

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第572號

上訴人 財團法人台北縣私立真光教養院

法定代理人 胡峻源

訴訟代理人 陳世雄律師

被上訴人 洪圓建設股份有限公司

法定代理人 洪村騫

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年5月11日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第32號第一審判決提起一部上訴，本院於113年1月10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、上訴人於原審依民國92年5月28日合建契約（下稱系爭契約）、93年12月20日增補協議書（下稱系爭協議）及民法不完全給付、物之瑕疵、不當得利規定為本件請求（見原審卷第13頁），聲明求為被上訴人應給付新臺幣（下同）1億9,938萬7,371元本息，於原審112年2月16日言詞辯論期日稱請求權基礎為系爭契約、協議及民法第179條（同上卷第209頁），但其112年2月24日民事準備書狀復提及物之瑕疵及不完全給付規定為請求依據（同上卷第245、249頁），則其於本院以系爭契約、協議及民法不完全給付、物之瑕疵、不當得利規定為請求權基礎，並無訴之追加問題，被上訴人稱上訴人於本院有追加之訴，答辯聲明駁回其追加之訴部分（見本院卷第309、393頁），尚有誤會。

01 二、上訴人主張：兩造於92年5月28日、93年12月20日簽訂系爭
02 契約及協議，約定由伊提供新北市○○區○○段○○○○○○○○
03 ○○○○○○○○○地號土地（上開5筆土地經整併為同段993
04 地號土地，下稱系爭土地），被上訴人出資合作興建有富欣
05 殿住宅大廈（下稱系爭合建案），依約定伊可分配40%房
06 地，被上訴人分配60%房地；系爭合建案已完工取得使用執
07 照，總戶數為135戶、汽車停車位89個、機車停車位18個，
08 按比例伊可分得房屋54戶、汽車停車位35.65個、機車停車
09 位7.2個，然實際上伊僅分得房屋34戶、汽車停車位33個，
10 短少120.682坪、汽車停車位2.65個、機車停車位7.2個，以
11 000年0月間有富欣殿公寓大廈買賣實價登錄資料，建物每坪
12 46萬元、汽車停車位200萬元、機車停車位33萬3,000元，總
13 金額為6,321萬3,720元，依系爭契約、協議之分配建物面積
14 與總面積比例為26.684%，伊應分得土地面積718.02平方公
15 尺，實際上僅分得717.64平方公尺（即1萬分之2,667），短
16 少0.38平方公尺，加計應分得建物面積398.95平方公尺與總
17 建物面積1萬7,270.17平方公尺之比例為2.31%，以基地面積
18 2,690.82平方公尺乘以2.31%即為62.16平方公尺，合計62.5
19 4平方公尺（即18.915坪），以每坪土地110萬元計算共2,08
20 0萬6,500元。被上訴人因系爭合建案獲得容積移轉獎勵，可
21 多分配3767.29平方公尺（約1139.6坪），伊配合被上訴人
22 要求提供多分得40%土地之13.33%即358.69平方公尺申請建
23 築，然被上訴人未給付對價，伊未同意由被上訴人以1,000
24 萬元為補償，被上訴人係無法律上原因多分得房地利益1億
25 1,935萬元，致伊受有損害；因被上訴人取得容積率增加之
26 建坪，未依系爭契約第7條第1款約定繳納土地增值稅，致伊
27 遭新北市政府稅捐稽徵處新店分處（下稱新店稅捐分處）催
28 討686萬7,151元（本稅596萬8,526元、行政救濟期間利息3,
29 347元、滯納金89萬5,278元），伊於100年8月15日、101年1
30 月17日繳付稅金與罰款，此部分屬被上訴人無法律上原因受
31 有利益，且被上訴人故意漏報土地增值稅，致伊遭受核課稅

01 捐、滯納金與行政救濟期間利息之損害，被上訴人應予賠
02 償。爰依系爭契約、協議、民法物之瑕疵、不完全給付及不
03 當得利規定提起本件訴訟。聲明：被上訴人應給付上訴人1
04 億9,938萬7,371元，其中1億7,858萬0,871元自起訴狀繕本
05 送達翌日起，另2,080萬6,500元自原審準備書狀(四)繕本送達
06 翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利息。原審為上訴人
07 敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，上訴聲明：(一)原
08 判決後開不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人
09 9,576萬3,672元，其中8,630萬6,672元自起訴狀繕本送達之
10 翌日起，其餘945萬7,500元自原審準備書狀(四)繕本送達翌日
11 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准
12 宣告假執行。

