臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第109號

上　訴　人　正隆股份有限公司
法定代理人　鄭人銘
訴訟代理人　陳建勳律師
　　林靜怡律師
被 上訴 人　林光洋
　　彭向陽
共　　同
訴訟代理人　連元龍律師
　　王誠之律師

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109年7月29日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第20號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於113年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於㈠命上訴人給付被上訴人林光洋逾新臺幣叁拾肆萬陸仟肆佰零叁元本息部分，㈡命上訴人給付被上訴人彭向陽逾新臺幣叁拾肆萬陸仟肆佰零叁元本息部分，及各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。

上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔三十分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人林光洋、彭向陽在本院追加備位依臺北市政府核定版權利變換計畫、補充協議書㈡第8至10條、協議書㈢、協議書㈣第3條約定及民法第179條規定請求(見本院卷一第362頁、第454頁)，合於前揭規

定，應予准許。

二、被上訴人主張：兩造於民國94年12月4日簽訂合建契約（下稱系爭契約），約定由伊等提供共有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地之應有部分（權利範圍各1/2，下稱系爭土地）參與合建，並依系爭土地占合建基地面積比例分配房屋（下稱系爭合建案）。依上訴人於000年0月00日出具之「正隆股份有限公司00區00段0小段000地號等45筆土地都市更新案地主產權分配說明」（下稱系爭產權分配說明），伊等可分得權利價值各為新臺幣（下同)8216萬7425元，且因未選擇1樓店面，將1樓店面價值依2樓以上住宅平均單價64萬1628元換算面積各為120.93坪。然伊等實際分得之B-2F及C-2F（下稱系爭房屋），面積共236.06坪，均不足2.9坪，依系爭契約第5條第1項第3款約定，上訴人應找補伊等各185萬8320元。另上訴人應依補充協議書㈡，給付林光洋該協議第9條差額2萬1080元、搬遷費3萬元、第8條土地補貼款132萬元、第10條租金補貼121萬元；依補充協議書㈢給付地主補貼227萬2629元；依補充協議書㈣給付地主補貼60萬元，再扣除補充協議書㈡代墊租金32萬元，總計應給付林光洋513萬3709元。應依補充協議書㈢給付彭向陽地主補貼227萬2629。詎上訴人竟錯誤要求林光洋找補305萬4704元、彭向陽找補591萬5784元，係無法律上原因受有利益，致伊等受有損害等情。爰依系爭契約第5條第1項第3款、補充協議書㈡第8至10條、協議書㈢、協議書㈣第3條約定及民法第179條規定，求為命上訴人各給付林光洋、彭向陽1004萬6733元，及均自起訴狀繕本送達翌起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴（未繫屬本院部分，不予贅述）。被上訴人在本院將上開請求權列為先位，並備位依臺北市政府核定版權利變換計畫、補充協議書㈡第8至10條、協議書㈢、協議書㈣第3條約定及民法第179條規定請求。

三、上訴人則以：依系爭契約第5條第1項第1款、第2款、系爭產權分配說明第8點及選屋辦法壹（壹）關於分配及選屋之約定，

被上訴人應以其可分配之權利價值選屋及車位，單價應依伊呈臺北市政府核定之鑑價公司鑑定更新後各分配單元價值表（下稱更新後各分配單位價值表）為據。被上訴人選定系爭房屋之單價分別為72萬7000元及72萬8000元，車位價值為900萬元，選定房地及車位總價值各為9039萬7380元，已逾可分得權利價值8216萬7425元。雙方找補金額如107年2月8日「臺北市○○區○○段0○段000地號等45筆土地都市更新案權利價值及選屋確認表」（下稱107年選屋確認表）所載，被上訴人已於選屋完成後簽署107年選屋確認表，確認可分配之權利價值與找補差額等語，資為抗辯。

四兩造不爭執事項（見本院卷一第388、389、469頁，本院卷二第25頁）：

㈠兩造於94年12月4日簽訂系爭契約(含附件)(見原審卷第27至87頁，本院前審卷第331至391頁)，包含原審卷第79頁選屋辦法、同卷第81頁選屋確認書。兩造於101年12月27日簽訂補充協議書㈡、108年3月15日簽訂補充協議書㈣(見原審卷第221至224頁)。

㈡兩造間為協議合建，有關選屋車位分配、找補金額等權利義務，均以系爭契約為依據，至於有關本案之都市更新相關程序及權利變換計書等為行政作業，雙方均承諾不得視為分配及相互找補之依據，有共同遵守協議書在卷（見本院前審卷一第131頁，筆錄見本院卷第103頁）。本件並非以權利變換方式分配。

㈢系爭產權分配說明為上訴人出具予全體參與合建地主，第12點地主權利計算單價，記載1樓房屋價格為與上訴人約定1樓分得戶之單價，2樓以上房屋均價為64萬1628元。依第13點地主可分得權利價值計算，被上訴人可分得權利價值為8216萬7425元。(見原審卷第89、91頁，即本判決附件七)

