局107年拆字第0號拆除建物測量圖、臺北市松山地政事
03 務所64年5月23日建物測量成果圖、舊建築物照片及臺北市
04 政府地政局土地開發總隊(下稱土地開發總隊)測量人員李
05 政達之陳述在卷可稽(見本院卷一第245、247、卷二第437
06 頁、卷四第23、72頁)；胡淑惠陳稱上開三間店鋪是伊公公
07 監造，都是同一時間蓋的等語，為上訴人所不爭，應認上開
08 店鋪之外牆厚度應屬相同，則依上訴人提出舊000號店鋪照
09 片顯示其外牆厚度為30公分(見本院卷一第243頁)，處於
10 中間之000號店鋪扣除兩側自牆心起算之牆壁厚度各15公
11 分，該店面淨寬應為480公分($510-15\times 2=480$)。而經本院會
12 同土地開發總隊人員至現場勘測，上訴人將新大樓一樓店鋪
13 規劃為4間，由西往東依序為○○街000號(店鋪A)、000號
14 (店鋪B)、000號(店鋪C)、000-0號(店鋪D)，其中店
15 鋪B為南寬北窄，店鋪C為南窄北寬，與被上訴人舊店鋪南北
16 側等寬(見本院卷二第437頁)之情形有別，且各店鋪自外
17 牆或共同壁牆心起算之面寬無論南北側均未達510公分，有
18 勘驗筆錄、現場照片及鑑定圖、土地開發總隊113年11月20
19 日北市地發控字第0000000000號函在卷可查(見本院卷四第
20 69-77、91、101-102頁)，則被上訴人主張伊應分得店鋪
21 C、D，南側面寬含外牆及共同壁牆心厚度共516公分($185+$
22 $331=516$)，方符合契約約定等語，自屬有據。

23 (四)據上所述分配方式，並考量兩造選擇之建物，本院認被上訴
24 人依系爭合建契約及補充協議應分得之建物為附表參所示共
25 計507.88坪建物(其中9樓A1、A2房屋係以被上訴人原應分
26 得之2樓A1、A2房屋所更換)，被上訴人既已分得應分配之
27 坪數建物，自不得再請求找補款。其中附表參項次1、2、2
28 0、21與上訴人主張為伊所分得之附表壹1、2、9、10建物相
29 同，上訴人不得請求分配外，其餘為高樓層建物應由上訴人
30 分配，是上訴人主張被上訴人不得分配附表壹項次3至8、11
31 至18建物，請求被上訴人就上訴人辦理附表壹項次3至8、11

01 至18建物公開銷售不得為反對、禁止或妨礙行為，並追加請
02 求確認被上訴人對上訴人依系爭合建契約就附表壹項次3至
03 8、11至18建物之分配請求權不存在，為有理由。又附表參
04 項次1、2、9、11、14、16、19、20、21與被上訴人主張分
05 得之附表甲1、2、9、10、19、20、21、22、23建物相同，
06 是被上訴人反訴請求上訴人應指示安信建經公司將附表甲
07 1、2、9、10、19、20、21、22、23建物交付並辦理所有權
08 移轉登記予被上訴人（被上訴人未指明其二人各應登記若干
09 應有部分，應為各二分之一），亦有理由。兩造其餘上訴、
10 追加之訴及反訴則屬無據，不應准許。

11 七、上訴人得否主張同時履行抗辯？

12 (一)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
13 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民
14 法第264條第1項定有明文。又系爭合建契約第柒條第四項約
15 定：「分配方式及找補：本案興建完成並取得使用執照後，
16 其各應屬甲乙方之建物、停車位及土地持分分配如下：……
17 四、土地持分：本基地扣除新大樓停車位應分配之土地持分
18 後，剩餘持分由甲乙雙方各依其分得之樓地板面積比例分配
19 之。」（見原審卷一第37頁）。

20 (二)上訴人主張系爭合建契約為互易契約，兩造依約應於大樓興
21 建完成取得使用執照後辦理房地互易之產權過戶程序，倘若
22 被上訴人之反訴請求為有理由，則其同時負有依民法第398
23 條準用同法第348條第1項交付並移轉土地所有權予伊之義
24 務，爰依民法第264條第1項規定主張同時履行抗辯，請求陳
25 俊發、胡淑惠應同意瑞興銀行交付並將台北市○○區○○段
26 ○○段000地號土地持分100000分之9196.58、100000分之45
27 98.29之所有權移轉登記予伊【計算式：系爭新大樓停車位4
28 7個、每一停車位分配之基地持分為100000分之100，被上訴
29 人依約分得之11個停車位佔基地面積7.29平方公尺（ 663×11
30 $\times 100 / 100000 = 7.29$ ）。被上訴人主張之附表甲房屋占基地持
31 分共計100000分之19796，共佔基地面積131.25平方公尺（66

01 3×19796/100000=131.247)，其應交付並移轉土地所有權予
02 上訴人之土地面積為91.46平方公尺(系爭土地面積230-7.29
03 -131.25=91.46)，即佔基地持分100000分之13794.87(91.4
04 6/663=13794.87/100000)。陳俊發、胡淑惠各自權利範圍分
05 別為3分之2、3分之1，即100000分之9196.58、100000分之4
06 598.29 (13794.87/100000×2/3=9196.58/100000；13794.8
07 7/100000×1/3=4598.29)】。觀諸上開計算式，可知上訴人
08 係主張被上訴人就系爭合建案之基地應有部分扣除被上訴人
09 車位應有部分、附表甲建物基地應有部分後，應同意受託人
10 瑞興銀行交付並移轉予上訴人，換言之上訴人請求同時履行
11 之部分為兩造不爭執應分歸上訴人之基地應有部分。然上訴
12 人自承系爭合建案兩造未爭執部分之房地多已出售予第三
13 人，並有實價交易資料、已出售建物明細在卷可參(見本院
14 卷二第125-133、339頁)，堪認上訴人請求受託人瑞興銀行
15 移轉其出售建物之基地應有部分予買受人並無受阻礙，且已
16 移轉完畢，且被上訴人得請求分配之建物並非全在其反訴請
17 求範圍內，上訴人縱依本判決所命對安信建經公司為指示之
18 意思表示，亦未全部履行其契約義務，其所為同時履行抗辯
19 自屬無據。

20 八、綜上所述，系爭合建案獲得危老容積獎勵後，本院認被上訴
21 人分配之建物坪數應調整為507.15坪為當，上訴人依系爭合
22 建契約及補充協議，請求陳俊發、胡淑惠就大家地產股份有
23 限公司辦理附表壹項次3至8、11至18建物公開銷售不得為反
24 對、禁止或妨礙行為，為有理由，應予准許。逾此部分之請
25 求則屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人
26 敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，
27 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項
28 所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，
29 理由雖有不同，結論則無二致，仍應予維持，上訴人求予廢
30 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本院追加請求
31 確認被上訴人對上訴人依系爭合建契約書就附表壹項次3至

01 8、11至18建物之分配請求權不存在，及被上訴人反訴請求
02 上訴人應指示安信建築經理股份有限公司將附表甲項次1、
03 2、9、10、19、20、21、22、23建物交付並辦理所有權移轉
04 登記予被上訴人，均有理由，應予准許；其等逾此部分之追
05 加之訴、反訴及假執行之聲請則屬無據，不應准許，應予駁
06 回。

07 九、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 十、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴，被上訴人之反訴
11 均為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第2
12 項、第450條、第79條、第85條第1項，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

14 民事第十三庭

15 審判長法 官 林純如

16 法 官 邱蓮華

17 法 官 江春瑩

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 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
24 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
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日

27 書記官 鄭信昱