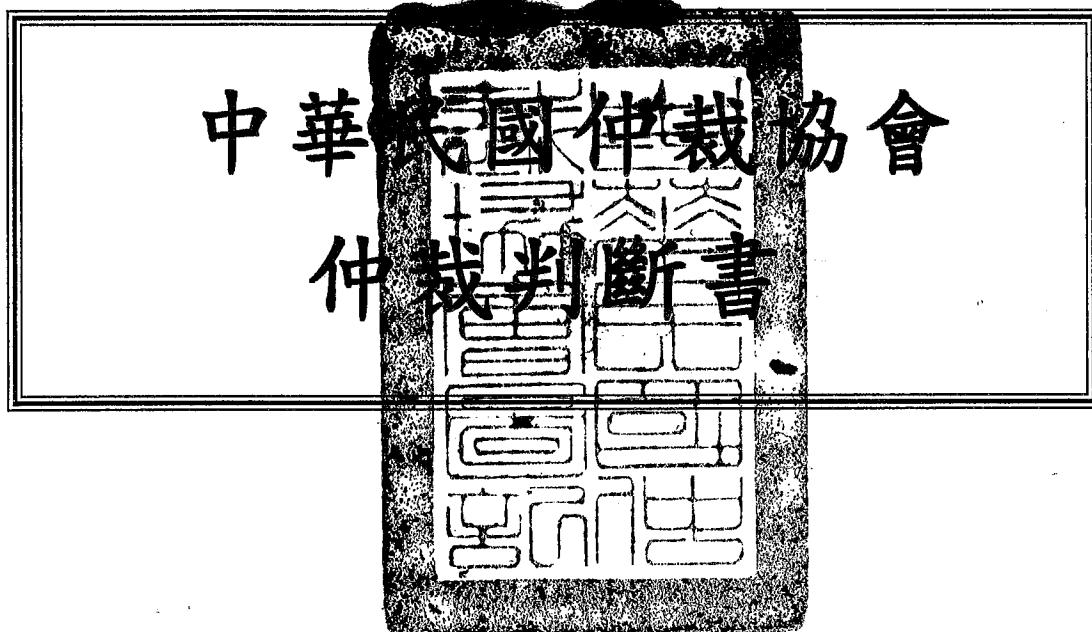


中華民國仲裁協會  
仲裁判斷書

(第一冊/共三冊)



(第一冊/共三冊)

# 中華民國仲裁協會仲裁判斷書

103仲聲信字第037號

稱 聲 請 人	謂 姓 人	名 住 址
	日勝生活科技股份有限公司	臺北市大同區市民大道1段209號 14樓
法定代理人	林榮顯	同上
代理 人	古嘉諄律師	臺北市仁愛路4段376號8樓
	劉志鵬律師	同上
	吳詩敏律師	同上
	李惠貞律師	同上
	陳耀南律師	同上
	沈景鵬	臺北市大同區市民大道1段209號 14樓
	黃森義	同上
	邱聰智	同上
	劉垚凱	同上
	黃南星	同上
	李佳蕙	同上
	傅嘉和	同上
	劉櫂嫻	同上
	徐易軒	同上
	王譯賢	同上
	周惠玉	同上
相對人	臺北市政府	臺北市信義區市府路1號
法定代表人	柯文哲	同上



代理人 李宗德律師

嵇珮晶律師

方文萱律師

闢光威律師

周志潔律師

王偉

黃仲宜

黃凱麟

邱彥程

楊菁容

魏國華

複代理人 伍涵筠律師

洪堃哲律師

臺北市大安區敦化南路2段218號9樓

同上

臺北市信義區基隆路一段333號11  
樓1111室

同上

同上

臺北市中山區中山北路2段48巷7  
號13樓

同上

同上

同上

同上

同上

臺北市大安區敦化南路2段218號9樓

同上

為聲請人與相對間人就「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」暨「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案」之契約爭議仲裁事件，本會判斷如下：

## 主文

【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】(先位聲明)

聲請人之請求均駁回。

【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】(備位聲明)

一、確認兩造間「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」

暨「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案」之地主權益分配比例於超過 45.4469% 不存在。

二、確認相對人就「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」暨「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案」對聲請人之權利額找補債權超過新台幣參拾參億伍仟零捌拾捌萬參仟元不存在。

三、聲請人其餘之請求駁回。

四、仲裁費用由聲請人負擔百分之六十，其餘百分之四十由相對人負擔。

## 事實

甲、聲請人方面：

如附件 A。

乙、相對人方面：

如附件 B。

## 判斷理由

壹、程序部分

一、本件兩造就系爭之爭議訂有書面仲裁協議，聲請人提起本件仲裁屬適法。

本件相對人於民國(下同)100 年 10 月 4 日，依據行政程序法及大眾捷運系統土地開發辦法規定，公告台北都會區大眾捷運系統土地開發事項委任台北市政府捷運工程局(下稱捷運局)為執行機構辦理，而聲請人與捷運局間，就本件「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發案」暨「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案」(下稱聯合開發案)，於 102 年 7 月 17 日簽立「協議書」(下稱系爭協議書)。系爭協議書第一條約定：「針對本件聯合開發案，甲方擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估(下稱「貢獻值重估」)，就此乙方雖不

同意，但基於解決雙方爭議之誠意，就權益分配相關事宜，雙方同意得交付中華民國仲裁協會依本協議書簽署時有效施行之中華民國法律進行仲裁，或提起訴訟，再依仲裁判斷結果或法院確定判決辦理差額找補充抵。」可知因本聯合開發案權益分配事宜所生之爭議，聲請人與相對人已訂有書面仲裁協議。聲請人於 103 年 6 月 18 日聲請本件仲裁，其「仲裁聲請書」之仲裁聲明請求係「確認聲請人與相對人間於民國 90 年 12 月 18 日所簽訂『臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書』第 5 條第 1 項約定中之『土地提供人』，就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』所得分配之權益分配比例為 30.75%」。揆其聲明內容，係屬系爭協議書所稱之「權益分配相關事宜」，聲請人提起本件仲裁應屬合法。

## 二、本件聲請人歷次聲明之變更及追加，仲裁庭認應予准許。

本件聲請人自聲請仲裁後，曾為多次之變更、追加及更正，茲分列如下：

1. 本件聲請人於 103 年 6 月 18 日提出仲裁聲請時，其「仲裁聲請書」之仲裁聲明為：「一、確認聲請人與相對人間於民國 90 年 12 月 18 日所簽訂『臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書』第 5 條第 1 項約定中之『土地提供人』，就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』所得分配之權益分配比例為 30.75%。二、仲裁費用由相對人負擔。」；

2. 104 年 9 月 30 日提出「仲裁追加聲明書」，追加後之聲明為：「一、確認聲請人與相對人間於民國 90 年 12 月 18 日所簽訂『臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書』第 5 條第 1 項約定中之『土地提供人』，就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』所得分配之權益分配比例為 30.75%。二、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該

連帶保證書返還聲請人。三、仲裁費用由相對人負擔。」；

3. 104 年 10 月 22 日提出「仲裁變更聲明書」，變更後之聲明為：「一、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。二、仲裁費用由相對人負擔。」；

4. 104 年 11 月 20 日提出「仲裁追加聲明暨補充理由(三)書」，追加後之聲明為：「一、確認『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主與投資人之權益分配比例為 30.75%：69.25%，聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額擔保金新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。二、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。三、仲裁費用由相對人負擔。」；

5. 105 年 1 月 29 日提出「仲裁變更聲明暨聲請書」，變更後之聲明為：「一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為 30.75%。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表 1 所列方式依序辦理權益分配權值找補。三、確認聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。」；

6.105年6月15日提出「仲裁變更聲明書」，變更後之聲明為：「【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為30.75%。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表1所列方式依序辦理權益分配權值找補。三、確認聲證2號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證2號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過30.75%不存在。二、兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，因產權登記面積超過96年10月2日第7次權益分配比例協商時預估總銷售面積之8,666.86坪，應按地主權益分配比例為30.75%計算找補權值為新台幣3億4,632萬8,293元，並按商場、住宅、停車位之順序依序辦理權益分配權值找補，不足一戶或不足一個停車位者，再以現金找補。三、確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證2號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對

人負擔。」；

7.105年6月17日提出「仲裁更正聲明書」，更正後之聲明為：「【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為30.75%。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表1所列方式依序辦理權益分配權值找補。三、確認聲證2號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證2號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過30.75%不存在。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，因產權登記面積超過96年10月2日第7次權益分配比例協商時預估總銷售面積之8,666.86坪，聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣3億4,632萬8,293元不存在。三、確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權新台幣113億1,718萬7,422元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證2號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。」

相對人主張：聲請人之變更或追加應受仲裁判斷之聲明，依法不得於本仲裁程序為追加或變更，相對人亦不同意其追加或變更云云，其理由為：(1)前開追加及變更已妨礙相對人之防禦及仲裁之終結；(2)聲請人另就有關權益分配比例差額之權值找補請求權所為之擔保約定事項，為追加及變更聲明，此與原仲裁聲明請求確認權益分配比例之基礎事實難謂同一，且聲請人所主張之請求權基礎分別為民法第 184 條侵權行為及誠信原則，此與原仲裁聲明請求確認權益分配比例之請求權基礎，亦屬迥異。聲請人此部分之請求既非僅擴張或減縮應受仲裁判斷事項，而係就與原仲裁聲明基礎事實無關之擔保事項為變更及追加，亦未有因情事變更需以他項聲明代最初聲明之情形，亦無因仲裁標的對於數人必須合一確定而追加原非當事人之人為當事人之情形，其變更及追加依法自不應准許等語。

按聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，其中「【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】 一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為 30.75%。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表 1 所列方式依序辦理權益分配權值找補。」及「【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】 一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過 30.75% 不存在。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，因產權登記面積超過 96 年 10 月 2 日第 7 次權益分配比例協商時預估總銷售面積之 8,666.86 坪，聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣 3 億

4,632 萬 8,293 元不存在。三、確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權新台幣 113 億 1,718 萬 7,422 元不存在。」均與聲請仲裁時之聲明及歷次就應受仲裁判斷聲明變更及追加中之有關權益分配事宜之聲明基礎事實同一、爭點相同，不妨礙相對人之防禦及仲裁之終結，符合「中華民國仲裁協會規則」第 14 條第 1 項：「對仲裁事件之當事人、仲裁標的或應受判斷事項之聲明，經他方當事人同意或不甚礙他方當事人之防禦及仲裁之終結者，得變更或追加。」、仲裁法第 19 條：「當事人就仲裁程序未約定者，適用本法之規定；本法未規定者，仲裁庭得準用民事訴訟法或依其認為適當之程序進行。」及民事訴訟法第 255 條第 1 項但書：「...二、請求之基礎事實同一者。...七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」之規定，仲裁庭認應予准許。

至於聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，其中「【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】 ...三、確認聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人」及「【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】 ...四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。」雖與聲請仲裁之聲明及歷次聲明之變更及追加中有關權益分配相關事宜之基礎事實及請求權基礎不同，但此有關找補請求權所為擔保約定事項之仲裁聲明，早已於 104 年 9 月 30 日為追加，無礙於相對人之防禦及仲裁之終結，依前揭

「中華民國仲裁協會規則」第 14 條第 1 項及仲裁法第 19 條準用民事訴訟法第 255 條第 1 項但書：「...七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」之規定，仲裁庭亦認為應許聲請人為變更、追加。至於有關基於找補請求權所為擔保約定之仲裁聲明是否屬系爭協議書合意仲裁之範圍，係屬另一問題，與仲裁庭是否應准許其變更及追加無關，併予說明。

三、聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，有關確認權益分配比例之聲明及有關依權益分配比例差額找補債權之聲明均屬系爭協議書中仲裁合意之範圍，且有確認利益而有權利保護之必要。

按聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，其中【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第一項之聲明為：「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為 30.75%。」、「【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第一項聲明為「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過 30.75% 不存在。」、「第三項聲明為：「確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權新台幣 113 億 1,718 萬 7,422 元不存在。」

聲請人主張：相對人於 104 年 10 月 22 日「仲裁答辯(二)書」、104 年 12 月 1 日 10:00 所提之「仲裁答辯(四)書」，均僅主張仲裁協議範圍包括「權益分配比例」以及「權值找補充抵金額」；嗣後於同日 17:00 以「仲裁答辯(五)書」方才改口主張必須限於聲請人同意重