㈣林光洋、彭向陽107年選屋確認表二份，均經林光洋在所有權人欄簽名，並於林光洋之選屋確認表加蓋林光洋印文，於彭向陽之選屋確認表加蓋林光洋印文及彭向陽印文，二份確

認表記載林光洋、彭向陽(應有部分各為1/2)所選之B-2F、C-2F每坪單價依次為72萬7000元、72萬8000元，與上訴人之找補金額依次為-3,676,355元、-5,937,435元(見原審卷第231、233頁，即本判決附件八)。上開單價為更新後各分配單位價值表之單價(原證9)。

㈤108年8月7日「正隆股份有限公司台北市○○區○○段○○段000地號等45筆土地都市更新案權利價值及選屋確認表」(下稱108年選屋確認表)未經兩造簽章，依其記載林光洋、彭向陽應付上訴人找補金額305萬4704元、591萬5784元(見原審卷第101、103頁，即本判決附件九)。被上訴人於同日委託律師發函予上訴人表示被上訴人暫行繳款是為了儘速辦理產權過戶移轉程序，對於所繳款仍保留請求返還之權利，而非認可上訴人之計算方式(原證5)。

㈥被上訴人於108年8月8日匯款459萬0842元、699萬7791元（包含找補金額305萬4704元、591萬5784）予上訴人。上訴人於同年月13日將正隆天第系爭房屋2戶及車位4個辦理交屋，並於同年月27日完成產權過戶移轉予被上訴人。

五被上訴人主張依系爭產權分配說明第14點，伊等合建分得房屋面積均不足2.9坪，上訴人應給付伊等選屋找補款各185萬9320元，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠兩造間為協議合建，有關選屋車位分配、找補金額等權利義務，係以兩造契約約定之比例計算，而非依權利變換計畫之比例計算。

1.94年6月22日修正施行之都市更新條例第25條第1項規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」第25條之1第1項規定：「以協議合建方式實施都市更新事業時，得經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人十分之八，並其所有土地總面積及合法建築物總地板面積十分之八同

意後實施之。」第2項前段規定：「都市更新事業計畫如屬前項採多數決方式辦理報核者，對於不願參與合建協議之土地或合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購。」在重建之都市更新，不論以權利變換或協議合建方式為之，均係重建區之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，依所提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按一定之比例分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。惟其比例之決定，以權利變換方式者，係由實施者擬定權利變換計畫，送主管機關依相關程序審議通過後核定發布實施；採協議合建方式實施者，則依契約當事人所約定之特定比例或計算基礎所形成之比例定之。準此，以權利變換方式決定更新後房地之分配比例者，係依權利變換計畫之比例計算權利人可配得之房地面積；採協議合建方式實施者，則係依契約當事人所約定之比例計算；同一都更計畫中得同時實施權利變換與協議合建二種方式，對同意參與都更與不願參與之權利人分別採用不同方式決定更新後房地之分配比例，惟就同一權利人則無併採權利變換與協議合建之可能，縱合建契約係約定以房地重建前、後之權利價值比率作為更新後房地之分配比例，或約定須按權利價值之差額找補，仍屬協議合建。先予敘明。

2. 兩造於94年12月4日簽訂系爭契約，由被上訴人提供系爭土地參與合建。系爭契約第5條第1項房屋分配原則第1款記載「甲乙雙方建物分配比例以本基地依申請當時都市更新事業計畫及建築法規核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積之和，乘甲方（即被上訴人)土地佔本基地之比例所得之面積，由甲方取得57%，乙方(即上訴人)取得其餘43%；…」，嗣以補充協議書㈡修改分配比例為60%、40%(見原審卷第221頁)，可知兩造約定被上訴人可分得房屋面積，係以基地申請都市更新事業計畫及核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積之和，乘以被上訴人土地佔基地之比例所得之面積，由被上訴人取得60%。上訴人98年8月21日函件所附之「共同遵守程序同意書」，其上記

載「甲、乙雙方確認瞭解有關選屋車位分配比例、雙方找補金額、拆遷補償金、保證金、稅金負擔等權利義務相關內容，均以雙方簽訂之合作興建契約書為依據」、「有關本案之『都市更新相關程序』及『權利變換計畫』等為行政作業，雙方均承諾不得視為分配及相關互找補之依據」(見本院前審卷一第131頁)，兩造陳明業經兩造簽署，有拘束兩造之效力(筆錄見本院卷一第103頁)。可知關於系爭建案，上訴人在行政作業上雖以都市更新相關程序及權利變換計畫送臺北市政府核備，然兩造間係依系爭契約所約定之比例計算被上訴人可配得之房地面積，有關選屋車位分配、找補金額等權利義務，均以系爭契約為依據，並非依權利變換計畫分配(見不爭執事項㈡)。縱使系爭合建契約係約定須按權利價值之差額找補，仍屬協議合建。

㈡被上訴人依系爭契約（含附件）各應找補上訴人可分得之權利價值與選訂之權利價值差額784萬2010元(已扣除可分得房屋權值5%以九折計優待金額38萬7945元），另上訴人依協議應給付林光洋、彭向陽513萬3709元、227萬2629元，則林光洋、彭向陽應給付上訴人270萬8301元、556萬9381元，因林光洋、彭向陽已給付上訴人305萬4704元、591萬5784元，上訴人應返還林光洋、彭向陽超過部分34萬6403元、34萬6403元。

