

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第157號

上訴人 蔡樟昌

訴訟代理人 陳冠睿律師

被上訴人 炬曄營造股份有限公司

法定代理人 李謀智

訴訟代理人 蔡育盛律師

複代理人 蘇冠榮律師

上列當事人間請求返還補貼款事件，上訴人對於中華民國111年12月30日臺灣臺北地方法院第一審判決（111年度重訴字第835號）提起一部上訴，本院於112年8月30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、上訴人主張：伊前於民國103年1月10日與訴外人寶吉第建設股份有限公司（下稱寶吉第公司）及被上訴人簽訂新北市汐止區新峰段、水源段合建契約書（下稱系爭合建契約），約定由伊及寶吉第公司提供坐落新北市汐止區水源段及新峰段等土地，與被上訴人合作開發興建大樓（下稱系爭合建案），並以未來每坪售價新臺幣（下同）36至38萬元作為預估價格。嗣伊因被上訴人於105年間表示系爭合建案當時每坪市價已跌至32萬元，為求順利完工，乃另與被上訴人簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議），約定伊就原應分配之房屋面積減少分配110坪，自伊依約應得之房屋總價值中扣除後由伊再行選屋，將該減少部分補貼分配予被上訴人，並附有「若系爭合建案分屋銷售之公開售價高於原預估售價，被上訴人應將補貼之110坪房屋返還上訴人」之解除條件（下

稱系爭解除條件)。嗣系爭合建案於110年分屋銷售後，每坪市價已漲至45萬元以上，遠高於兩造簽訂系爭合建契約時之預估價格，更與系爭補充協議約定之分配價值（即每坪32.04萬元）落差近5成，系爭解除條件顯已成就；且與該協議互助互利之精神有所衝突，伊所為補貼之給付目的亦當然消滅，被上訴人即屬無法律上原因受有該補貼款之利益，並致伊受有損害，然系爭建案之房屋均已出售，自應依系爭合建案分屋後公開售價時之平均客觀交易價值即每坪45萬元計算應償還之價額。又因系爭合建案售價飆漲係因新冠肺炎疫情下全球資金熱潮所致，其波動幅度非伊簽訂系爭補充協議時所得預見，原有分配價值效果對伊顯失公平，應有情事變更原則之適用等情。先位依系爭補充協議約定、民法第179條及同法第181條規定，擇一請求被上訴人給付2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；備位依民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人給付同一款項（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。至上訴人請求超逾上開部分，經原審駁回後，未據其聲明不服，已非本院審理範圍）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴，及該部分假執行之聲請，均廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人2,000萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人係因無法完成其於系爭合建案中身為地主所負整合土地及開闢道路之義務，且未如期返還伊代墊款，始主動提出減少分配房屋以換取系爭合建案繼續進行，兩造簽訂系爭補充協議並未附有系爭解除條件，上訴人減少分配亦非基於房價波動所生補貼之經濟目的，伊受有該110坪房屋之分配利益，即非不當得利。又上訴人持有大量房地及身為多家建設公司負責人，於簽訂系爭補充協議時應可認知存有不動產市價上漲之風險，難謂系爭合建案售價之上漲係其不可預見之客觀情事變更；況伊嗣依系爭合建契約及系

01 爭補充協議，於110年8月9日與上訴人簽訂第3次補充協議書
02 並經公證後，業於同年10月間點交上訴人應受分配之房屋及
03 移轉所有權完畢，系爭合建契約及相關補充協議自斯時起即
04 已履行完畢，當無情事變更原則之適用，上訴人即不得再據
05 以增、減給付或調整法律效果等語，資為抗辯。並答辯聲
06 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
07 假執行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)兩造於103年1月10日與寶吉第公司簽訂系爭合建契約，約定
10 由上訴人及寶吉第公司提供坐落新北市汐止區水源段及新峰
11 段等土地，與被上訴人合作開發系爭合建案，兩造復於105
12 年間簽訂系爭補充協議，約定上訴人就原應分配之房屋面積
13 減少分配110坪，並分配該110坪房屋予被上訴人，嗣系爭合
14 建案業於110年完工並分屋銷售，上訴人已依系爭補充協議
15 將該110坪房屋分配予被上訴人等情，業據上訴人提出系爭
16 合建契約、系爭補充協議為證（見原審卷第23至55頁），並
17 為兩造所不爭執（見本院卷第8至9、102至103頁），上開事
18 實自先堪認定。

