臺灣高等法院民事判決

115年度重上字第24號

上　訴　人　江榮慶
　　江榮梁
　　江鎧異
　　江柳川
共　　同
訴訟代理人　張克豪律師
上　訴　人　長榮久盟開發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　高正雄
訴訟代理人　陳繼民律師

上列當事人間請求確認債權不存在等事件，兩造對於中華民國114年5月28日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第104號第一審判決各自提起上訴，上訴人江榮慶、江榮梁、江鎧異、江柳川並為訴之追加，本院於115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於㈠確認長榮久盟開發建設股份有限公司對江鎧異就民國107年8月15日簽訂之都市更新合建契約書第4條計算之債權金額，於逾新臺幣974萬4387元至新臺幣1126萬6084元部分不存在；㈡命長榮久盟開發建設股份有限公司於民國107年8月15日都市更新合建契約書第10條第2項約定辦理交屋時，給付江柳川逾新臺幣265萬2632元部分，及該部分假執行宣告；暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄㈠部分，江鎧異第一審之訴駁回。

三、上開廢棄㈡部分，江柳川第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、長榮久盟開發建設股份有限公司其餘上訴駁回。

五、江榮慶、江榮梁、江鎧異、江柳川之上訴及追加之訴均駁回。

六、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由長榮久盟開發建

設股份有限公司負擔24%，餘由江榮慶負擔20%、江榮梁負擔30%、江鎧異負擔15%、江柳川負擔11%；追加之訴訴訟費用由江榮慶負擔25%、江榮梁負擔28%、江鎧異負擔30%、江柳川負擔17%。

事實及理由

壹、程序方面：

查上訴人江榮慶、江榮梁、江鎧異、江柳州（下稱江榮慶4人）於原審聲明如附表一「起訴請求」欄所示，經原審判決如附表一「原審判決」欄所示，兩造就原審於起訴聲明範圍對其所為不利判決，各自提起上訴【至原審判決長榮久盟開發建設股份有限公司（下稱長榮公司）對江榮梁超過新臺幣（下同)947萬元之債權不存在部分，屬訴外裁判，未據兩造上訴，非本院審理範圍（見本院卷第391頁）】。嗣江榮慶4人於本院審理時以渠等計算找補金額有誤，江榮梁、江鎧異應貼補長榮公司之金額減少，長榮公司應給付江榮慶、江柳川之金額增加，而就差額部分為訴之追加如附表一「江榮慶4人追加之訴聲明」欄所示，長榮公司同意江榮慶4人追加之訴（見本院卷第391頁），自無不合。至兩造就各自之上訴聲明為文字調整部分，係具體明確或補充渠等之聲明，與民事訴訟法第256條規定相符，附此敘明。

貳、實體方面：

一、江榮慶4人主張：江榮慶、江榮梁(下稱江榮慶2人)於102年3月17日，江鎧異、江柳川(下稱江鎧異2人)於107年8月15日，各自與長榮公司簽立都市更新合建契約書(下合稱系爭契約)，約定由伊等提供土地及建物，長榮公司負責基地整合開發、都市更新計畫與建築規劃設計等(下稱系爭都更計畫）。依系爭契約第3條第5項及第4條約定，伊等提供土地取得之容積由伊等分得60%、長榮公司分得40%，雙方經以法定容積300%及暫定之各種獎勵容積率即法定容積之65%（下稱暫定之獎勵容積65%)為計算暨磋商後，已約定伊等應分得建物之面積為江榮慶2人各71.205坪、江鎧異67.95

