

最高法院民事判決

112年度台上字第2903號

上訴人 蔡幃昌

訴訟代理人 陳冠睿律師

被上訴人 炬曄營造股份有限公司

法定代理人 李謀智

訴訟代理人 蔡育盛律師

複代理人 蘇冠榮律師

上列當事人間請求返還補貼款事件，上訴人對於中華民國112年9月27日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第157號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國103年1月10日與訴外人寶吉第建設股份有限公司（下稱寶吉第公司）提供坐落○○市○○區○○段、○○段等土地，與被上訴人簽訂土地合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），合作開發興建大樓（下稱系爭合建案），以每坪售價新臺幣（下同）36至38萬元作為預估價格。105年間被上訴人表示系爭合建案市價每坪跌至32萬元，為求順利完工，伊於同年10月另與被上訴人簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議），約定伊原應分配之房屋面積，減少110坪，補貼分配予被上訴人，並附有若系爭合建案分屋銷售之公開售價高於原預估售價，被上訴人應將伊補貼之110坪返還之解除條件（下稱系爭解除條件）。系爭合建案於110年分屋銷售後，市價每坪漲至45萬元以上，系爭解除條件顯已成就，伊上開給付目的消滅，被上訴人無法律上原因受有該補貼利益，致伊受損害，應依系爭合建案分屋

01 後之平均客觀交易價值每坪45萬元計算被上訴人應償還之價
02 額。又系爭合建案售價飆漲，波動幅度非兩造簽訂系爭補充
03 協議時所得預見，原有分配價值對伊顯失公平，應有情事變
04 更原則適用等情。先位擇一依系爭補充協議之約定、民法第
05 179條及同法第181條規定；備位依民法第227條之2第1項規
06 定，求為命被上訴人給付400萬元，及加計自起訴狀繕本送
07 達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅
08 述）。

09 二、被上訴人則以：上訴人因無法完成其於系爭合建案應負整合
10 土地、開闢道路之義務，且未如期返還伊代墊款，始主動提
11 出減少分配房屋以換取系爭合建案繼續進行，系爭補充協議
12 並無附系爭解除條件，伊受有110坪房屋之分配利益，非不
13 當得利。又上訴人為多家建設公司負責人，於簽訂系爭補充
14 協議時，應可認知不動產市價漲跌之風險，難謂系爭合建案
15 售價之上漲，係其不可預見之客觀情事變更。依系爭合建契
16 約、系爭補充協議及兩造於110年8月9日簽訂經公證之第3次
17 補充協議，伊已於同年10月間點交上訴人所應受分配之房屋
18 及辦妥所有權移轉登記，就系爭合建契約及相關補充協議之
19 應履行事項，伊均已履行完畢，上訴人不得據以請求增、減
20 給付或調整法律效果等語，資為抗辯。

21 三、原審審理結果，以：兩造於103年1月10日與寶吉第公司簽訂
22 系爭合建契約，約定由上訴人及寶吉第公司提供土地，與被
23 上訴人合作開發系爭合建案，兩造復於105年間簽訂系爭補
24 充協議，約定上訴人就原應分配之房屋面積減少分配110
25 坪，將之分配予被上訴人。系爭合建案於110年完工並分屋
26 銷售，上訴人已依系爭補充協議將該110坪房屋分配予被上
27 訴人等情，為兩造所不爭。查系爭補充協議第壹條之約定，
28 未載明上訴人減少分配110坪，改分配予被上訴人之具體原
29 因，遍觀該協議全文，並無系爭合建案之每坪市價較原預估
30 價格為低，上訴人基於補貼而為給付之相關內容，亦未記載
31 若分屋銷售每坪市價高於原預估售價時，被上訴人應返還上

01 訴人減少分配之110坪房屋等文字。系爭補充協議前言所約
02 定，茲為互助、互利之精神業經雙方協議，特訂立補充條款
03 等語，無從推認該協議存有上訴人所稱之補貼經濟目的或附
04 有系爭解除條件。另因上訴人未履行系爭合建契約之義務，
05 及被上訴人之代墊款未能如期受償，造成時間延宕，被上訴
06 人成本增加，一度欲放棄合建，經證人邱更久協調後，兩造
07 以彼此之專業，計算被上訴人成本之大約金額，始約定上訴
08 人減少分配110坪房屋，改分配予被上訴人，並非因房價變
09 動至低點，為補貼被上訴人而簽，亦未約定若合建分屋銷售
10 之公開售價高於原預估售價，被上訴人應將補貼之坪數返還
11 上訴人。至於上訴人與邱更久LINE對話紀錄提及補貼110坪
12 是否可以商量等內容，邱更久以語音通話告知，系爭合建案
13 上訴人分得很多屋，且當時已約明系爭補充協議之內容，並
14 無退還之理等情，已據協助洽談簽訂系爭補充協議之邱更久
15 證述甚明。參以上訴人自承其有督促訴外人欣暘建設股份有
16 限公司（下稱欣暘公司）開闢合建基地前方道路之義務，然
17 實際係由被上訴人與欣暘公司及其發包廠商協調處理，未見
18 上訴人參與。於系爭補充協議簽立後，上訴人始償還被上訴
19 人代墊之1億元，嗣被上訴人另為上訴人墊付系爭合建案交
20 屋之預收稅款、雜費等情，有被上訴人所提其與欣暘公司之
21 會議紀錄、存摺明細、借據可稽，可徵邱更久所證前情，應
22 屬可信。是上訴人未能證明系爭補充協議基於補貼被上訴人
23 之經濟目的或附有系爭解除條件。又系爭補充協議簽訂後，
24 系爭合建案之房價漲跌，並非決定該原定給付是否公平之因
25 素，自無適用情事變更原則加以調整之餘地。從而，上訴人
26 先位依系爭補充協議約定、民法第179條及同法第181條規
27 定，備位依民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人給付4
28 00萬元本息，為無理由，為其心證之所由得。並說明兩造其
29 餘攻防暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，
30 因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

01 四、按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，
02 若事實之取捨、認定及契約之解釋並不違背法令，即不許任
03 意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。原審本於取捨證
04 據、認定事實及解釋契約之職權行使，合法認定上訴人未能
05 證明系爭補充協議基於補貼被上訴人之經濟目的或附有系爭
06 解除條件，系爭合建案興建完成後出售之房價漲跌，非決定
07 該協議原定給付是否公平之因素，自無情事變更原則之適
08 用，因而為上訴人不利之判決，經核於法並無違背。上訴論
09 旨，猶就原審採證、認事及契約解釋之職權行使，指摘原判
10 決不當，聲明廢棄，非有理由。

11 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
12 條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 1 月 18 日

14 最高法院民事第四庭

15 審判長法官 袁 靜 文

16 法官 林 金 吾

17 法官 陳 靜 芬

18 法官 藍 雅 清

19 法官 蔡 孟 珊

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官 林 蔚 菁

22 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日