

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第908號

上訴人 潘麗芳
林秀齡
蔣湧濤
許雪霞

共同

訴訟代理人 張麗玉律師

上訴人 聯上開發股份有限公司

法定代理人 蘇永義

訴訟代理人 張睿文律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，兩造對於中華民國111年9月30日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第796號第一審判決各自提起上訴、一部上訴，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人聯上開發股份有限公司給付上訴人潘麗芳逾新臺幣（下同）363萬3964元、上訴人林秀齡逾379萬3860元、上訴人蔣湧濤逾246萬8041元、給付上訴人許雪霞本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，上訴人潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、上訴人潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞之上訴，及上訴人聯上開發股份有限公司之其餘上訴均駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用由上訴人潘麗芳負擔10%、上訴人林秀齡負擔8%、上訴人蔣湧濤負擔14%、許雪霞負擔8%，餘由上訴人聯上開發股份有限公司負擔。
- 五、原判決第七、八、九項命准假執行之供擔保金額依序變更為121萬2000元、126萬5000元、82萬3000元，免為假執行之供

擔保金額依序變更為363萬3964元、379萬3860元、246萬8041元。

事實及理由

一、上訴人（合稱上訴人，分稱姓名）主張：

(一)伊為鳳凰華廈（下稱舊建物）區分所有權人，於民國100年間分別與對造上訴人（下稱聯上公司）簽訂合作興建房屋契約書（下稱系爭契約），由伊提供坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱00地號）之應有部分，聯上公司提供資金，合作興建住宅大樓。嗣聯上公司合併00地號及同段00地號土地（下稱00地號，與00地號合稱系爭土地）辦理都市更新（下稱都更），於109年間興建完成「天母聯上」建案（下稱系爭建案），伊於110年間各受分配如附表一之B欄、E欄所示之房屋及地下室車位1位。伊依系爭契約第2條第1項約定，可分得「依本基地（即00地號）所申得容積，所得之新屋面積，潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤各分得總新屋面積之62%的2.41%、許雪霞分得62%的2.4%」，以系爭建案核准之房屋總面積（不含雨遮）為13033.33平方公尺，00地號容積貢獻比為78.24%（00地號允建容積6254平方公尺/系爭土地允建容積7993.39平方公尺=78.24%），伊應各分得如附表一之A欄坪數所示之新屋面積，實際分配短少如附表一之C欄所示坪數，依同條第2項約定，兩造同意找補坪數按聯上公司第一次公開銷售底價之95折計價，即聯上公司應分別給付伊如附表一之D欄所示金額。另伊分得之車位，應依兩造簽訂汽車車位選配確認書之約定，以聯上公司第一次公開銷售底價之95折計算找補，即以訴外人慕樺廣告股份有限公司（下稱慕樺公司）代銷所標示伊分得車位之價格與系爭建案104個車位均價321萬元差額之95%計算，伊分得車位價值及應找補或受找補金額如附表一之E欄所示，合計聯上公司應分別給付伊如附表一之F欄所示之找補金額，惟竟向伊收取如附表三之B欄所示之找補金額，顯有違誤。

(二)系爭契約第11條第4項約定「雙方同意互換之房地，依有關

01 稅法規定互開憑證予他方，其所發生之稅金，依納稅義務人
02 各自負擔」，足見銷售房屋之房地互易稅應由聯上公司負
03 擔。又同條第1、2項約定本件採都更，伊享有土地增值稅、
04 契稅免稅優惠，自不應由伊負擔該等稅費。退步言之，聯上
05 公司依系爭契約第10條第2項約定，應於結構體完成2週內即
06 108年9月30日前通知伊依當時土地公告現值辦理過戶，惟遲
07 至110年辦理，則00地號土地公告現值調漲所增加之土地增
08 值稅，係可歸責於聯上公司所生，亦不應由伊負擔。聯上公
09 司向伊收取如附表三之C、D、E欄所示稅費，均係不當得
10 利，應予返還。爰依系爭契約第2條、第11條、民法第179條
11 規定，請求聯上公司分別給付伊如附表三之F欄所示金額本
12 息。原審判命聯上公司給付潘麗芳466萬4379元、林秀齡481
13 萬570元、蔣湧濤437萬2453元、許雪霞65萬5158元，及均自
14 111年9月28日起加計法定遲延利息，並駁回上訴人其餘之
15 訴。兩造各就敗訴部分提起上訴、一部上訴。上訴聲明：(一)
16 原判決不利於伊部分廢棄。(二)上開廢棄部分，聯上公司應再
17 給付潘麗芳49萬5296元、林秀齡22萬1267元、蔣湧濤21萬48
18 07元、許雪霞55萬6498元，及均自110年9月28日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息。答辯聲明：上訴駁回。

