

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第28號

上訴人 輝泰建設股份有限公司

法定代理人 黃德華

訴訟代理人 關維忠律師

被上訴人 吳嘉友

訴訟代理人 黃智靖律師

劉楷律師

上一人

複代理人 陳凱達律師

上列當事人間請求履行合建契約等事件，上訴人對於中華民國112年7月6日臺灣桃園地方法院110年度訴字第1003號第一審判決提起上訴，本院於114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審訴訟費用關於廢棄部分，及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造與訴外人林秀美為坐落桃園市○○區○○段000、000○0地號土地（下合稱系爭土地）全體共有人，伊之應有部分為4分之1。伊與林秀美於民國101年5月間分別與上訴人簽立合建契約（下稱系爭契約），約定以系爭土地為建築基地，合作興建「琴海」建案（下稱系爭建案）。系爭建案取得之綠建築獎勵容積為170.6坪，依系爭契約第9條約定，伊應增加受分配房地面積21.325坪。上訴人依系爭契約第3條第3項之找補約定，應按每坪平均銷售單價新臺幣（下同）36萬元，給付伊767萬7,000元等情，爰依上開約定，求為命上訴人給付767萬7,000元及自請求給付翌日（即

111年5月24日，原審卷第270頁，【原審書狀誤載為同月4日，本院卷二第240頁】）起算法定遲延利息之判決（被上訴人原審先位之訴經判決敗訴，未提起上訴，非屬本院審理範圍，不予贅述）。

二、上訴人則以：依系爭契約第9條第2項約定，被上訴人須按比例分擔因綠建築獎勵增加之建築成本及保證金，始得請求分配綠建築獎勵容積。系爭建案取得使用執照後，被上訴人因不願分擔上開成本，已同意放棄分配綠建築獎勵容積，兩造乃於105年10月17日簽立協議書（下稱系爭協議書），確認被上訴人受分配之房地戶別及車位，並已移轉所有權完畢，被上訴人無從再就綠建築獎勵容積請求伊找補給付。縱認被上訴人仍得請求，亦應依系爭契約第9條第2項約定，按比例分擔綠建築成本986萬970元後，始得分配等語，資為抗辯。

三、原審就本院審理範圍為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：（一）原判決關於命上訴人給付部分及該部分假執行宣告之裁判廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷二第172頁）：

（一）被上訴人於101年5月間與上訴人簽立系爭契約，提供被上訴人所有系爭土地應有部分，與上訴人合作興建系爭建案。

（二）系爭建案於104年7月15日竣工，於同年12月9日經桃園市政府核發使用執照，共計完工戶數為44戶、停車輛數135輛。

（三）系爭建案因綠建築取得之獎勵容積面積為170.6坪，所須增加繳納予桃園市政府之保證金為1,921萬6,500元。

五、本院之判斷：

（一）依系爭契約第3條「分配比例」約定：「一、甲乙雙方（即兩造，下均同）依甲方（即被上訴人，下均同）持分土地，可建房屋銷售面積各分得50%之比例，即本設計案共計36戶，甲方約可分得9戶之1/2，即為4.5戶之銷售面積；如變更設計後為40戶，則甲方約可分得5戶之銷售面積。二、待

01 申請容積獎勵確定通過後，由乙方（即上訴人，下均同）提  
02 供設計圖面、各戶面積及樓層單價表，供甲方選擇樓層及戶  
03 別。三、乙方平均銷售價36萬元，甲方可選適當位置（除頂  
04 樓外），按對外銷售坪數及單價，以多退少補之方式，各棟  
05 均均勻分佈，選擇合適棟別及樓別。四、停車位：甲方按平  
06 均每戶可分到車位數，變更前每戶約2個車位，變更後每戶  
07 約為3個車位，集中選配於適當位置。」、第9條「法規之變  
08 更」約定：「一、如法令變更規模獎勵及時程獎勵容積率增  
09 加時，所增加之容積、樓層、停車位均按甲乙雙方第3條所  
10 約定比例分配之。二、綠建築獎勵需增加建築成本與保證  
11 金，甲乙雙方需按持分比率分配面積平均分擔成本，惟乙方  
12 須負責領取預定等級之綠建築標章，如甲方不願按分配比率  
13 分擔此一成本，則所增加之容積悉歸乙方所有。此項綠建築  
14 獎勵容積增加之成本及保證金，待桃園縣政府公告獎勵辦法  
15 後，甲、乙雙方再行商議。」基此，依系爭契約第9條第1項  
16 約定，系爭建案因綠建築增加之獎勵容積，固應由兩造按系  
17 爭契約第3條約定之分配比例分配，然依系爭契約第9條第2  
18 項約定，兩造亦應按比例分擔因綠建築獎勵所須增加之建築  
19 成本與保證金，若被上訴人未分擔者，綠建築獎勵容積即全  
20 數分配予上訴人。至被上訴人如何分擔綠建築獎勵容積增加  
21 之成本及保證金，則待兩造另行商議。

