最高法院民事判決

109年度台上字第227號

上　訴　人　俞志信
　　俞韋廷
　　俞淑蓉
　　俞忠信
共　　同
訴訟代理人　陳憲鑑律師
　　許博智律師
　　陸伶萱律師
被上訴人　鴻錸建設股份有限公司
法定代理人　侯尹博
訴訟代理人　陳國雄律師

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107年6月13日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第45號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊於民國98年6、7月間與上訴人簽訂房屋合建契約書（下稱系爭契約），由伊出資，上訴人提供所有如第一審判決附表（下稱附表）所示土地（下稱系爭土地），共同合作興建大樓。上訴人於102年7月25日將系爭土地及坐落其上如附表所示建物、違章建物（下合稱系爭建物）騰空點交予伊，分別受領拆遷補償及租金（下稱系爭補償費），嗣伊於同年月31日取得拆除執照。詎上訴人以103年2月13日存證信函撤銷由伊代刻上訴人印章使用權之同意書，又於同年月27日更換系爭建物門鎖，並於建物出入口電銲鐵板、鐵條，置放木塊棧板、盆栽，阻擋伊進行合建工程。伊於106年3月23日發函催告上訴人依約點交系爭建物，上訴人仍未履行，業以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示。如認系爭契約有效期限5年為終期約定，則系爭契約至遲於103年7月16日已失效不存在，上訴人應返還系爭補償費等情

，爰依民法第259條、第179條規定，求為命上訴人俞志信、俞淑蓉、俞韋廷、俞忠信依序給付 433萬6,027元、61萬1,246元、259萬7,796元、200萬5,651元，及均加付自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

上訴人則以：依系爭契約第5條第6項、第9條第1項約定，在未簽署信託契約前，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），伊簽署代刻印章同意書予被上訴人用於申請系爭契約相關用印事宜，詎被上訴人申請建照時，逕以其為起造人，伊以103年2月13日存證信函催告被上訴人於 3日內更正，並撤銷代刻印章使用授權，被上訴人於同年月17日函復建照核發後再依面積計算分配比例改列兩造為共同起造人。被上訴人至遲於同日收受催告通知，於催告期滿即同年月20日仍未履行，應負遲延責任，伊於同年月27日已合法解除系爭契約，被上訴人即不得要求伊履約，再以伊違約為由解除契約。系爭契約如因期限屆滿，伊保有系爭補償費有合法權源，無不當得利可言。縱被上訴人得請求伊返還系爭補償費，依民法第227條第1項、第231條第1項規定，伊得請求被上訴人賠償因其債務不履行所生之所得稅增加支出、租金收入損失、都更所失利益等損害，並以該債權抵銷等語，資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判命上訴人給付如上聲明本息，無非以：兩造於98年6、7月間簽訂系爭契約，上訴人於102年7月25日將系爭建物騰空點交被上訴人，並分別領取系爭補償費，新北市政府工務局於同年月31日核發拆除執照，被上訴人於103年8月26日領得建照之事實，為兩造所不爭執。兩造約定以都市更新方式辦理合建，被上訴人就本建案未向訴外人新北市政府都市更新處申請為都市更新案，未完成系爭契約第 5條第 2項約定之「都市更新經政府核准」條件，上訴人無依上開約定及系爭契約第 4條約定騰空點交系爭建物予被上訴人之義務，被上訴人不得解除系爭契約。其次，上訴人雖依系爭契約第 4條約定受領系爭補償費，惟同約第13條第13項約定，系爭契約有效期限為5年，至同年7月16日期滿而失其效力，且系爭建物已於同

年 2月27日由上訴人取回管理權，上訴人受領系爭補償費之法律上原因，因系爭契約期滿失效及系爭建物復由上訴人取回而不存在，被上訴人得依不當得利之規定請求上訴人返還系爭補償費。被上訴人給付系爭補償費係按建物面積計算一次性給付，非按月計算，上訴人已取回系爭建物，並無因系爭建物拆除、毀壞而受有損失情形，購置新北市五股區土地供廠房使用者係訴外人俞氏電器股份有限公司，非屬上訴人之支出，無從證明上訴人受有每月租金收入或租金利益之損失。系爭建物所有權仍登記上訴人名下，上訴人未提出已購公設用地相關資料文件供主管機關驗收核算，無因系爭契約未履行而喪失都更利益，上訴人返還本件不當得利後，得依所得稅法第17條第1項第2款第 3目規定認列交易損失扣除所得稅應納稅額，不會產生所得稅增加支出之損失，上訴人無從主張其對被上訴人有上開債務不履行損害賠償債權，並據以與本件被上訴人不當得利返還債權抵銷。從而，被上訴人依民法第 179條規定，請求上訴人返還如上聲明之系爭補償費本息，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按解釋契約應斟酌立約當時之情形，從契約之主要目的、社會通念及一般客觀情事，就文義上及論理上詳為推求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。另繼續性之契約附有終期者，契約於期限屆滿時失其效力，此觀民法第 102條第2 項之規定自明。查兩造於98年間簽訂系爭契約，約定以都市更新方式辦理合建，被上訴人未依系爭契約第5條第2項約定完成都市更新經政府核准之條件，上訴人於102年7月25日將系爭土地及系爭建物騰空點交被上訴人，依系爭契約第 4條約定，受領系爭補償費，為原審認定之事實。而系爭契約第 4條約定：「合法及違章建築拆遷補償及租金：甲方（即上訴人）應於乙方（即被上訴人）取得建照後通知搬遷之日起二個月內搬遷完成，並騰空房屋交予乙方，乙方自甲方所有房屋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台幣壹萬陸仟元之價金計算補償及租金。若甲方有違章建物，則依實地測量面積按每坪新台幣捌仟元之價金計算補償及租金，委由信託銀行全部合建人一次一

起支付。」第13條第13項約定：「本房屋合建契約書有效期限為五年」，惟未約定該期限屆滿後兩造間已依約履行部分如何處理，則該「有效期限 5年」之真意，是否指期限屆滿時系爭契約向後失其效力？抑或指期限屆滿時系爭契約溯及訂約時失效？上訴人受領之系爭補償費，是否為搬遷騰空系爭建物交付被上訴人之對價？均有未明，此與上訴人所受領系爭補償費能否繼續保有？有無法律上之原因？是否成立不當得利？所關頗切，原審未遑依上開意旨，詳為推求系爭契約約定之真意，遽以上揭理由為上訴人敗訴之判決，自有判決不備理由之違法，並嫌速斷。上訴論旨，執以指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　10　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　張　恩　賜

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　18　　日