坪、江柳川50坪，然倘暫定之獎勵容積65%增加時，應就增加之容積再依上開比例增減分配；雙方並應於交屋時，按伊等「應分得建物之總價」與「選定建物之總價」計算雙方找補之金額。嗣系爭都更計畫經核定之允建容積率為585.04%，其中獎勵容積為法定容積之95.01%(下稱核定之獎勵容積95%)，已較暫定之獎勵容積65%增加30.01%(即95.01%-65%，下稱系爭差額)。則伊等就系爭差額可再增加應分得建物之面積，經加計原約定之面積後，江榮慶2人應分得建物之面積為85.605坪(71.205坪+14.4坪)、江鎧異為82.25坪(67.95坪+14.30坪)、江柳川為59.24坪(50坪+9.24坪)。又系爭契約第4條第1項第4款原約定應分得建物之價值以15樓均價計算，然江榮慶、江榮梁、江柳川之後已與長榮公司另簽立都市更新整合獎勵協議書(下稱系爭獎勵協議書)，於第2條約定改按20樓均價即每坪63萬3158元計算；另長榮公司與都更住戶曾於103年6月12日、110年1月18日會議決議「雨遮於超過2%、公設於超過30%之面積，不計入選定建物面積」。經此計算伊等應分得建物之總價、選定建物之總價(詳如附表二、三、四「江榮慶4人主張」欄下之「應分得建物」、「選定建物」之「總價」欄所載)，則長榮公司應給付江榮慶、江柳川依序為570萬7360元、543萬5528元，江榮梁、江鎧異僅需貼補長榮公司依序為142萬3930元、733萬5620元。詎兩造於進行分屋找補協議時，長榮公司刻意隱瞞核定之獎勵容積95.01%之事實，致江榮慶2人陷於錯誤仍與其以暫定之獎勵容積65%計算找補，因而簽立分屋協議表，長榮公司與江榮慶間互不找補，及江榮梁應貼補長榮公司947萬元，江榮慶2人於110年9月24日始悉受騙，業於111年9月7日撤銷該意思表示，該分屋協議表不生效力。又系爭契約雖約定於交屋時始進行找補，然長榮公司於與各地主為找補協議時，均否認上開計算方式，江榮慶、江柳川自有預為請求之必要。爰依系爭契約第4條約定求為命如附表一「起訴請求」欄所示聲明之判決。嗣於本院主張：因伊

等於原審計算找補之金額有誤，江榮梁、江鎧異應貼補長榮公司之金額減少，長榮公司應給付江榮慶、江柳川之金額增加，並就差額部分為訴之追加等語。並上訴及追加聲明如附表一「江榮慶4人上訴聲明」、「江榮慶4人追加之訴聲明」欄所示。另就長榮公司之上訴答辯聲明：上訴駁回。

二、長榮公司則以：依系爭契約之約定，兩造應以實際核定允建容積計算江榮慶4人應分得建物之面積，而非如江榮慶4人所稱僅就系爭差額計算渠等應分得建物之面積，至第4條所載之面積並非僅係依暫定之獎勵容積65%計算，而係綜合多項條件並經雙方磋商後所得，故仍應依實際核定允建容積計算渠等應分得建物之面積。又系爭契約第4條第1項第4款已約定，計算找補金額時，江榮慶4人應分得建物之價值應以15樓均價為計，所選定建物之價值則以渠等實際選定之建物（含登記面積、每坪金額）為計，伊並否認有同意選定建物之雨遮於超過2%、公設於超過30%之面積不用列入計算，是就江鎧異2人應找補金額如附表二、三「長榮公司答辯」欄下之「價差」欄所示。另江榮慶2人於109年3月4日即知悉核定之獎勵容積95.01%，伊於同年4月11日簽立分屋協議表時，並無隱匿此事，江榮慶2人並無受詐欺之情事，況渠等遲至111年9月7日始撤銷意思表示，已逾1年除斥期間，仍應受分屋協議表之拘束等語，資為抗辯。並上訴聲明如附表一「長榮公司上訴聲明」。並就江榮慶4人之上訴及追加之訴答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第315至317頁）：

㈠江榮慶2人於102年3月17日，江鎧異2人於107年8月15日，各自與長榮公司簽訂系爭契約，系爭契約第4條第1項第1款並分別約定江榮慶2人各應分得建物及車位之面積為71.205坪、2.055個車位，江鎧異應分得67.95坪、1.87個車位，江柳川應分得50坪、1.37個車位（見原審卷一第33至88頁之系爭契約、第157至171頁之附件四房屋及車位預估分配表、都

更權益分配表）。

㈡依新北市政府109年3月4日新北府城更字第1094701633號函、110年10月7日新北府城更字第1104661375號函檢送之新北市都市更新審議表所載，系爭都更計畫實際核定之允建容積率為585.04%，依此計算核定之獎勵容積為法定容積之95.01%（見原審卷一第89至91頁都市更新事業計畫書、審議資料表，本院卷第251至254頁新北市政府109年3月4日函）。