20 二、聯上公司抗辯：

21 (一)合建契約為建商與地主間之互易關係，系爭建案之地下容積
22 201.07平方公尺不能移至地上層使用，合建地主之舊建物如
23 不在地下層，即無法提供地下層之原建築容積與伊合建，自
24 不得主張享有地下層原建築容積總量，是系爭契約約定上訴
25 人分得「本基地所申得容積所得之新屋面積」，不應將地下
26 容積計入。又伊為都更實施者，系爭建案之設計、規劃者，
27 系爭建案最終採部分協議合建、部分權利變換進行，因不同
28 意戶即權變戶訴外人黃玉蟬陳情欲保留其舊建物一樓及連通
29 地下室之建物型態，伊始變更設計，於地下一層興建與一樓
30 連通之儲藏室供黃玉蟬選配（使用地下容積57.72平方公
31 尺），其餘地下容積用於興建地下各層之公共設施（合計使

01 用地下容積197.37平方公尺，放棄使用3.7平方公尺），已
02 由上訴人依房屋面積比例分得大公面積。倘本院認為上訴人
03 有權分配地下容積，亦僅限於地下層之專有部分即儲藏室。
04 另系爭契約未約定34、00地號如何分算應得之新屋面積，伊
05 交屋時採用之容積貢獻比法係伊公司無經驗人員所創設，並
06 非正確，系爭契約應採全國機關、業界、學界公認之銷坪係
07 數即建案之銷售面積與建築容積之比例，方屬公平合理。本
08 件銷坪係數為1.59，上訴人應各分得之地上、地下層房屋面
09 積如附表二所示。又另案訴訟認定系爭建案車位第一次公開
10 銷售底價之平均單價為321萬4423元，爰依此計算上訴人分
11 得車位之找補金額。

12 (二)合建分屋之銷售額，係由伊開立統一發票，代徵及代繳營業
13 稅，實際上應由消費者之上訴人負擔。系爭契約第11條第
14 1、2項關於上訴人得享免稅優惠之約定，係伊承辦人員對稅
15 捐規定認知錯誤所致，不影響兩造之法律關係。兩造簽約時
16 之都市更新條例第46條第3款減徵土地增值稅及契稅40%之
17 規定僅限於權變戶，上訴人並不能取得租稅優惠。另系爭建
18 案因部分採權變程序開發，應適用都市更新權利變換實施辦
19 法之相關規定，於取得使用執照後辦理釐正及地籍整理程
20 序，均須經主管機關核定，故不能依系爭契約約定於結構體
21 完成2週內辦理土地之移轉登記，非伊遲延所致，是上訴人
22 主張房地互易稅、土地增值稅、契稅均應由伊負擔，並據此
23 請求返還不當得利，均無理由。上訴聲明：(一)原判決關於命
24 聯上公司給付潘麗芳逾185萬2064元、林秀齡逾152萬6465
25 元、蔣湧濤逾96萬5287元、給付許雪霞本息部分及該部分假
26 執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴
27 及假執行之聲請均駁回。答辯聲明：上訴駁回。

28 三、兩造不爭執事實：

29 (一)潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞分別於100年5月10日、同
30 年1月28日、同年1月28日、同年1月15日與聯上公司簽訂系
31 爭契約，約定各自提供所有00地號持分予聯上公司興建住宅

01 大樓。依系爭契約第2條第1、2項約定，雙方分配原則為：

02 1.依本基地（321.85坪，即00地號）所申得容積（含獎勵容
03 積），所得之新屋面積（含主建物、附屬建物及公共設
04 施），潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤分得總新屋面積之62%的2.4
05 1%、許雪霞分得62%的2.4%，車位各分得1位。花台、雨遮之
06 面積不含於分配比例。2.如不得已需找補，雙方同意按聯上
07 公司第一次公開銷售底價之95折計算或分屋協議時另定實際
08 找補價格，互相找補（原審卷一第59至79、183至203、255
09 至275、331至349頁）。

10 (二)本件採部分協議合建、部分權變方式，合併34、00地號辦理
11 都更。依臺北市政府核定之權利變化計畫案變6-2頁，表6-1
12 所載（本院卷一第313至315頁），00地號地上允建容積為60
13 52.92平方公尺，00地號允建容積為1739.4平方公尺，合計7
14 792.32平方公尺，地下容積為201.07平方公尺，總計為799
15 3.39平方公尺。系爭建案核准之房屋總面積為13033.33平方
16 公尺（為系爭建案81戶主建物+附屬建物+公共設施不含雨
17 遮之登記面積，本院卷一第311至312頁、本院卷三第393
18 頁）。