22 (二)經查，系爭建案於101年2月15日申請建造執照，經桃園市政  
23 府核定給予法定基準容積8%之綠建築黃金級獎勵容積417.75  
24 平方公尺，上訴人於同年12月6日與該府簽訂容積獎勵協議  
25 書，依該協議書第3條及第4條約定，被上訴人應於系爭建案  
26 申報放樣勘驗前，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級黃  
27 金級評估，及於申請使用執照時，提供所獎勵增加樓地板面  
28 積法定工程造價之5倍保證金合計1,921萬6,500元，並於使  
29 用執照核發翌日起2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」  
30 綠建築標章，始得退還保證金，若未如期取得標章，繳納保  
31 證金全額由桃園市政府沒入等情，有該府建築管理處113年4

月10日函及所附建造執照申請書、容積獎勵協議書、該府都市發展局同月17日函可憑（本院卷一第239至259、265至266頁）。嗣系爭建案於102年6月25日取得綠建築候選證書（本院卷一第189頁內政部候選綠建築證書），於104年7月15日竣工，於同年12月9日經桃園市政府核發使用執照（原審卷第45頁使用執照）。是被上訴人於104年7月15日系爭建案竣工後，申請使用執照時，即須繳納綠建築保證金1,921萬6,500元，及接續執行取得綠建築黃金級標章事宜，被上訴人並於105年6月6日成功取得綠建築黃金級標章（本院卷一第295至299頁財團法人台灣建築中心綠建築標章合格評定書）。被上訴人主張其已於104年9月2日依系爭契約第9條約定，按比例分擔綠建築增加之成本100萬元等語，固提出其匯款至被上訴人當時登記負責人李新乾之存款憑條及李新乾於104年9月11日出具予其收執之字據（下稱系爭字據）為證（原審卷第39頁）。然觀諸系爭字據記載略以：本人（李新乾）於104年9月3日收被上訴人100萬元，並將此筆款項作為系爭建案因申請綠建築獎勵之容積所增加之綠建築成本，並於結算綠建築成本時，作為折抵綠建築成本之用，若無折抵綠建築成本時，將無息退還100萬元等語（原審卷第59頁），可見此筆100萬元係供兩造後續結算綠建築增加之確切成本數額及依比例計算各自應分擔金額時，作為被上訴人折抵之用，要非兩造已依系爭契約第9條約定所商議確定之被上訴人應分擔成本金額。被上訴人徒以此筆匯款遽稱其已依約履行分擔綠建築成本，尚難憑採。

(三)又查，系爭建案竣工後，上訴人於104年11月10日製作綠建築成本表，詳細列載各項因綠建築增加之成本（含繳付之保證金1,921萬6,500元），並計算兩造、林秀美各應按持分比例分擔之成本數額，暨因而可增加分配之綠建築獎勵容積坪數，提供予被上訴人、林秀美等情，業據上訴人提出該綠建築成本表為佐（本院卷二第7頁），被上訴人雖否認曾取得該表，惟證人李新乾於本院具結證稱：此表為兩造進行分配

01 選屋前，上訴人計算綠建築成本具體數額及被上訴人、林秀  
02 美確切可分配之綠建築獎勵容積坪數，提供予被上訴人及林  
03 秀美配偶許時棣，嗣其2人均認為要分擔之成本過高，且可  
04 增加分配之綠建築獎勵容積坪數不多，決定不予分配綠建築  
05 獎勵容積，故最後選屋分配時乃將綠建築獎勵容積排除於計  
06 算分配比例之母數外，被上訴人、林秀美就沒有分配綠建築  
07 獎勵容積等語明確（本院卷二第32至36、39頁）。再觀諸系  
08 爭建案於104年12月9日取得使用執照後，兩造商議選屋分配  
09 及找補金額時，上訴人先後於105年4月26日、同年5月1日提  
10 供予被上訴人之2份坪數估算表（下分稱4月估算表、5月估  
11 算表。原審卷第103頁，本院卷一第167頁），均係以扣除綠  
12 建築增加面積後之總面積，計算被上訴人、林秀美所得分配  
13 之房屋、車位坪數，並於105年11月29日將5月估算表所載被  
14 上訴人獲配房屋戶別、車位所有權移轉登記予被上訴人或其  
15 指定之登記名義人。兩造復於同年10月17日簽立系爭協議  
16 書，針對5月估算表所載被上訴人分得房屋車位後所餘應找  
17 補之坪數，約定由被上訴人以800萬元出售予上訴人及其給  
18 付方式等節，為兩造所不爭執（本院卷二第172至173頁），  
19 且有被上訴人獲配5戶之建物登記謄本、異動索引及系爭協  
20 議書存卷足憑（原審卷第81頁，本院卷一第481至505頁、卷  
21 二第113至145頁）。再徵諸證人李新乾結證以：會有前後2  
22 份估算表是因選配之戶別有調整，最終定案為5月估算表，  
23 嗣即據此完成分配。另綠建築成本表所載綠建築面積417.75  
24 平方公尺，加上基礎容積率（8%），即為2份估算表所載綠  
25 建築增加面積563.96平方公尺等語（本院卷二第37、38至40  
26 頁），及證人許時棣於本院結證稱：系爭建案合建事宜係由  
27 伊代理林秀美與上訴人的實際負責人黃德華接洽，當時因被  
28 上訴人較熟悉建築業，故由兩造談妥條件後，伊即依相同條  
29 件與上訴人簽約。選屋分配時，也是兩造計算好分配比例  
30 後，由被上訴人先選屋，伊再依比例選屋，伊所選戶別曾有  
31 變動，最終分得之戶別即如5月估算表所載，選屋過程中伊