㈢江榮慶2人於109年4月11日選定建物，並就選定建物之價值與長榮公司進行找補，而各與長榮公司簽訂分屋協議表，江榮慶部分約定兩方協議100%交換取得，雙方互不找補；江榮梁部分約定江榮梁應貼補長榮公司合計947萬元。嗣江榮慶2人於111年9月7日以存證信函，主張依民法第92條第1項規定，撤銷上開協議之意思表示（見原審卷一第93、95、105至119頁分屋協議表及存證信函）。

㈣江鎧異2人就系爭契約之「提供土地面積」、「提供容積移轉土地面積」、「應分得車位數」、「車位價值基準」、「應分得車位之價值」、「選定建物」、「選定建物之價值基準」、「選定車位之價值」各如附表二、三所示。

四、江榮慶4人主張依系爭契約第4條約定計算找補金額後，長榮公司應給付江榮慶、江柳川依序為570萬7360元、543萬5528元，另江榮梁、江鎧異僅需分別貼補長榮公司依序為142萬3930元、733萬5620元；且江榮慶2人業以受長榮公司詐欺為由，撤銷於109年4月11日簽訂分屋協議表之意思表示，分屋協議表所約定之債權已不存在等節，為長榮公司否認，並以前詞置辯。茲分別論述如下：

㈠按確認法律關係，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年度台上

字第1031號判決要旨參照）。江榮梁、江鎧異主張依系爭契約第4條約定計算之找補金額，僅需分別貼補長榮公司依序為142萬3930元、733萬5620元，即長榮公司對渠等僅有上開債權存在等情，為長榮公司所否認，堪認江榮梁、江鎧異與長榮公司間就依系爭契約所生找補債權債務關係不明確，此種不安狀態得藉確認判決將之除去，江榮梁、江鎧異提起本件確認之訴，有即受確認利益之法律上利益。

㈡次按原告提起將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，此觀民事訴訟法第246條規定自明。而將來給付之訴，雖可避免原告權利實現之時機延後，但亦可能增加被告嗣後救濟之困難及負擔，故就將來之給付是否有預為請求之必要，應依個案具體情形，衡量兩造利益，判斷原告是否具有訴之利益及受權利保護之必要與實益（最高法院110年度台上字第2791號判決意旨參照）。查江榮慶、江柳川主張渠等與長榮公司將來於交屋時之找補金額，為長榮公司應依序給付570萬7360元、543萬5528元，惟長榮公司已拒絕就上開金額為找補，並抗辯其已與江榮慶2人簽立分屋協議表，與江榮慶約定互不找補，與江柳川約定江柳川應貼補其317萬7474元等語，長榮公司不否認不同意就上開找補計算(見本院卷第392頁)。足見雙方就找補金額已生爭執，長榮公司顯有到期不履行之虞。本院審酌倘於建物交屋後始為本件請求，江榮慶、江柳川權利實現之時機將因此遞延，且渠等之請求係以長榮公司「辦理交屋」為期限，對長榮公司而言並未有額外負擔或不利益，堪認渠等自有預為請求之必要。

㈢關於江鎧異2人與長榮公司間之找補金額部分：

1.江鎧異2人與長榮公司簽訂之系爭契約第4條第1項第4款約定：「甲（即江鎧異2人）、乙（即長榮公司）雙方同意以乙方委託之房屋銷售公司於第一次公開銷售時所訂定之15樓平均銷售底價，計算出15樓每一坪之銷售底價的平均價再以甲方應分得之新屋面積x每坪平均價=甲方應分得之房屋總價，甲方再以該總價在約定之樓別的範圍內選定其要分得之

樓別與戶別；選定戶別後，甲方所分得之房屋應以整戶為原則，其不足或超過一戶之坪數，以該戶別的總價與甲方依本約應分得之房屋總價間若有價差，應由甲、乙雙方互相找補。」（見原審卷一第63、78頁）。渠等應於交屋時按江鎧異2人「應分得建物之總價」與「選定建物之總價」間之價差進行找補。

2.關於江鎧異2人應分得建物之總價

⑴江鎧異2人依約應分得建物之面積：

江鎧異2人主張：伊等應分得建物之面積乃系爭契約第4條第1項第1款約定所載面積，再加計系爭差額按60%所計算得出之面積等語，為長榮公司否認，並抗辯：系爭契約第4條第1項第1款所載面積僅屬預估，應以實際核定允建容積依系爭契約第4條約定重新計算江鎧異2人應分得建物之面積等語。經查：

