

臺灣高等法院民事判決

114年度重上更三字第30號

上訴人

即反訴被告 鴻銖建設股份有限公司

法定代理人 侯尹博

訴訟代理人 陳國雄律師

被上訴人即

反訴原告 俞志信

俞韋廷

俞淑蓉

共同

訴訟代理人 汪哲論律師

陳憲鑑律師

許博智律師

上列當事人間請求返還拆遷補償費等事件，上訴人對於中華民國106年11月28日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第634號第一審判決提起上訴，被上訴人並提起反訴，經最高法院第三次發回更審，被上訴人就反訴擴張聲明，本院於115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分之假執行聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

二、被上訴人俞志信、俞淑蓉、俞韋廷應依序給付上訴人新臺幣403萬7,067元、56萬2,534元、240萬1,418元，及均自民國106年5月5日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被上訴人反訴、擴張之訴及假執行之聲請均駁回。

四、第一審、第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人俞志信負擔百分之58、被上訴人俞淑蓉負擔百分之8、被上訴人俞韋廷負擔百分之34。反訴（含擴張之訴）訴訟費用由被上訴人負擔。

01 五、本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣135萬元、19萬
02 元、81萬元依序為被上訴人俞志信、俞淑蓉及俞韋廷供擔保
03 後，得分別為假執行。但被上訴人俞志信、俞淑蓉及俞韋廷
04 如依序以新臺幣403萬7,067元、56萬2,534元、240萬1,418
05 元為上訴人預供擔保，得分別免為假執行。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 按於第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之，但就主張
09 抵銷之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利益者，不在此
10 限，民事訴訟法第446條第2項第3款定有明文。次按第二審
11 為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張應受判
12 決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但
13 書、第255條第1項第3款分別定有明文。查，上訴人於原審
14 起訴主張被上訴人、原審共同被告俞忠信（已確定，非本院
15 審理範圍）與伊簽訂房屋合建契約書（下稱系爭契約）約定
16 共同合作興建大樓，被上訴人於民國102年7月25日將如附表
17 所示土地（下合稱系爭土地）及建物（下合稱系爭建物）點
18 交予伊後，伊於同日依約依序給付俞志信、俞淑蓉、俞韋廷
19 拆遷補償金及租金補貼款新臺幣（下同）433萬6,027元、61
20 萬1,246元、259萬7,796元（下合稱系爭補償費），被上訴
21 人嗣後反悔而繼續占用系爭土地及建物，且系爭契約於103
22 年7月16日因超過約定期限5年而失效，被上訴人領取系爭補
23 償費即無法律上原因，爰依民法第179條規定，請求被上訴
24 人如數返還並加計利息（見原審卷第3頁），經原審判決駁
25 回，上訴人不服提起上訴。被上訴人於本院111年度重上更
26 二字第153號（下稱更二審）審理時，抗辯：因上訴人未依
27 約以都市更新（下稱都更）方式進行，且未將伊等列為共同
28 起造人，致伊等受有支出所得稅、減少租金收入、喪失都更
29 利益及支出營建費用等損害，爰以之與上訴人前開債權為抵
30 銷，並於111年11月14日提起反訴，請求上訴人應給付俞志
31 信、俞淑蓉、俞韋廷抵銷後之餘額1,200萬元、150萬元、65

0萬元本息（見更二審卷一第41至42頁），嗣於111年12月21日減縮聲明為各請求上訴人給付俞志信、俞淑蓉、俞韋廷720萬元、90萬元、390萬元，並均加計自111年11月18日起算之法定遲延利息（見更二審卷一第178頁）。本院更二審判決命俞志信、俞淑蓉、俞韋廷各應給付上訴人403萬7,067元、56萬2,534元、240萬1,418元本息，駁回上訴人其餘之訴及被上訴人之反訴。被上訴人不服提起上訴，上訴人就其敗訴部分未聲明不服，經最高法院112年度台上字第2047號判決廢棄發回本院（未繫屬本院部分，不予贅述）。被上訴人於本審就反訴擴張聲明為：上訴人應依序給付予俞志信、俞淑蓉、俞韋廷1,440萬元、180萬元、780萬元，其中應給付俞志信、俞淑蓉、俞韋廷之720萬元、90萬元、390萬元自111年11月18日起；其餘金額自114年5月26日民事爭點整理狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第126頁、卷二第342頁），經核與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於附表所示訂約時間與被上訴人簽訂系爭契約，由伊出資，被上訴人提供所有之系爭土地，共同合作興建大樓，契約約定之期限為5年。被上訴人於102年7月25日將系爭土地及建物騰空點交予伊，並分別受領系爭補償費。詎被上訴人以103年2月13日臺北長春路郵局存證號碼282號存證信函（下稱282號存證信函）撤銷由伊代刻被上訴人印章使用權之同意書，復於同年月27日更換系爭建物門鎖，並於建物出入口電鍍鐵板、鐵條，置放木塊棧板、盆栽，以阻擋伊進行合建工程，則被上訴人於103年2月27日已收回系爭建物，系爭契約復於103年7月16日因契約期限屆滿而失效，被上訴人所領取系爭補償費即無法律上原因，爰依民法第179條規定，求為命俞志信、俞淑蓉、俞韋廷依序給付403萬7,067元、56萬2,534元、240萬1,418元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息之判決。就被上訴人之反訴