13 三、被上訴人則以：

14 (一)依系爭契約第2條第1、4款及系爭協議第1條約定，已確認上
15 訴人可分得建物面積（含公共設施）約1,306.12坪（約占建
16 物總面積26.67%）、33個停車位，依系爭協議第10條約定，
17 上訴人可分得34戶房屋、33個停車位及合建基地產權26.6
18 7%，系爭協議第1條及第9條亦詳為計算兩造可分配系爭土地
19 持分26.67%、73.33%，嗣兩造簽訂洪圓建設新店市新和段合
20 建案地主房屋分配確認書（下稱系爭分配確認書），上訴人
21 已取得其受分配房地產權，未有短少，並無受損，伊亦無不
22 當得利。

23 (二)上訴人以可受分配房屋做為其提供土地之對價，將系爭合建
24 案基地持分73.33%所有權，依系爭協議移轉登記予出資建屋
25 之伊，就上訴人提供系爭土地可建房屋之法定容積60%，及
26 因容積移轉獎勵可分得建物面積均歸伊所有，系爭契約之性
27 質，依第7條第5款約定屬互易，故伊取得合建案基地持分7
28 3.33%，非無償取得，此經本院101年度重上字第793號、最
29 高法院106年度台上字第1044號駁回上訴人之請求確定，該
30 案對兩造有爭點效之適用。縱認上訴人受分配有短少建物與
31 基地坪數、汽車及機車停車位，但其最遲於系爭合建案96年

01 8月1日取得使用執照時，已知有短少分配等情，乃上訴人遲
02 至111年11月15日方提起本件訴訟，已逾15年請求權時效。

03 (三)系爭協議第5條就土地增值稅約定，移轉合建基地持分73.3
04 3%所生之土地增值稅，伊僅負代墊義務，非由伊繳納；況上
05 訴人將合建基地持分13.33%所有權移轉登記予伊時，新店稅
06 捐分處於96年間原核定免稅，伊無庸代墊土地增值稅，縱事
07 後重新核課，亦屬納稅義務人即上訴人之繳稅義務，行政救
08 濟期間所衍生利息、滯納金等，係不可歸責於伊，應由上訴
09 人自行負擔等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如
10 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 四、查兩造簽訂系爭契約、協議，系爭合建案分配房地與找補均
12 依系爭契約、協議之約定，系爭合建案於96年5月10日竣
13 工，總樓地板面積1萬7,270.17平方公尺，建物135戶、法定
14 停車位85個、自設停車位4個、機車位18個。系爭分配確認
15 書記載「地主分得面積與戶數」為「應分得坪數1306.12
16 坪，實際分得坪數1288.58坪，尚差17.54坪，待交屋完成後
17 再進行找補」，兩造就系爭合建案實際分配情形如系爭分配
18 確認書所載。新店稅捐分處於96年間核課土地增值稅390萬
19 9,018元、205萬9,508元，課徵期間利息3,347元、滯納金89
20 萬5,278元，共686萬7,151元，上訴人已繳納完畢等情，有
21 系爭合建案之使用執照、系爭契約、協議、分配確認書、新
22 店稅捐分處109年1月9日及112年4月14日函文等可參（見原
23 審卷第15至22、23、50、51、79至85、149至170、173至17
24 6、467至469頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第242至24
25 3頁），堪信為真實。

26 五、上訴人主張被上訴人就系爭合建案短少分配建物398.95平方
27 公尺、汽車停車位2.65個、機車停車位7.2個予伊，總金額
28 為6,321萬3,720元，伊僅請求3,160萬6,860元，土地部分短
29 少18.915坪，每坪100萬元計算為1,891萬5,000元，僅請求9
30 45萬7,500元，被上訴人因容積率移轉增加土地面積108.5
31 坪，獲有1億0,850萬元不當得利，伊僅請求返還5,425萬

元，被上訴人未給付土地增值稅等共686萬7,151元，應返還利益，僅請求44萬9,312元，依系爭契約、協議、民法物之瑕疵、不完全給付、不當得利規定，請求被上訴人給付9,576萬3,672元本息等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