19 (三)系爭建案地下層容積201.07平方公尺，依三門聯合建築師事
20 務所函文所示，實際使用於興建地下一層儲藏室57.72平方
21 公尺（登記臺北市○○區○○段○○段00000○號，地下一
22 層64.7平方公尺，原審卷二第83至85頁），其餘使用於公
23 設，地下二層74.19平方公尺、地下總開挖面積扣除【一樓
24 車道、汽車位每部40平方公尺、機車位每部4平方公尺、防
25 空避難室（建築面積）】後反計65.46平方公尺，合計使用1
26 97.37平方公尺，公設登記為同段33289建號，地下五層至地
27 上二十四層合計登記9041.45平方公尺（原審卷二第87至9
28 2、225頁）。

29 (四)系爭建案地下容積201.07平方公尺，係來自舊建物地下層容
30 積154.67平方公尺加上高氣離子獎勵容積30%即46.4平方公
31 尺（原審卷二第225頁、本院卷二第368頁）。依臺北市都市

01 更新處函，地下層原容積之使用，依該府都市發展局96年10
02 月12日函釋，基於都市發展使用強度總量管制之精神，僅得
03 復建於地面以下，不得移至地面以上興建（本院卷一第339
04 頁）。

05 (五)上訴人分得房屋及登記面積（不含雨遮）之坪數如附表一之
06 B欄所示。

07 (六)潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞分得房屋，依聯上公司第
08 一次公開銷售底價之95折計算依序為：每坪92萬4255元（97
09 萬2900元 \times 0.95）、91萬9505元（96萬7900元 \times 0.95）、93萬
10 3850元（98萬3000元 \times 0.95）、84萬3790元（88萬8200元 \times 0.
11 95）（原審卷二第199頁）。

12 (七)潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞分別於102年2月18日、同
13 年2月4日、同年1月26日、同年1月26日與聯上公司簽立汽車
14 車位選配確認書，各分得如附表一之E欄所示車位，依慕樺
15 公司代銷第一次公開銷售底價分別為340萬元、310萬元、40
16 0萬元、320萬元，系爭建案全部車位銷售均價為321萬4423
17 元（原審卷一第479、483、485、487頁，本院卷三第369至3
18 73、387頁、本院卷四第63至66頁）。

19 (八)聯上公司向潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤收取找補金額各如附表
20 三之B欄所示，並給付許雪霞找補金額192萬4783元（原審卷
21 一第121、231、309、353頁，原審卷二第13頁）。

22 (九)聯上公司向上訴人收取如附表三C、D、E欄所示之房地互易
23 稅、土地增值稅、契稅費用（原審卷一第171、239、317、3
24 83頁、原審卷二第13頁）。

25 四、本院之判斷：

26 甲、兩造間就上訴人分得房屋、車位應找補之金額：

27 (一)上訴人應分得之房屋面積：

28 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
29 辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義上及
30 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
31 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其

01 他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要
02 目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒
03 拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高
04 法院99年度台上字第1421號判決參照）。系爭契約第2條第1
05 項約定，上訴人應按比例分得「依本基地所申得容積，所得
06 之新屋面積」，所謂依00地號申得容積所得新屋面積之解釋
07 為何，自應基此為判斷，俾使解釋結果符合兩造權利義務之
08 公平。

- 09 2. 查基地所申得容積並不等於新屋面積，此觀系爭土地允建容
10 積合計7993.39平方公尺，惟興建房屋總面積達13033.33平
11 方公尺即明（兩造不爭執之事實(二)）。按建築技術規則建築
12 設計施工編（下稱施工編）第161條規定，本規則所稱容積
13 率係指基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比，是所謂
14 容積，即指建築基地可興建之總樓地板面積。我國實施都市
15 計畫容積管制之目的，係為使土地合理使用，維持都市生活
16 品質，故容積之取得係屬法定，非私人可任意增加。容積來
17 源除法定容積即都市計畫法令規定之容積率上限乘以土地面
18 積所得之基數外；尚有獎勵容積，即政府以容積為獎勵誘
19 因，鼓勵民間設置必要性公共設施或配合相關政策，如都市
20 更新建築容積獎勵辦法規定之各類獎勵容積；此外，施工編
21 第162條有免計容積之規定，符合該條規定要件之附屬建物
22 如陽台、露台或公共設施如防空避難設備、機電設備空間、
23 安全梯之梯間、管委會使用面積、停車空間等得不計入總樓
24 地板面積，目的亦係鼓勵建商規劃並興建現代化設施，以提
25 升民眾居住品質。再者，容積與面積差異之另一原因，係依
26 施工編第1條規定，建築面積係以建築物外牆中心線或代替
27 柱中心線以內之最大水平投影面積計算，惟地籍測量實施規
28 則第273條第1項第1款規定建物以其外牆之外緣為界，故登
29 記之建物面積大於容積，例如系爭建案使用地下層容積57.7
30 2平方公尺興建地下一層之儲藏室，惟登記為64.7平方公尺
31 即是（兩造不爭執事實(三)、原審卷二第81頁）。

