臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第233號

上　訴　人　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
複　代理人　林雅儒律師
訴訟代理人　李育錚律師
　　廖友吉律師
被　上訴人　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

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國108年9月6日臺灣彰化地方法院107年度重訴字第176號第一審判決提起上訴，本院於109年2月11日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　　文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)兩造於民國103年1月20日簽訂「台中市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）合作興建房屋契約書」，約定由被上訴人提供其所有系爭土地，伊公司則提供資金並買回被上訴人所分得之房地，及負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等。依系爭契約第10條之約定，系爭合建案之房屋建築工作期限應為1570天（第10條第1款：建照取得期限，簽約日起第120日曆天＋第2款：使用執照取得期限，前段，以地上10樓、地下1樓為準，610日曆天內＋兩造議定系爭合建案為地上22層、地下5層：即各較原先設定增加12層、4層樓，按第2款後段所定增減標準，各可順延480天、360天），嗣系爭合建案於簽約日起算1564天即107年5月3日取得使用執照，並無展延情形。詎料，被上訴人以本件該當系爭契約第11條付款方式第3款約定「第1款各期款付款期限，

如因第21條經甲方【按即被上訴人，下同】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【按即上訴人，下同】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）」中之「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上」為由，於107年9月25日發函通知履約保證銀行即兆豐國際商業銀行（下稱兆豐銀行）撥付土地增值回饋金新臺幣（下同）27,113,764元，兆豐銀行即於107年9月28日逕自伊公司開立於該行之備償專戶中如數匯款予被上訴人。

(二)惟查，依體系解釋，系爭契約第11條第3款後段關於加計土地增值回饋金之約定，係以有該款前段所定依第21條辦理延長期限之情形為前提；況被上訴人與伊公司雖非企業經營者與消費者之關係，然衡諸系爭契約條款，為被上訴人預先擬定，而用於同類契約之條款，並非經兩造協商而議定，與消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款所定「定型化契約條款」相類似，為民法第247條之1規定之附合契約（實務亦有稱之為定型化契約），因民法第247條之1與消保法第11條之立法理由目標一致，則兩造就系爭契約第11條第3款既有不同解釋致有疑義，自應類推適用消保法第11條第2項，為有利伊公司之解釋，始為公平。則本件伊公司既係於期限內完工並取得使用執照，並無依第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。是以，被上訴人取得系爭土地增值回饋金，屬無法律上原因，伊公司因此受有損害，自得依不當得利之法律關係及民法第229條第2項、第233條第1項、第203條規定，請求被上訴人如數返還並加計自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之遲延利息等情，爰提

起本件訴訟，求為命被上訴人給付27,113,764元及法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人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5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭契約第11條第3款後段，應係指在「（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」之任一情形下，均應加計土地增值回饋金，則本件既該當後者情形，伊公司自得據以收取系爭土地增值回饋金。又本件合建案公開招標之投標須知已附上系爭契約，上訴人係明知系爭契約之內容並加以評估後，而仍投標並得標，進而與伊公司訂定系爭契約，實不能於事後推稱所謂之不公平；再者，上訴人為企業，並非消費者，又系爭契約係針對系爭土地而為，具有特定性，並非定型化契約，且上訴人就系爭契約並非弱勢而無不締約之權，亦非無選擇締約對象之能力與機會。是以，上訴人主張就系爭契約第11條第3款應類推適用消保法第11條第2項，為有利於其之解釋，並非可採等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造經本院整理及簡化爭點，同意成立爭點整理協議如下（見本院卷第120、121、414頁）：

(一)兩造不爭執事項：

1.兩造於103年1月20日簽訂系爭契約，約定由被上訴人提供其所有系爭土地，上訴人提供資金並買回被上訴人所分得之房地，及負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等。

2.系爭合建案取得使用執照日期為107年5月3日。

3.上訴人並未依系爭契約第21條約定申請展延。

4.被上訴人於107年9月25日以中土開字第0000000000號函通知兆豐銀行，依履約保證金連帶保證書撥付27,113,764元與被上訴人。

(二)兩造爭執事項：

1.系爭契約是否為民法第247條之1所規定之附合契約或定型化契約？上訴人主張應類推適用消保法第11條第2項規定，是否可採？

2.被上訴人得否依系爭契約第11條第3款之約定收取系爭土地增值回饋金27,113,764元？

四、得心證之理由：

(一)系爭契約並非民法第247條之1所規定之附合契約或定型化契約，並無類推適用消保法第11條第2項規定之餘地：

1.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）。

2.經查，本件被上訴人係國營事業機構，以從事糖類製造、家畜禽飼育、住宅及大樓開發租售等為其經營業務，資本額逾500億元；上訴人係建設開發公司，以住宅、大樓之開發、興建、經營租售、建築材料之製造、買賣等為其經營業務，資本額達200億元，係全國具知名度之建商，有兩造之公司基本資料、股份有限公司變更登記表可稽（見原審卷第29至35頁）。系爭契約係被上訴人為其所有系爭土地之合建案而與上訴人所簽訂之契約，由被上訴人提供系爭土地，上訴人則提供資金並買回被上訴人所分得之房地，及負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等事宜，兩造僅就特定單筆之系爭土地簽訂系爭契約，被上訴人就同一標的，並未再

