# 臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第176號

原　　告　太子建設開發股份有限公司
法定代理人　羅智先
訴訟代理人　甘龍強律師
被　　告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　黃幼蘭律師
複代理人　　陳姿蓁

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，但於有訴訟代理人時不用之；且法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人時，應即為承受訴訟之聲明，民事訴訟法第170條、第173條及第175條分別定有明文。查被告之法定代理人原為黃育徵，嗣變更為陳昭義，並由被告具狀聲明承受訴訟，此有被告108年7月11日所提民事聲明承受訴訟狀在卷可參，核與上開規定相符，應予准許。

二、原告起訴主張略以：

（一）被告之中彰區處（原名為臺中區處）於民國（下同）102年11月公開招標「台中市○○區○○段○○○○○○號土地合作興建房屋」乙案（下稱系爭合建案），原告得標後於103年1月20日與被告簽訂「台中市○○區○○段00000地號土地合作興建房屋契約書」（下稱系爭契約），並約定由被告提供其所有坐落台中市○○區○○段○○○○○○號土地，原告提供資金並買回被告所分得之房地，及負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等。簽約時，依系

爭契約第5條之約定，原告應繳納新台幣（下同）6,388萬元之履約保證金，第11條第1款則約定被告分得之房地，原告全數收購，總價為638,762,666元，並於同條第3款約定「第1款各期款付款期限，如因第21條經甲方（即被告）同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限者，得依甲方核定之天數順延之。但展延期間除因不可抗力或不可歸責於乙方（即原告）之事由外，應按甲方負擔地價稅標準繳納展延補償費（營業稅外加），又展延期間達1年以上或房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上者，未到期款則應另以簽約時至繳款當期止之公告現值平均漲幅之一半，或繳款當期之臺灣銀行基本放款利率，兩者從高認定，加計土地增值回饋金（營業稅外加）。」而被告於107年6月4日以中土開字第1074203896號函通知原告，以本合建案簽約日為103年1月20日實際取得房屋使用執照為107年5月30日，自簽約日起算逾3年以上，要求原告繳納第5期款時，應系爭契約第11條第3款規定一併繳納土地增值回饋金。原告則於107年6月29日以太中字第107073號函覆表示依系爭契約之體系解釋，其因第21條情況辦理延長時，始有展延補償費及土地增值回饋金問題，現今原告在核定之工期內完工，而無依第21條辦理延長期限之情事，自無加計土地增值回饋金之餘地，復於107年8月20日按約定匯款第五期款項與被告，但未繳納土地增值回饋金。被告遂於107年9月4日以中土開字第1074205993號函催告原告於文道15日內繳納土地增值回饋金27,113,764元，並聲明如逾期未繳納，逕依系爭契約第5條第3款規定，發函履約保證銀行扣繳上述金額云云。被告嗣於107年9月25日以中土開字第1074206389號函通知兆豐國際商業銀行（下稱兆豐銀行），依前揭履約保證金連帶保證書撥付27,113,764元與被告。兆豐銀行則於107年9月27日以傳真信件通知原告公司，表示被告通知求償27,113,764元，該行於107年9月28日逕自原告開立於該行之備償專戶「太子建設

開發股份有限公司-台中國安段備償專戶（帳號：000-00-00000-0）」匯付上開款項與被告。原告於107年10月23日以太中字第107110號函向被告表明對於系爭契約第11條第3款土地增值回饋金之認知不同而有爭議，被告應返還上開款項。

（二）查系爭契約第11條第3款前段先約定各期付款期限得展延，其後段（但字以下）則約定展延期間效果。因此，其後段「又展延期間達1年以上或房屋使用執照取得自簽約日起算達3年以上者」，自以依該款前段「第1款各期付款期限，如因第21條經甲方（即被告）同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限」為前提要件，倘其第1款各期付款期限，並無因第21條經被告同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限之情形，自無該款後段加計土地增值回饋金適用之餘地，此從契約條款體系觀之，當然之解釋。依系爭契約第10條房屋建築工作期限，第1款約定「第一次建造執照取得期限：甲、乙雙方約定以簽約日起第120日曆天，即為本合建案『預定第1次建造執照核發日』。於簽約後，乙方應即委託建築師辦理建築設計並於上述期限前取得建造執照」；第2款約定「房屋使用執照取得期限：乙方應於『預定第1次建造執照核發日』起610日曆天內，即完成合建營建工作並經政府核發取得本合建案房屋之使用執照。前述610日曆天係以地上10樓、地下1樓為準，實際如有增減，地上每1樓層各順延或遞減40日曆天、地下每1 樓層則各順延或遞減90日曆天（樓層數以建造執照登載為準）；基地面積達6,000㎡且興建戶數達120戶以上者，得順延90日曆天。」，則原預定之房屋建築工作期限為730 日（102日+610日），亦即為2年（730日÷ 365日），依此設定，該契約第11條第3款，亦即原先設定之施工期限2年，展延期間1年，即成為3年。因此被告原先設定之條款，該契約第11條第3款加計土地回饋金，係依第21條約定展延工作達1年以上者，始有適用。而依上開第10條