01 3. 觀之本件聯上公司興建系爭建案，除以系爭土地（34、00地
02 號面積各1064、629平方公尺，合計1693平方公尺）取得第
03 三種住宅區，以容積率225%計算之法定容積外；尚依都市
04 更新條例第44條、臺北市都市更新條例第19條、都市更新建
05 築容積獎勵辦法申請各項更新容積獎勵，取得①原容積高於
06 法定容積、②更新時程獎勵、③建築設計調和、供人行走之
07 地面道路、綠建築設計、④高氣離子混凝土建築物獎勵等項
08 目之獎勵容積，合計取得系爭土地允建容積7993.39平方公
09 尺，其中地上層容積7792.32平方公尺，地下層容積201.07
10 平方公尺，此有臺北市政府核定之系爭土地更新事業計畫及
11 權利變換計畫案核定資料可參（事業核定計畫版卷變10-1至
12 10-7頁、本院卷二第149頁、原審卷一第143至145頁）；其
13 中①原容積高於法定容積，係聯上公司依95年12月1日臺北
14 市都市更新自治條例第19條規定，適用99年5月12日修正公
15 布之都市更新條例第44條第1項第1款「實施容積管制前已興
16 建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依
17 原建築容積建築」所取得之獎勵容積。次查，容積為可興建
18 總樓地板面積之最大值，是否全數用盡，端賴建築之規劃設
19 計，此觀證人即系爭建案負責建築師張文長證稱：本件地上
20 容積含獎勵是7792.32平方公尺，伊設計7792.23平方公尺，
21 應該算全數用完。地下容積含獎勵是201.07平方公尺，伊設
22 計197.37平方公尺，容積原則是盡量用完，除非以基地情
23 況無法用完，以本件開挖情況，可計容積就是197.37平方公
24 尺，所餘約3平方公尺是合理範圍等語（本院卷二第417至41
25 8頁），此與系爭契約第2條約定上訴人同意聯上公司「按法
26 規規劃利用」之旨並無不合。基上說明，系爭建案新屋面積
27 13033.33平方公尺，實際係使用00地號地下層容積197.37平
28 方公尺、00地號及00地號地上層容積合計7792.23平方公
29 尺，加計免計容積之附屬建物、公共設施面積，及因地籍測
30 量實施規則規定以建物外牆外緣測量與容積差距之面積而
31 來。

01 4. 系爭契約前言載明上訴人提供00地號持分、聯上公司提供資
02 金合作興建住宅大樓；第1條亦約定上訴人與同地號其他持
03 分共有人共同提供予聯上公司依當時法令及建築技術原則、
04 都市計畫法規定，興建住宅大廈等語；而系爭建案既合併0
05 0、00地號之容積興建房屋，並以得興建房屋之總樓地板面
06 積為基礎，設計得免計容積之附屬建物及公共設施，則解釋
07 「依00地號所申得容積」，自應以上訴人所提供土地有貢獻
08 之容積者為限。蓋眾地主得貢獻於系爭建案之容積，無非來
09 自土地所生之法定容積或其舊建物所得之獎勵容積即前述實
10 施容積管制前已興建完成之建物、高氣離子混凝土建物等，
11 非該地主貢獻之容積，不應享有該容積所得興建之新屋面
12 積。00地號地下層容積201.07平方公尺，係來自舊建物地下
13 層容積154.67平方公尺加上高氣離子獎勵容積30%即46.4平
14 方公尺，已如前述（兩造不爭執事實(四)），此屬其他地主即
15 舊建物地下層所有人之貢獻，非上訴人所應享有。況系爭契
16 約第1條、第11條約定本件採都更（原審卷一第61、71
17 頁），即依都市更新條例，符合法定比例之房地所有人同意
18 即可進行都更，上訴人更無由期待全體地主均同意合建，藉
19 聯上公司之規劃設計而獲取其他地主貢獻之容積。至於免計
20 容積建物及因地籍測量實施規則規定建物外牆外緣與容積差
21 距之面積部分，雖源自法令規定及聯上公司所為之建築設
22 計，惟亦係本於合併00地號基地面積629平方公尺及其容
23 積，暨00地號地下層除興建儲藏室以外之容積，使聯上公司
24 得以較大之基地設置面積較廣、地下樓層較多之公共設施，
25 是本院認為此部分所得之新屋面積，應以依00地號地上層、
26 地下層、00地號容積之比例分配為公允。基此計算，潘麗
27 芳、林秀齡、蔣湧濤應分得新屋面積44.63坪，許雪霞應分
28 得新屋面積44.44坪【計算式： 13033.33×6052.92 （00地號
29 地上層容積）/（ $7792.23 + 197.37$ （00地號地上層容積+00
30 地號容積+00地號地下層容積））= 9874 （小數點以下四捨五
31 入）。潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤應分得之新屋面積為： 9874