估、重訂並基於其重估結果重訂權益分配比例，方符合仲裁協議範圍，由此可見，相對人 104 年 12 月 1 日「仲裁答辯(五)書」及其後所主張：仲裁協議係以聲請人同意重估土地及建物貢獻價值並重訂權益分配比例為前提，且仲裁之範圍僅限於「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」，無非是臨訟辯詞，不足為據。本件系爭協議書已明確記載聲請人不同意重估，仲裁協議係以「權益分配相關事宜」為範圍，而非以「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」為範圍，至為明顯云云，資為論據。

相對人則以：按兩造於系爭本協議書並非於最末條約定與本協議書有關之一切爭議事項均得提付仲裁，換言之兩造並未約定全面性之仲裁條款。反之，本協議書之仲裁協議係於第一條約定：「...就權益分配相關事宜，雙方同意得交付中華民國仲裁協會依本協議書簽署時有效施行之中華民國法律進行仲裁，或提出訴訟，再依仲裁判斷結果或法院確定判決辦理差額找補充抵。」及第四條第 2 項約定：「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理。」上述約定既然以相對人完成土地及建物貢獻成本值重估及權益分配比例重訂，並通知聲請人，為雙方仲裁協議之生效要件，由此顯見雙方之仲裁協議僅限於在兩造合意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂為前提下，相對人基於前開合意完成重估並通知聲請人後，聲請人如對於相對人重估結果所定權益分配比例有不同意，始得依據相對人委託土地及建物成本貢獻值之重估結果，為確認權益分配比例而提付仲裁；次查：雙方仲裁協議之範圍僅限於「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」，仲裁庭基於上開仲裁協議所得審理之範圍僅限於「本聯合開發案基於相對人重估結果應重訂之權益分配比例」，以及於相對人請求聲請人給付權益分配比例價值找補金額之前提下，始得審理決定「基於相對人重估結果重訂權益分

配比例應為之權益分配比例價值找補金額」。本協議書第一條所謂「權益分配相關事宜」，應僅限於「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」。此觀本協議書前言所載：「緣甲方因監察院糾正案，擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本另行委託鑑機構重估，重訂甲、乙雙方之權益分配比例，乙方…，維護購屋消費者之權益，亦同意依法解決有關權益分配比例之爭議」。綜上，聲請人自提起本件仲裁以來，一再表示其不同意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂之情形下，聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，其中【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第一項及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第一項及第三項之聲明，顯非依據本協議書第一條及第四條第 2 項約定所提付之仲裁，此等聲明均非兩造間仲裁協議之範圍，仲裁庭就此聲明亦無審判權云云，資為抗辯。

經查：前揭三項聲明之內容，均在請求確認權益分配比例及依重訂權益分配比例計算應辦理差額找補之金額，此即屬相對人所自承之「雙方仲裁協議之範圍僅限於基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」，故均在系爭協議書第一條及第四條第 2 項之仲裁合意之範圍。相對人雖主張：依系爭協議書第一條及第四條第 2 項約定，本件之仲裁協議係以兩造合意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂為前提，但查聲請人自提起本件仲裁以來，一再表示其不同意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂。聲請人於不同意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂之情形下所為應受仲裁判斷事項之聲明，顯非依據本協議書第一條及第四條第 2 項約定所提付之仲裁，此等聲明均非兩造間仲裁協議之範圍，仲裁庭就此亦無「審判權」云云(相對人提出之言詞辯論旨對照表(二)第 8 頁)。依最高法院 93 年台上第 1203 號民事判決：「...其所謂仲裁程序違反仲裁協議，固以當事人間存在有效之仲裁協議為前提，惟當事人間是否存

在有效之仲裁協議，及仲裁庭之仲裁程序是否有違反該有效之仲裁協議之情事，則為撤銷仲裁判斷之訴審理法院所應調查審酌之事項。本件兩造係於仲裁程序進行中，就仲裁庭有無管轄權發生爭執，仲裁庭乃依仲裁法第二十二條規定，以兩造未成立仲裁協議，認其無管轄權，而以程序駁回上訴人仲裁之請求。...」可查知當事人間就仲裁協議範圍有無之爭議，係屬仲裁庭「管轄權」之判斷，而非「審判權」，相對人於歷次書狀中有用語混淆之虞，先予釐清。再細繹系爭協議書之文字，尚難逕行推知如相對人所述「仲裁協議係以兩造合意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂為前提」之結論。茲本件聲明之內容既屬系爭協議書所稱「權益分配相關事宜」，即應認屬仲裁協議之範圍。至於聲請人是否曾經合意(同意)重估土地及建物成本貢獻值及重訂權益分配比例，係屬實體之爭議，詳如後述(實體部分第一點第 1 小點)。

再者，在確認之訴，權利保護必要即等於確認利益。本件【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第一項之聲明：「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為 30.75%。」其真意即在於確認地主之權益分配比例逾 30.75% 之部分不存在，而與【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第一項聲明「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過 30.75% 不存在。」目的相同。【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第三項聲明：「確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權新台幣 113 億 1,718 萬 7,422 元不存在。」則係基於前揭權益分配比例計算結果，確認差額找補之金額。上揭確認權益分配比例及差額找補金額之仲裁標的均

係系爭協議書第一條及第四條第2項之協議仲裁範圍，兩造就此兩項仲裁標的既有爭議，自有確認利益而有權利保護之必要。

四、聲請人於105年6月15日提出「仲裁變更聲明書」及105年6月17日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，有關請求確認依序辦理權益分配權值找補之方式及請求確認聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣3億4,632萬8,293元不存在之聲明，應屬兩造於102年7月17日簽訂之「協議書」合意仲裁之範圍，聲請人聲請仲裁，應屬合法。其中【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第二項有確認利益而有權利保護之必要；【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第二項則無權利保護之必要，應予駁回。

按聲請人於105年6月15日提出「仲裁變更聲明書」及105年6月17日提出「仲裁更正聲明書」，其中【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第二項聲明為：「確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表1所列方式依序辦理權益分配權值找補。」、【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第二項聲明為：「確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，因產權登記面積超過96年10月2日第7次權益分配比例協商時預估總銷售面積之8,666.86坪，聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣3億4,632萬8,293元不存在。」

聲請人主張：相對人原僅稱仲裁協議範圍包括「權益分配比例」以及「權值找補充抵金額」；嗣後於104年12月1日方才改口必須以聲請人同意重估土地及建物貢獻成本並同意重訂權益分配比例為仲裁之前提，且仲裁範圍亦僅限於「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」。惟本件系爭協議書已明確記載聲請人不同意重估，且仲裁協議係以「權益分配相關事宜」為範圍，並非以基於相對

人同意重估及重訂權益分配比例為前提，更不限於確認權益分配比例之相關爭議云云，資為論據。

相對人則以：依兩造於系爭本協議書之約定，係以相對人完成土地及建物貢獻成本值重估及權益分配比例重訂，並通知聲請人，為雙方仲裁協議之生效要件，故仲裁協議僅限於在兩造合意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂為前提下，相對人基於前開合意完成重估並通知聲請人後，聲請人如對於相對人重估結果所定權益分配比例有不同意，始得依據相對人委託土地及建物成本貢獻值之重估結果，為確認權益分配比例而提付仲裁。再者，雙方仲裁協議之範圍僅限於「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」，仲裁庭基於上開仲裁協議所得審理之範圍僅限於「本聯合開發案基於相對人重估結果應重訂之權益分配比例」，以及於相對人請求聲請人給付權益分配比例價值找補金額之前提下，始得審理決定「基於相對人重估結果重訂權益分配比例應為之權益分配比例價值找補金額」。再者，本協議書第一條所謂「權益分配相關事宜」，應僅限於「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」。此觀本協議書前言所載：「緣甲方因監察院糾正案，擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本另行委託鑑鑑機構重估，重訂甲、乙雙方之權益分配比例，乙方…，維護購屋消費者之權益，亦同意依法解決有關權益分配比例之爭議」。綜上，聲請人自提起本件仲裁以來，一再表示其不同意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂之情形下，聲請人於105年6月15日提出「仲裁變更聲明書」及105年6月17日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，其中【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第二項及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第二項之聲明，顯非依據本協議書第一條及第四條第2項約定所提付之仲裁，此等聲明均非兩造間仲裁協議之範圍，仲裁庭就此聲明亦無審判權云云，資為抗辯。

經查：依系爭協議書第一條約定：「針對本件聯合開發案，甲方擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估(下稱「貢獻值重估」)，就此乙方雖不同意，但基於解決雙方爭議之誠意，就權益分配相關事宜，雙方同意得交付中華民國仲裁協會依本協議書簽署時有效施行之中華民國法律進行仲裁，或提起訴訟，再依仲裁判斷結果或法院確定判決辦理差額找補充抵。」本約款中明載合意仲裁之範圍為「權益分配相關事宜」。參以相對人於 102 年 6 月 17 日所提出之「台北市捷運局建議協議書草案」第一條仍稱「權益分配比例相關事宜」，但在翌日即 102 年 6 月 18 日之「協議書草案」及其後於 102 年 7 月 5 日定稿之「協議書」第一條即改為「權益分配相關事宜」(相對人答辯 13 狀附表 13)，益徵兩造係有意將合意仲裁範圍自權益分配比例相關爭議擴張及於權益分配相關事宜。至於協議書第四條第 2 項所載：「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理。」其文字雖載明聲請人對於土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂之結果，得依系爭協議書第一條提起仲裁，但在體系解釋上，「土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂」，不過是第一條所稱「權益分配相關事宜」之一部分而已。析言之，本件聲請人前揭聲明雖與權益分配比例無關，但仍屬系爭協議書第一條所稱「權益分配相關事宜」之範圍。相對人雖另主張系爭仲裁協議係以「兩造合意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂為前提」云云，惟細繹系爭協議書之文字，尚難逕行推知如相對人所述「仲裁協議係以兩造合意土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂為前提」之結論。茲前揭聲明既係有關權值找補金額，即屬「權益分配相關事宜」，應認定在系爭協議書合意仲裁之範圍，已如前述，至於聲請人是否曾經合意(同意)重估土地及建物成本貢獻值及重訂權益分配比例，係屬實體之爭議，詳如後述(實體部分第一點)。

至於上揭聲明是否有確認利益而有權利保護之必要一節，聲請人主張：應受仲裁判斷事項之「權益分配結算權值找補」，與應受仲裁判斷事項之「權益分配比例差額找補」係屬二事。兩造與應受仲裁判斷事項有關之「權益分配結算權值找補」爭議，包含「產權登記面積之差異應辦理權值差額找補或調整權益分配比例後再為比例差額找補？」、「若以權值差額找補方式為之，權值差額若干？」、「權值差額找補方式？」，並非僅就「數額」有所爭執。再者，於計算「權值」差額時，兩造之主張差異甚大。聲請人認為應以兩造 96 年 10 月協議之「權益分配價值統計表」為準。因為兩造當時已就各棟各層各戶之建物逐一議定銷售值，並議定停車位之銷售單價，方構成「兩造議定之銷售總值」，並以之作為「總權值」，簡言之，「權益分配價值統計表」之內容業經兩造多次協商後達成合意，並非僅為單方之主張，更適合作為兩造間辦理結算時之權值找補計算依據。相對人則係以相對人單方委任之「信義」及「宏大」(相證 29、30 號)估價報告所估算之「新銷售總值(2 家之平均值)」，先外加「所謂 15.5% 之地主合理利潤」，再外加「所謂 71.48% 房價上漲率之所失利益」，作為兩造間辦理結算時之權值找補計算依據。聲請人因此增列上揭應受判斷之聲明，請求仲裁庭一併確認結算權值差額找補之數額及找補方式，實有確認利益等語。相對人則以：聲請人之【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第二項聲明及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第二項聲明，其真意在確認除附表 1 所列標的以外之權值找補請求權不存在，而非聲請人所主張所欲解決之爭議包括「依法調整停車場公共設施空間產權登記面積差異應辦理權值差額找補或調整權益分配比例後再為比例差額找補？」或「若以找補方式為之，權值差額若干？」或「權值差額找補方式？」亦即聲請人就此項上揭聲明所涉爭議，本應提起「確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』