①按解釋契約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院113年度台上字第1729號判決意旨參照）。

②系爭契約第4條本文固約定：「本大樓房屋分配以甲方（即江鎧異2人）共同提供之房屋、土地申請建造執照，乙方（即長榮公司）以申請建造執照時政府許可之建蔽率、容積率及其他法令規定興建；包括法定容積（300%）、各種獎勵容積：預計為基準容積之65%（含都市更新獎勵容積25%、容積移轉40%及開放空間0%），其地上建築物面積及地下停車場車位之分配原則，甲乙雙方同意依下列分配方式辦理，除因容積移轉分配如後之約定外，其他甲方所提供土地取得之容積均按甲方60%：乙方40%方式分配：……」（見原審卷一第62、63、77頁）；然兩造業於第4條第1項第1款記載江鎧異、江柳川應分得建物之面積依序為67.95坪、50坪，即已明定實際坪數，且無關於該坪數需再依之後實際核

定之容積為調整或增減之記載。參以兩造陳稱：長榮公司於與江鎧異2人簽約時，係先評估預計更新之基地面積，以法定容積300％、暫定之獎勵容積65％為基準，考量可能投入成本及獲利等諸多事項為計算磋商，據此磋商結果，約定江鎧異應分得建物之面積為67.95坪、江柳川分得50坪，並載明於系爭契約第4條第1項第4款等語（見本院卷第342至344、369至371頁），可知該坪數係雙方參酌第4條本文約定之容積率加上各自條件後磋商所得，倘該坪數並非固定，將來仍須調整，雙方應無會就此特別磋商並載明特定坪數之理。況系爭契約第3條第3項後段、第5項依序約定：「（若變更後有增加或減少樓地板面積，依本約第4條合建分配方式第1項房屋分配方式增、減）」、「雙方基於本契約之履行，均依現行法令規定辦理，若法令變更而有所限制，則依變更後之法令辦理。（若核定後有增加容積，依本約第四條合建分配方式第一項房屋分配方式增加）」（見原審卷一第62至63、76至77頁），益徵兩造依約應再進行建物分配面積增、減者，乃指核定後有增加或減少之樓地板面積。又系爭契約第4條本文暫定之獎勵容積65％，嗣後經新北市政府核定允建容積率為585.04％，有新北市都市更新審議資料表可稽（見本院卷第122頁），是其中核定之獎勵容積95.01％，與暫定之獎勵容積65％差額為30.01％（即系爭差額）。是江鎧異2人主張：伊等應分得建物之面積乃系爭契約第4條第1項第1款約定所載面積，再加計系爭差額按60％所計算得出之面積等語，自屬可採。長榮公司抗辯：應以實際核定允建容積依系爭契約第4條約定重新計算江鎧異2人應分得建物之面積云云，難認有據。

③再者，系爭都更計畫計算之基地面積為5914.72㎡，興建房屋總面積為53097.68㎡等節，有長榮公司提出之附表可參（見原審卷一第392至397頁）；又其法定容積為300％、核定之獎勵容積95.01％，業如前述，則建築係數即參與都市更新之土地用以核算為應受分配建物面積之係數應為1.5344

9【53097.68㎡÷｛5914.72㎡×300％（1+95.01％）｝】。至長榮公司抗辯：於計算建築係數時，選定建物之雨遮面積於超過2％、公設面積於超過30％部分之不應列入興建房屋總面積云云，因乏所據，且此應關係選定建物之面積，而與應分得建物之面積計算無關，自不足採之。從而，江鎧異、江柳川因系爭差額應分得建物之面積依序為14.30坪、9.24坪；於加計依系爭契約第4條第1項第1款約定應分得建物之面積67.95坪、50坪後，江鎧異應分得建物之面積為82.25坪、江柳川為59.24坪（詳細計算式如附表二、三「本院之判斷」欄下之「應分得建物」之「房屋部分」欄所示）。