則以：系爭契約係因兩造約定之期限屆至而失效，非可歸責予伊，伊無違約情事，不須負損害賠償之責。又伊前請求被上訴人應依系爭契約將系爭建物騰空點交予伊，經本院105年度重上字第12號判決駁回伊之請求確定（下稱12號確定判決，案件稱點交建物事件），該判決解釋契約時未尊重系爭契約係以自行劃定、實施都更方式設計規劃之合建案，並非一般合建案之約定，就契約解釋不當，有違背法令之情事，不生爭點效。再被上訴人依法繳納所得稅為其等公法上義務，不能認為受有損害，況被上訴人係因延宕退稅時程，致無法申請退稅，不應令伊負擔。再被上訴人未依約於系爭契約成立後3個月內，提供公共設施用地供伊辦理申請容積移轉，不能請求伊給付4倍樓地板面積，無從請求未進行都更所失利益，被上訴人主張其等受有支出所得稅、減少租金收入、喪失都更利益及支出營建費用之損害，並就其等所應返還之不當得利為抵銷，及就抵銷後之餘額反訴請求伊給付，均為無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)反訴及擴張之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、被上訴人則以：依系爭契約第5條第6項、第9條第1項約定，應以都更方式合建，並由兩造依分配比例共列為起造人以申請建造執照（下稱建照），伊等因信任，簽署代刻印章同意書予上訴人用於申請系爭契約相關用印事宜。詎上訴人未以都更方式合建，且申請建照時以其自己單獨為起造人，而違反約定，伊等遂以282號存證信函催告上訴人於3日內更正，並撤銷代刻印章使用授權。又系爭契約係因期限屆滿，伊受領系爭補償費非無法律上原因，上訴人不得請求返還。縱上訴人得請求返還系爭補償費，伊亦得依民法第227條第1項、第231條第1項、第226條第1項規定，請求上訴人賠償支出所得稅之損失，依序為俞志信150萬2,379元、俞淑蓉9萬0,201元、俞韋廷53萬0,361元；減少租金收入之損失，依序為俞志信172萬6,587元、俞韋廷144萬8,142元；喪失都更利益之損失，依序為俞志信916萬1,900元、俞淑蓉1,290萬8,500

元、俞韋廷5,479萬6,500元；及營建費用損失，依序為俞志信1,145萬0,012元、俞淑蓉161萬2,958元、俞韋廷685萬0,094元，並與伊所負返還系爭補償費之債務抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。另就抵銷餘額以反訴請求上訴人給付等語，其反訴及擴張聲明：(一)上訴人應給付俞志信、俞淑蓉、俞韋廷1,440萬元、180萬元、780萬元，其中應給付俞志信、俞淑蓉、俞韋廷之720萬元、90萬元、390萬元自111年11月18日起；其餘金額自114年5月26日民事爭點整理狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、經查：

(一)兩造於附表所示之訂約時間簽訂系爭契約，由被上訴人提供系爭土地，上訴人提供資金，進行大樓合建案，有系爭契約在卷可稽（見原審卷第11至40頁）。又俞志信、俞淑蓉、俞韋廷於102年7月25日將系爭土地及建物全部騰空點交予上訴人，並依序受領系爭補償費433萬6,027元、61萬1,246元、259萬7,796元，亦有證明書在卷可憑（見原審卷第51至53頁）。再系爭契約第13條第13項約定兩造契約有效期限為5年，系爭契約已於103年7月16日因期限屆至而失效等各節，均為兩造所不爭〔見本院107年度重上字第45號卷（下稱本院45號卷）第182頁、本院卷一第273至275頁〕。