第2款約定，因兩造議定系爭合建案之建築為地下5層、地上22層，地上較原先設定增加12層，每層順延40天，則可順延480天（40日x 12層），地下則較原先增加4層，每層順延90天，則可順延360天（90日x 4層），共計1570天（730 日＋480日＋360日），較3年之1095天已多出475天。則依系爭契約第21條展延1年以上始加計土地增值回饋金，則1,570天加上1年即365天為1935天，亦即簽約日起超過1935天，始應加計土地增值回饋金。系爭契約第11條第3 款關於加計土地增值回饋金之約定，並未呼應第10條第2 款後段，因興建房屋之樓層增加而為調整增加，造成第11 條第3款後段「或」字前後天數相差840天（前者1935天，後者1095天），難認該契約條款為原先設定之本旨。

（三）被告主張無論原告是否依系爭契約第21條約定，經被告同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限，只要房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上者，原告給付為到期款，即應加計土地增值回饋金，依上開說明，與系爭契約第11條第3款之約定，難認相符。又兩造於簽約時僅約定容積率，對於房屋樓層戶數則無具體約定，被告主張原告付出總價6億3千多萬元，固定不變，後來興建規模擴大為地上22層、地下5層，原告獲利更大，方有11條第3款加計增值回饋金之約定，然投標須知第5點之（二）已明確記載加計土地增值回饋金之約定，故被告所述與事實不符，並不可採。又系爭契約第21條所定不可抗力事由影響工程進行，被告遭受延後之不利益，始有另為衡平之需求，而有土地增值回饋金之約定，是系爭土地增值回饋金於依第21條展延施工期限，方有適用，乃當然之理，故第11條第3款首揭明需有第21條展延施工期限，其道理在此。再者，兩造雖非企業經營者與消費者之關係，惟系爭契約條款為被告所預先擬定，而用於同類契約之條款，與消費者保護法第2條第7款規定之定型化契約相類似，因此對系爭契約第11條第3款有不同解釋，而生疑義，應類推適用消

費者保護法第11條第2項規定，為有利於原告之解釋，始為公平。況被告就該條之解釋，就系爭契約之相關條文觀之，顯然不符該條款約定之本旨。故被告就該條款解釋，並不可採。因系爭合建房屋之使用執照於107年5月3日取得，自103年1月20日簽約日起算，至取得使用執照之日為1564天，並未超過預定施工期限1570天，因此原告並未依系爭契約第21條約定申請展延，則原告給付期款時，自無庸依第11條第3款約定加計土地增值回饋金。被告取得土地增值回饋金27,113,764元，屬無法律上原因，原告因此受有損害，自得依不當得利之法律關係，請求被告返還上開金額及遲延利息。

（四）聲明：⑴被告應給付原告27,113,764元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。⑵訴訟費用由被告負擔。⑶原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

（一）兩造就系爭契約第11條第3款後段之解釋有所爭執，該款應係指「（房屋建築工作期限）展延期間達1年以上」或「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上者」，在任一情形下，均應加計土地增值回金，而本件情形屬後者。如依原告主張，該條款文字應為「…（房屋建築工作期限）展延期間達1年以上或房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上者（若有展延則自展延日起算3年），…加計土地增值回饋金」；另依原告起訴狀第7頁第4行至第6行「…其十一條第三款…未呼應…因興建房屋之樓層增加而為調整增加」，同樣可明該款確實沒有要因應興建房屋之樓層增加而為調整增加，單純只考量房屋實際取得使用執照之日期，亦即只要房屋實際使用執照取得之日期，自簽約日起算達3年以上者，原告即須支付系爭土地增值回饋金。又兩造簽約當時係以興建地上10樓、地下1樓為簽約依據，縱使變成興建地上22樓、地下5樓，原告仍