與其他當事人締結其他相類契約，當事人之一方基於與特定相對人就開發系爭土地之目的，預先就契約內容擬定交易條款，而非與不特定多數相對人訂立契約，具特定性，而無重複性，以上訴人就被上訴人所提供之系爭土地負責設計、興建、銷售房屋而言，僅此一處，客觀上並無有就同一地點再次、重複合建開發之可能，系爭契約並不具附合契約係就多數同種交易為一般、反覆、統一適用、預先所作附合契約或定型化契約之特徵。上訴人雖提出被上訴人其他土地合建案公告、契約（見本院卷第215頁至第272頁），主張系爭契約內容確係被上訴人預定用於同類契約之內容等語，然查，各該其他土地合建案契約，亦係基於各該特定土地，分別依照其所在基地位置、使用分區、容積率等不同條件而為簽訂，且須經公開招標程序得標之特定人始得簽約（詳后述），尚難以其他土地合建契約內容推認系爭契約具附合契約或定型化契約之特徵。

3.上訴人雖主張系爭契約並非經兩造協商而議定，而係完全依被上訴人預先擬定之內容而簽訂，被上訴人公開招標時，已將系爭契約條款列明於投標須知，系爭契約內容與投標須知之內容相同，並未經磋商等語。然查，上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，乃係先經由被上訴人針對系爭土地透過公開招標程序徵求投資開發商合作興建房屋，原設定底價444,980,240元，經上訴人以遠高於底價之總標價638,762,666元得標後，始由兩造簽訂系爭契約，有投標須知、標單在卷可稽（見原審卷第133至143頁）。依投標須知一、招標說明及十五、本投標須知附件（三）所示，業已將合作興建房屋契約書列為附件，並依據其內容辦理招標。而該合作興建房屋契約內容，係由得標廠商提供資金並買回被上訴人所分得之房地，及負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固。參酌系爭契約總價及契約內容所揭合作開發興建房屋相關事宜多且繁雜，顯非未具規模又無專業能力之一般廠商所能承作，且兩造均不爭執上訴人為專業廠商等情，堪認上訴人為頗具

規模並有專業技能，及具市場經驗之公司，非屬經濟弱勢一方，而毫無磋商能力。且依投標須知十四、投標須知、附件修改及疑義解釋之規定，上訴人亦得提出釋疑請求修改，非無磋商之餘地，兩造訂約時立於平等地位，上訴人並未處於附合地位。上訴人既為專業廠商，上開投標須知亦將契約書列為附件可供參酌，且就本件兩造爭訟之系爭契約第11條第3款約定，已於投標須知五、（二）項中特別敘明土地增值回饋金一節，則其於投標前，當有能力本於專業知識、經驗評估其自身條件及獲利情形，以決定投標與否及投標金額。則上訴人於投標前，已自投標須知中獲悉系爭契約條款內容，如未提出釋疑或修改之請求，一旦投標，即可預見有得標並依所揭契約內容簽約之可能。從而，系爭契約應非屬民法第247條之1規定之附合契約或定型化契約。再者，系爭合作興建房屋契約係由被上訴人提供系爭土地，由上訴人提供資金並買回被上訴人所分得之房地，及負責委託設計、發包、興建與銷售、交屋、保固等事宜，兩造間係土地合作開發興建房屋之關係，共同牟取土地開發之利益，上訴人對被上訴人而言，顯非以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務，並不具有類似消費關係之特徵或事實基礎，上訴人對於系爭契約條款縱有疑義，亦無類推適用消費者保護法第11條第2項規定，就系爭契約條款應為有利於上訴人解釋之餘地。

(二)被上訴人得依系爭契約第11條第3款之約定收取土地增值回饋金27,113,764元：

1.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。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。又當事人締結契約，如已合法成立，其私法上之權利義務，即應受其拘束，非一造於事後所能主張增減。

2.上訴人主張系爭契約第11條第3款後段關於加計土地增值回

饋金之約定，其內容為單純一項，並未分段，依體系解釋，係以有該款前段「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」之情形為前提等語，為被上訴人所否認。經查，系爭契約第11條第3款約定：「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）。」。則就該條文義觀之，前段即「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」部分，係就同條第1款約定上訴人應給付被上訴人分得房地之承購總價款638,762,666元之各期款付款期限之展延期間如何認定而為約定，此部分係就「總價款之各期款」而為約定；而但書之前段即「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）」部分，則係就前段所指展延期間，除有不可抗力情事外，上訴人仍應繳納展延補償費，此部分係針對「展延補償費」而為約定。而本件並無上訴人依系爭契約第21條約定申請展延房屋建築工作及取得建造執照期限經被上訴人同意之情形，尚無上訴人須繳納展延補償費之問題。至但書後段即「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）」部分，則係就應否加計「土地增值回饋金」情形為約定。以上三部分各係就總價款之各期款、展延補償費、土地增值回饋金而為