之原權益分配時與登記時之產權樓地板面積差額，除附表 1 所列標的以外之權值找補請求權不存在」之確認法律關係存否之訴，且聲請人並無不能提起之理由，則聲請人提起上揭聲明，應無權利保護必要及確認利益等語。

經查：聲請人【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第二項聲明之真意係在確認兩造應以 96 年 10 月協議之「權益分配統計表」為準，辦理產權登記面積差異之差額找補，目的在請求判斷逾聲請人附表 1 所自承之 346,328,293 元外，相對人不能變更權益分配比例，亦不能為任何其他之權值差額找補之主張。茲相對人既已在其委託重估之估價報告之土地貢獻值先外加「15.5%之地主合理利潤」，再外加「71.48% 房價上漲率之所失利益」，作為兩造間辦理結算時之權值找補計算基礎，並得出相對人應獲得之找補總額為 11,317,187,422 元。兩造就此對找補金額及計算方式爭議，聲請人提起上揭應受仲裁判斷之聲明自有確認利益。至於【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第二項部分，經仲裁庭審酌結果，認無確認利益，應予駁回，理由詳如後述(實體部分第七點第 2 小點)。

五、聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，其中【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第三項、第四項聲明及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第四項聲明與「權益分配比例」及「權值找補充抵金額」之爭議無關，非屬兩造於 102 年 7 月 17 日簽訂之系爭協議書中合意仲裁之範圍，聲請人聲請仲裁，於法未合，應予駁回。

聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項中，其中【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第三項及第四項聲明為：「三、確認聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通

知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。」、【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第四項之仲裁聲明為：「四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。」

就前揭聲明，聲請人主張：依兩造間所簽訂之協議書第一條約定：「針對本件聯合開發案，甲方擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估(下稱「貢獻值重估」)，就此乙方雖不同意，但基於解決雙方爭議之誠意，就權益分配相關事宜，雙方同意得交付中華民國仲裁協會依本協議書簽署時有效施行之中華民國法律進行仲裁，或提起訴訟，再依仲裁判斷結果或法院確定判決辦理差額找補充抵。」職是，因本聯合開發案權益分配相關事宜所生之爭議，即屬兩造間協議書所訂合意仲裁之範圍。至於權益分配相關事宜，應不限於權益分配比例之爭議，自協議書簽訂之歷程以觀，兩造係有明知且有意擴大得交付仲裁之爭議範圍，只要是屬於權益分配之相關事宜，均得交付仲裁，而【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第三項、第四項及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第四項同係本於權益分配比例爭議所生之爭議，自應屬協議書合意仲裁之範圍云云，資為論據。

相對人則否認其屬系爭協議書所定仲裁協議之範圍，認為：雙方 102 年 7 月 17 日簽訂之協議書，仲裁協議範圍僅限於「確認權益分配比例之相關爭議」始同意提付仲裁，協議書第一條所謂「權益分配相關事宜」，應僅限於「確認權益分配比例之相關爭議」，包括「權益分配比例」及「權值找補充抵金額」等爭議事項。而聲請人變更後之【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第三項、第四項聲明及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第四項聲明目的在確認因權益分配比例差額找補所生之連帶保證擔保債權不存在，及要求解除第三人兆豐國際商業銀行

總管理處國外部之連帶保證責任並返還保證書，此均屬就權益分配比例差額之權值找補請求權所作之擔保約定之爭執而已，該擔保約定本身，顯然並非本件雙方協議交付仲裁之範圍。且依聲請人所述，其請求權之基礎係源於民法第 179 條之不當得利返還請求權及民法第 113 條回復原狀請求權。聲請人所主張之請求權顯與雙方協議書所合意可提付仲裁之「確認權益分配比例之相關爭議」無關，明顯逾越仲裁協議之範圍，仲裁庭對此應無管轄權云云，資為抗辯。

經查：本件聲請人之前揭聲明係聲請人履行系爭協議書第二條有關依權益分配比例辦理差額找補充抵金額擔保之爭議。此因債權之擔保產生之爭議，其基礎事實究與系爭協議書第一條所稱因「土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估」所生之「權益分配相關事宜」及「辦理差額找補充抵」之得為仲裁之爭議有別。且就該擔保約定所生之爭議，並未如第四條第 2 項明文約定得依第一條之規定提付仲裁。況且，上開聲明之請求權基礎為民法第 179 條之不當得利返還請求權及民法第 113 條回復原狀請求權，亦與系爭協議書第一條所稱之「權益分配相關事宜」之爭議無關。綜上所論，聲請人變更後之【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第三項、第四項及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】第四項明顯逾越仲裁協議之範圍，仲裁庭對此既無管轄權，自應予駁回。

## 貳、實體部分

一、聲請人於 102 年 7 月 17 日簽署系爭協議書時，雖未與相對人合意重訂權益分配比例並據以辦理差額找補充抵，但依系爭協議書前言、第一條及第四條第 2 項之約定，應認兩造均已同意雙方就權益分配相關事宜得進行仲裁，仲裁庭自得就相對人所作之重估報告、相對人重訂之權益分配比例及據以計算之找補金額之合理性進行實質審理判斷。

聲請人主張：96 年 10 月 2 日新店機廠聯合開發案公地主權益分

配及區位選擇第七次協商會議結論第一點記載：「市府與投資人達成權配協議...權配比例以 30.75%：69.25% 做為地主與投資人之分配基準。」，另 97 年 1 月 15 日相對人府捷聯字第 096335114900 號函說明二記載：「...本府同意地主與投資人之權益分配比例為 30.75%：69.25%...」兩造已達成權益分配比例合意，此權益分配比例之協議現仍有效，且依投資契約第 5 條第 1 項，此協議結果與投資契約具有同等效力，雙方均受拘束。是以，兩造未以 102 年 7 月 17 日協議書合意重訂權益分配比例，此可參照相對人 102 年 05 月 14 日「切結書稿」、102 年 06 月 13 日「協議書草案」中原有「雙方應依重估後之土地貢獻價值及建物成本，決定最終權益分配結果」、「甲乙雙方茲同意..應由甲方重估，雙方將就貢獻值重估結果協議本案最終權益分配比例」及「現因原權益分配比例協議書已因上開情事而失效，緣此，需重新計算雙方權益分配」、「並由雙方就本案最終權益分配比例相關事宜進行協議」等文字。惟上開文字均經相對人請求加入後，聲請人立即於次一版本刪除。因此兩造間原達成之權益分配協議仍然有效，且兩造並未合意辦理貢獻值重估，亦未合意重訂權益分配比例，而係合意直接將權益分配相關爭議交付法院或仲裁依法解決。102 年 7 月 17 日協議書前言以及第一條約定中，均已載明辦理所謂貢獻值重估是相對人之單方行為，並非雙方共同行為，故由相對人單方承諾其擬完成貢獻值重估之時程，但不影響兩造將權益分配相關事宜之爭議以訴訟或仲裁方式解決。至於協議書第四條第 2 項前段記載「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物貢獻成本及權益分配比例重訂，並通知乙方」，此係因為相對人要辦理貢獻值重估及權益分配比例重訂，並表示其需要 9 個月之時間準備仲裁或訴訟資料，且自壹週刊解密之相對人內部簽呈以觀，相對人法律顧問亦未主張 102 年 7 月 17 日協議書曾合意重訂權益分配比例，且告知捷運局，在固守民事法理及要求捷運局善盡舉證責任之前提下，並未對捷運局有絕對優勢，

而需藉由衡平原則方有可能獲得對相對人有利之仲裁判斷，而聲請人已明確表達不同意衡平仲裁，故不容相對人單方主張重訂權益分配比例。綜上，相對人竟能昧於事實宣稱聲請人已與其合意辦理貢獻值重估及重訂權益分配比例，其主張之無稽及不可採云云，資為論據。

相對人則以：兩造 102 年 7 月 17 日協議書已合意權益分配比例重訂，原權益分配比例已不存在。按系爭協議書協商過程中歷次修改內容，102 年 5 月 14 日相對人提出之切結書草稿記載「一、立切結書人瞭解並同意本件聯合開發案經監察院糾正後需進行土地貢獻價值及建物成本重估，雙方應依重估後之土地貢獻價值及建物成本，決定最終權益分配結果。」；102 年 6 月 7 日聲請人提出協議書草稿，表示「同意針對權益分配比例之相關爭議」及依「重新鑑價結果...計算之權益分配比例差額」履行其「權益分配比例差額調整之找補充抵」義務，至於協議書草稿第一條記載「乙方...雖不同意此項鑑價重估作業」，僅在交待聲請人之內在動機雖不同意鑑價重估作業，但為儘速辦理土地所有權登記事宜，以維護購屋消費者之權益之考量，因此聲請人「同意針對權益分配比例之相關爭議...辦理權益分配差額比例調整之找補充抵」；102 年 6 月 13 日相對人提出之協議書草案，前言記載「乙方前已同意...待建物貢獻成本檢討確定後再行找補」、「乙方雖原本不同意此項鑑價重估作業；但乙方考慮為儘速辦理土地所有權登記事宜，維護購屋消費者之權益，並表現乙方解決有關權配比例爭議之誠意等因素...謹協議如下」，及第一條明文「雙方將就貢獻值重估結果協議本案最終權益分配比例（下稱最終權益分配比例）...」；102 年 6 月 17 日聲請人同意於協議書草案前言維持相對人所建議之「待本案建物貢獻成本檢討確定後再行找補」，並主動於前言增訂「重訂甲、乙雙方之權益分配比例」，並同意第一條修正為「針對本件聯合開發案，甲方擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估（下稱「貢獻值重估」），並由雙方就權益分配相關事宜進行協議...」。依上述文義

顯見聲請人同意建物貢獻成本重新檢討確定，以及雙方重訂權益分配比例並進行協議；102 年 6 月 17 日相對人提出之協議書草案修正意見，前言記載「...待建物貢獻成本檢討確定後再行重訂甲乙雙方之權益分配比例後找補」、「現因原權益分配協議書已因上開情事失效，緣此，需重新計算雙方權益分配比例。雙方為妥善處理本件聯合開發土地所有權移轉登記及建物所有權第一次登記事宜，立協議書人雙方謹協議如下...」，及第一條明文記載「針對本件聯合開發案，應由甲方就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估（下稱「貢獻值重估」），並由雙方就本案最終權益分配比例相關事宜進行協議...」及第四條增訂「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方協議」；102 年 6 月 18 日聲請人雖然刪除相對人所建議於前言第四段記載「現因原權益分配協議書已因上開情事失效，緣此，需重新計算雙方權益分配比例。雙方為妥善處理本件聯合開發土地所有權移轉登記及建物所有權第一次登記事宜，立協議書人雙方謹協議如下」，但同時於前言第 2 段增訂「緣乙方雖不同意監察院糾正之意旨，但為儘速辦理土地所有權登記及建物第一次登記事宜...待本案建物貢獻成本檢討確定後再行找補」，並於前言第 3 段增訂「甲方...亦同意依法解決有關權益分配比例之爭議」，另於第三條增訂「關於擔保金之金額，雙方同意於甲方貢獻值重估完成後，由甲乙雙方任一方以書面通知連帶保證銀行辦理或由乙方或乙方董事長出具調整差額部分之本票」，並同意維持相對人所建議第四條記載「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂...」。聲請人上開修改目的顯係表示其同意土地貢獻價值及建物貢獻成本重估，以及依重估結果另行協議，如協議不成再依仲裁判斷結果或法院確定判決辦理權益分配比例差額之找補充抵。且基於此項締約真意，聲請人主動於前言第 2 段增訂「緣」，以此表示其於系爭協議書記載「雖不同意監察院糾正