01 $\times 62\% \times 2.41\% \times 0.3025 = 44.63$ 坪，許雪霞應分得之新屋面積
02 為： $9874 \times 62\% \times 2.4\% \times 0.3025 = 44.44$ 坪（小數點三位以下
03 四捨五入）】。

- 04 5. 聯上公司固抗辯系爭契約未約定二筆基地分得新屋之比例，
05 故應以銷坪係數計算上訴人應分得之新屋面積，本件銷坪係
06 數為1.59，上訴人分得地上層之房屋面積應以00地號地上層
07 容積 $\times 1.59 \times 62\% \times 2.41\%$ （或2.4%）計算。至於地下層並無
08 銷坪係數概念之使用，且上訴人實際僅未受分配地下層之專
09 有部分，故應以（地下一層儲藏室所有權登記面積＋共有面
10 積） $\times 62\% \times 2.41\%$ （或2.4%）計算（計算式均如附表二所
11 示）云云。惟契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行
12 為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行
13 為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範（最高法院111年度台
14 上字第2083號裁判參照），而所謂銷坪係數，或稱坪效、公
15 設比，法律並無明文規定，僅係坊間用語，未經嚴謹定義，
16 亦無公認之計算式，通常係指建築基地之容積與實際銷售面
17 積之比例而言，此乃因建築基地除法定及獎勵容積外，尚有
18 前述不計容積項目，故實際銷售面積係高於容積，即藉可建
19 面積轉換為可售面積之計算，以概略評估基地之價值。系爭
20 契約除於第2條第1項明定上訴人應分得之房屋面積外，並無
21 應依銷坪係數計算之約定，此觀聯上公司自陳於110年3月28
22 日舉辦地主說明會所提出之簡報，亦係以00地號之容積貢獻
23 比，計算00地號更新後總分得房屋面積，再以地主分回比例
24 $62\% \times$ 各地主土地持分占00地號比例計算各地主應分得房屋
25 面積（原審卷一第420、447頁）；且聯上公司計算上訴人之
26 找補明細時，亦係以相同方法計算（原審卷一第97、207、2
27 85、353頁）即明。況系爭契約第2條第1項係以00地號申得
28 容積所得之新屋面積為地主分配之基礎，並未就地上層、地
29 下層區分不同之分配標準，更未限縮上訴人就地下層部分僅
30 得分配地下一層之專有部分及其公設之面積，是聯上公司以
31 未經兩造合意且兩造計算方式始終不一（本院卷四第11頁）

01 之銷坪係數計算上訴人得分配之地上層房屋面積，再以一般
02 銷坪係數不會用在地下室、上訴人僅未受分配地下一層為由
03 （本院卷三第266、313頁），計算上訴人僅可比例分配地下
04 一樓儲藏室登記面積加計該共有部分云云，洵無足取。

05 (二)上訴人分得房屋應找補金額：

06 潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤應分得新屋面積44.63坪，許雪霞
07 應分得44.44坪，實際分得附表一之B欄所示坪數，不足坪數
08 依序為0.99坪（44.63-43.64）、1.18坪（44.63-43.45）、
09 0.99坪（44.63-43.64）、1.05坪（44.44-43.39）。又系爭
10 契約第2條第2項約定找補坪數按聯上公司第一次公開銷售底
11 價之95折即潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞分得房屋分別
12 依每坪92萬4255元、91萬9505元、93萬3850元、84萬3790元
13 計算找補（兩造不爭執事實(一)、(六)），據此計算，聯上公司
14 應分別給付潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞找補金額91萬
15 5012元（0.99×92萬4255元，元以下四捨五入，下同）、108
16 萬5016元（1.18×91萬9505元）、91萬5012元（0.99×92萬42
17 55元）、88萬5980元（1.05×84萬3790元）。