1.按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解。次按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其等欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範（最高法院111年台上字第2600號判決參照）。

2.系爭契約第5條產權分配原則第1項房屋分配原則第1款記載：「甲乙雙方建物分配比例以本基地依申請當時都市更新事業計

畫及建築法規核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積之和，乘甲方(即被上訴人)土地佔本基地之比例所得之面積，由甲方取得57%，乙方(即上訴人)取得其餘43%。雙方分配面積詳『房屋產權分配表』(附件三)；但實際分配之面積以都市更新事業計畫核准之容積，按本約之合建分配比例調整之。」(見原審卷第37頁)，嗣以補充協議書㈡修改分配比例為60%、40%(見原審卷第221頁)，明確約定依申請都市更新事業計畫核准之容積，由被上訴人分配取得60%之房屋面積、由上訴人分配取得40%之房屋面積；停車位亦為相類之約定(同條第2項第2款見原審卷第39頁，補充協議見同卷第221頁)。系爭契約附件三產權分配表說明(商業區部分)第8點記載「本案之選屋方式為依合建所分配之樓層及車位，自行依所分得之價值選擇房屋及車位，分配樓層及車位價值由建方依市場行情訂定，地主所分得之建物不足一戶或超過一戶時，其間之差額依公開銷售之底價九折計算互相補貼之，但以不超過地主分得房屋權值之5%為限，其超過部分仍以公開銷售房屋底價計算…」(見原審卷第75頁，即本判決附件三)，約定選屋方式及超過可分得房屋權值時須找補。系爭契約附件五選屋辦法第1條分配原則第1款：「以協議合建分配產權面積(含公設)及車位數為主，另以計算權利價值為輔，也就是說先計算分配之產權面積後，再計算分得之權利價值後，再依分得之權利價值選屋」(見原審卷第79頁，即本判決附件四)，其順序為：①計算分配之產權面積，②計算可分得之權利價值，③依可分得之權利價值選屋。系爭契約第5條第1項第3款「若甲乙雙方分配取得之建物不足一戶或超過一戶時，其間之差額甲乙雙方同意依乙方第一次公開銷售之各樓層底價(實施權利變換時，依雙方共同指定之合格鑑價公司之鑑價)九折計算互相補貼之，但以不超過其分得房屋價值之5%為限，餘超過部分仍以乙方第一次公開銷售各樓層房屋底價(實施權利變換時，依雙方共同指定之合格鑑價公司之鑑價)計算，另其付款方式於交屋時一次繳清(另雙方找補以壹次為原則)。」(見原審卷第37、39頁)，約定於分配取得之房

屋不足或超過一戶時須為差額找補，於實施權利變換時，依鑑價之各樓層房屋價值計算，且差額找補於可分得房屋價值差額5%為限有9折優待；「房屋不足或超過一戶」雖未載明比較基準，但自其後「不超過其分得房屋價值之5%」之文字，亦可知係以可分得房屋之權利價值與實際選定房屋之權利價值，作為被上訴人分配取得之房屋是否不足一戶超過一戶之判斷標準，而進行差額找補。上訴人在行政作業上以都市更新相關程序及權利變換計畫送臺北市政府核備，已如上㈠所述，屬「實施權利變換時」。系爭契約附件五選屋確認書列載以「可分得之建物及車位權利價值」與「選訂之建物及車位權利價值」之差價，計算找補金額之計算式(見原審卷第81頁，即本判決附件五)。而系爭契約附件五選屋辦法、附件五選屋確認書，均於簽約時即附具，為兩造所不爭執(筆錄見本院卷一第102頁)。可知系爭契約第5條第1項第1款約定房屋分配比例(另參系爭契約附件三)計算出被上訴人可分配取得多少面積，再依同條第4項約定由被上訴人選擇特定房屋(另參系爭契約附件五選屋辦法)後，再依同條第1項第3款為差額找補(另參系爭契約附件五選屋確認書)。依系爭契約第15條約定，系爭契約附件三房屋產權分配表、附件五選屋辦法及選屋確認書、附件六更新後分配建物單元及車位位置申請書，與本約具有同等效力(見原審卷第53頁，即本判決附件二)。綜上，關於房屋車位之分配，兩造立約之真意為：依上訴人以基地申請都市更新事業計畫及核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積之和，乘以被上訴人土地佔基地之比例所得之面積，由被上訴人取得60%，依該面積計算可分得之權利價值後，被上訴人依可分得之權利價值選屋，其後再依各樓層房屋價值計算所選房屋權利價值，依「可分得房屋及車位權利價值」與「所選房屋及車位權利價值」之差價，計算找補金額(其中房屋可分得權值之5%為限有9折優待)。