之意旨」，僅在說明其訂約之動機及緣由，但並不因此否認雙方重估之合意。否則聲請人何必主動建議系爭協議書前言第三段增訂「同意依法解決有關權益分配比例之爭議」及第三條增訂「雙方同意於甲方貢獻值重估完成後」，又豈有同意維持相對人所建議第四條增訂「權益分配比例重訂」之理；102年7月5日相對人提出系爭協議書最終簽約版本，修改前言第3段為「緣甲方因監察院上開之糾正案，擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本另行委託鑑價機構重估，重訂甲、乙雙方之權益分配比例，乙方雖不同意，但為儘速辦理全案（不含捷運設施）土地所有權移轉登記及建物所有權第一次登記（包含商場與未出售房屋及車位）事宜，維護購屋消費者之權益，亦同意依法解決有關權益分配比例之爭議。」相對人建議上開條文增訂「緣」，參以聲請人增訂之「同意依法解決有關權益分配比例之爭議」等文字，係在重申並確認本段落記載「乙方雖不同意」等文字，乃在說明聲請人之訂約之動機及緣由，但並不因此影響雙方重估之合意。次查：102年7月5日系爭協議書附件1「連帶保證書」第一條約定：「...投資人同意向臺北市政府捷運工程局繳納擔保金新台幣參拾伍億參仟萬元整(NT\$3,530,000,000)（以下簡稱保證總額），作為未來有關本案權益分配比例差額調整之擔保...」；第二條復約定：「本案權益分配比例差額之調整，經仲裁判斷結果確立或法院判決確定後，本行當即在前開保證總額內，依臺北市政府捷運工程局書面通知，就投資人應給付之金額，如數撥付...」。綜上所述，本件不論基於契約文義、締約目的、締約經過或前後條文之一貫性，均應解釋雙方簽署系爭協議書，顯係合意重估土地貢獻價值及建物貢獻成本，並依重估結果雙方協議計算權益分配比例，如相對人完成重估並通知聲請人後，雙方就重估結果所應決定之最終權益分配比例無法達成協議，方能提起仲裁或提起訴訟，並依仲裁判斷結果或法院確定判決所決定之權益分配比例計算權值找補金額及辦理差額找補充抵。若非如此解釋，則雙方合意於系爭

協議書前言第2段約定「待本案建物貢獻成本檢討確定後再行找補」，前言第3段增列「重訂甲、乙雙方之權益分配比例」、「同意依法解決有關權益分配比例之爭議」，第二條約定聲請人於簽立本協議書時提供新台幣35億3000萬元以「擔保甲方能依仲裁判斷結果或法院判決確定所衍生有關權益分配比例差額之找補充抵」，其有效期間至「仲裁判斷或法院判決確定，雙方不再爭議時止」，相對人於「雙方就權益分配相關事宜經仲裁判斷或法院判決確定後」有權直接就擔保金行使權利，第三條約定「甲方貢獻值重估完成後，由甲乙雙方任一方以書面通知連帶保證銀行辦理或由乙方或乙方董事長出具調整差額部分之本票」，及第六條約定「本件聯合開發案之其他事項，雙方同意仍依本聯合開發案相關契約書辦理」，豈非均形同具文？此外本協議書第四條約定「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理」之仲裁條款，豈非毫無意義等語，資為抗辯。經查：相對人雖引用聲請人於101年12月27日出具之切結書，在切結書中聲請人承諾：「有關本開發案建物貢獻成本之營業稅進銷項稅額抵減或安衛保險費用，本公司同意檢討退回相關事宜。本公司並同意 貴局就本案剩餘履約保證金先行保留，待本案建物貢獻成本檢討確定後再行找補」等語，做為聲請人合意重估土地貢獻價值及建物貢獻成本，並依重估結果雙方協議計算權益分配比例，惟經檢視該切結書之文字，僅同意檢討退回本開發案建物貢獻成本之「營業稅進銷項稅額抵減」或「安衛」「保險」費用，並同意以相對人保留之本案剩餘履約保證金（並非本件爭議之擔保金）作找補，並未同意重訂權益分配比例，故該切結書顯與本項爭議無關。再者，102年6月17日之協議書草案第一條，聲請人已表明「不同意此項鑑價重估」，102年6月18日協議書草案第一條，聲請人復載明「乙方雖不同意」之文字，迨至102年7月5日相對人提出並於同年7月17日簽約之系

爭協議書最終版本，其中前言及第一條均載明「乙方雖不同意」土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估之文字。準此，尚難遽認聲請人曾與相對人合意(同意)重估土地及建物貢獻成本、重訂權益分配比例辦理差額找補。

惟聲請人是否與相對人有重估土地及建物成本貢獻值及重訂分配比例之合意乙節，與仲裁庭是否得就相對人之土地及建物成本貢獻值重估結果及重訂之分配比例之合理性為具體之判斷係屬不同層次之爭議。按系爭協議書前言共有三段，每段字首均使用「緣」字，旨在說明兩造訂立系爭協議書之動機及緣由，目的在於儘速解決土地所有權移轉登記及建物所有權登記之爭議，其中前言第一段特別稱：「前曾同意檢討退回相關事宜，待本案建物貢獻成本檢討確定後再行找補」；前言第3段聲請人雖表示「乙方雖不同意」相對人重估土地貢獻價值及建物貢獻成本及重訂權益分配比例等情，但聲請人仍「亦同意依法解決有關權益分配比例之爭議」，此所謂「依法」，應即指依仲裁或法院確定判決而言，足見依前言各段之內容，已可見聲請人已「同意」依仲裁程序解決重估及重訂之權益分配比例之合理性，並進而解決找補金額之爭議。

至於系爭協議書本文第一條至第四條之內容，不外就系爭協議書前言所稱「同意依法解決有關權益分配比例之爭議」之「同意」內容作具體化之規定而已。按系爭協議書第一條至第四條全文規定：「一、針對本件聯合開發案，甲方擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估(下稱『貢獻值重估』)，就此乙方雖不同意，但基於解決雙方爭議之誠意，就權益分配相關事宜，雙方同意得交付中華民國仲裁協會依本協議書簽署時有效施行之中華民國法律進行仲裁，或提起訴訟，再依仲裁判斷結果或法院確定判決辦理差額找補充抵。二、為擔保甲方能依仲裁判斷結果或法院判決確定所衍生有關權益分配比例差額之找補充抵，乙方同意於雙方簽立本協議書時提供新台幣35億3000萬

元以為擔保(下稱『擔保金』)，其有效期間至仲裁判斷或法院判決確定，雙方不再爭議時止。於雙方就權益分配相關事宜經仲裁判斷或法院判決確定後，甲方有權直接就擔保金行使權利。前述擔保金由乙方以提供銀行連帶保證書(以下稱『連帶保證書』)之方式提供予甲方；連帶保證書自本案之全案(不含捷運設施)建物所有權第一次登記(包含商場與未出售房屋及車位)及土地所有權移轉登記完成之日起生效。其內容、行使條件及有效期限等，除本協議書之約定外，另詳如附件1之連帶保證書。連帶保證書生效前，乙方同意於本協議書簽訂時交付由乙方或乙方董事長出具、面額為新台幣35億3000萬元之本票以為擔保，擔保條件同第一項之約定。甲方同意於連帶保證書生效後立即返還予乙方或乙方董事長。三、關於擔保金之金額，雙方同意於甲方貢獻值重估完成後，由甲乙雙方任一方以書面通知連帶保證銀行辦理或由乙方或乙方董事長出具調整差額部分之本票。如經甲方催告乙方，乙方或乙方董事長未於十日內履行前項之調整差額擔保義務時，甲方有權以書面通知連帶保證銀行如數撥付或行使前條第三項之本票。四、甲方同意於收到第二條之本票及連帶保證書後十日內，行文新北市新店地政事務所，同意辦理本聯合開發案之全案(不含捷運設施)土地所有權移轉登記及商場與未出售房屋及車位之建物所有權第一次登記。甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理。」

揆諸上揭系爭協議書本文第一條至第四條之內容，聲請人於系爭協議書第一條除再次強調不同意辦理重估以外，就權益分配相關事宜，雙方「同意得交付中華民國仲裁協會依本協議書簽署時有效施行之中華民國法律進行仲裁，或提起訴訟，再依仲裁判斷結果或法院確定判決辦理差額找補充抵。」再參照系爭協議書第二條第1項「為擔保甲方能依仲裁判斷結果或法院判決確定所衍生有關權益分配比例差

額之找補充抵，乙方同意於雙方簽立本協議書時提供新台幣 35 億 3000 萬元以為擔保（下稱「擔保金」），其有效期間至仲裁判斷或法院判決確定，雙方不再爭議時止。於雙方就權益分配相關事宜經仲裁判斷或法院判決確定後，甲方有權直接就擔保金行使權利。」及第三條第 1 項「關於擔保金之金額，雙方同意於甲方貢獻值重估完成後，由甲乙雙方任一方以書面通知連帶保證銀行辦理或由乙方或乙方董事長出具調整差額部份之本票。」均可見聲請人雖未曾與相對人合意重估土地及建物貢獻成本、重訂權益分配比例辦理差額找補，但當相對人自行為貢獻值重估並重訂權益分配比例後，兩造如有爭議，則得由仲裁庭就重估報告及其他權益分配相關事宜進行仲裁。而系爭協議書第四條第 2 項更明定「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理。」此所謂「依本協議書第一條約定辦理」之意義，即指「得交付中華民國仲裁協會依本協議書簽署時有效施行之中華民國法律進行仲裁，或提起訴訟」而言。綜合上述文義分析，均未見系爭協議書之仲裁合意係以聲請人之合意重估及合意重訂權益分配比例為仲裁之前提，仲裁庭因此認為：雖然聲請人未曾合意重估土地及建物成本貢獻值重估及重訂權益分配比例並據以計算找補金額，本仲裁庭仍有權就權利分配相關事宜為實質之審理。

至於交付仲裁後，仲裁庭之權限範圍是否能涵蓋重估貢獻值及重訂之權益分配比例之合理性一節，仲裁庭則應通觀系爭協議書全文，並斟酌立協議書當時之情形及其他一切證據資料，依文義解釋（以系爭協議書文義為基準）、體系解釋（綜觀系爭協議書全文）、歷史解釋（斟酌協商時之事實及資料）、目的解釋（考量訂立系爭協議書之目的及經濟價值）並參酌相關之習慣與誠信原則，加以判斷(最高法院民事判決 103 年度台上字第 713 號民事判決意旨參照)。本件揆諸系爭協議書本文之內容，兩造除於系爭協議書第一條就仲裁範圍包含「權益

分配相關事宜」乙節有明確之意思表示外，別無任何限制仲裁範圍之約定。況且，若未將合意仲裁範圍解釋為仲裁庭得就重估報告及原權益分配比例、相對人重訂權益分配比例之合理性為實質審理判斷，則雙方於系爭協議書前言第二段約定「待本案建物貢獻成本檢討確定後再行找補」、前言第 3 段所列相對人「重訂甲、乙雙方之權益分配比例」及聲請人「亦同意依法解決有關權益分配比例之爭議」、第二條約定聲請人於簽立系爭協議書時提供新台幣 35 億 3000 萬元以「擔保甲方能依仲裁判斷結果或法院判決確定所衍生有關權益分配比例差額之找補充抵」、第四條約定「甲方貢獻值重估完成後，由甲乙雙方任一方以書面通知連帶保證銀行辦理或由乙方或乙方董事長出具調整差額部分之本票」、第四條約定「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理」等約款豈非毫無意義？再者，兆豐國際商業銀行總管理處國外部出具之連帶保證書第二條：「本案權益分配比例差額之調整，經仲裁判斷確立或法院判決確定後，本行當即在前開保證總額內...如數撥付...」自其文義亦可推知仲裁庭有權「調整」權益分配比例及據此計算之差額找補金額，益見仲裁庭審理之範圍不限於聲請人是否曾與相對人合意重估土地及建物貢獻價值並重訂權益分配比例而已，而仍應依聲請人之聲明，就重估報告之結果、重訂之權益分配比例及相對人據此所主張之差額找補金額之合理性為具體之判斷。

綜言之，本件不論基於契約文義、締約目的、締約經過或前後條文之一貫性，或基於誠信，或參照銀行之連帶保證書之文字，均應解釋雙方簽署系爭協議書，於相對人重估土地貢獻價值及建物貢獻成本，並依重估結果重訂權益分配比例並據以計算差額找補總額後，雙方就重估結果所應決定之最終權益分配比例及差額找補無法達成協議，任何一方即得提起仲裁，而仲裁庭有權就相對人所提出之重估報