⑵應分得建物之每坪金額：

查系爭契約第4條第1項第4款約定：「甲（即江鎧異2人）、乙（即長榮公司）雙方同意以乙方委託之房屋銷售公司於第一次公開銷售時所訂定之15樓平均銷售底價，計算出15樓每一坪之銷售底價的平均價再以甲方應分得之新屋面積x每坪平均價=甲方應分得之房屋總價……」；又15樓均價為每坪61萬7596元，為兩造所不爭執（見本院卷第317頁），是應以每坪61萬7596元，作為江鎧異2人應分得建物之每坪金額。至江鎧異2人雖主張：渠等已另與長榮公司約定於計算找補時，伊等應分得建物之價值應以20樓均價即每坪63萬3158元為準等語，並提出江柳川於107年8月15日簽訂之系爭獎勵協議書及找補試算表為據（見原審卷一第219、281至286頁）。然僅江柳川簽署系爭獎勵協議，江鎧異並未簽署，至江柳川簽署之系爭獎勵協議書第2條僅約定：「甲方（即江柳川）得選定20樓(含20樓)以下之樓層，坪數差依合建契約書互補；惟樓層差價雙方不互相找補」等語（見原審卷一第219頁），核其內容僅係允許江柳川選定20樓（含20樓）以下樓層，並無合意變更系爭契約第4條第1項第4款約定應以15樓均價計算應分得建物價值之意；至找補試算表僅係長榮公司與江鎧異2人磋商時之說明，其上未見雙方簽名或兩造均已同意試算表所載內容之文字（見原審卷一第281至286

頁），亦難認有變更系爭契約第4條第1項第4款約定之意。是江鎧異2人上開主張，自不足採。

⑶從而，就江鎧異2人應分得建物之總價，經以江鎧異2人應分得建物之坪數乘以61萬7596元，得出建物價值後，再加計應分得車位之價值後，即為渠等應分得建物之總價，依此計算，江鎧異為5444萬3771元、江柳川為3925萬7887元（詳如附表二、三「本院之判斷」欄下之「應分得建物」之「應分得建物之價值」、「應分得車位之價值」、「總價」欄所述）。

3.關於江鎧異2人選定建物之總價

⑴江鎧異2人選定建物之面積：

①江鎧異2人選定之建物及登記面積如附表二、三「本院之判斷」欄下之「選定建物及面積」欄所載。江鎧異2人雖稱於計算選定建物面積時，長榮公司同意不將雨遮於超過2%、公共設施於超過30%部分面積計入其等選定建物之面積等語，並提出重建委員會103年3月17日會議紀錄、住戶聯誼會110年1月18日函暨所附同年月9日會議紀錄為證（見原審卷一第201至204、319至326頁）。其中重建委員會會議紀錄記載「雨庇超過2%公司吸收（高董說）」（見原審卷一第201至204頁）、住戶聯誼會會議記錄記載「案由七、住戶發言：於重建委員會時期，長榮久盟公司即有承諾，日後簽訂分屋協議表計算找補金額時，雨遮部分以2%計算，公設部分則以30%計算」、「決議：請長榮久盟公司與住戶簽訂分屋協議表及找補金額時，要主動以雨遮2%及公設30%的方式計算」等語（見原審卷一第325、326頁）。然二份文書僅為上開二組織之會議記錄，非屬兩造當事人間之契約，且依證人陳學長證述：重建委員會於103年成立係為統整鄰居間之意見，比較好跟長榮公司溝通，但後來有些住戶認重建委員會之意見不能代表大家的意見，所以於107年成立住戶聯誼會，意見相同的人就加入，當時地主戶大概有130多戶，約有80戶加入，未加入住戶聯誼會的人，即自行與長榮公司溝

通等語（見本院卷第308至309頁），可見重建委員會與住戶聯誼會僅係與長榮公司溝通意見之組織，並無代表住戶與常如公司磋商締約之權限，倘有變更合建契約之內容，尚須由住戶另行與長榮公司簽訂增補協議；此再由住戶聯誼會會議記錄亦僅是決議「請長榮久盟公司與住戶簽訂分屋協議表及找補金額時，要主動以雨遮2%及公設30%的方式計算」，亦可徵之。是縱長榮公司曾派員出席前開會議，並於簽到欄簽名，或事後曾收到該會議記錄，亦難認長榮公司與各住戶已經達成協議，或長榮公司應受拘束。從而，江鎧異2人之前開主張，應不足採。是雨遮於超過2%、公設於超過30%之面積，仍應列入計算，江鎧異2人所選定建物之面積仍以系爭都更計畫所登記之面積為準（見原審卷一第415、416頁）。