18 (三)上訴人分得車位應找補金額：

19 上訴人與聯上公司分別簽立汽車車位選配確認書而分得車
20 位，該確認書約明「若有找補金額時，依原合建契約書第2
21 條第2款雙方同意按乙方第一次公開銷售底價之95折計算」
22 （原審卷一第479、483、485、487頁），則上訴人自應依該
23 約定方式找補。潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤、許雪霞分得車位
24 依慕樺公司第一次公開銷售底價分別為340萬元、310萬元、
25 400萬元、320萬元，系爭建案全部車位銷售均價為321萬442
26 3元（兩造不爭執事實(七)），基此計算，潘麗芳、蔣湧濤分
27 得車位價值高於均價，各應找補17萬6298元、74萬6298元予
28 聯上公司【（340萬元-321萬4423元）×95%=17萬6298
29 元。（400萬元-321萬4423元）×95%=74萬6298元】，林秀
30 齡、許雪霞分得車位價值低於均價，應由聯上公司依序找補
31 10萬4500元、9500元予林秀齡、許雪霞【（321萬4423元-31

01 0萬元)×95%=10萬8702元，林秀齡僅主張10萬4500元。

02 (321萬4423元-320萬元)×95%=1萬3702元，許雪霞僅主
03 張9500元】。

04 乙、上訴人依不當得利規定請求聯上公司返還已收取之稅費部
05 分：

06 (一)房地互易稅：系爭契約第11條第4項約定「雙方同意互換之
07 房地，依有關稅法規定互開憑證予他方，其所發生之稅金，
08 依納稅義務人各自負擔」。次按在中華民國境內銷售貨物，
09 應課徵營業稅，其納稅義務人，為銷售貨物之營業人，加值
10 型及非加值型營業稅法第1條、第2條第1款定有明文。系爭
11 契約係上訴人以其土地與聯上公司銷售之房屋交換，聯上公
12 司依法自為營業稅之納稅義務人。聯上公司固抗辯營業稅係
13 對買受貨物人藉由消費表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，性
14 質上為消費稅，應由買受人負擔，伊僅為國稅局代徵、代
15 繳，並依據等值交換之稽徵原則即上訴人應移轉之土地持分
16 價額及伊應移轉之建物稅前價額，就新建物開立統一發票予
17 上訴人，伊轉嫁營業稅額之權益應予適當保護云云，並舉財
18 政部75年10月1日、84年5月24日函為佐（本院卷一第167至1
19 72頁）。惟財政部上開函文僅說明建設公司出資與地主合建
20 分屋，雙方互易房屋及土地時，建設公司應按銷項稅額與銷
21 售額合計開立統一發票與地主，合建分屋互易之房屋及土地
22 之銷售額應屬相等，該統一發票之營業稅由建設公司向買受
23 人（土地所有人）收取並依法報繳營業稅等語，是一般買賣
24 關係之營業人固可藉由開立統一發票予消費者，並向消費者
25 收取價金之方式將營業稅轉嫁由消費者負擔，惟合建契約中
26 建設公司與地主間轉嫁營業稅之方式，仍屬契約自由之範
27 疇，系爭契約第11條第4項並未約明聯上公司就互換房地開
28 立統一發票予上訴人時，得額外向上訴人收取現金以轉嫁該
29 營業稅，是兩造既無特別約定，應認上訴人互易土地之價值
30 已包含其應受轉嫁之營業稅，無須另行支付房地互易稅之費
31 用予聯上公司。

01 (二)土地增值稅、契稅部分：

02 系爭契約第11條第1、2項約定「一、土地增值稅：以『簽約
03 日』作為分算土地增值稅之基準日，『簽約日』前之土地增
04 值稅均由甲方（即原告）負擔，『簽約日』後所發生之土地
05 增值稅由甲、乙（即被告）雙方按所分得比例各自負擔，唯
06 本基地採都市更新，得享土地增值稅優惠，即甲方應移轉予
07 乙方之土地所產生之增值稅，得享免稅。二、契稅等部分：
08 本契約所發生有關之建築稅捐，悉依稽徵機關所開之稅單由
09 納稅義務人即繳納人各自負擔（唯本基地採都市更新得享免
10 繳契稅）」等語（原審卷一第71頁）。惟兩造簽訂系爭契約
11 時之都市更新條例第46條第3款規定「依權利變換取得之土
12 地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契
13 稅40%」（原審卷一第549頁），是協議合建於斯時並無免
14 稅之規定，聯上公司亦自承係伊承辦人員對都市更新條例稅
15 捐減免規定有認知錯誤之處，始於約定後段為錯誤之提醒等
16 語（原審卷一第428頁）。按民法第88條之規定，係指意思
17 表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機
18 有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判例參
19 照）。聯上公司為上開約定之動機固為誤解法令，惟非屬意
20 思表示錯誤；觀之上開契約文義後段既明載上訴人得享土地
21 增值稅及契稅免稅，聯上公司亦坦認因誤解法律規定，始與
22 上訴人為此項約定，可知當時兩造真意均為上訴人無庸負擔
23 上開稅捐，意思表示合致，是上訴人依約自無給付上開費用
24 予聯上公司之義務。