告、重訂權益分配比例及據此而計算出找補金額之合理性為具體之判斷。

二、相對人在估算土地貢獻成本時，加計「合理利潤率」15.5%，應無理由。

本件相對人於計算權益分配比例時，就土地貢獻成本加計合理利潤率 15.5%。聲請人主張：相對人當初與聲請人協商權益分配時，從未告知聲請人其所提出之權益分配比例之依據及相關計算公式，更未成為其意思表示之一部，則相對人如今主張當初其內部訂定權益分配協商條件時應再考慮加入所謂『地主之合理利潤 15.5%』，至多僅係相對人之動機問題，與聲請人無涉；再者，依相對人於 96 年間辦理權益分配事宜所應遵守之內部規定「相對人之權益分配注意事項」之規定，相對人評估所謂土地貢獻成本時，亦不應加計所謂合理利潤 15.5% 等語，資為論據。相對人則以：依台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項第參條第一項規定，可知捷運聯合開發案件之精神係由土地提供人與投資人分享聯合開發後之利潤，且依學者及實務見解，認為房地價格分離原則應以聯合貢獻說為主，因此，土地貢獻成本之評估應反映土地參與開發之合理利潤；再者，依資本利息法計算之土地貢獻成本評估結果，僅能反映「開發完成日土地之累計成本」，未能反映「開發後之整宗土地總市值」(即土地貢獻成本)，即未能反映土地所有權人參與開發之合理利潤，顯然與相對人提供土地參與聯合開發取得開發後分配權值以分享利潤之精神有所違悖；另本件建物貢獻成本於「建物建造費用之間接費用」及「稅管費」，已隱含開發之利潤，並至少為實際成本（含於直接工程費用、間接費用、稅管費部分）之 15.5%，此項開發利潤無論由投資人取得或其下包商取得，均未改變本聯合開發案件之建物貢獻成本隱含開發利潤之事實，因此本件計算土地貢獻成本時，除加計土地資本利息外，自應比照建物貢獻成本中隱含之利潤率 15.5%，於土地貢獻成本

之中加計土地參與開發之合理利潤率 15.5%始符公允等情，資為抗辯。

經查：依「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第參條第一項：「評估公地主土地之貢獻成本：(一) 土地貢獻成本為開發後之整宗土地總市值。(二)評估方式：由公地主即投資人依開發基地條件分別委託鑑價公司評估，如任何一家鑑價機構鑑定之價格高於或低於鑑價結果中數值之 20%者，則該鑑價機構之鑑價視為無效，以其他有效鑑價結果平均價格為計算基準。」之規定，所謂「土地貢獻成本」，即為「開發後之整宗土地總市值」。再依相對人 95 年 5 月 25 日「聯合開發大樓及基地鑑價案審查表」對於臺灣大華不動產估價事務所所提估價報告之意見：「4.P5：柒、估價金額：請依合約規定，摘要列出...(4)聯合開發後（土地加計資本利息綜合利率）土地價格...等評估項目。」，可知「開發後之整宗土地總市值」即為「聯合開發後(土地加計資本利息綜合利率)土地價格」。綜上，於計算土地貢獻成本時，並未規定可外加利潤率，相對人於執行其內規「權益分配注意事項」計算土地貢獻成本時，擅自加上所謂「合理利潤 15.5%」，殊乏依據。

再者，「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第參條第三項第(一)款規定：「地主與投資人間權益分配比值：若雙方另有約定者從其約定，否則按雙方之貢獻成本之比例取回等值建物。地主分配比值：地主土地之貢獻成本/(地主土地之貢獻成本+投資人建物之貢獻成本)=P」。揆其內容，亦未有加計合理利潤 15.5%之記載。況相對人委請重估之信義不動產估價師聯合事務所及宏大不動產估價師聯合事務所分別在其「不動產估價報告書」之估價結果中列出「土地貢獻成本總值」分別為 11,786,136,336 元(信義估價報告書第 3 頁)及 11,354,199,939 元(宏大估價報告書第 3 頁)，但相對人於重訂權益分配比例時，將該「土地貢獻成本總值」之名目更名為「資本利息法之開發後土地累計成本」，並各加計 15.5% 之土地合

理利潤率，最後才得出相對人所需之名目「土地貢獻成本」(相對人 105 年 3 月 9 日簡報檔第 30 頁)。相對人於受託估價機構之估價結果已估出之「土地貢獻成本總價值」之後，再加 15.5% 之合理利潤率後再得出另一「土地貢獻成本總值」，其過程亦難謂合理。

末查：相對人所引用之大眾捷運法第 7 條第 1 項及第 7 項均與如何評估土地貢獻值無關，條文內容亦無加計 15.5% 合理利潤之規定，要難為本案之參考。相對人另主張依據「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第參條第二項第(一)款列舉之建物貢獻成本評估項目，已加計投資人之利潤，包括「安衛、保險、管理、稅利等以直接費用 16% 計算之間接費用」及「稅管費」，故在評估土地貢獻成本時亦應另加計所謂『15.5% 合理利潤』云云。惟查：評估建物貢獻成本時已計入之安衛、保險、管理、稅利是否能解讀為投資人之利潤已有疑義，況評估建物貢獻成本之方法與評估土地貢獻成本之方法分屬不同條文，如何能將評估建物貢獻成本之方法強加於土地貢獻成本之評估？相對人之抗辯難謂有理由。

三、相對人於計算差額找補款總額時，加計「房價上漲率」71.48%，應無理由。

本件相對人於計算權值找補金額時，另加計房價上漲率 71.48%，做為所失利益金額，並因此計算相對人應取得之找補款總額。聲請人主張：兩造係按系爭「投資契約書」第 5 條第 1 項及第 6 條第 1、6 項之約定，依相對人之捷運工程局 96 年 1 月 30 日北市捷聯字第 09630276200 號函同意備查及同意作為權益分配協商基礎之第 2 次變更設計案資料，與公地主（即相對人）進行權益分配及區位選擇協商，並歷經 9 次協商後，方達成權益分配及區位選擇（含找補方式）之協議。權益分配協商基礎文件（含產權面積表及設計圖說），並無任何不實情事。聲請人對相對人既無任何不法行為，相對人對聲請人更無所謂損害賠償請求權，則何來聲請人需賠償相對人所失利益可言？抑

有進者，相對人之捷運局於 96 年 10 月 11 日「新店機廠聯合開發案第八次公地主權益分配及區位選擇協商會議」明確表示達成權益分配協議後之房價漲跌不影響權配協議之約定。今相對人片面主張加計「以『相對人於建造執照取得日需獲得之找補款金額』乘以所謂『房價上漲率 71.48%』所得出之所謂『所失利益』」，相對人主張之『房價上漲率 71.48%』顯與兩造間已達成之不因房價漲跌影響權配協議之約定相違背，相對人加計 71.48% 之房價上漲率顯屬無據等語，資為論據。

相對人則以：為回復其於建造執照取得日取得「依其權益分配比例得分配之價值」之原狀之請求權，得請求本件「基於相對人重訂權益分配比例應為之權值找補金額」，「至少」應加計相對人依建造執照取得日「應分配而未分配之價值」所應分配而未分配之房地，至使用執照核發日為止，因房價上漲率 71.48% 所產生之價差。其理由為：(1)「相對人主張所失利益金額」，係指相對人於建造執照取得日「應分配而未分配之價值」，至使用執照核發日為止，因房價上漲所應有之「價值」；「相對人應取得之找補款金額」，係指本件如以使用執照核發日為找補時間，並以金錢給付為找補方法，則相對人基於其「應分配而未分配之價值」於使用執照核發日所應獲得之找補金額。由於本聯合開發案之建物目前已對外銷售並完成所有權移轉相關登記，故相對人就此建造執照取得日「應分配而未分配之價值」，已無法依建造執照取得日選定建物區位及面積之方式進行分配，而有必要計算相對人上開建造執照取得日「應分配而未分配之價值」，至使用執照核發日為止，因房價上漲所應有之「價值」。上開所謂「相對人主張所失利益金額」，其實係相對人依其權益分配比例「應分配而未分配之價值」，因找補時間不同而產生之價差，其性質仍應屬相對人應獲得之找補金額，而與聲請人所稱基於損害賠償權請求所失利益之情形不同；(2)相對人依重估結果，就重估後權益分配比例與原權益分配比例

之差額計算權益分配價值之找補金額，其目的係在回復相對人於建造執照取得日取得「依其權益分配比例得分配之價值」之原狀。按投資契約書之真意應依「開發工期 1187 日」及「以建造執照取得日作為價格日期，並以建造執照核發所依據之細部設計所規劃之正確的產權樓地板面積作為權益分配比例之基礎」作為估價條件所為估價決定權益分配比例，本得依據本件重估後之正確的權益分配比例，取得開發完成後建物。本件因原權益分配時低估土地提供人之權益分配比例，致相對人未依正確的權益分配比例，取得開發完成後建物，而受有損害。相對人就此不完全給付而生之損害，應得依民法第 227 條第 2 項規定請求聲請人賠償其損害，並得依同法第 213 條、第 215 條規定請求回復相對人於建造執照取得日取得「依正確之權益分配比例得分配之價值」之原狀。而相對人請求回復相對人於建造執照取得日取得「依其權益分配比例得分配之價值」之原狀，自應以相對人於建造執照取得日「應分配而未分配之價值」，於找補時間應有之狀態為準；(3)相對人所主張應回復相對人於建造執照取得日「應分配而未分配之價值」至使用執照核發日為止，因房價上漲所應有之價值，其上漲率之計算如下：[(信義及宏大估算使用執照核發日不動產總值之平均值)-(信義及宏大估算建照執照取得日不動產總值之平均值)]/(信義及宏大估算建照執照取得日不動產總值之平均值)=71.48%(4)聲請人主張之 96 年 10 月 11 日「新店機廠聯合開發案第八次公地主權益分配及區位選擇協商會議」，係在討論「投資人所提 1/2 捷獎委建費用折抵建物需補貼利息差異及變現風險之訴求」，與權益分配比例無關云云，資為抗辯。

經查：相對人所屬之捷運局於 96 年 10 月 11 日「新店機廠聯合開發案第八次公地主權益分配及區位選擇協商會議」明確表示：「2...且協商定案後如市場行情大好，銷售價格上漲，本局並未要求分配售價與議價價格間之溢價，反之，本局不動產需俟成屋及議會審議通過

後始能處分，其風險遠較投資人高，也從未要求投資人分擔價格反轉之差價」，有該次會議紀錄影本附卷可稽，足見兩造已有分配協議確定後，嗣後房價縱有漲跌，亦不影響權益分配之條件及內容。本件相對人於仲裁程序中計算找補金額時，就「相對人於建造執照取得日需獲得之找補金額」欄下之找補金額外加 71.48%之所失利益，然後再得出相對人應取得之找補款總金額一節，顯與兩造之約定有違，相對人外加 71.48%之所失利益應無理由。

四、聲請人提出 105 年「葉美麗」、「誠正海峽」、「宇豐」、「泛亞」及「華晟」五家估價報告書，欲證明民國 96 年間聲請人與相對人協商之權益分配比例係屬合理，無須依相對人之請求重訂權益分配比例，惟上開五家報告書與相對人之估價報告書，其估價條件比較基礎不同，不足以推翻「信義」、「宏大」估價報告書及「金光裕」鑑定報告書之可信度。

聲請人主張：(1)相對人於本仲裁事件提出「大華」、「群聯」、「中華」、「新北市」、「金光裕」、「信義」、「宏大」及「永慶」等為數眾多之估價報告書，係欲證明 96 年間相對人與聲請人協商權益分配比例時，相對人內部自行取得之旭洲資訊事業有限公司(下稱旭洲公司)估價報告低估土地貢獻成本且高估建物貢獻成本，故請求重新訂定權益分配比例。惟相對人內部自行取得之旭洲公司估價報告，並未作為相對人對外意思表示之一部，縱有低估土地貢獻成本且高估建物貢獻成本情事，至多僅係相對人之動機錯誤，依法不影響兩造間已議定之權益分配比例，且權益分配比例須經雙方合意，故仲裁庭並無審究上開估價報告之必要；(2)比較相對人提出之其中六家 95 年「大華」、「群聯」(相證 6、7 號)、104 年「信義」、「宏大」(相證 14、15 號)及 105 年「信義」、「宏大」(相證 29、30 號)估價報告書，與聲請人提出之 105 年「葉美麗」、「誠正海峽」、「宇豐」、「泛亞」及「華晟」五家估價報告書(下稱系爭五家報告書)，可查知相對人提供之「信義」及「宏大」