②準此，江鎧異2人選定建物之面積詳如附表二、三「本院之判斷」欄下之「選定建物及面積」欄所示。

⑵江鎧異2人選定建物之每坪金額：

查系爭契約並無約定選定建物之總價計算方式，然參酌兩造簽立找補條款之目的，應在於使兩造多退少補，避免契約一造蒙受不利益，則就房屋價值之衡量，除兩造另有約定，否則自應考量不同樓層之價格差異、面積差異，即選定建物之樓層及坪數價差均應找補。至江柳川雖於107年8月15日與長榮公司簽立系爭獎勵協議書，其中第2條約定「甲方（即江柳川）得選定20樓（含20樓）以下之樓層，坪數差依合建契約書互補；惟樓層差價雙方不互相找補」（見原審卷一第215至219頁），然江柳川選定之B2-26F房屋，非屬系爭獎勵協議書第2條所約定選定20樓以下，自仍應就坪數及樓層價差進行找補。又兩造均不爭執如互相找補，選定建物所在樓層均價，22樓為每坪65萬3980元、25樓為每坪66萬4026元、26樓為每坪66萬7026元計算（見本院卷第317頁），自應按此金額為計算。

⑶從而，江鎧異選定建物之價值，經加計選定停車位之價值，

計為6570萬9855元，江柳川則為3660萬5255元（詳細計算如附表二、三「本院之判斷」欄下之「選定建物」之「選定建物之價值」、「選定車位之價值」、「總價」欄所示）。

4.基上，江鎧異2人應分得建物之總價依序為5444萬3771元、3925萬7887元，選定建物之總價則依序為6570萬9855元、3660萬5255元。是依系爭契約第4條第1項第4款約定互為找補後，江鎧異應貼補長榮公司1126萬6084元（計算式：5444萬3771元-6570萬9855元=-1126萬6084元）、長榮公司則應給付江柳川265萬2632元（計算式：3925萬7887元-3660萬5255元=265萬2632元）。是江鎧異請求確認長榮公司對其依系爭契約第4條約定計算之債權金額於超過1126萬6084元部分不存在；江柳川依系爭契約第4條之約定，請求長榮公司於辦理交屋時給付265萬2632元，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

㈣關於江榮慶2人與長榮公司間之找補金額部分：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之。但自意思表示後，經過10年後，不得撤銷，民法第92條第1項前段、定有明文。又民法第92條第1項所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之。除行為人主觀上有使人於陷於錯誤之故意外，且詐欺行為與表意人陷於錯誤並進而為意思表示，須有相當因果關係以為斷（最高法院108年度台上字第1241號判決意旨參照）。

2.江榮慶2人主張：長榮公司刻意隱瞞系爭都更計畫經主管機關核定之獎勵容積95.01%之事實，仍以暫定之獎勵容積65%計算伊等應分得建物之面積，並提出分屋協議表要求伊等簽署，致伊等陷於錯誤，而於109年4月11日簽立該分屋協議表等語，固提出分屋協議表為證（見原審卷一第93至95頁，本院卷第121至122頁），雖長榮公司不否認江榮慶2人簽訂之分屋協議表，係依暫定之獎勵容積65%計算渠等應分

得建物之面積計算找補金額，然否認有何隱匿系爭都更計畫經核定之獎勵容積95.01％之詐欺行為，是自應由江榮慶2人就受詐欺之事負舉證責任。惟查：

⑴新北市政府於109年3月4日新北府城更字第1094701633號函檢送之新北市都市更新審議資料表已載明，實際核定之允建容積率為585.04％，依此計算核定之獎勵容積為法定容積之95.01％；嗣江榮慶2人於109年4月11日選定建物，並就選定建物後之找補事宜，各與長榮公司簽訂分屋協議表，江榮慶部分約定兩方協議100％交換取得，雙方互不找補；江榮梁部分約定江榮梁應貼補長榮公司合計947萬元，業如前述。且江榮慶2人於分屋協議表所列選定建物後之找補金額，仍係依暫定之獎勵容積65％計算，固未為長榮公司否認。然觀諸新北市政府之前開函文載明江榮慶2人為副本寄送對象（見本院卷第251至254頁）；且參江榮慶4人於111年9月7日寄送予長榮公司之存證信函明確記載：「新北市政府以109年3月4日新北府城更字第1094701633號公函所核定…依該公函所附光碟內載資料『新北市都市更新審議資料表』上載本案法定容積率300％、允建容積率585.04％，亦即核定之獎勵容積為法定容積之95.01％〔（585.04％÷300％)-1〕」等語（見原審卷一第107頁），可見江榮慶2人確實已收受前開資料。並佐以長榮公司一再表示江榮慶2人已於109年3月4日至同年4月11日簽立分屋協議表前收受前開資料（見本院卷第128至129、245至246、350至351頁），江榮慶2人僅爭執核定之獎勵容積95.01％需透過專業計算，渠等係於110年9月24日經友人協助瞭解算式，方得知前開容積率等語，然未否認渠等於簽立分屋協議表前收受前開資料之事實（見本院卷第93至94、263至264、357至358頁）。堪認長榮公司抗辯，江榮慶2人至遲於109年4月11日簽立分屋協議表前，已收受新北市政府109年3月4日函及檢送資料，知悉系爭都更計畫之允建容積率為585.04％，核定之獎勵容積95.01％，已超過暫定之獎勵容積65％，伊無故意隱匿上情之詐欺行為