3. 依上開系爭契約(含附件)之約定，計算房屋及車位找補金額如下：

⑴被上訴人持有441地號土地(商二土地)面積13.6125坪。商二基準容積可分得房屋面積87.817393坪(計算式：10.0000000000坪×地主分配比例60%×地主土地13.6125坪=87.817393)，及商二獎勵容積可分得房屋面積24.014835坪(計算式：2.000000000000坪×地主分配比例60%×地主土地13.6125坪=24.014835)，共可分得房屋總面積111.832228坪，其中含有可分得1樓店面面積8.848125坪(計算式：1樓店面地主土地積13.6125坪×商二部分建蔽率65%=8.848125坪)，以及可分得2樓以上房屋面積102.984103坪(計算式：111.000000-0.848125=102.984103)，另可分得大車位1.120132位(計算式：0.137145×地主分配比例60%×地主土地13.6125坪=1.120132)、小車位0.933439位(計算式：0.114287×地主分配比例60%×地主土地13.6125坪=0.933439)(見本院卷一第324至326頁，原審卷第91頁即本判決附件七第2頁參照）。

⑵1樓可分得面積8.848125坪×1樓店面單價130萬1000元＝1151萬1411元，2樓以上房屋可分得面積102.984103坪×2樓以上房屋平均單價64萬1628元＝6607萬7484元，可分得大車位1.120132位×大車位單價228萬7500元＝256萬2302元，可分得小車位0.933439位×小車位單價216萬元＝201萬6228元，以上林光洋、彭向陽可分得權利價值各為8216萬7425元(計算式 ： 11,511,411+66,077,484+2,562,302+2,016,228=82,167,425)(見本院卷一第325至326頁，原審卷第91頁即本判決附件七第2頁參照）。

⑶被上訴人選訂之B-2F面積56.92坪，單價72萬7000元(見原審卷第145頁），持分各1/2，選屋價值各2069萬0420元，107、108號車位單價220萬元，持分各1/2，各有車位價值220萬元；所訂之C-2F面積179.14坪，單價72萬8000元(見原審卷第145頁），持分各1/2，選屋價值各6520萬6960元，109、110號車位單價230萬元，持分各1/2，各有車位價值230萬元，則被上訴人選訂之權利價值各為9039萬7380元（計算式 ： 20,690,420+2,200,000+65,206,960+2,300,000=90,39

7,380）。〔關於計算差額找補之價格基準，上訴人表示系爭合建之2樓因已被地主選屋，故無第一次公開銷售之2樓底價。被上訴人主張系爭房屋在107年至108年之實際成交價格約每坪89.2萬至111.9萬之間，並提出更被上證5為證，惟更被上證5之107年及108年實價登錄資料，乃6、10、11、12、13、14、15、16、23層之實價登錄成交價格（見本院卷一第358、375、376頁），並無2樓之價格，且若以更被上證五價格找補予上訴人，對被上訴人較為不利。系爭建案之行政作業上是實施權利變換，此時之差額找補，依約雖應依兩造共同指定之合格鑑價公司之鑑價計算，惟兩造並未共同指定鑑價公司，關於各樓層價值，僅有臺北市政府核定之更新後各分配單位價值表（見原審卷第145頁），而更新權利變換計畫案之更新前土地價值、更新後房地價值，係上訴人委託遠見不動產估價師事務所、台住不動產估價師事務所、中華徵信不動產估價師聯合事務所等三家公司鑑價後，以遠見不動產估價師事務所鑑價出之單價最高，為保障所有權人之最高應分得權益，採該所所鑑價格計算（見原審卷第143頁），衡以該等價格係由專業估價師鑑價，並經主管機關核定，該表之單價應屬公允而可作為差額找補之依據。本件僅係依更新後各分配單元價值表所列單價計算兩造差額找補之金額，揆諸前揭㈠之說明，並不影響系爭契約屬協議合建之性質，併予敘明。〕

⑷房屋部分，林光洋、彭向陽所選系爭房屋各超過其可分得權利價值830萬8485元（計算式：85,897,380-77,588,895=8,308,485），應找補上訴人之差額，依系爭契約第5條第1項第3款約定，其可分得房屋權值5%為限即387萬9445元部分以9折計算為349萬1500元（計算式：77,588,895×5%=3,879,445，3,879,445×90%=3,491,500，元以下4捨5入），則房屋可分得權值5%以9折計算之優待金額為38萬7945元（計算式：3,879,445-3,491,500=387,945）。至車位部分，因被上訴人分得車位並無不足1個而回售上訴人或向上訴人承購1個車位之

情形，故無系爭契約第5條第2項第3款可分得車位權值5%為限9折優待之適用，附此敘明。〔107年選屋確認表其中「參、依合建契約約定差額5%內以9折計」欄，以已選房屋坪數111.03、可分得房屋坪數111.83之差額坪數6.2計算5%以內以9折計坪數0.31計算房屋可優待金額1萬9891元，已選車位數2、可分得車數2.05、差額車位數-0.05、車位可優待金額0，以已選房屋坪數、可分得房屋之差額坪數計算找補之優惠金額，並將房屋優待金額以「差額坪數價值」之5%計算，與上開系爭契約第5條第1項第3款以「分得房屋權值」之5%計算不符部分，無從採取。108年選屋確認表其中「參、依合建契約約定差額5%內以9折計」欄，以選訂房屋價值8589萬7380元、可分得房屋價值7758萬8895元之差額價值830萬8485元計算5%以內以9折計價值41萬5424元計算房屋可優待金額4萬1542元，已選車位數2、可分得車數2.05、差額車位數-0.05、車位可優待金額0，將房屋優待金額以「選訂房屋價值與可分得房屋價值之差額」之5%計算，與系爭契約第5條第1項第3款以「分得房屋權值」之5%計算不符部分，亦難採取。〕