(二)上訴人前以被上訴人為被告，提起履行契約之訴，主張依系爭契約第5條第2項約定，請求被上訴人應將系爭建物騰空點交予伊拆除（即點交建物事件），經原法院於104年10月19日以103年度訴字第1801號判決認定，系爭契約為都更契約，但上訴人並未以都更案件向新北市政府申請，因此上訴人請求被上訴人騰空系爭建物交其拆除，為無理由，而判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，經本院於105年7月13日以12號確定判決駁回上訴人上訴並確定在案，有點交建物事件判決附卷可稽（見原審卷第75至91頁），並經本院調閱該

01 事件全卷宗核閱無誤。以上各節，均堪認定。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)上訴人得依不當得利請求被上訴人返還系爭補償費部分：

04 1.按無法律上原因受有利益，致他人受有損害者，應返還其利
05 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民法第17
06 9條定有明文。查系爭契約第4條係關於「合法及違章建築拆
07 遷補償及租金」之約定，約定內容為：「甲方（即被上訴
08 人）應於乙方（即上訴人）取得建照後通知搬遷之日起二個
09 月內搬遷完成，並騰空房屋交予乙方，乙方自甲方所有房屋
10 全部騰空交屋之日起，依甲方合法房屋產權之面積按每坪新
11 臺幣壹萬陸仟元之價金計算補償及租金。若甲方有違章建
12 物，則依實地測量面積按每坪新臺幣捌仟元之價金計算補償
13 及租金，委由信託銀行全部合建人一次一起支付。」等語
14 （見原審卷第14、24、34頁）。由是可知，系爭補償費乃用
15 於補償被上訴人因合建而需拆除系爭建物所生之支出搬遷
16 費、租金收入及建物滅失等損失。而系爭契約附有終期，於
17 期限屆滿時，向後失其效力，是被上訴人在系爭契約有效期
18 限內，如係依約受領之補償費，即屬有法律上之原因。

19 2.被上訴人領取之搬遷費及上訴人占有系爭建物期間之租金補
20 償，非不當得利，至拆除建物之補償費則應予返還。茲分述
21 如下：

22 (1)搬遷費部分：

23 被上訴人自承系爭建物交付上訴人之前係出租訴外人俞氏電
24 器股份有限公司（下稱俞氏公司），於搬遷時俞氏公司並未
25 要求任何搬遷費用等語（見更二審卷二第61頁），並有租賃
26 契約書在卷可參（見更二審卷一第189至404頁）。審酌被上
27 訴人於俞氏公司遷出後，騰空交付上訴人所需進行搬遷之項
28 目應甚少，搬遷費應尚非過鉅，準此，上訴人主張搬遷費應
29 為系爭補償費之1%（見更二審卷二第63頁），即俞志信、俞
30 淑蓉及俞韋廷依序為4萬3,360元、6,112元、2萬5,978元（元
31 以下四捨五入，下同），應屬合理。而被上訴人係依系爭契

約第13條第13項約定履行，於系爭契約屆期終止後，自不需再返還此部分搬遷費用，因此，上訴人請求返還此部分之搬遷費，即無理由。

(2)租金損失部分：

①被上訴人於102年7月25日依系爭契約第4條之約定，將系爭建物交付上訴人（不爭執事項(一)），上訴人自應補償被上訴人因系爭建物之騰空交付上訴人而無法取得之租金。惟被上訴人於103年2月27日以鐵板焊住出入口及加裝新鎖，但未將新鎖交付上訴人等情，有照片可按（見原審卷第66至67頁，更一審卷第101至103頁），且為被上訴人不爭執（見更二審卷二第62頁），足見被上訴人已將系爭建物取回占有管領，致上訴人喪失占有。被上訴人雖否認取回系爭建物之占有，辯稱：因為上訴人管理不當導致有流浪犬貓及流浪漢進入及物品遭竊，伊等恐因此需負房屋所有權人責任才加鎖云云。惟被上訴人既將系爭建物以鐵板焊住及附加新鎖，且未將新鎖交付上訴人，顯已用物理方式隔絕上訴人就系爭建物為使用管理，令上訴人失去系爭建物之占有及管領力，酌以被上訴人及俞忠信焊住系爭建物出入口及加裝新鎖之同日，併寄送臺北長春路郵局第364號存證信函（見本院45號卷第165至168頁）予上訴人，表明終止契約之意，益見被上訴人拒絕上訴人就系爭建物之占有，取回管領權之意甚明，其等抗辯委無可採。因此，被上訴人於102年7月25日至103年2月26日期間（即7月又2日），已依約交付系爭建物予上訴人，其受領此段期間之租金補償，係本於系爭契約而受領，自有法律上原因；至被上訴人於103年2月27日取回占有後，既未履行其交付系爭建物之義務，自不得請求租金補償。