19 (二)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
20 責；若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實，則被告就
21 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
22 回原告之請求。次按基於給付而受利益之給付型不當得利，
23 所謂「無法律上之原因」，係指受益人之得利欠缺「財貨變
24 動之基礎權利及法律關係」之給付目的而言，依舉證責任分
25 配原則，應由主張該不當得利返還請求權存在之人即原告，
26 舉證證明其給付欠缺給付目的（最高法院110年度台上字第1
27 804號判決可參）。本件上訴人主張系爭補充協議係基於因
28 房價下跌而補貼被上訴人之經濟目的所為，並附有系爭解除
29 條件，嗣因系爭合建案分屋銷售後房價上漲而使其給付欠缺
30 給付目的，系爭解除條件亦因而成就，被上訴人自受有不當
31 得利，惟為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯，依上說

明，上訴人自應就其依系爭補充協議所為給付欠缺給付目的，暨該協議附有系爭解除條件並已成就之事實負舉證責任。經查：

1.觀兩造雖以系爭補充協議第壹條約定：「甲（即上訴人）乙（即被上訴人）雙方同意，依合建契約第參條第一項甲方原應分配之房屋面積（合建契約略以…以地政機關登記之面積為準，包括主建物、附屬建物及共有部分，其中附屬建物面積包含簽約當時地政機關可依法登記之陽台及雨遮等面積。），甲方減少分配110坪，該110坪房屋分配予乙方；並依合建契約第拾肆條第一項之價格表計算出合建標的全棟均價，再以全棟均價乘以110坪即為該110坪房屋之總價值，甲方按合建契約第參條應得之房屋總價值優先扣除該110坪房屋之總價值後再行選屋。」（見原審卷第55頁），惟未明載上訴人前開給付之具體原因，且遍觀該協議全文文義，亦無任何提及兩造簽訂該協議係因考量當時系爭合建案之每坪市價較原預估價格為低，故上訴人基於補貼之經濟目的而為給付之相關內容，復未見有何約定若系爭合建案於將來分屋銷售時之每坪市價高於原預估售價時，被上訴人即應返還上訴人減少分配之110坪房屋等相類文字記載，是系爭補充協議前言雖記載：「原甲乙雙方（即兩造）……，茲為互助、互利之精神業經雙方協議，特訂立補充條款……」等語（見原審卷第55頁），已無從憑此推認該協議存有上訴人所稱之補貼經濟目的或系爭解除條件。

2.次觀兩造簽訂系爭補充協議之原委，亦據證人邱更久於本院證述：伊從事不動產行業約略30幾年，因被上訴人有關土地的事情幾乎都是委託伊處理，而且當時是伊跟上訴人有認識，所以系爭補充協議也是委託由伊洽談及簽訂；上訴人是該合建案之部分土地所有權人，也是當時被上訴人去做這個案子的仲介，在合約內上訴人有很多應該要完成的義務，譬如面前計畫道路要開闢，基地內現有巷道要廢除，且當時被上訴人也有借款給上訴人，後來因上訴人的義務及借款等等

01 都未履行完成，造成整個時間延宕，被上訴人之代墊款無法
02 如期受清償，使被上訴人成本增加，基於上開所述綜合原
03 因，被上訴人有一度想要放棄這個合建案不想做了，希望朝
04 上訴人違約方面來處理，伊是基於要幫上訴人完成這個合建
05 案，所以才會提出類似下臺階讓兩造有繼續下去的理由，後
06 來雙方才有如該份補充協議書之簽訂，敲定之後，被上訴人
07 才同意繼續完成該合建案；系爭補充協議是雙方討論完的結
08 論，內容是約定好才打字，被上訴人成本之損害也是雙方坐
09 下來以彼此專業所認知計算的大約金額，伊記得上訴人資金
10 不足，要請建築執照，銀行才會撥土地融資，上訴人才有錢
11 還給被上訴人，且上訴人沒有完成義務部分都是由被上訴人
12 完成，這些都是增加的成本，所以才約定上訴人減少分配11
13 0坪，該110坪房屋分配予被上訴人，並據以約定選屋之標
14 準，110坪是綜合雙方討論的結果，並非係因房價變動至低
15 點，為補貼被上訴人110坪而簽訂該協議，也沒有約定若該
16 合建案分屋銷售之公開售價高於原預估售價，被上訴人應將
17 上訴人補貼之110坪房屋返還上訴人；很多協議都會寫「茲
18 為互助、互利之精神業經雙方協議」，但沒有具體內容，會
19 簽訂系爭補充協議之原因已如上述，原審卷第245頁之LINE
20 通訊軟體對話紀錄（下稱系爭對話紀錄）是伊與上訴人之對
21 話紀錄，因上訴人說他剛跟股東開完會，其股東認為當時房
22 價還不錯，被上訴人也有賺錢，可否將該補貼110坪是不是
23 能夠還給他們，上訴人說是補貼，這是其自己的認知，一般
24 來講不會去反駁或爭執，因沒有這回事，伊以語音通話告訴
25 跟上訴人這個案子你自己已經分很多，而且當時就已經約定
26 好，沒有返還的道理，伊說伊等已經幫上訴人很多，直到最
27 後到被上訴人要交屋給上訴人，上訴人應該要支付稅費、及
28 代書費等等費用也是由被上訴人借款給他的，當然上訴人之
29 後有償還此款項，但在業界不會這樣處理，是基於自103年
30 起已經到最後要交屋了，伊也跟上訴人說我幫他最後1次，
31 讓上訴人可以順利取得房子且可以出售，所以伊就跟上訴人