⑸以上，被上訴人各可分得之房屋及車位權利價值8216萬7425元與所選房之房屋及車位權利價值9039萬7380元之差價822萬9955元（計算式：90,397,380-82,167,425=8,229,955），扣除房屋可分得權值之5%為限有9折優待金額38萬7945元後，被上訴人各應找補上訴人房屋及車位權利價值之差額784萬2010元（計算式：8,229,955-387,945=7,842,010）。

4.此外，上訴人應依補充協議書㈡，給付林光洋該協議第9條差額2萬1080元、搬遷費3萬元、第8條土地補貼款132萬元、第10條租金補貼121萬元；依補充協議書㈢給付地主補貼227萬2629元；依補充協議書㈣給付地主補貼60萬元，再扣除補充協議書㈡代墊租金32萬元，總計應給付林光洋513萬3709元；應依補充協議書㈢給付彭向陽地主補貼227萬2629元；有補充協議㈡、㈣、107年選屋確認表及108年選屋確認表在卷可稽(見原

審卷第221至224頁、231、233、101、103頁）。是以林光洋應給付上訴人270萬8301元（計算式：7,842,010-5,133,709=2,708,301）、彭向陽應給付上訴人556萬9381元（計算式：7,842,010-2,272,629=5,569,381）。因被上訴人於108年8月8日匯款459萬0842元、699萬7791元予上訴人之金額中，包含林光洋、彭向陽應給付之305萬4704元、591萬5784元，超過林光洋應找補金額34萬6403元（計算式：3,054,704-2,708,301=346,403），超過彭向陽應找補金額34萬6403元(計算式：5,915,784-5,569,381=346,403）。從而，被上訴人先位依系爭契約第5條第1項第3款、補充協議書㈡第8至10條、協議書㈢、協議書㈣第3條約定及民法第179條規定，得請求上訴人給付林光洋34萬6403元，請求上訴人給付彭向陽34萬6403元。

㈢被上訴人主張房屋及車位找補計算式如下1.⑶、⑷部分，與兩造所簽系爭契約(含附件)約定不符，尚無足採。

1.被上訴人主張房至及車位找補金額之計算式如下：

⑴被上訴人各持有441地號土地（商二土地）面積13.6125坪，基準容積及獎勵容積計算被上訴人各可分得房屋總面積111.832228坪，其中含有可分得1樓店面面積8.848125坪，以及可分得2樓以上房屋面積102.984103坪，另可分得大車位1.120132位、小車位0.933439位。詳如上㈡1.⑴所述。

⑵1樓可分得面積8.848125坪x1樓店面單價130萬1000元＝1151萬1411元，2樓以上房屋可分得面積102.984103坪x2樓房屋單價64萬1628元＝6607萬7484元，可分得大車位1.120132位x大車位單價228萬7500元＝256萬2302元，可分得小車位0.933439位x小車位單價216萬元＝201萬6228元，以上林光洋、彭向陽可分權利價值各為8216萬7425元(計算式：11,511,411+66,077,484+2,562,302+2,016,228=82,167,425)（見本院卷一第324至326頁）。

⑶再以被上訴人各可分得權利價值8216萬7425元，計算被上訴人各可分得之2樓以上房屋面積。因林光洋、彭向陽未選擇1樓店面，故應將1樓店面價值，轉換為2樓以上住宅面積。依

原證2第14點之計算式，被上訴人各可分得之2樓以上住宅面積為：(地主可分得權利價值8216萬7425元-1樓單價x1樓實際分得面積0-分得大車位價值256萬2302元-分得小車位價值201萬6228元)÷64萬1628元=120.93坪（見本院卷一第326頁）。

⑷被上訴人應分得2樓以上房屋面積各為120.93坪，實際各分得系爭房屋面積為118.03坪，均不足2.9坪。上訴人應找補被上訴人分配2樓面積各不足2.9坪之差額，依系爭契約第5條第1項第3款約定，以2樓最低建坪單價每坪71萬2000元計算面積不足之找補金額為185萬8320元（計算式：71萬2000元x2.9坪x0.9=185萬8320元）。

2.被上訴人主張之上開找補金額計算式，其中⑴、⑵被上訴人可分得產權面積及可分得權利價值，為兩造所不爭執，但⑶「依原證2第14點之計算式，林光洋、彭向陽可分得之2樓以上住宅面積為：(地主可分得權利價值8216萬7425元-1樓單價x1樓實際分得面積0-分得大車位價值256萬2302元-分得小車位價值201萬6228元)÷64萬1628元=120.93坪」部分，為爭執所在。經查，系爭產權分配說明有1至9、12至14點，依次為：本案申請基地面積、申請獎勵及未計容積部分、登記權狀面積、上訴人經都更審議委員會審議核定補貼違章戶房屋面積、上訴人與地主分配總產權面積、申請大小車位數、上訴人與地主分配大小車位、地主分得產權面積、地主分得車位數、地主權利計算單價、地主可分得權利價值、地主扣除實際1F分得面積後可分得2F以上住宅面積說明（見原審卷第89、91頁，即本判決附件七），係參與合建地主可分配房屋面積及其權利價值（2樓以上房屋平均計價)之階段，無涉所選房屋車位價值之差額計算找補，先予敘明。系爭產權分配說明第8點「地主分得產權面積計算」，依次為商二部分產權面積計算、住三部分產權面積計算、可分得總產權面積、1F店面產權面積計算；依此計算，被上訴人可分得房屋總面積111.832228坪，其中含有可分得1樓店面面積8.848125坪，以及可分得2樓以上房屋面積