②系爭建物之新北市○○區○○街00巷0號、1-1號、1-3號、3號、3-1號、3-2號及3-3號房屋，為俞志信所有，其出租俞氏公司之期間，1號、1-1號、1-3號、3號、3-1號房屋每月租金各為6,000元，3-2號、3-3號房屋則各為3,000元；1-2號房屋為俞淑蓉所有，其出租俞氏公司每月租金為6,000

元；5號、5-1號、5-2號及5-3號房屋為俞韋廷所有，其出租俞氏公司每月租金各為6,000元，有被上訴人提出之租賃契約書在卷可參（見更二審卷一第189至404頁），應得依此作為系爭建物租金之依據。執此，被上訴人得請求之租金數額為：俞志信25萬4,400元【計算式： $(6,000\text{元} \times 5) + (3,000\text{元} \times 2) = 3\text{萬}6,000\text{元}$ ， $3\text{萬}6,000\text{元} \times 7 + 3\text{萬}6,000\text{元} \times 2/30 = 25\text{萬}4,400\text{元}$ 】；俞淑蓉4萬2,400元（ $6,000\text{元} \times 7 + 6,000\text{元} \times 2/30 = 4\text{萬}2,400\text{元}$ ）；俞韋廷16萬9,600元（ $6,000\text{元} \times 4 = 2\text{萬}4,000\text{元}$ ， $2\text{萬}4,000\text{元} \times 7 + 2\text{萬}4,000\text{元} \times 2/30 = 16\text{萬}9,600\text{元}$ ）。是上訴人請求被上訴人返還逾前開數額之租金補償部分，應屬有據。

(3)被上訴人於系爭建物拆除前即取回占有，已如上述，則系爭建物既未滅失，被上訴人自不得請求建物滅失之補償，上訴人請求返還，亦屬有理。

(4)從而，扣除俞志信、俞淑蓉、俞韋廷得請求之搬遷費4萬3,360元、6,112元、2萬5,978元及102年7月25日至103年2月26日期間租金補償25萬4,400元、4萬2,400元、16萬9,600元後，俞志信受領之403萬8,267元（計算式： $433\text{萬}6,027\text{元} - 4\text{萬}3,360\text{元} - 25\text{萬}4,400\text{元} = 403\text{萬}8,267\text{元}$ ）、俞淑蓉受領之56萬2,734元（計算式： $61\text{萬}1,246\text{元} - 6,112\text{元} - 4\text{萬}2,400\text{元} = 56\text{萬}2,734\text{元}$ ）及俞韋廷受領之240萬2,218元（計算式： $259\text{萬}7,796\text{元} - 2\text{萬}5,978\text{元} - 16\text{萬}9,600\text{元} = 240\text{萬}2,218\text{元}$ ），即屬不當得利。是上訴人僅請求俞志信、俞淑蓉、俞韋廷返還403萬7,067元、56萬2,534元、240萬1,418元，為有理由，應予准許。

(二)被上訴人抵銷抗辯部分：

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；又債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第231條第1項分別定有明文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第2項定有明文。

