

# 最高法院民事判決

110年度台上字第2524號

上訴人 俞志信  
俞淑蓉  
俞韋廷

共同

訴訟代理人 陳憲鑑律師  
汪哲論律師  
許博智律師

被上訴人 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

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110年2月5日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第168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

一、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，上訴人提供所有如原判決附表（下稱附表）編號1至3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編號1至3所示建物、違章建物（下稱系爭建物）騰空點交予伊，分別受領如附表編號1至3所示E欄之拆遷補償及租金（下稱系爭補償費）。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，並於建物出入口電鍍鐵板、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

於103年7月16日已失效不存在，上訴人應返還所受領之補償費等情，爰依民法第259條、第179條規定，求為命上訴人俞志信、俞淑蓉、俞韋廷依序給付新臺幣（下同）433萬6,027元、61萬1,246元、259萬7,796元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日即106年5月5日起算法定遲延利息之判決（被上訴人請求第一審共同被告俞忠信給付200萬5,651元本息部分，經原審判決俞忠信敗訴後，未據其聲明不服，該未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、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。被上訴人至遲於同年月17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。

三、原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判如其上述聲明，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，均為兩造所不爭執。依系爭契約第4條約定系爭補償費之計算方式，係以上訴人既有建物類型（合法建物或違建）、面積等條件為計算，並於簽約當時即得特定金額，顯然系爭補償費屬系爭建物拆除滅失之對價，俾被上訴人拆除系爭建物進行合建，以達兩造合建之目的。嗣系爭建物再由上訴人占有，被上訴人無從對之拆除進行合建，上訴人

01 先前受領系爭補償費之法律上原因已不存在，被上訴人自得  
02 依民法第179條規定，請求上訴人各給付其受領之補償費。  
03 又系爭契約第13條第13項關於合建契約書有效期限為5年之  
04 約定，屬民法第102條第2項所定附終期之法律行為，於期限  
05 屆滿時，當然失其效力，並無探求當事人之真意，而將之解  
06 釋為具溯及效力之餘地。系爭契約已於103年7月16日失效，  
07 惟被上訴人仍得依民法第179條規定，請求上訴人各給付其  
08 受領之補償費。倘若上訴人日後返還上述不當得利確定，因  
09 其得依所得稅法第17條第1項第2款第3目規定認列交易損失  
10 扣除所得稅應納稅額，不會產生損失，自無抵銷可言。另訴  
11 外人俞氏電器股份有限公司已於102年間因業務擴展需求，  
12 在五股工業區購置廠房，毋庸再向上訴人承租，即無上訴人  
13 所稱受有租金收入損失之情事。況上訴人於102年7月25日將  
14 系爭建物騰空交屋予被上訴人後，再於103年2月27日將系爭  
15 房地上鎖，實際上占有系爭建物，視為未點交系爭房地；至  
16 上訴人自102年7月25日至103年2月26日間將系爭建物騰空交  
17 付予被上訴人，係依系爭契約所為，縱受有租金損失，亦與  
18 被上訴人無涉。而上訴人未提出已購公設用地相關資料文件  
19 ，供新北市政府工務局驗收核算，無可分配土地面積固定倍  
20 數四倍計算之建物面積，不可能發生相當於一倍坪數計算之  
21 損害。系爭房地所有權現仍登記於上訴人名下，並由其占有  
22 ，且新北市政府於102年8月間開始實施簡易都更，上訴人亦  
23 得就系爭土地於全部地主同意之情況下，取得簡易都更程序  
24 之建照，未喪失都更利益，亦無因系爭建物拆除、毀壞而受  
25 有損失，均無從主張抵銷。從而，被上訴人依民法第179條  
26 規定，請求如其上述聲明，應予准許等詞，為其判斷之基礎  
27 。

28 四、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
29 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
30 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
31 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，

01 以為其判斷之基礎。查系爭補償費依系爭契約第4條約定之  
02 名稱為「合法及違章建築拆遷補償及租金」，且被上訴人對  
03 於原審詢問：「系爭補償費是否為搬遷騰空系爭建物交付之  
04 對價？」時，亦自承：「不止搬遷，還包括拆除及興建之對  
05 價」等語（見原審更一卷第158頁），似見系爭補償費含有  
06 補償搬遷勞費及租金之性質。果爾，能否以系爭補償費之計  
07 算方式，遽謂系爭補償費僅屬系爭建物拆除滅失之對價？自  
08 非無進一步研求之餘地。又原審既認上訴人自102年7月25日  
09 至103年2月26日間將系爭建物騰空交付予被上訴人，則上訴  
10 人所受領之系爭補償費是否均無法律上原因？是否全數構成  
11 不當得利？亦待深究。本院前次發回即已指明，原審未遑詳  
12 加調查，逕認上訴人應將所受領之系爭補償費全數返還，遽  
13 為上訴人不利之判決，不免速斷。上訴論旨，指摘原判決不  
14 當，求予廢棄，非無理由。

15 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項  
16 、第478條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 111 年 9 月 7 日

18 最高法院民事第九庭

19 審判長法官 盧 彥 如

20 法官 林 麗 玲

21 法官 翁 金 緞

22 法官 黃 明 發

23 法官 吳 麗 惠

24 本件正本證明與原本無異

25 書 記 官

26 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日