經查：

(一)依系爭契約、協議約定，被上訴人有無短少分配建物、土地、停車位予上訴人？

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。系爭契約第2條之土地及建物權利分配，第1項「建物分配方式：以房地價值方式分配，甲方（即上訴人）分得甲方提供合建土地可建法定容積總面積百分之四十，乙方（即被上訴人）分得百分之六十。甲、乙雙方分得面積包括：主建物、附屬建物及全部公共設施面積。」、第3項「停車位：地下室壹層及貳層停車位，雙方依建物分配比例分配」、第4項「土地分配方式：甲、乙雙方各自分得主建物面積÷主建物總面積＝土地面積。」、第5項「甲、乙雙方同意以戶為分配單位，車位以壹位為分配單位，有不足一戶（位）或超出一戶（位）時，雙方再就差額部分互相找補。差額部分雙方同意於辦理交屋手續時結清。（房屋及車位找補價格雙方同意以交屋前銷售底價為找補價依據）」（見原審卷第152頁）。而系爭協議第1條約定：「甲方（即上訴人）按合建契約書第2條第1款及第3款所列建物面積及停車位分配辦法，甲方可分得建物面積（含公共設施）約1,306.12坪，約佔本興建安建物總面積26.67%，另車位部分甲方應分得33位。乙方可分得建物面積（含公共設施）約3,591.23坪，約佔本興建安建物總面積73.33%，另車位部分乙方應分得50位（甲、乙雙方面積分配應以台北縣政府核准之建築執照為準，如有誤差雙方同意按分配比例以加減帳方式找補）。另本合建案土地產權持分甲方分配26.67%（約217.09坪）。乙方持分分配73.33%（約59

6.91坪)。上開分配方式經雙方審核並確認無誤。(房屋分配明細詳如附件一)」，有系爭協議可據(同上卷第173頁)，上訴人依系爭契約原可分得40%之建物比例，於系爭協議確認後變更為26.67%，土地部分亦為26.67%。又系爭協議所載「房屋分配明細詳如附件一」，即為上訴人所提之系爭分配確認書(同上卷第23頁)，為兩造所確認(同上卷第266頁)，就雙方分配房地之具體內容，系爭分配確認書載明「地主分得面積與戶數」為「應分得坪數1306.12坪，實際分得坪數1288.58坪，尚差17.54坪。待交屋完成後再進行找補」、另「地主分得停車位33位」(同上卷第23頁)，是依系爭契約、協議之約定及系爭分配確認書所記載，已就系爭合建案之建物、土地與停車位重為分配，兩造自應依變更後約定之比例分配，非如上訴人主張仍依系爭契約之原約定40%比例分配。

2.上訴人可分得土地部分為26.67%，系爭土地基地面積為2690.82平方公尺，有系爭合建案使用執照可憑(見原審卷第15頁)，以基地面積乘以上開比例為717.64平方公尺，此與上訴人自陳取得土地面積一致(同上卷第452頁)，並經兩造確認上訴人實際取得之土地面積即為717.64平方公尺《即217.086坪》(同上卷第484頁)。而房屋部分依系爭分配確認書載明「地主分得面積與戶數」為「應分得坪數1306.12坪，實際分得坪數1288.58坪，尚差17.54坪。待交屋完成後再進行找補」(同上卷第23頁)。就停車位部分，上訴人可分得33位，實際上已分得33位(同上卷第10頁)，是兩造關於建物、土地、車位之分配結果，僅建物部分確認短少分配17.54坪(須待交屋完成後再進行找補)，其餘土地、停車位部分並無短少分配之情形，應堪認定。

3.就上訴人建物短少分配17.54坪部分，上訴人主張應依每坪46萬元計價，該給付義務已發生云云，而被上訴人則以短少分配建物坪數部分，因兩造約定於交屋完成後再進行找補，找補之清償期尚未屆至，無從給付置辯。依系爭契約第2條

第5項載明「…雙方再就差額部分互相找補。差額部分雙方同意於辦理交屋手續時結清…」（見原審卷第152頁），系爭分配確認書亦載明「待交屋完成後再進行找補」（同上卷第23頁），可見上訴人短少分配建物17.54坪數部分，應待辦理交屋完成後，始有給付差額坪數找補價款之義務。就系爭合建案上訴人分得部分尚未完成交屋，為兩造不爭執（同上卷第484頁），上開建物坪數差額部分之價款找補義務清償期既尚未屆至，則上訴人請求被上訴人應履行給付找補差額義務云云，自不可採。

4.上訴人就系爭合建案有無短少分配一事委請社團法人新北市建築師公會鑑定，該會於000年0月00日出具系爭合建案權益分配鑑定報告書，記載上訴人有短少分配情形（見原審卷第25至38頁），然該鑑定報告所依據資料僅有系爭契約，並無系爭協議或分配確認書（同上卷第27頁），而兩造就系爭合建案之建物、土地、停車位，已於系爭協議調整分配比例，故鑑定報告僅以系爭契約為依據所做之鑑定結論自不正確，並不足採。又該會於000年0月00日出具補充鑑定報告書記載將系爭協議書及分配確認書納入補充鑑定（見本院卷第119至143頁），認建物面積差異398.95m²、土地面積差額62.54m²、停車位差異2.56輛、機車停車位7.2輛云云（見本院卷第137頁），然其內容並未敘明何以系爭協議、分配確認書所約定之分配比例不足採之理由，故補充鑑定意見，亦不足採。