(相證 29、30 號)估價報告書，其「開發前土地價格（V 值）」不合理地高於其他估價報告，係因相對人提供不動產估價師不當之「適當利潤率(R 值)」「開發或建築所需之直接成本(C 值)」「開發或建築所需之間接成本(M 值)」及「開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率(i 值)」等估價條件所致，又相對人為壓低建物貢獻成本，要求「信義」、「宏大」以 4.4 年作為開發年期進行估價，而非系爭五家報告書以 6.58 年作為開發年期，故「信義」及「宏大」(相證 29、30 號)之估價報告書所得之估價結果自不值參採(仲裁綜合聲請理由續十二書第 2,12-16 頁);(3)相對人提出之「金光裕」鑑定報告書(建物貢獻成本計算表日期為 104 年 9 月 30 日)認定之建造成本僅為 141 億 6,221 萬 1,157 元(相證 32 號)，與聲請人經會計師查核簽證之全案實際支出 210 億 0,391 萬 4,000 元，相差達 69 億餘元，主要原因在於「金光裕」鑑定報告書將本聯合開發案當作一般建案估價，並未考量本聯合開發案之特殊性及施工困難度，嚴重低估本聯合開發案所須建造成本，且無故刪除聲請人工程預算書所列之合理項目及數量，並明顯低估所須單價(仲裁綜合聲請理由續十三書第 4,14 頁)。金光裕建築師事務所受相對人委託，然其所製作之「金光裕」鑑定報告書竟未依照相對人應遵守之「權益分配注意事項」編列費用，甚至有刻意低估比例或漏列項目之情事。且金光裕建築師事務所共出具 104 年 2 月 6 日(建物貢獻成本計算表日期為 103 年 4 月 18 日)、105 年 3 月 9 日(建物貢獻成本計算表日期為 104 年 9 月 30 日)及 105 年 5 月 18 日三個版本之鑑價報告，而本案之建物貢獻成本則逐次遭壓低，突顯相對人一而再、再而三指示金光裕建築師事務所修改鑑價報告(仲裁綜合聲請理由續二十二書第 2,3 頁)，故相對人提出之「金光裕」鑑定報告書並不合理，相對人執此遭刻意低估之鑑價報告結果當作「建物貢獻成本」，企圖重訂權益分配比例，其主張自無可採;(4)聲請人嘗試以相對人同意備查及作為權益分配比例協商基礎之第 2 次變更設計案內容，依相對人之「權益

分配注意事項」，委請五家估價師事務所估價，依系爭五家報告書結果顯示，相對人於 96 年 10 月 2 日與聲請人議定之權益分配比例(地主：投資人=30.75%：69.25%)已高於地主可得之權益分配比例(地主：投資人=28.296%：71.704%)，相對人竟仍要求重訂權益分配比例，其主張顯無理由；且本聯合開發案之條件特殊，於辦理不動產估價時，不適合採用「比較法」，縱兼採「比較法」與「土地開發分析法」，亦應大幅調降「比較法」之估價結果權重。相對人委任之「信義」及「宏大」(相證 29、30 號)估價報告僅將「比較法」之估價結果權重調降至 40% 及 30%，實不足以反映本聯合開發案之實際情形，而應以聲請人所提出之 105 年「葉美麗」、「宇豐」、「華晟」估價報告所採將「比較法」之估價結果權重調降至 10%，或至少應按 105 年「誠正海峽」、「泛亞」估價報告所採將「比較法」之估價結果權重調降至 20% 為宜云云，資為論據。

相對人則以：(1)依系爭協議書第一條「甲方擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估」、第三條第 1 項「雙方同意於甲方貢獻值重估完成後...」及第四條第 2 項「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理。」之規定，雙方已合意本聯合開發案之土地及建物成本貢獻值重估應由相對人辦理，相對人基於前開合意完成重估並通知聲請人後，聲請人僅得就相對人辦理重估之結果表示意見。仲裁庭依仲裁協議所得審理之範圍，亦僅限基於相對人之重估結果後應「重訂之權益分配比例及找補金額」。故聲請人應就相對人重估結果說明有何錯誤及其不同意之理由，而非自行辦理重估；(2)決定聯合開發案權益分配比例之土地及建物成本貢獻值估價，應以投資契約書中雙方所約定之權利義務關係作為估價之基礎，而不得以投資契約書簽訂後，實際履約過程中所發生之因素，包括投資人實際取得建造執照所載之工期、投資人之實際施工年期或投資人實際

花費之建築成本等作為估價條件，否則不啻使投資人因施工延宕或其他自己因素所造成實際工期逾越雙方約定之完工期限等均可影響權益分配之結果。由於建築工期增加必然影響估價師就「適當利潤率(R值)」及「開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率(i值)」之設定值愈高，造成不當壓低開發前土地價格(V值)，以因應建築成本之增加(「開發或建築所需之直接成本(C值)+開發或建築所需之間接成本(M值)」)。其結果，造成投資人因自己因素延宕工期愈久，可分配之權值比例反而愈高之荒謬現象。聲請人提出之系爭五家報告書係以建造執照所載「規定竣工期限」73個月，而非以投資契約書所定完工期限1187日(約39個月)作為建築工期，實為造成聲請人主張之土地貢獻成本與相對人之估算結果大幅差異的最主要原因，故聲請人提出之系爭五家報告書實不足採；(3)相對人提出105年5月18日「金光裕」鑑定報告書，其認定之建物建造費用為12,067,633,257元，查本聯合開發案之開發基地及建築規模龐大，建築工、料之重複性高，因此平均建造費用極有可能較一般規模之建築平均造價為低，此為大量採購相對於小量採購，合理預期將享有之優勢。且參照「金光裕」鑑定報告書乘以台灣省建築師公會95年度單價參考表，計算出來之結果跟台灣省建築師公會公告的單價的差異幅度是3.68%，亦即以「金光裕」鑑定報告書可達到公告單價的96.32%，然如依據聲請人所主張的建造費用182億元計算，所得結果將達到公告單價的143.83%，而有明顯過高之虞，由此可證「金光裕」鑑定報告書評估之建造費用較為可採(相對人提出言詞辯論意旨對照表(二)第62,63頁)。聲請人提出之系爭五家報告書所設定之估價條件顯有高估建物建造費用之情形，故不足以動搖「金光裕」鑑定報告書之可信度；(4)聲請人自行委託不動產估價師事務所而為之估價報告，有估價條件不當、不符常理及不符估價邏輯等瑕疵，如基地面積、建築工期及土地開發年期、建物直接成本及土地資本利息之計算方式等均有疑義，顯然不得作為本

聯合開發案重訂權益分配比例之依據，且聲請人提出之系爭五家報告書，就開發前基地價格所採之土地開發分析法及比較法，均賦予土地開發分析法高達80%或90%之加權比例，更加造成大幅低估土地貢獻成本之結果。又聲請人自行委託之五家不動產估價師，就應由估價師本其專業意見獨立判斷決定之諸多估價參數意見過於一致(直接建築成本除外，此部份係依聲請人設定之估價條件為認定)，顯然違常，而有欠缺獨立專業判斷之情形，應無可採等語，資為抗辯。

經查：參照聲請人代理人在105年5月20日仲裁詢問會(105年5月20日第十二次詢問會紀錄第5-8頁)、105年6月13日之仲裁綜合聲請理由(續十九)書中，聲請人明確表達96年10月2日之權配比不能被撤銷，係相對人堅持要去做估價重估，系爭協議書未合意解除96年10月2日之權益分配協商內容，亦未合意重訂權益分配比例等語。然依兩造於102年7月17日簽訂之系爭協議書第一條「甲方擬就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估」、第三條第1項「雙方同意於甲方貢獻值重估完成後...」及第四條第2項「甲方同意於本協議書簽訂後之九個月內，完成土地及建物成本貢獻值重估及權益分配比例重訂，並通知乙方，由雙方依本協議書第一條約定辦理。」之約定，及相對人105年5月13日仲裁答辯十一書、105年6月13日仲裁答辯十五書之說明，可知聲請人雖未曾與相對人合意重估土地及建物貢獻成本、重訂權益分配比例辦理差額找補，但當相對人自行為貢獻值重估並重訂權益分配比例後，兩造如有爭議，則得由仲裁庭就重估報告及其他權益分配相關事宜進行仲裁。此時聲請人依協議書文義，僅得就相對人辦理重估之結果及重訂之權益分配比例表示意見，而非自行辦理重估。

惟依系爭協議書第一條、第三條第1項及第四條第2項，相對人固得進行土地及建物貢獻值重估，聲請人對於重估之結果及分配之比例如認為不合理可交付仲裁，而仲裁程序中，仲裁庭係就「權益分配

相關事宜」為評估判斷，已如前述(實體部分第一點)，但聲請人於仲裁程序中非不得提出相關證據。依民事訴訟法第 286 條之規定：「當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據中認為不必要者，不在此限。」並參酌最高法院 103 年度台上第 559 號民事判決：「...當事人聲明之證據，除與應證事實無關，或不影響裁判基礎，或毫無證據價值，或因有窒礙不能預定調查證據之期間，或訟爭事實已臻明瞭且法院業得強固之心證，可認為無必要者外，法院應為調查，此觀同法第二百八十六條之規定自明。...」之意旨，聲請人得自行提出估價報告書作為考量證據，以動搖相對人所提出估價報告之證明力，亦即，聲請人得提出有利於己之事證，仲裁庭亦得審酌並將之作為考量證據，以判斷相對人提出之估價報告可信度。

次查：(1)聲請人提出之系爭五家報告書，其估價基礎未計入新增之主建物、附屬建物及公設產權登記面積共 8666.86 坪，與「信義」及「宏大」(相證 29、30 號)估價報告書之比較基礎不同(仲裁綜合聲請理由續十二書附表 2)，茲該 8666.86 坪於估價時應予考量，始符民法第 148 條第 2 項之誠實信用原則如後述(實體部分第六點第 1 小點)，故該系爭五家報告書是否能做為考量之基礎，已有可疑；(2)《新店機廠聯合開發分期分區預估時程及預估應繳履約保證金計算表》(聲證 122 號第 2 頁)係雙方合意在聲請人如採分區施工之前提下變更履約保證金繳納時程，而非合意變更建築工期，此參照「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發投資契約第一次變更合約書」(聲證 122 號)前言及第壹條標題「甲乙雙方就臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發投資契約書，經雙方同意變更如次：第十二條履約保證金」即可明瞭；(3)本件因雙方就開發年期之設定不同，致估計開發前土地價格時產生大幅差異，系爭五家報告書以 73 個月作為建築工期，與相對人以 1187 日曆天計算，分屬不同估價基礎。仲裁庭認為本聯合開發案應依投資契約書所約定之權利義務關係及估價條件作為估價

基礎，而不得以投資契約書簽訂後，實際契約執行過程中所發生之因素作為估價條件。茲投資契約書第 9 條第 1 項之完工期限為 1187 日曆天，既屬雙方契約約定之估價條件，應作為本件貢獻值重估之估價基礎。大眾捷運系統聯合開發案件為決定權益分配比例所辦理之土地及建物成本貢獻值估價，應以主管機關及投資人簽訂投資契約書之時間點，雙方所合意之估價條件，亦即投資契約書所約定之權利義務關係，作為估價基礎，在此基礎下進行估價。而不得以投資契約書簽訂後，實際契約執行過程中所發生之因素，包括投資人實際取得建造執照所載之工期、投資人之實際施工年期或投資人實際花費之建築成本作為估價條件。否則不啻使投資人因變更設計、施工延宕或其他自己因素所造成實際工期逾越雙方約定之完工期限，或投資人因未撙節支出、浪費或其他自己因素所造成實際工程花費超出估價師依雙方約定之價格基準日所估算之建造成本之結果，均可影響權益分配之結果；(4)聲請人自行委託估價之系爭五家報告書，係以建造執照所載「規定竣工期限」73 個月為建築工期，並以建築工期加計 6 個月為土地開發年期作為估價條件。然新北市政府所核發之建造執照所載「規定竣工期限」，其性質為建築之最長期限，如起造人逾此期限仍未完工，應另行申請展期否則不得繼續施工。因此，建築實務上通常從寬核定較長期間作為「規定竣工期限」，以免動輒發生起造人逾「規定竣工期限」而須重新請照之情形，故建造執照之「規定竣工期限」與契約所定之完工期限係屬二事，不得因建造執照所載「規定竣工期限」而免除聲請人依投資契約書第 9 條約定應於 1187 日內完工之義務。且參照聲請人提出之「第九章 預定開發進度 新店線新店機廠聯合開發計畫(預定進度表)」，內容明載其規劃及承諾之建築工期為 1187 日(相證 41)、聲請人 95 年自行提出之建物貢獻成本計算表以 1460 日為建築工期(相證 42)及聲請人自行委託和謙不動產估價師事務所之估價報告亦以 1460 日為建築工期(相證 43)，上開事證均非以 73 個月為建築工期，