約定，規範標的各自不同，其適用前提要難指為同一，尚難以系爭契約第11條第3款前段或但書前段提及同意延長或展延情形，即認但書後段關於「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上者」之約定亦以有同意延長或展延情形為適用前提。

3.再查，依系爭契約第11條第3款但書後段即「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）。」之契約文義觀之，系爭契約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起算達3年以上」兩種情形，並無契約文義有所不明之情形。且系爭契約第11條第3款但書後段約定係將上開兩種情形並列，前者明文約定展延情形，後者則未約定同意延長或展延之情形，而將有展延及無展延之不同情形均納入加計土地增值回饋金之適用以期周全。苟將「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上」解釋為亦以同意延長或展延之情形為前提，將與前者「展延期間達1年以上」之情形中，於加計上訴人主張依系爭契約第10條第1、2款約定預定之房屋建築工作期限2年後（120日+610日＝730日/365日＝2年，見原審卷第19、40頁），合計亦達3年（預定工期2年＋展延1年＝3年）以上之情形重疊，即無重複約定之必要，兩者應係在分別約定「有展延」及「無展延」之不同情形，始有區別適用加計土地增值回饋金約定之實益；且該款但書後段約定「房屋使用執照取得期限『自簽約日』起算達3年以上」，亦明確記載自簽約日起算，而非自展延之日起算，容與同意展延與否無涉。是認上訴人主張該「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上」約定，以有同款前段「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」為適用前提一節，委無足採。

4.上訴人復自陳系爭契約第11條第3款但書後段關於「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上」之約定，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等語（見原審卷第19頁），可見上開「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上」之約定，確實沒有要因應興建房屋之樓層增加而為調整增加房屋使用執照取得期限之情形，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，上訴人即須依該約定支付系爭土地增值回饋金。且依系爭契約第10條第2款、第11條第1款約定所示，兩造於103年1月20日簽約當時原係以興建地上10樓、地下1樓為準，實際如有增減，則按層予以順延或遞減，其後上訴人提出開發計畫書變為興建地上22樓、地下5樓，經被上訴人同意依計畫書規劃原則辦理，有該開發計畫書、被上訴人103年3月5日中土開字第0000000000號函可稽（見本院卷第305至355頁），可見系爭契約原預定之房屋建築工作期限可能順延，上訴人原訂可得興建銷售之房屋數量亦有所增加，其售屋利益亦隨之增加。而依系爭契約第11條第1款第4、5目關於第4、5期款之給付時間約定，係依使用執照核發日而定（見原審卷第41頁），則於上訴人因興建樓層、房屋數量增加而依系爭契約第10條第2款約定順延房屋使用執照取得期限，將使被上訴人得依系爭契約第11條第1款第4、5目約定請求上訴人給付第4、5期款項之時間亦隨之順延，然被上訴人依系爭契約仍僅得請求總價款638,762,666元，其各期款項金額及總數並未隨之調整，從而基於客觀上發生順延期間之事實，系爭契約第11條第3款但書後段乃就未到期款，依公告土地現值平均漲幅之一半或台灣銀行基本放款利率，從高加計土地增值回饋金而為約定，系爭土地如有增值，俾使其利亦得分享被上訴人。否則，在客觀上已發生房屋使用執照取得期限順延之情形下，如依上訴人主張須以同意延長取得建造執照或房屋建築工作期限之情形下始須繳納土地增值回饋金，將造成未經

被上訴人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起算達3年以上者，反而毋須繳納土地增值回饋金，無異誘使上訴人不依契約約定向被上訴人申請同意延長期限，即可規避土地增值回饋金之繳納，該部分約定將形同具文，而失其規範之目的。至上訴人主張被上訴人製作伊公司之付款時程表時，並未暫估列計「土地增值回饋金」，足見上開約定只要無展延工期之情事，縱使取得房屋使用執照已逾3年期限仍無須加計土地增值回饋金一節，則事涉被上訴人如何向上訴人請求該筆款項之方式，並非以列入付款時程表為之為必要，被上訴人另於107年6月4日、107年9月4日各以中土開字第0000000000、0000000000號函通知上訴人繳納土地增值回饋金（見原審卷第75、81至87頁），即已表明依約須加計土地增值回饋金之旨，上訴人上開主張亦非可採。

5.按民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院101年度台上字第1411號判決意旨參照）。茲查，本件兩造於103年1月20日簽訂系爭契約，系爭合建案則於107年5月3日取得使用執照，為兩造所不爭執，則自簽約日起算，其使用執照取得期限已達3年以上，顯已符合系爭契約第11條第3款關於「房屋使用執照取得期限自簽約日起算達3年以上」之約定，是被上訴人依系爭契約第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，自不成立不當得利，上訴人請求被上訴人返還該筆款項，洵非有據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第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，核屬有據，則上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付27,113,764元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%

計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴，上訴人於本院所為假執行之聲請，因失所附麗，亦應駁回之。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　3　　日

民事第五庭　　審判長法　官　許秀芬

法　官　郭玄義

法　官　吳崇道

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　洪郁淇

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　3　　日