102.984103坪，詳如上㈡1.⑴所示。系爭產權分配說明第12點「地主分得產權面積計算(目前單價暫取三家鑑價公司所提單價中最高者，實際計算則以權利變換送審時單價為準)」，內容為：「1.1F房屋價格：與正隆公司約定1F分得戶之單價(如約定A即以A單價計）2.2F以上房屋均價：641,628元。…」；依此計算，被上訴人1樓可分得面積8.848125坪x1樓店面單價130萬1000元＝1151萬1411元，2樓以上房屋可分得面積102.984103坪x2樓以上房屋平均單價64萬1628元＝6607萬7484元…被上訴人各可分得權利價值8216萬7425元，詳如上㈡1.⑵所示。系爭產權分配說明第14點「地主扣除實際1F分得面積後可分得2F以上住宅面積說明：(地主可分得權利價值-與正隆公司約定1F分得戶之單價x1樓實際分得面積(C)-分得大車位價值-分得小車位價值)÷641,628元」，由其中「實際1F分得面積」、「1樓實際分得面積」之文字，可知第14點係在計算有「實際1樓分得面積」者可分得2樓以上房屋面積之計算式，乃實際上有分得1樓者方有適用。被上訴人實際上並未分得1樓，而無1樓實際分得面積，依第14點之文義，並無第14點之適用。又兩造均表示系爭產權分配說明第14點之計算方式，並未於系爭契約或協議約定，有筆錄在卷（見本院卷第二第64頁）。倘若依被上訴人之計算式，乃為將已依系爭契約第5條第1項第1款即系爭產權分配說明第8點計算被上訴人「可分得房屋面積111.832228坪」，並依第12點將1樓房屋依「1樓店面單價130萬1000元」(較2樓以上房屋平均單價64萬1628元，高出65萬9372元）計算被上訴人可分得全部權利價值8216萬7425元後，再依第14點將全部權利價值8216萬7425元（包含以單價130萬1000元計算之1樓權利價值）除以2樓以上房屋平均單價64萬1628元後，重新認定被上訴人「可分得房屋面積120.93坪」，係將1樓房屋價值做2次計算，亦非合理（實際有分得1樓者，其可分得權利價值要扣除「與正隆公司約定1F分得戶之單價x1樓實際分得面積」，有將實際分得1樓之價值，自可分得權利價值扣除後，再計算可分得2樓以上房屋面積，則無將1

樓房屋價值做2次計算之情形，附此敘明）。綜上，本件並無適用系爭產權分配說明第14點適用之餘地，故被上訴人上開㈢1.⑶依系爭產權分配說明第14點計算被上訴人各可分得120.93坪，並無足採，從而，被上訴人上開㈢1.⑷以被上訴人各可分得120.93坪而實際各分得118.03坪，認上訴人應找補被上訴人面積不足各2.9坪之差額各185萬8320元，亦不足採。

3.至被上訴人主張：上訴人以低單價計算伊可分得之權利價值，再以高單價計算伊之選屋總價值，進而產生伊需額外給付被上訴選屋找補款之不合理結果等語。經查，依系爭契約第5條第1項第1款依申請都市更新事業計畫及核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積之和，乘以被上訴人土地佔基地之比例所得之面積，由被上訴人取得60%，計算被上訴人可分得面積111.832228坪，如上開㈡3.⑴所示。被上訴人各可分得1樓面積8.848125坪，乘以更新後各分配單位價值表所載之1樓店面單價130萬1000元（見原審卷第145頁，被上訴人之計算式亦列1樓店面單價130萬1000元見本院卷一第325頁），加上2樓以上房屋可分得面積102.984103坪，乘以2樓以上房屋平均單價64萬1628元（關於2樓以上房屋平均單價64萬1628元為兩造所不爭執），係以更新後各分配單位價值表之單價計算被上訴人可分得權利價值，如上開㈡3.⑵所示。被上訴人選訂系爭房屋之單價72萬7000元及72萬8000元，係同一份更新後各分配單位價值表之單價，被上訴人選訂之權利價值，如上開㈡3.⑶所示，合於系爭契約附件三產權分配表說明第8點及附件五選屋確認書之約定。系爭大樓基地地主含被上訴人為32人（見原審卷第189頁），新建區分所有建物單元24樓89戶（見原審卷第191頁），依更新後各分配單元價值表所示，2樓以上幾乎每一更新單元之單價不同，低至57萬3000元，高至72萬8000元（見原審卷第145頁），因各單元之開窗方位與棟距、格局、使用目的、樓層因素、景觀因素不同，同一大樓中有戶別單價高低之分，並不違反鑑價常規，亦與市場交易實務相合；若不欲因找補而貼補金錢者，可選擇坪價較低或坪數較小之戶別，倘選擇價高者與選擇價低