25 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，民法第179條定有明文。上訴人依系爭契約第11條規定
27 無負擔房地互易稅、土地增值稅、契稅之義務，已如前述，
28 惟聯上公司向訴人收取上開費用受有利益，致上訴人受有
29 損害，自應返還所受利益。是上訴人依前開規定，請求被上
30 訴人返還如附表三之C、D、E欄所示金額，即屬有據。

31 丙、準此，潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤得向聯上公司請求之金額如

01 附表四之F欄所示，另聯上公司已給付許雪霞找補金額192萬
02 4783元（兩造不爭執事實八），超過其得請求之金額192萬2
03 444元（附表四編號4之F欄），不得再為本件請求。

04 五、綜上所述，潘麗芳、林秀齡、蔣湧濤依系爭契約及民法第17
05 9條規定，請求聯上公司各給付363萬3964元、379萬3860
06 元、246萬8041元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月28
07 日（原審卷一第411頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求為無理由，
09 應予駁回。許雪霞依系爭契約及上開規定，請求聯上公司給
10 付121萬1656元本息，為無理由，應予駁回。原審就上開應
11 准許部分，判命聯上公司如數給付，並分別諭知兩造供擔保
12 後，得、免假執行，核無不合，聯上公司上訴意旨指摘原判
13 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之
14 上訴。至於上開不應准許部分，其中原判決命聯上公司應給
15 付潘麗芳103萬415元、林秀齡101萬6710元、蔣湧濤190萬44
16 12元、許雪霞65萬5158元本息部分，尚有未合，聯上公司指
17 摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判
18 如主文第二項所示。另其他不應准許部分（即上訴人請求聯
19 上公司再給付潘麗芳49萬5296元、林秀齡22萬1267元、蔣湧
20 濤21萬4807元、許雪霞55萬6498元部分），原審為上訴人敗
21 訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不合，上訴
22 人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理
23 由，應駁回其上訴。又原判決主文第一至三項所命給付金
24 額，既有部分廢棄改判，則該判決主文第七至九項准、免假
25 執行宣告所定擔保金額自應變更，爰分別酌定准、免假執行
26 之供擔保金額如主文第五項所示。

27 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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，併此敘明。

30 七、據上論結，聯上公司之上訴為一部有理由，一部無理由，上
31 訴人之上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

02 民事第一庭

03 審判長法官 石有為

04 法官 林晏如

05 法官 曾明玉

06 正本係照原本作成。

07 上訴人潘麗芳、蔣湧濤、聯上公司如不服本判決得上訴；上訴人
08 林秀齡、許雪霞如不服本判決，於合併上訴利益額逾新臺幣150
09 萬元，始得上訴，並均應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
10 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
11 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
12 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
13 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
14 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
15 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

17 書記官 陳盈璇

18 附表一：上訴人之主張：

19

		A	B	C	D	E	F	
編號	上訴人	應分得新屋面積	分得房屋門牌	實際分得面積（不含雨遮）	短少面積（A-B）	應找補房屋金額	分得車位、價值及應找補車位金額	合計應找補總金額
1	潘麗芳	46.09坪 【1303 3.33m ² × 78.24% ×62%× 2.41%× 0.3025 = 46.0 9】	臺北市 ○○區 ○○○ 路00號 9樓之3	43.64坪 【主建 物83.82 m ² + 陽 台 6.12 m ² + 〈共用 部分不	2.45坪	226萬4425 元 【92萬425 5元×2.45 =226萬44 25元】	B3-70 車 位，340萬 元。 應找補： -18萬500 元 【(321萬 元-340萬 元)×95%	208萬3925 元 【226萬44 25元-18萬 500元=20 8萬3925 元】

				含車位 9,041.9 5 m ² ×60 1/10000 0)×0.3 025 = 4 3.64 坪】			=-18萬50 0元】	
2	林秀齡	46.09坪 計算式 同上	台北市 ○○區 ○○○ 路00號 9樓之2	43.45坪 【主建 物82.99 m ² + 陽 台 8.30 m ² + 〈共用 部分不 含車位 9,041.9 5 m ² ×57 9/10000 0)×0.3 025 = 4 3.45 坪】	2.64坪	242萬7493 元 【91萬950 5元×2.64 =242萬74 93元】	B4-35 車 位，價值3 10萬元 應找補： 10萬4500 元 【(321萬 元-310萬 元)×95% =10萬450 0元】	253萬1993 元 【242萬74 93元 + 10 萬4500元 =253萬19 93元】
3	蔣湧濤	46.09坪 計算式 同上	台北市 ○○區 ○○○ 路00號 10樓之 3	43.64坪 【主建 物83.82 m ² + 陽 台 6.12 m ² + 〈共用 部分不 含車位 9,041.9 5 m ² ×60 1/10000	2.45坪	228萬7933 元 【93萬385 0元×2.45 =228萬79 33元】	B2-104 車 位，價值4 00萬元： 應找補： -75萬元50 0元 【(321萬 元-400萬 元)×95% =-75萬50 0元】	153萬7433 元 【228萬79 33元-75萬 元500元= 153萬7433 元】