(二)就被上訴人依系爭契約、協議取得容積移轉所增加系爭建案基地之土地面積，有無不當得利？

1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。另民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上揭不當得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益

者，即應對該對象成立不當得利（最高法院98年度台上字第1156號裁判要旨參照）。上訴人主張被上訴人取得容積移轉而增加系爭合建案基地之土地面積，乃不當得利，自應以該權益不應由被上訴人受領為前提。

2.系爭契約第2條第2項約定「容積移轉獎勵部份：甲方（即上訴人）無條件同意乙方（即被上訴人）提供將自有土地之容積移轉獎勵全部歸乙方所有。但須以政府法定容許轉移面積為準。因容積移轉所需捐贈台北縣政府之公共設施保留地暨相關費用全由乙方負責，甲方無須支付任何移轉之費用且與甲方公共設施保留地（兒童遊戲場土地）無關，也不可影響甲方所分得法定容積百分之四十之建坪容積坪數。乙方因容積移轉而增加之興建面積全部歸乙方所有，甲方絕無異議」（見原審卷第152頁）。依上開約定，被上訴人取得容積移轉獎勵增加系爭合建案興建之土地面積，係本於系爭契約第2條第2項之約定，上開原因屬被上訴人取得該利益之權益歸屬依據，非無法律上原因，故上訴人主張被上訴人取得容積移轉獎勵增加興建土地面積之利益係無法律上原因云云，即不足採。

3.上訴人主張其第10屆第11次董事會會議記錄會議說明二以「合建契約補充協議書內提及因建商將自有容積移轉於本合建案，需再移轉土地產權13.33%持分面積比例予該建商」，決議為「全體董事原則通過」（見原審卷第277至279頁），上開會議有瑕疵，對伊不生拘束力。臺北縣政府社會局96年11月20日說明「有關容積移轉土地產權登記完成後，被告（即被上訴人）願意提供予貴院1,000萬元之回饋金」（同上卷第233、281頁），雖上訴人未同意1,000萬元回饋金，但足以證明被上訴人稱可無償取得容積移轉增加興建面積一事不實，故被上訴人取得容積率移轉增加興建土地面積之利益確屬不當得利云云。惟上開董事會會議係上訴人內部對於容積率移轉一事，希望自被上訴人取得補償金之內容，非兩造關於支付容積率移轉對價之約定，另臺北縣政府社會局96

01 年11月20日函文記載被上訴人願提供1,000萬元回饋金，亦
02 非兩造間之約定，無從依該函文即認被上訴人有給付1,000
03 萬元回饋金之義務，並據此推論伊移轉土地產權增加興建面
04 積並非無償之結論；故上訴人以上開會議記錄或社會局函文
05 為據，主張被上訴人就容積移轉獎勵增加系爭合建案興建土
06 地面積為不當得利，應予返還，亦不足取。

07 4.上訴人於另案即本院101年度重上字第793號請求被上訴人移
08 轉土地所有權登記事件，嗣經最高法院106年度台上字第104
09 4號判決駁回上訴人之上訴確定，判決理由認定兩造簽訂系
10 爭協議，合於契約自由原則，無顯失公平之情形，且上訴人
11 董事會雖未決議移轉系爭土地應有部分13.33%，惟此非被上
12 訴人所能知悉，上訴人將該應有部分13.33%移轉登記予被上
13 訴人，仍屬有效，尚無違法可言。被上訴人依系爭契約、協
14 議取得系爭土地應有部分73.33%，自屬有據（見原審卷第18
15 7至189、201至203頁）；益可見被上訴人依系爭契約、協議
16 之約定分配取得建物、土地等，並無違誤。