等語，應屬有據。且依江鎧異2人自陳：系爭契約第4條約定暫定之獎勵容積65%，僅是預估數額等語（見原審卷一第13、181、185頁），足見江榮慶2人於簽立分屋協議表時對於暫定之獎勵容積65%可能有所增減早有所認知，渠等如認核定之獎勵容積95.01%需經計算始能具體，自得拒絕簽立分屋協議表或再為商議，然渠等於衡量利益後簽署，難認渠等有何受詐欺而為意思表示之情。此外，況江榮慶2人至遲於109年4月11日前收受前開函文暨函覆資料時即已知悉核定之獎勵容積95.01%較暫定之獎勵容積65%有增加，渠等遲至111年9月7日始主張撤銷，已逾民法第93條所定1年除斥期間。是江榮慶2人主張已依民法第92條第1項前段規定撤銷簽立分屋協議表之意思表示，洵屬無據。

⑵又江榮慶2人與長榮公司，既係於新北市政府核定系爭都更計畫允建容積後，為選定建物及計算找補金額乙事簽立該分屋協議表，堪認江榮慶2人與長榮公司已就系爭契約之找補義務達成協議，江榮慶2人自應其拘束，不得再依系爭契約第4條約定請求重新分配。江榮慶2人主張分屋協議表係針對暫定之獎勵容積65%為計算，未就系爭差額部分達成共識云云，顯與事實不符，不足採信。

3.從而，江榮慶依系爭契約第4條約定請求長榮公司於依系爭契約第10條第2項約定辦理交屋時，給付其570萬7360元；江榮梁請求確認長榮公司對其依系爭契約第4條約定計算之債權金額，於超過142萬3930元部分不存在，均屬無據。

五、綜上所述，江鎧異請求確認長榮公司就系爭契約第4條計算之債權金額於超過1126萬6084元部分不存在；江柳川依系爭契約第4條約定，請求長榮公司依系爭契約第10條第2項約定辦理交屋時給付265萬2632元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就逾前開應予准許部分【即確認長榮公司對江鎧異之債權於逾974萬4387元至1126萬6084元部分不存在（即1126萬6084元-974萬4387元＝152萬1697）；及命長榮公司應給付江柳川逾265萬2632元部

分（即353萬3387元-265萬2632元＝88萬0755元）】，為長榮公司敗訴之判決，於法自有未洽，長榮公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第2、3項所示。江鎧異、江柳川請求前開應准許部分，原審為長榮公司敗訴判決；及江榮慶4人請求不應准許部分，原審為江榮慶4人敗訴敗決，於法核無違誤，兩造上訴意旨分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。另江榮慶4人追加之訴，亦無理由，應駁回其等追加之訴及假執行之聲請。

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。

七、據上論結，本件江榮慶4人上訴及追加之訴均無理由，長榮公司上訴為一部有理由、一部無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第九庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　葉珊谷

法　官　徐雍甯

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　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　林士麒

臺灣高等法院民事裁定

原判決原本主文第五項關於「江榮慶、江榮梁、江鎧異、江柳川之上訴及追加之訴均駁回」之記載，應更正為「江榮慶、江榮梁、江鎧異、江柳川之上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回」。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第九庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　葉珊谷

法　官　徐雍甯

正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1500元。但如對本件判決已合法上訴，則本裁定不得抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　林士麒