只須付相同數額之款項，所獲利益增加。相對於原告獲得房數量增加之利益，興建時間隨之拉長，被告相對取得款項時間亦延長，於延長之期間，系爭契約之基地如有增值，應將該利益由兩造共享。

（二）原告為企業，並非消費者，自無消費者之適用。且所謂定型化契約，依實務見解須當事人一方預先訂定條款之目的在與不特定多數人訂立相同之契約，亦即必須具有重複性、重複對不特定人使用相同之條款。而本件系爭契約係針對系爭土地而為，具有特定性，兩造簽約後，被告殊無可能再以該份契約就同樣之系爭土地再與他人簽訂契約，顯非定型化契約。又依最高法院100年台上字第1635號判決參照，所謂定型化契約，應以契約當事人之一方於訂約時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況始屬之。而系爭契約毫務義務性或強制性，原告亦可選擇不參加投標、不參與系爭合建案，原告不因此受有任何不利益，或因此根本性的導致任何生命或生存的危機或危險，即原告就系爭契約並非弱勢而無不締約之權。從而，倘當事人一方不生不締約之不利益問題，即無定型化契約相關原則之適用。又原告於投標前，能閱讀並瞭解系爭契約之內容，且原告自62年設立經營迄今，資本額高達200億元，開發建案無數，就契約內容為原告所明知，更為原告於投標前可以評估，原告仍願意投標，更以超出底價193,782,426元之金額為投標，原告實不能事後推諉所謂不公平。

（三）聲明：⑴原告之訴駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

（一）系爭合建案之簽約日期為103年1月20日。

（二）系爭合建案取得使用執照日期為107年5月3日。

（三）原告並未依系爭契約第21條約定申請展延。

（四）被告於107年9月25日以中土開字第1074206389號函通知兆豐銀行，依前揭履約保證金連帶保證書撥付27,113,764元

與被告。

五、得心證之理由：

（一）原告主張其與被告於103年1月20日就系爭合建案簽約，並於107年5月3日取得使用執照，但被告不得依系爭契約第11條第3款約定要求原告給付土地增值回饋金27,113,764元，兆豐銀行因被告於107年9月25日以中土開字第1074206389號函之通知，已依履約保證金連帶保證書撥付27,113,7 64元與被告，並提出系爭合建案契約書、中長期授信合約書、履約保證書、被告107年6月4日中土開字第1074203896號函、原告107年6月29日太中字第107073號函、被告107年9月4日中土開字第1074205993號函、原告107年9月25日中土開字第1074206389號函、兆豐銀行求償通知、原告107年10月23日太中字第107110號函為證，除被告得否依系爭契約第11條第3款約定要求原告給付土地增值回饋金27,113,764元部分有爭執外，其餘為被告所不爭，是除土地增值回饋金外，堪信為真。兩造主要爭執在於：被告得否依系爭契約第11條第3款之約定收取土地增值回饋金27,113,764元？此涉系爭契約之解釋。

（二）原告主張本件應類推適用消費者保護法，惟按契約之一方當事人為與不特定多數相對人訂立契約，而預先就契約內容擬定交易條款，經相對人同意而成立之契約，學說上稱為附合契約或定型化契約，且按民法第247條之1關於定型化契約效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於同類契約而作成，他方當事人僅按該預先之一般契約條款與提出人（契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有其適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目的，預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人對其內容為磋商而合意議定者，即非該條規定適用之範圍（最高法院106年度台上字第1166號裁判意旨參照）。經查，系爭契約係被告為其所有台中市○○區○○段○○○○○○號土地之合建案而與原告所簽訂之契約，

當事人之一方基於與特定相對人就系爭土地訂立契約之目的，預先擬就相關條款，而非與不特定多數相對人訂立契約，具特定性，而無重複性，而預先就契約內容擬定之交易條款，且原告自62年設立經營迄今，資本額高達200億元，開發建案無數，為國內知名建商，原告於投標前自得就契約內容為評估，是原告主張得類推適用消費者保護法第11條第2項規定，就系爭契約條款為有利於原告之解釋，容有誤認，先予敘明。