從未與上訴人談到有因綠建築要增加分配之面積等情（本院卷二第56至59、62至63頁），參互以察，可知於兩造結算綠建築增加成本之確切金額並核算各自應分擔之數額時，被上訴人經評估其應分擔之數額與所得增加分配之面積後，已與上訴人合意確認其不依系爭契約第9條第2項約定分配綠建築獎勵容積，此觀兩造以系爭協議書約定被上訴人獲配房屋及車位所餘應找補坪數之處理事宜，全未提及其另有尚待分配之綠建築獎勵容積一節（原審卷第81頁）亦明。

(四)繼查，依系爭協議書約定，針對被上訴人以800萬元出售應找補坪數予上訴人之給付，因上訴人另為被上訴人代付土地銀行貸款1,179萬元及代墊增值稅151萬3,164元，扣除該800萬元後，被上訴人向上訴人合計借款530萬3,164元（計算式：1,179萬元+151萬3,164元-800萬元=530萬3,164元），應於被上訴人就系爭建案獲配5戶中門牌號碼桃園市○○區○○路000號6樓房地（下稱000號6樓房地）貸款撥付時償付上訴人。嗣被上訴人於106年5月間經銀行撥付貸款，於同月11日匯款858萬元予上訴人，上訴人於同日稍晚再匯回425萬元予被上訴人等情，為兩造所不爭執（本院卷二第172至173頁），並有系爭協議書、000號6樓建物登記謄本、異動索引、兆豐國際商業銀行匯入匯款單筆查詢資料可證（原審卷第81頁，本院卷一第485至489頁、卷二第111至112頁）。上訴人主張：被上訴人依系爭協議書應償還之借款530萬3,164元，扣除被上訴人先前104年9月3日所匯100萬元後，被上訴人借款本金餘額430萬3,164元，加計兩造另口頭約定之借款利息，共計本利債務餘額433萬元，故伊於被上訴人匯款858萬元後，乃再匯回425萬元等語（計算式：858萬元-433萬元=425萬元），有黃德華於匯回425萬元後，在系爭協議書右下角手寫「106/5/11乙方（即被上訴人）償還433萬及歸還乙方之甲方（即上訴人）前借貸100萬元正，黃德華5/11」等文字（原審卷第81頁系爭協議書），可為參佐，是上訴人抗辯：伊已退還系爭字據所載被上訴人前於10

01 4年9月2日所匯擬供折抵綠建築成本之100萬元等語，應屬非  
02 虛，益徵兩造確已合意被上訴人不予分配綠建築獎勵容積甚  
03 明。被上訴人在兩造業於105年10月17日以系爭協議書約定  
04 分配找補事宜，且於同年11月29日辦妥分配之房地、車位所  
05 有權移轉登記，並於106年5月已依系爭協議書履行找補事項  
06 完畢後，時隔多年，遲至110年5月18日始提起本件訴訟，主  
07 張系爭協議書不影響伊尚有綠建築獎勵容積未受分配之權利  
08 云云，要難採信。

09 (五)依上，兩造已合意確認被上訴人不依系爭契約第9條第2項約  
10 定分配綠建築獎勵容積，被上訴人再依系爭契約第3條第3項  
11 找補約定，請求上訴人就綠建築獎勵容積找補給付款項，洵  
12 非有據。

13 六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第3條第3項找補約定，請求  
14 上訴人給付767萬7,000元本息，為無理由，不應准許。原審  
15 判命上訴人給付（原審判決主文利息起算日誤載為111年5月  
16 4日），並為准免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘  
17 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄，  
18 並改判如主文第2項所示。

19 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  
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
21 逐一論列，附此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日  
24 民事第三庭

25 審判長法 官 劉又菁

26 法 官 吳素勤

27 法 官 林伊倫

28 正本係照原本作成。

29 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  
30 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  
31 （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

01 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  
02 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  
03 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  
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

06 書記官 林伶芳