01 2.又按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張
02 或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，
03 除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判
04 斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴
05 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，即所
06 謂「爭點效」。查上訴人前依系爭契約第5條第2項約定，請
07 求被上訴人應將系爭建物騰空點交予其拆除，經12號確定判
08 決駁回其請求確定。依該判決所載：「本件依系爭契約文義
09 內容、同意書及證人吳秉忠、陳穎哲所述，探求當事人真
10 意，應認本件乃上訴人（亦即本件上訴人）以自行劃定、實
11 施都更方式設計規劃之合建案，並非一般之合建案。」、
12 「據上，本件應屬都更契約，惟上訴人並未以都更案向新北
13 市政府申請，……而系爭契約第5條第2項均約定：『甲方應
14 於…乙方與本基地全部地主簽妥買賣或合建契約完成、『都
15 市更新』經政府核准及領取建照後2個月內，將房地騰空點
16 交予乙方拆除。』等語，則上訴人既因可歸責於己之事由未
17 完成契約第5條第2項都更經政府核准之條件，其據該條項約
18 定請求被上訴人騰空系爭建物交其拆除，即屬無由。」等語
19 （見原審卷第89至90頁），已就上訴人是否未依系爭契約第
20 5條第2項約定辦理都更之重要爭點，本於兩造辯論之結果，
21 作成上訴人違約之判斷，而上訴人於本院亦未提出任何新證
22 據以推翻原判斷（見本院卷二第346頁），是就上訴人未依
23 系爭契約第5條第2項約定以都更方式辦理合建案屬違約一
24 節，於兩造間有爭點效，上訴人不得再為相反之主張，法院
25 亦不得作相異之判斷，上訴人主張本件無爭點效之適用云
26 云，自無可取。則上訴人既有前開違約情事，自屬未依債之
27 本旨履行系爭契約，而該不完全給付之情形可以補正，且無
28 確定期限，被上訴人隨時得請求給付。惟查被上訴人自承於
29 提起本件反訴前，未曾催告上訴人補正（見本院卷二第345
30 頁），則其於103年7月16日系爭契約失效前，既未依民法第
31 229條第2項規定催告上訴人給付，縱上訴人有未依系爭契約

第5條第2項約定以都更方式合建之情事，亦不負遲延責任。雖被上訴人嗣於107年5月10日為前開抵銷抗辯，於111年11月14日提起本件反訴，可認有請求給付之意，惟系爭契約既於103年7月16日即因期限屆至而失效，被上訴人於系爭契約無效後，即無從再請求上訴人給付，上訴人亦無遲延責任可言。準此，被上訴人主張上訴人未以都更方式辦理合建為違約，依前開規定請求上訴人負賠償責任，洵屬無據。

3.被上訴人又主張：上訴人未依系爭契約第9條第1項約定，以兩造之分配比例共列為起造人而申請建照，屬可歸責於上訴人事由而未依債之本旨履約，上訴人亦應依民法第227條第1項、第231條第1項、第226條第1項規定負賠償之責云云。查系爭契約第9條第1項約定：建造執照申請時以甲（即被上訴人）、乙（即上訴人）雙方之分配比例列為起造人，或由受託之金融機構為起造人，由受託之金融機構依本約及信託契約逕為辦理土地及建物之合併、移轉登記等相關事宜（見原審卷第17、27、37頁）。惟上訴人於申請建照時，起造人僅列上訴人一人，有103重建字第487號建照可按（見原審卷第69頁），嗣被上訴人於103年2月13日以282號存證信函要求上訴人3日內依系爭契約第9條第1項約定變更起造人，再於103年2月19日以臺北長春路郵局312號存證信函向上訴人重申上旨，有前開存證信函在卷可稽（見原審卷第59至62、138至140、144至147頁），則上訴人未於前開282號存證信函所定3日期限內，將被上訴人3人列為共同起造人，可認上訴人已陷於遲延。茲就被上訴人主張其等因上訴人前開違約情事受有支出所得稅、減少租金收入損失、喪失都更利益損失及支出營建費用等節，茲分述如下：

(1)所得稅損失：

被上訴人主張：其等因搬離系爭建物而受領系爭補償費，需列入當年度所得繳納所得稅，如需返還卻未能退還已繳納之所得稅，致其受有損害云云。惟查，經財政部臺北國稅局函覆：「俞君等3人（即被上訴人）102年度綜合所得稅原申報

01 已加入其等領取之拆遷補償費及租金補貼，應繳納稅額（已
02 繳納）分別為俞志信君（該年度身分為配偶，非納稅義務
03 人）新臺幣（下同）1,452,773元、俞淑蓉君85,629元、俞
04 韋廷君476,765元；倘若事後扣除其等領取之拆遷補償費及
05 租金補貼費用，俞君等3人102年度綜合所得稅減除結算已自
06 繳稅額及已繳應補稅額，溢繳稅款分別為俞志信君1,502,37
07 9元、俞淑蓉君90,201元、俞韋廷君530,361元；惟本案已逾
08 稅捐稽徵法第28條規定申請退還溢繳稅款期限，不得請求退
09 稅，且無其他方式扣抵稅捐。」，有該局114年10月21日財
10 北國稅中南綜所二字第1140858233號函可稽（見本院卷二第
11 49至50頁），是俞志信、俞淑蓉及俞韋廷雖因溢領超過403
12 萬7,067元、56萬2,534元、240萬1,418元之補償費而需返還
13 上訴人，且就此部分已納入102年度所得稅額中計算繳納所
14 得稅，惟系爭契約早於103年7月16日失效，於斯時起，被上
15 訴人即負有返還補償費之義務，卻拒絕返還補償費予上訴
16 人，其等無法取回溢繳所得稅之損害，乃因遲誤向國稅局申
17 請返還溢繳稅款之期限所致，與上訴人未將其等列為共同起
18 造人無涉，是其等請求上訴人賠償此部分損害，即屬無據。