者，均依照平均價格找補，則對於選擇價低之地主，亦不公平。由於被上訴人可分得之權利價值，係依2樓以上房屋之平均價值計算，而被上訴人所選擇系爭房屋之價值較高，依系爭契約附件三產權分配表說明(商業區部分)第8點及附件五選屋確認書之約定，依同一份更新後各分配單位價值表為找補計算，被上訴人須給付上訴人選屋找補款，並無不合理之情形。

4. 再被上訴人主張：系爭契約附件五選屋確認書所載找補方式與系爭契約第5條第1項第3款文義和選屋辦法第1條完全不同，系爭契約附件五選屋確認書僅為契約之空白表格附件，不得以空白表格推翻系爭契約本文約定，系爭契約附件五選屋確認書為選屋時應簽署之文件，惟被上訴人早於98年填具上證8選屋並確定為系爭房屋，當時上訴人並未提供被上訴人系爭契約附件五選屋確認書簽署，自不得以被上訴人未簽署之空白表格，做為解釋系爭契約之依據等語。經查，系爭契約第5條第1項第1款約定房屋分配比例(另參系爭契約附件三)計算出被上訴人可分配取得多少面積，再依同條第4項約定由被上訴人選擇特定房屋(另參系爭契約附件五選屋辦法)後，再依同條第1項第3款為差額找補(另參系爭契約附件五選屋確認書)。系爭契約附件五選屋辦法第1條約定選屋分配原則，為先計算分配之產權面積，再計算可分得之權利價值，再依可分得之權利價值選屋。系爭契約第5條第1項第3款約定於分配取得之房屋不足或超過一戶時須為差額找補，「房屋不足或超過一戶」雖未載明比較基準，但自其後「不超過其分得房屋價值之5%」之文字，足見係以可分得房屋之權利價值與實際選定房屋之權利價值，作為被上訴人分配取得之房屋是否不足一戶超過一戶之判斷標準，而進行差額找補。系爭契約附件五選屋確認書列載以「可分得之建物及車位權利價值」與「選訂之建物及車位權利價值」之差價，計算找補金額(見原審卷第81頁，即本判決附件五)，與系爭契約第5條第1項第3款文義和選屋辦法第1條約定相符。由於兩造於94年12月4日簽訂系爭契約時，上訴人尚未申請而無核准興建之基準容積、都市更新獎勵容積資料，且被上訴人尚

未選屋，故附件五選屋確認書列載「可分得之權利價值」與「選訂之權利價值」之差額計算式，而無具體數字資料(即被上訴人所稱之空白表格)，然該差額計算方式之約定，兩造均應受拘束，不得以計算式中欠缺具體數字資料即謂為空白表格而不受拘束。系爭契約附件七更新後分配建物單元及車位位置申請書，列載申請人申請分配建物單元、申請車位編號之表格，其下之申請說明欄記載「實際分配的價值若較應分配價值多時，需補差額價金，因此請依自己的能力選擇」，提醒地主選擇房屋及車位之「價值」較多時，需補差額(見原審卷第87頁，即本判決附件六)，被上訴人因此於98年9月19日提出「更新後分配位置申請書」(上證8)，申請分系爭房屋及車位(見本院前審卷第401、403頁)，係依系爭契約附件七格式提出更新後分配位置申請書，選訂系爭房屋及車位。又系爭契約並未約定被上訴人選屋時，上訴人即應提供系爭契約附件五選屋確認書簽署，系爭契約附件五選屋確認書記載「備註1.依合約規定找補金額計算，找補金額若為正數，表示需支付予地主，找補金額若為負數，表示地主需支付予正隆公司，找補金額於交屋前一次付清」，及「正隆股份有限公司將於所有地主選屋確認完成後，用印並以掛號寄給地主乙份存底」(見原審卷第81頁)，可知系爭契約附件五選屋確認書實際上主要係作為交屋前之差額找補。系爭契約附件五選屋辦法及選屋確認書為94年12月4日兩造簽約時已附具，附件五選屋辦法第5條地主選屋程序第2款約定於通知之選屋日由所有地主一同選屋，第3款約定上訴人與地主雙方簽訂選屋確認書，故被上訴人選屋與兩造簽署選屋確認書為二事，難認被上訴人填具上證8選屋申請書時上訴人即應提供選屋確認書簽署。被上訴人此部分主張，並不足採。

5.另被上訴人主張：林光洋僅係配合上訴人員工而於107年選屋確認表及委託書簽字，上訴人未給任何審閱期間，彭向陽在林光洋於107年選屋確認表簽字之前不知其107年選屋確認表之內容，其本人未承認，自不生效力云云。經查，系爭契約第5條