01

				$0 \times 0.3025 = 43.64$ 坪】				
4	許雪霞	45.89坪 【 $1303.33\text{m}^2 \times 78.24\% \times 62\% \times 2.4\% \times 0.3025 = 45.89$ 】	台北市○○區○○路00號3樓之2	43.39坪 【主建物 82.89m^2 + 陽台 8.3m^2 + 〈共用部分不含車位 $9.041.95\text{m}^2 \times 578/100000 \times 0.3025 = 43.39$ 坪】	2.5坪	18萬4692元 【 $84\text{萬}3790\text{元} \times 2.5 - (\text{已付})192\text{萬}4783\text{元} = 18\text{萬}4692\text{元}$ 】	B4-58車位，價值320萬元。 應找補： 9500元 【 $(321\text{萬元} - 320\text{萬元}) \times 95\% = 9500\text{元}$ 】	19萬4192元 【 $18\text{萬}4692\text{元} + 9500\text{元} = 19\text{萬}4192\text{元}$ 】

02
03

附表二：聯上公司之主張：

銷坪係數：銷售面積 3942.58 坪（ 13033.33 平方公尺）÷【基地總面積 512.13 坪（ 1693 平方公尺）×法定容積率 $2.25 \times (1 + \text{獎勵值}115.27\%)$ 】 = 1.59 （見本院卷四第197頁）	
上訴人	應分得之房屋面積
潘麗芳	地上層： $6052.93\text{m}^2 \times 1.59 \times 62\% \times 2.41\% \times 0.3025 = 43.5$ 坪 地下層： 29.98 坪（地下一樓儲藏室所有權登記面積 64.7m^2 + 共有部分 34.42m^2 ）× $62\% \times 2.41\% = 0.45$ 坪
林秀齡	同上
蔣湧濤	同上
許雪霞	地上層： $6052.93\text{m}^2 \times 1.59 \times 62\% \times 2.4\% \times 0.3025 = 43.32$ 坪

(續上頁)

01

	地下層：29.98坪（地下一樓儲藏室所有權登記面積64.7m ² +共有部分34.42m ² ）×62%×2.4%=0.45坪
備註	以上見本院卷四第197、213至219頁、本院卷三第393頁

02

附表三：上訴人請求金額

03

編號	上訴人	A. 聯上公司應找補金額	B. 聯上公司已收取之找補金額	C. 房地互易稅	D. 土地增值稅	E. 契稅	F. 原審請求總金額
1	潘麗芳	208萬3925元	192萬6908元	47萬3046元	45萬1208元	4萬4088元	515萬9679元
2	林秀齡	253萬1993元	191萬1992元	47萬1085元	17萬7280元	4萬3987元	503萬1837元
3	蔣湧濤	153萬7433元	161萬1474元	47萬3046元	17萬2027元	4萬2780元	458萬7260元
4	許雪霞	19萬4192元	0元 (已付192萬4783元)	47萬466元	51萬9436元	3萬7062元	121萬1656元

04

附表四：本院認定上訴人得請求金額

05

編號	上訴人	A. 聯上公司應找補金額	B. 聯上公司已收取之找補金額	C. 房地互易稅	D. 土地增值稅	E. 契稅	F. 得請求總金額 (A+B+C+D+E)
1	潘麗芳	73萬8714元 【房屋91萬5012元-車位17萬6298元】	192萬6908元	47萬3046元	45萬1208元	4萬4088元	363萬3964元 (A+B+C+D+E)

		元=73萬 8714元】					
2	林秀齡	房屋：11 8萬9516 元 【房屋10 8萬5016 元+車位 10萬4500 元=118 萬9516 元】	191萬199 2元	47萬1085 元	17萬7280 元	4萬3987 元	379萬3860 元 (A+B+C +D+E)
3	蔣湧濤	房屋：16 萬8714元 【房屋91 萬5012 元-車位7 4萬6298 元=16萬 8714元】	161萬147 4元	47萬3046 元	17萬2027 元	4萬2780 元	246萬8041 元 (A+B+C +D+E)
4	許雪霞	房屋：89 萬5480元 【房屋88 萬5980元 +車位95 00元=89 萬5480 元】	0元	47萬466 元	51萬9436 元	3萬7062 元	0元 (A+C+D +E=192 萬2444 元，惟聯 上公司已 給付192萬 4783元， 逾許雪霞 得請求金 額)