01 說如果你股東有意見，你應該去跟股東解釋清楚，你不應該
02 來找伊，上訴人聽完伊的解釋向伊表示說對不起，是他的股
03 東讓他做這個要求，伊說伊尊重等情明確（見本院卷第148
04 至153頁）。參以上訴人雖自陳其負有督促訴外人欣暘建設
05 股份有限公司（下稱欣暘公司）開闢系爭合建案基地前方道
06 路之義務（見本院卷第173頁），惟依被上訴人所提會議紀
07 錄（見本院卷第267至275頁），該等道路開闢工程實際上係
08 由被上訴人與欣暘公司及其發包廠商協調處理而未見上訴人
09 參與；又上訴人係直至系爭補充協議簽立後之105年11月間
10 始償還被上訴人之代墊款1億元，復由被上訴人為其墊付系
11 爭合建案交屋預收稅雜費等情，亦有存摺明細、借據可憑
12 （見本院卷第227頁、原審卷第301頁），可徵證人邱更久所
13 證前情，應屬信實，被上訴人辯稱：上訴人為求系爭合建案
14 之繼續進行，始提出減少分配房屋而由兩造簽訂系爭補充協
15 議，該協議並非基於補貼被上訴人之經濟目的所為或附有系
16 爭解除條件等情，尚非無據。

17 3.上訴人所提內政部不動產交易實價查詢服務網之實價登錄資
18 料（見原審卷第185至201、247至265頁），僅能證明該建案
19 附近房價於兩造簽訂系爭合建契約、系爭補充協議及分屋時
20 之漲跌，不能據以推認兩造有因房價波動考量而簽訂系爭補
21 充協議之情；證人邱更久已證述其對上訴人於系爭對話紀錄
22 中所稱「補貼110坪」云云（見原審卷第245頁）之回應如前
23 （見三、(二)2.），自亦不能以上訴人之該等單方表示資為對
24 上訴人有利之認定。上訴人既未證明系爭補充協議係基於補
25 貼被上訴人之經濟目的而為或附有系爭解除條件，其先位依
26 系爭補充協議約定、民法第179條及同法第181條規定，擇一
27 請求被上訴人給付所受前開110坪房屋價值之利益即2,000萬
28 元，為無理由，不應准許。

29 (三)再按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依原有效
30 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
31 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。前開情事變

更原則，固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，法院即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，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。惟若事後發生之情事並未變動為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，貫徹原定之法律效果實係契約嚴守之體現，當不致因此即顯失公平，自無以情事變更原則調整原定給付之可言。經查，上訴人依系爭補充協議所為給付，並非係基於當時系爭合建案之房價下跌而對被上訴人之補貼，已如前述（見三、（二）），縱於系爭合建案分屋銷售後因新冠肺炎疫情導致房屋售價飆漲，惟系爭補充協議原定給付（即上訴人減少分配110坪房屋）法律效果發生原因之法律要件基礎或環境並未因此發生變動，是系爭補充協議簽訂後系爭合建案之房價漲跌，並非決定該原定給付是否公平之因素，自無因此適用情事變更原則加以調整之餘地。從而，上訴人備位依民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人給付同前之2,000萬元，亦無理由。

四、綜上所述，上訴人先位依系爭補充協議約定、民法第179條及同法第181條規定，備位依民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人給付2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上開部分為上訴人敗訴判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，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。

六、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 9 月 27 日

民事第二十三庭

審判長法官 張松鈞

法官 楊舒嵐

法官 許勻睿

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 9 月 27 日

書記官 莫佳樺