17 (三)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
18 賣之規定，民法第398條定有明文。上訴人稱本件是以伊之
19 系爭土地所有權應有部分與被上訴人建築完成之部分房屋所
20 有權互易，因伊受有短少分配建物、土地、停車位之損害，
21 被上訴人應依物之瑕疵賠償伊所受損害云云。然被上訴人係
22 依系爭契約、協議、分配確認書關於建物、土地、停車位約
23 定之分配比例，分配予兩造，上訴人僅建物部分有短少分配
24 17.54坪（須待交屋完成後再進行找補），其餘土地、停車
25 位部分並無短少分配之情形，故上訴人主張本件有物之瑕疵
26 云云，並不足取。又民法第227條所謂之不完全給付，係指
27 債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務
28 本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種，上訴人並未
29 指明本件有何瑕疵給付或加害給付之情形，故其稱被上訴人
30 有不完全給付云云，亦不可採。（上訴人112年4月11日民事
31 準備書狀四引用民法第277條規定《見原審卷第452頁》，應

01 是誤載，併此敘明)

02 (四)上訴人主張伊繳納土地增值稅、行政救濟期間利息及滯納金
03 等共686萬7,151元，被上訴人應依不當得利規定返還，是否
04 可採？

05 1.依系爭協議第5條約定「雙方同意由乙方（即被上訴人）代
06 墊甲方（即上訴人）執行本約第9條土地移轉而應繳納之土
07 地增值稅（金額以政府核定之稅單為準）款項，甲方應於本
08 約土地辦理移轉申報土地增值稅並於接獲土地增值稅款繳納
09 書核發之同時，甲方開立應完納之土地增值稅款之同額本票
10 予乙方為代墊款擔保憑證…」（見原審卷第174頁），第9條
11 約定「甲方應按本協議書第3條所示辦理土地移轉於乙方名
12 下」，其中包括容積移轉之再移轉本約土地產權13.33%持分
13 面積比例予乙方部分，併第3條即為兩造間本於系爭合建案
14 由地主即上訴人為土地移轉登記於建商即被上訴人之產權移
15 轉登記義務（同上卷第175頁）。依上開約定，上訴人本於
16 系爭協議將其參與系爭合建案所提供之土地，應移轉土地產
17 權與被上訴人部分，及因容積移轉獎勵增加興建面積而增加
18 移轉土地產權13.33%與被上訴人部分，所為移轉土地所有權
19 衍生之土地增值稅，其繳納土地增值稅之義務人均為上訴
20 人，被上訴人僅有代墊土地增值稅之義務，是上訴人主張因
21 伊繳納土地增值稅受有損害，被上訴人受有利益云云，與上
22 開約定不符，故其請求被上訴人返還其繳納之土地增值稅，
23 即非可採。

24 2.上訴人就繳納土地增值稅之行政救濟期間利息3,347元、滯
25 納金89萬5,278元，係因土地增值稅經新店稅捐分處重新核
26 發更正後土地增值稅繳款書，併繳納期限為97年12月21日至
27 98年1月19日，上訴人就該稅款於100年8月15日及101年1月1
28 7日繳納，有新店稅捐分處112年4月14日函可憑（見原審卷
29 第467至469頁），上開應依法申報獎勵容積所增加13.33%土
30 地所有權移轉部分，被上訴人已向該分處申報移轉，經該分
31 處於96年12月4日發給土地增值稅免稅證明書（該部分土地

01 移轉核課土地增值稅為0元，見原審卷第405頁），上訴人亦
02 確認該部分移轉原核定免稅之事實無誤（見原審卷第439
03 頁），嗣新店稅捐分處改依96年5月16日辦理土地合併之地
04 價核算，以系爭土地更正後之前次移轉現值68年6月每平方
05 公尺1,100元為原地價，重新核算土地增值稅，應納稅額由0
06 元更正為596萬8,526元等，有該分處112年4月14日函覆可稽
07 （同上卷第467至469頁），是並非被上訴人故意錯誤申報或
08 未盡善良管理人注意而申報錯誤；又上訴人係自行繳納土地
09 增值稅等，並未將重新核課後繳款書等資料提供被上訴人由
10 其代墊繳款，被上訴人自無從據以代墊。另就行政救濟利息
11 3,347元、滯納金89萬5,278元，何以應歸責被上訴人，上訴
12 人並未舉證，故上訴人主張依不當得利規定請求被上訴人返
13 還此部分款項，亦不可採。

14 六、綜上所述，上訴人依系爭契約、協議約定及民法物之瑕疵、
15 不完全給付、不當得利規定等，請求被上訴人給付9,576萬
16 3,672元，其中8,630萬6,672元自起訴狀繕本送達翌日起，
17 其餘945萬7,500元自原審準備書狀(四)繕本送達翌日起，均至
18 清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原
19 審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此
20 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 七、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

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

26 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

27 民事第十九庭

28 審判長法 官 魏麗娟

29 法 官 張婷妮

30 法 官 潘進柳

31 正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

09 書記官 鄭靜如