（三）次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，此為民法第98條就意思表示之解釋之規定，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意（最高法院18年上字第1727號判例意旨參照）。是以契約解釋自應先由契約文義出發（文義解釋）；倘其文義有所不明，方得退而通觀全文以求體系解釋；倘其體系仍有不足，始得退而斟酌訂約時之事實、資料（如磋商過程、往來文件及契約草案等），俾求諸歷史解釋以明其意；倘猶不能從中得悉當事人締約之真意，方可再退而考量契約目的、經濟價值以為目的性之解釋。另依契約嚴守原則，當事人本於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於事後所能主張增減（最高法院18年上字第127號、18年上字第484號判例要旨參照）。

1、經查，依系爭契約第11條第3款之約定為：「第1款各期款付款期限，如因第21條經甲方同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限者，得依甲方核定之天數順延之。但該展延期間除因不可抗力或不可歸責於乙方之事由外，應按甲方負擔地價稅標準繳納展延補償費（營業稅外加），又展延期間達1年以上或房屋使用執照取得期限自簽約日期起算達3年以上者，

未到期款則應另以簽約時至繳款當期止之公告土地現值平均漲幅之一半，或繳款當期之台灣銀行基本放款利率，兩者從高認定，加計土地增值回饋金（營業稅外加）。」，就該條文義觀之，前段即「第1款各期款…順延之」係就展延期間之認定，而但書之前段即「但該展延期間…繳納展延補償費」係約定展延期間除有不可抗力情事外，原告應繳納展延補償費，本件並無因第21條經甲方同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限之問題，自無須繳納展延補償費。至於但書後段即「又展延期間…加計土地增值回饋金」之部分，則係就應否加計土地增值回饋金情形為約定，二者不同。

2、次查，兩造既係就是否收取土地增值回饋金27,113,764元有所爭執，自應探究第11條第3款後段即「又展延期間達1年以上或房屋使用執照取得期限自簽約日期起算達3年以上者，未到期款則應另以簽約時至繳款當期止之公告土地現值平均漲幅之一半，或繳款當期之台灣銀行基本放款利率，兩者從高認定，加計土地增值回饋金（營業稅外加）。」之契約文義。原告主張應作系爭契約條款之體系解釋云云，固非無見，惟依該條約定之文義觀之，系爭合建案就未到期款應加計土地增值回饋金之情形，分別列舉出「展延期間達1年以上」或「房屋使用執照取得期限自簽約日期起算達3年以上」兩種情形，並無契約文義有所不明之情，自無需退而通觀契約全文以求體系解釋，且該款約定「房屋使用執照取得期限自簽約日期起算達3年以上」，而非自展延之日起算，是原告上開主張，容有誤認，自不足採。

3、另查，依原告起訴狀第7頁第4行至第6行「…其十一條第三款…未呼應…因興建房屋之樓層增加而為調整增加」，可知該款確實沒有要因應興建房屋之樓層增加而為調整增加，單純只考量房屋實際取得使用執照之日期，亦即只要房屋實際使用執照取得之日期，自簽約日起算達3年以上者，原告即須支付系爭土地增值回饋金。又兩造簽約當時係以興建地上10樓、地下1樓為簽約依據，縱使變成興建地上22樓、地下5樓，

原告仍只須付相同數額之款項，所獲利益增加。相對於原告獲得房數量增加之利益，興建時間隨之拉長，被告相對取得款項時間亦延長，於延長之期間，系爭契約之基地如有增值，應將該利益由兩造共享，被告所辯，尚堪採信。否則，設若未經甲方同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限，而房屋使用執照取得期限自簽約日期起算達3年以上，是否反而無需繳納土地增值回饋金？

4、是以，系爭合建案取得使用執照日期為107年5月3日，自該合建案之簽約日期即103年1月20日起算已達3年以上，顯符合前開「房屋使用執照取得期限自簽約日期起算達3年以上」之約定，故被告依系爭契約第11條第3款之約定，收取未到期款另加計之土地增值回饋金27,113,764元，並非無法律上原因，難認有何不當得利之情。

六、綜上所述，被告依系爭契約第11條第3款約定收取未到期款加計土地增值回饋金27,113,764元，應屬有據，則原告依不當得利之法律關係，請求被告返還加計之土地增值回饋金27,113,764元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證明已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後於判決結果不生影響，爰不再贅詞論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　6　　日

民事第一庭　　法　官　施坤樹

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　詹國立