應可認定本件建築工期為 1187 日並以之做為估價基礎；(5)綜上，聲請人所提出之系爭五家估價報告與相對人所委託重估之估價報告書比較基礎不同，自難推翻「信義」及「宏大」(相證 29、30 號)估價報告書及「金光裕」鑑定報告書之可信度。

再者，聲請人主張相對人委請金光裕建築師事務所出具之 104 年 2 月 6 日(建物貢獻成本計算表日期為 103 年 4 月 18 日)、105 年 3 月 9 日(建物貢獻成本計算表日期為 104 年 9 月 30 日)及 105 年 5 月 18 日三份鑑價報告，均係兩造於 96 年 10 月議定權益分配比例後所作成，並非相對人當初與聲請人協商權益分配之基礎。且上開三份鑑價報告認定之建物貢獻成本依序分別為 142 億 5,418 萬 2,599 元、141 億 6,221 萬 1,157 元及 138 億 8,627 萬 9,393 元，明顯逐次將建物貢獻成本壓低，此等鑑價結果已失客觀中立，亦未考量本聯合開發案之工程難度所導致之額外建造成本、不當恣意刪除聲請人工程預算書所列之合理項目及數量，且聲請人出具之會計師查核報告中實際建造費用遠高於「金光裕」鑑定報告書之建造費用，故「金光裕」鑑定報告書明顯低於市場行情，其鑑價結果顯不合理而不可採云云。

仲裁庭經審酌後認為：(1)就 96 年訂定之權益分配比例是否有重估之必要，仍應回歸當時據以作成權益分配比例之估價基礎即 95 年 9 月 15 日旭洲公司「驗收版」(偽造前)估價報告予以探討。105 年 5 月 18 日「金光裕」鑑定報告書鑑定之直接建造費用為 10,530,167,451 元(詳相證 47 第 2 頁項次 3 小計一欄)，而根據驗收版旭洲估價報告所鑑定之直接建造費用(未經第一次、第二次變更設計減帳前)為 10,694,578,027 元。且驗收版旭洲公司估價報告所鑑定之直接建造費用 10,694,578,027 元，亦為台北地方法院 103 年度訴字第 248 號刑事判決所採(相證 31 第 36 頁)。故「金光裕」鑑定報告書就直接建造費用之鑑定結果與驗收版旭洲公司估價報告數額相距甚微，可證「金光裕」鑑定報告書應屬可信，而得作為貢獻值重估之建物貢獻成本；

(2)聲請人主張經會計師查核之實際支出建物建造費用為 210 億 0,391 萬 4,000 元，顯然高於相對人所核定之建物貢獻成本為 174 億 9,751 萬 0,812 元，故不應重新核定權益分配比例等語。惟上開論述忽略原權益分配比例之訂定係於 96 年 10 月 2 日即合意完成，上開資料均為權益分配比例決定後之事後因素，且恐參雜聲請人於履行契約過程中可歸責於己之因素，故仍應依投資契約書簽訂當時之權利義務關係及估價條件作為估價基礎，自不得以事後實際支出之建物建造費用，反推當時據以核定權益分配比例之建物建造成本；(3)本聯合開發案之開發基地及建築規模龐大，建築工、料之重複性高，因此平均建造費用極有可能較一般規模之建築平均造價為低，此為大量採購相對於小量採購，合理預期將享有之優勢。依據聲請人提出之「台灣省建築師公會 95 年度台北縣建築物總工程費單價參考表」(聲證 121)記載，相對人計算該台北縣同時期建築之平均造價為 99,173 元/坪(仲裁答辯十三書第 9 頁最右欄)，而「金光裕」鑑定報告書所認定之平均建造費用為 95,527 元/坪[(建物建造費用 12,067,633,257 元+共構歸墊費 439,046,487 元)/銷售面積 130,923.29 坪 = 95,527 元/坪)]。此項認定之平均建造費用為台北縣同時期建築平均造價之 96.32%，差幅僅 3.68%，應屬合理。如依聲請人所主張之建造費用 18,277,741,000 元，計算平均造價將達 142,638.7 元/坪[(建物建造費用 18,277,741,000 元-第 1 次變更設計費用 40,812,394 元-第 2 次變更設計費用 1,246,918 元+共構歸墊費 439,046,487 元) / 銷售面積 130,923.29 坪 = 142,638.7 元/坪)]，為台北縣同時期建築平均造價之 143.83%，難謂合理。(4)綜上，金光裕建築師事務所重新鑑定之結果，其直接建造費用之估價結果與原先據以作成權益分配比例之旭洲公司估價報告相近，且與台北縣同時期建築之平均造價相符，並無低估建物貢獻成本之情形，故該報告應屬可採。

## 五、聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17

日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項之【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】，性質上核屬預備之合併，且依其內容及聲請人之說明，【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】應屬先位聲明，而【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】則屬備位聲明。仲裁庭應先就先位之【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】各項聲明逐一審酌是否有理由。如先位之【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】各項聲明均無理由，則仲裁庭即應依序就【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】各項聲明逐一判斷。

按聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後應受仲裁判斷事項之聲明為：「【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為 30.75%。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表 1 所列方式依序辦理權益分配權值找補。三、確認聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。」、「【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過 30.75% 不存在。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，因產權登記面積超過 96 年 10 月 2 日第 7 次權益分配比例協商時預估

總銷售面積之 8,666.86 坪，聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣 3 億 4,632 萬 8,293 元不存在。三、確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權新台幣 113 億 1,718 萬 7,422 元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。」

聲請人就上揭聲明，雖主張【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】間乃屬選擇之合併(105 年 6 月 15 日第十四次詢問會紀錄第 6,7 頁)，惟按選擇合併乃係指原告或聲請人以單一之聲明，主張二以上訴訟或仲裁標的，請求法院或仲裁庭擇一為有利於原告或聲請人之判決或判斷而言。最高法院 94 年台上字第 2311 號民事判決稱：「惟按原告以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃所謂選擇訴之合併，原告依其中之一訴訟標的可獲全部受勝訴判決時，法院固得僅依該項訴訟標的而為判決，對於其他訴訟標的無庸審酌；惟如各訴訟標的對於原告判決之結果不同，法院自應擇對原告最為有利之訴訟標的而為裁判。」最高法院 101 年台上字第 157 號民事判決亦稱：「選擇訴之合併，係原告以單一之聲明，主張二以上之訴訟標的，請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決而言。被上訴人主張上訴人就系爭房地之買賣係通謀虛偽，及○○○無權處分，其買賣應屬無效云云，其聲明為請求○○○塗銷系爭房地之移轉登記，回復為○○○所有；而其主張上訴人間之買賣係詐害行為，依民法第二百四十四條第二項規定撤銷部分，其聲明為上訴人間就該買賣之債權及物權行為，應予撤銷。上開主張內容不同，聲明各異，原審認係同一內容之請求，為選擇合併，已有未合。」均足見選擇合併限於單一聲明。本件【應受仲裁判斷事

項之聲明一壹】及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】既有兩組之聲明，兩組內容且不相同，揆諸前掲判決意旨，其性質應非選擇合併。

再者，稱預備合併者，係指原告或聲請人對被告或相對人主張二以上不相容之訴訟標的及訴或仲裁之聲明，並定有先後順位，請求法院或仲裁庭依所定之順位依序審判之客觀合併型態。最高法院 83 年台上字第 787 號民事判例即稱：「訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理由，而預備之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之判決，惟對於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分之訴之意旨。原告對於駁回其先位之訴之判決提起上訴，其效力應及於預備之訴，即預備之訴亦生移審之效力。第二審法院如認先位之訴為有理由，應將第一審判決之全部（包括預備之訴部分）廢棄，依原告先位之訴之聲明，為被告敗訴之判決。否則將造成原告先位之訴及預備之訴均獲勝訴且併存之判決，與預備之訴之性質相違背。」最高法院 104 年度台上字第 145 號民事判決亦稱：「按預備合併，係原告預慮其提起之先位之訴無理由，同時提起預備之訴，以備先位之訴無理由時，請求就預備之訴審判。在預備合併，法院應依原告所列聲明之順序，依序審判之，即應就先位之訴先為審判，必待先位之訴無理由時，始得就預備之訴調查裁判，若先位之訴為有理由，法院即應依原告之請求，為被告敗訴之判決，無須就預備之訴調查認定。」最高法院 102 年度台上字第 1591 號民事判決復稱：「惟按訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理由，而預備之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之判決，惟對於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分之訴之意旨。原告對於駁回其先位之訴之判決提起上訴，其效力始應及於預備之訴，即預備之訴亦生移審之效力（本院八十三年台上字第七八七號判例參照）。」茲本件聲請人提出【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】及【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】二組不同聲明，參諸前掲判決之意旨，性質上兩組間應屬預備合併之關係。至於兩組聲明之

先備位之順序，參照兩組聲明之文義及聲請人代理人在 105 年 6 月 17 日仲裁詢問會中稱第一組聲明為「先位聲明一」，而第二組聲明為「先位聲明二」之意旨（105 年 6 月 17 日第十五次詢問會紀錄第 96，126 頁），堪認【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】為先位聲明，而【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】為備位聲明。從而仲裁庭依法自應先就【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】之各項聲明依序逐一審酌，必待先位聲明無理由時，始得就備位之【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】各項聲明為仲裁判斷。

六、聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第一項及第二項聲明之請求，均無理由，應予駁回；第三及第四項聲明之請求因非合意仲裁之範圍，仲裁庭無管轄權，應予駁回。

聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】之聲明為：「一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為 30.75%。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表 1 所列方式依序辦理權益分配權值找補。三、確認聲證 2 號連帶保證書（編號：TC-A-12664）連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書（編號：TC-A-12664）之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。」茲就各聲明之請求分別判斷如下：

1. 第一項聲明之請求無理由，應予駁回。

聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年

6月17日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第一項聲明為：「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為30.75%。」

聲請人主張：兩造間於96年10月2日「新店機廠聯合開發案第七次公地主權益分配及區位選擇協商會議」達成之權益分配比例協議以30.75%：69.25%做為地主與投資人之分配基準，始終有效。因為聲請人堅持主張兩造間於96年10月2日議定之權益分配比例始終有效，不同意辦理所謂貢獻值重估及重訂權益分配比例，而相對人希望辦理所謂貢獻值重估及重訂權益分配比例，兩造主張差距甚大，已無法透過協商解決，故兩造於102年7月17日協議書明文約定將權益分配相關事宜之爭議以訴訟或仲裁方式解決，由法院或仲裁庭依法判斷兩造之主張何者有據。又因為聲請人不同意與相對人協議另訂所謂最終權益分配比例，既然只有相對人單方擬辦理所謂貢獻值重估，且聲請人不同意與相對人協議另訂權益分配比例，當然不可能同意等到所謂協議不成後才以訴訟或仲裁解決爭議，故兩造於102年6月18日共同商議後提出之第5版協議書草案，刪除有關「並由雙方就本案最終權益分配相關事宜進行協議。若協議不成...」等文句，直接載明為「就權益分配相關事宜」得以訴訟或仲裁方式解決，而不需要等待相對人完成所謂貢獻值重估或提出其主張之新權益分配比例。102年7月17日協議書，僅係同意將兩造間有關權益分配相關事宜之爭議以訴訟或仲裁解決，聲請人自始至終不同意相對人辦理所謂貢獻值重估，且兩造並未合意重訂權益分配比例，相對人以協議書作為其主張重訂權益分配比例之依據，於法未合，地主與投資人間之權益分配比例應為30.75%：69.25%云云，資為論據。