19 (2)減少租金收入損失：

20 被上訴人主張：伊等因上訴人違約，無法再出租系爭建物，
21 受有租金收入損失云云。惟查被上訴人於103年2月27日即取
22 回系爭建物之占有，已如上述，自可隨時出租收益，不因上
23 訴人未將其等列為共同起造人而無法出租，是被上訴人此部
24 分主張洵無可採。

25 (3)喪失都更利益損失及支出營建費用：

26 被上訴人主張：伊等受有喪失都更利益損失及支出營建費
27 用，係因上訴人未能依約實施都更，致被上訴人需另行與其他
28 建商簽約，因而減少都更後受分配之樓地板面積，且需再
29 負擔拆除、設計費用云云（見本院卷二第327至328頁），已
30 見此項損失與上訴人未將被上訴人列為共同起造人無涉。又
31 被上訴人自承系爭契約第13條第13項關於系爭契約有效期限

01 為5年之約定，乃系爭契約所獨有，其他地主之合建契約則
02 無，真意是希望上訴人在5年內完成都更計畫，主要是因為
03 避免當時社會上都更計畫常常冗長10餘年之情況，導致土地
04 未能開發，如果5年內上訴人完成都更計畫但未建設完成，
05 依照系爭契約真意，雙方仍依約繼續興建、執行分配（見本
06 院卷二第345頁），可見被上訴人要求增列該約定之目的，
07 係為督促上訴人於5年內完成都更計畫，若5年期限屆滿未完
08 成，系爭契約即終止不再繼續，被上訴人取回土地另行開
09 發，如已完成都更計畫，雙方再磋商是否繼續興建、執行分
10 配之合作。準此，上訴人迄103年7月16日仍未完成都更計
11 畫，系爭契約因期限屆滿而終止，被上訴人得取回土地、另
12 行尋找新建商合作，縱因此未能取得預計之樓地板面積，且
13 因另找其他建商進行都更案，而需自行負擔拆除、設計費
14 用，亦屬被上訴人於締約時已預見，且與上訴人未將其等列
15 為共同起造人無關，是被上訴人執此主張其等受有損失，並
16 無理由。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求俞志信、俞
18 淑蓉及俞韋廷依序給付上訴人403萬7,067元、56萬2,534
19 元、240萬1,418元，及均自起訴狀繕本送達翌日即106年5月
20 5日（見原審卷第98至100頁送達證書）起至清償日止，按年
21 息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准
22 許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原
23 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
24 改判如主文第2項所示。另被上訴人於本院所提之反訴、擴
25 張之訴，均非有據，應予駁回。又本判決所命給付部分，兩
26 造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別
27 酌定相當擔保金額准許之，至被上訴人反訴及擴張之訴部分
28 假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

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

七、據上論結，本件上訴人上訴為有理由，被上訴人反訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中華民國 115 年 7 月 29 日
民事第十三庭

審判長法官 邱蓮華

法官 呂如琦

法官 江春瑩

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。

中華民國 115 年 7 月 29 日

書記官 學妍伶

附表

被上訴人	訂約時間	土地：新北市○○區○○○段○○小段（重測後：新北市○○區○○段）	建物：門牌號碼新北市○○區○○街00巷	拆遷補償金及租金補貼款(新臺幣)
俞志信	98年6月24日	9-82地號（權利範圍：全部） 9-83地號（權利範圍：3/4）	1號、1-1號、1-3號、3號、3-1號、3-2號、3-3號	433萬6,027元
俞淑蓉	98年7月4日	9-83地號（權利範圍：1/4）	1-2號	61萬1,246元
俞韋廷	98年7月16日	9-81地號（權利範圍：全部）	5號、5-1號、5-2號、5-3號	259萬7,796元