第1項第3款約定「若甲乙雙方分配取得之建物…其間之差額…互相補貼之…，另其付款方式於交屋時一次繳清…」（見原審卷第37頁，即本判決附件一），約定差額找補於交屋時繳清。106年10月16日交屋通知書記載上訴人將辦理交屋事宜，請被上訴人完成繳交交屋找補款，應交款項詳如附件即107年選屋確認表（見原審卷93至100頁）。107年選屋確認表記載找補金額之計算式，包含被上訴人可分得之權利價值、依協議書㈡款項、選屋及車位價值、依合建契約給付差額5%內以9折優待金額等金額之計算（見原審卷第231、233頁）。林光洋於107年2月8日簽署其本人之107年選屋確認表（見原審卷第231頁），並簽署「選屋確認單簽認委託書」記載：「本人因故無法親洽辦理與貴公司選屋確認單簽認事宜，特委託林光洋代為辦理相關事宜。 代理人林光洋（簽章）委託人彭向陽（簽章）」（見原審卷229頁），林向洋並在彭向陽之107年選屋確認表末所有權人簽章欄簽林光洋之姓名、蓋用林光洋之印文並蓋用彭向陽之印文（見原審卷第233頁），可知林光洋係提出委託書代彭向陽簽署107年選屋確認表。林光洋在本院證述：「正隆公司在106年10月16日找我跟彭向陽說明權利價值及選屋確認表，現場就正隆公司職員主導解釋，估計價錢事後我們覺得比我們想像的非常離譜，我們就有反應，到107年2月8日之前幾日，我接到正隆公司小姐電話告知即將交屋交付款項，她有問彭向陽可否一起來，我說她在忙沒有空，所以我帶印章過去，到了現場還是由公司職員向我解釋，這次多了協議㈢，他要我簽字，表示告知，應該找補的坪數…我們看完106年10月16日資料後有抗議，因為這與我們想像差太遠了，所以在107年2月8日的資料多了協議㈢。」（見本院卷一第164頁），彭向陽證稱：「000年00月間我與林光洋被叫去正隆公司3樓工務處，正隆公司可能是會計，告訴我們坪數如何算，包括1、2樓，有用筆算給我們看，每個過程計算的數據，後來有複印1份給我們，只知道我們坪數拿到多少，權利價值是多少，坪數就是我們指定的2樓坪數，知道我們要再繳多少錢，就等於是找補…

107年2月8日我沒有去，我覺得我不用去，是因我認為上訴人只是在說明算法，也沒有通知我要去，107年2月8日林光洋回來告訴我，林光洋有簽一份確認表，而且林光洋有代我簽一份確認表，所以全部是林光洋的字跡，林光洋有帶這2份確認表影印本回來…（提示原審卷第229頁選屋確認單簽認委託書、第233頁選屋確認表，其上所蓋彭向陽之印文，是否真正？）林光洋跟我要一個印章要去正隆天地工務所聽確認表計算的說明，聽說要交屋，我就拿1個我的印章給林光洋，其上所蓋彭向陽之印文，是我的印章。手寫的字跡不是我的字跡，我認為是林光洋字跡，但還是請林光洋確認。林光洋告訴我若我不能去，正隆公司職員要求林光洋要帶我的印章過去，所以我才給林光洋我的印章給他帶去…」（見本院卷一第286、288頁），林光陽證稱：「我向彭向陽說，上訴人職員以電話通知我要做交屋說明，因多了一筆款項，若彭向陽不能來，要我帶她的印章，所以彭向陽就把印章給我。」（見本院卷一第292頁），可知被上訴人於94年12月4日簽約時即知交屋時應付清房屋及車位之找補金額，又上訴人員工於106年10月16日向被上訴人說明找補金額之計算式，並交付交屋通知書及未簽章之107年選屋確認表予被上訴人，交屋通知書註明交屋前應繳交交屋找補款，被上訴人於106年10月16日取得107年選屋確認表，距離簽署107年選屋確認表之107年2月8日，有3個月餘，有足夠的審閱期。彭向陽知悉即將交屋，而於107年2月8日之前親自交付印章予林光洋前往上訴人公司聽取交屋說明、確認款項，應認彭向陽有授權林光洋簽署107年選屋確認表。上開106年10月16日交屋通知書及其附件未簽章之選屋確認表、107年2月8日選屋確認單簽認委託書及107年選屋確認表均文義明確，衡以林光洋為台大醫學系畢業、醫師，彭向陽為博士、教授退休，智識足以理解該等文件之內容，其等此部分所辯，尚難採信。惟107年選屋確認表其中「參、依合建契約約定差額5%內以9折計」欄，以「差額坪數」之5%計算9折可優待金額，與系爭契約第5條第1項第3款約定以「分得房屋權值」之5%計算不符部

分，無從採取（如上㈡3.⑷所載）。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查本件被上訴人請求上訴人給付之金額，並無約定給付期限，被上訴人以起訴狀繕本送達之翌日即108年12月4日(送達證書見原審卷第157頁）起至清償日止，按週年利率5%加計遲延利息，為屬有據，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人先位依系爭契約第5條第1項第3款、補充協議書㈡至㈣約定及民法第179條規定，請求上訴人給付林光洋34萬6403元，請求上訴人給付彭向陽34萬6403元本息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審超過上開應予准許，為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。被上訴人先位請求為部分有理由，其備位部分即毋庸判決。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事第六庭

審判長法　官 周美雲

法　官 游悅晨

法　官 汪曉君

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　1　　日

書記官 魏淑娟