相對人則以：由於產權樓地板面積、建築樓地板面積、容積樓地板之法律定義及計算方法各有不同，其間不具有任何比例關係。且全體或部分住戶之公共空間面積，不會完全顯露於容積樓地板面積的計算之中。因此由建築樓地板或容積樓地板面積，均無從推論登記產權樓地板面積。是以，在進行產權登記前，相對人僅能仰賴聲請人告知始能知悉產權樓地板面積。聲請人於本案95年6月12日取得建造執照後，歷經95年12月4日第一次變更設計、96年1月29日第二次變更設計、97年3月31日第三次變更設計、98年7月9日第四次變更設計、99年3月5日第五次變更設計及101年11月5日第六次變更設計。聲請人於上述歷次變更設計過程中，除於第二次變更設計時，為因應原權益分配比例協商之需要，曾向相對人告知本聯合開發案建築完成後，地上建物產權樓地板面積為98,854.91坪，停車空間產權樓地板面積為29,534.71坪(聲請人主張29,534.70坪)，合計總產權樓地板面積為128,389.62坪，並以此作為原權益分配比例所憑土地及建物貢獻成本估價之估價條件，此外聲請人於取得建造執照時，乃至於其餘歷次變更設計時，均未曾告知上開產權樓地板面積有何差異變更。詎聲請人於101年11月15日取得使用執照時，其實際登記之上建物產權樓地板面積大幅增加為107,521.43坪(聲請人主張係107,521.7707坪)，停車空間產權樓地板面積為23,401.86坪(聲請人主張23,398.38坪)，合計總產權樓地板面積大幅增加為130,923.29坪(聲請人主張130,920.1507坪)。依據聲請人歷次變更設計時所告知本聯合開發案之容積樓地板面積及建築樓地板面積大致不變，依一般理性之人所見應可認定本聯合開發案之產權樓地板面積，不致因上開變更設計而產生變動。本聯合開發案96年間原權益分配比例協商時之產權樓地板面積，本應與101年11月15日實際登記之產權樓地板面積相同，聲請人於原權益分配比例

協商時所告知之產權樓地板面積既有重大差異，該差異部分自應依其權值重新計算找補金額。依相對人之重估結果，地主權益分配比例應變更 49.0366%，故聲請人第一項之請求應無理由等語，資為抗辯。

經查：聲請人所提「【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第一項聲明：「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例為 30.75%。」雖然本項聲明之真意即在請求為確認地主權益分配比例逾 30.75% 之部分不存在，但於本項聲明，仲裁庭無從以「地主權益逾 30.75% 以上之分配比例不存在」為其仲裁標的，僅能就請求「確認相對人之權益分配比例為 30.75%」是否有理由為判斷，除此之外，仲裁庭不能就權益分配比例應為多少為合目的性之判斷，合先說明。

次查：台北地方法院 103 年度訴字第 248 號刑事判決認定相對人之公務員在本聯合開發案涉有圖利及偽造文書罪，相對人之公務員調高建物建造貢獻成本致影響 96 年合意之權益分配比例之正確性。聲請人主張上開判決並未認定聲請人涉嫌不法，因此相對人之承辦人○○○、○○○，兩人之圖利及偽造文書行為，非可歸責於聲請人。且遭偽造之旭洲公司建物建造成本之估價報告，係相對人內部之參考資料並未對外公告，相對人自不得以其動機錯誤要求重訂權益分配比例云云。惟查：依上開判決書之記載，「... ○○○ 遂指示○○○檢附 96 年 3 月 26 日奉核之提案單暨附件（含 96 年元月 2 日版鑑定報告），製作以第五課課長○○○名義之捷運局 96 年 7 月 18 日簽呈，將不實之建物建造成本直接工程費用及間接工程費用相加後，於其職務上所掌之該簽呈登載『建物貢獻成本 174 億 9,751 萬 812 元（每坪約 13 萬 6,136 元）』等不實事項，並由○○○本人於承辦人欄位上蓋用職務章後，由○○○於 96 年 7 月 19 日核

章簽准，並以上開偽造之 96 年元月 2 日版鑑定報告節錄本為附件，上呈捷運局轉呈臺北市政府而行使之，致使○○○、時任臺北市市長郝○○同意地主與投資人間之權益分配比先以 32：68 進行協商。嗣捷運局與日勝生公司於附表一編號 26、27 所載時間數次協商未果，於 96 年 9 月 5 日由聯開處處長○○○代表捷運局與日勝生公司進行第 6 次協商會議，並達成『雙方同意本聯合開發案之建造費用為每坪 13 萬 6,000 元，投資人勉強建議權配比例 30.75%：69.25% 做為地主與投資人之分配基準』等結論。...」顯見經相對人之公務員偽造不實之建物建造成本後，確實對日後聲請人與相對人議定之權益分配比例產生直接影響，雖上開判決中並未認定聲請人有誤導或操縱建物建造成本之嫌，惟原訂之權益分配比例既係基於不正確之資料所作成，依民法第 148 條第 2 項之誠實信用原則，原權益分配比例即有重訂之必要。

再者，聲請人於 101 年辦理產權登記時，主建物、附屬建物及公設總面積較 96 年 10 月 2 日協商權益分配比例時之總面積增加 8,666.86 坪，增加幅度高達 8.7672%。依臺北市建築管理自治條例第 23 條：「建築物不得突出法定之建築線、牆面線或基地地界線；其勘驗尺寸及竣工尺寸應合於下列之容許誤差：一、建築物各層樓地板面積誤差百分之三以下，且未逾三平方公尺。其他各部分尺寸誤差百分之二以下，且未逾十公分。二、建築物總高度誤差在百分之一以下，且未逾三十公分，各樓層高度誤差在百分之三以下，且未逾十公分。」及新北市建築管理規則第 25 條：「竣工建築物與核定建築圖樣之容許誤差標準依下列各款之規定。但臨接騎樓線或指定牆面線部分，其誤差不得超過五公分：一、建築物高度誤差在百分之一以下，未逾三十公分者。二、各樓層高度誤差在百分之三以下，未逾十公分者。三、各樓地板面積誤差在百分之三以下，未逾三平方公尺者。四、其他部分尺寸誤差在

百分之二以下，未逾十公分者。」之規定，樓地板面積誤差在百分之三之下方屬合理。本聯合開發案之差異為 8.7672%，應足證明本件地上建物樓地板面積差異幅度已屬重大差異，顯不得以 96 年 10 月 2 日第七次協商時所議定權值分配比例 30.75%:69.25% 辦理找補。況停車空間產權樓地板面積由原本之 29,534.70 坪(相對人主張 29,534.71 坪)減少 6,136.32 坪，停車位面積變更為 23,398.38 坪(相對人主張 23,401.86 坪)。雙方就產權登記差異之原因雖有不同之主張，但就 96 年 10 月 2 日權益比例協商時與辦理使用執照登記時之產權登記坪數差異約 8,666.86 坪此一數字並無不同。茲因停車位銷售係按停車位數目出售而非以坪數計價，故銷售契約中不會有精確面積計算(參見內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項不得記載事項之規定)，是以停車位之總面積縱有減少，不至於變更停車位之個數，亦不影響停車位之銷售總額。準此，本件產權登記時增加之主建物、附屬建物及公設面積共達 8,666.86 坪，而停車位之總面積雖減少 6,132.32 坪，然因停車位總面積減少乙情並不影響停車位之銷售總額，故主建物、附屬建物及公設面積共增加 8,666.86 坪部分，與停車位面積減少之坪數並無互抵，況且，聲請人亦未說明其與房屋承購人間就面積差額有找補問題。是以，本件主建物、附屬建物及公設面積增加之利益要難由聲請人獨享，而應依民法第 148 條第 2 項之規定，納入該 8,666.86 坪，重估土地及建物之價值並重訂權益配比例。

綜上，仲裁庭認為本件應依台北市政府捷運工程局所訂定「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第參條第三項第一款所規定：「地主分配比值：地主土地之貢獻成本/(地主土地之貢獻成本+投資人建物之貢獻成本)=P」之公式重訂權益分配比例，並據以辦理新增產權登記面積之權值找補，方符民法第 148 條第 2 項之誠實信用原則。準此，聲請人第

一項聲明請求確認維持 96 年 10 月 2 日之權益分配比例中土地提供人之分配比例 30.75% 即無理由，應予駁回。

## 2. 第二項聲明之請求無理由，應予駁回。

聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後【應受仲裁斷事項之聲明一壹】第二項聲明為：「確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，應按附表 1 所列方式依序辦理權益分配權值找補。」

聲請人主張：聲請人依相對人同意備查之工程圖說施作完成並取得使用執照。依法辦理建物所有權第一次登記時，容積總地板面積並未變更，但產權登記總面積較 96 年 10 月 2 日權益分配比例協商時之總銷面積(含停車位)128,389.6116 坪多出 8,666.86 坪，增加 8.7672%;若扣掉依法調整停車場公共設施部分坪數所增加之 6,136.32 坪，僅增加 2,530.5391 坪，約占 97 年核定之權益分配總銷面積(含停車位)之 1.97%。至於增加之原因則係分述如下：(1)本聯合開發案於 95 年至 101 年，歷經 6 次變更設計。(2)因戶數調整，小公面積減少，主建物及附屬建物面積增加，因而產權登記總面積產生變動。(3)因商場配合業種、業態調整，增加後場附屬空間，並依建管法令檢討。(4)於辦理產權登記時，依法檢討調整梯廳、機電空間及非停車必要空間。按不論是合建分屋或與本件相似之聯合開發案件，權益分配總銷面積與產權登記總面積不一致之情形，並非少見。依聯合開發案慣例，相對人下轄之捷運局多係於建物點交後，始與投資人商議辦理權益分配權值找補事宜，本案本亦應如此。兩造於議定權益分配比例前，已協議各棟主建物各樓層之銷售面積、議定單價、銷售價值，及各棟之單位數與車位價值。有聲證 6 號所附「新店聯合開發案權益分配價值

統計表」及聲證 7 號所附「新店聯合開發案權益分配建物統計表」可參。因「登記面積差異」係影響各棟主建物、附屬建物、公設及車位之銷售面積，但不影響原已協議之銷售單價及車位價值，故聲請人得依原協議之銷售單價及車位價值計算出產權登記後之總銷售面積。經計算，本聯合開發案因產權登記面積增加共增加權值 18 億 4,057 萬 1,705 元(聲證 66 號)。扣除主管機關應優先分配之權值後，再依原約定之權益分配比例找補。經結算，因相對人同時為主管機關及公地主，合計聲請人需再找補給相對人之權值為 3 億 4,632 萬 8,293 元。因投資契約並未約定找補方式，按民法第 208 條規定：「於數宗給付中得選定其一者，其選擇權屬於債務人。但法律或契約另有規定者，不在此限。」選擇權屬於找補債務人(即聲請人)。聲請人謹依法提出因「登記面積差異」衍生之權益分配權值找補方式如附表 1。其中聲請人選擇優先以「5 樓 A-I 商場」找補，其次為「住宅」，再其次為「停車位」。不足部分，另以現金找補。因請求就聲請人所應支付相對人之權值找補金額 3 億 4,632 萬 8,293 元為如仲裁聲明第二項「應按附表 1 所列方式依序辦理權益分配權值找補。」等語，資為論據。

相對人則以：聲請人 105 年 1 月 29 日仲裁變更聲明暨聲請書所載應受仲裁判斷事項之聲明第二項，係在請求確認聲請人依重估前原權益分配比例計算樓地板面積權值找補義務之「履行方法」，105 年 6 月 15 日追加聲明第貳、二項，亦非基於重估結果，前開聲明均非屬「基於相對人重估結果確認權益分配比例之相關爭議」，自非系爭協議書仲裁協議及仲裁庭審判權之範圍(此應為管轄權之誤，已如前述)。再者，本件雙方於原權益分配時，僅在權益分配比例決定後，於分配房屋及停車位過程中，就剩餘面積不足分配一戶或一個車位的「畸零部分」，才有雙方以合意價格之方式處理。是以，本聯合開發案土地及建物貢獻成本之計算、權益

分配比例之決定、土地提供人及投資人之可分配權值，乃至於依據權益分配比例分配房屋之過程，除「畸零部分」之處理外，雙方並不存在「議定單價」，聲請人復未舉證證明兩造間有何以「議定單價」作為主管機關及公地主可分配權值及已分配權值計算基礎之合意，自不得以此作為本案權值找補之計算基礎。況且，不論聲請人所主張「投資人建議銷售單價」(或其所聲稱的「議定單價」)是否存在，於樓地板面積差異造成本聯合開發案各棟各層各戶之公設比以及面積、陽台比例、雨遮比例均已變動，且樓地板面積達 8.7672% 鉅幅差異等情形下，自應重估原權益分配比例，而不得依聲請人主張之權值找補方式進行利益歸屬。尤以，聲請人所主張樓地板面積差異之權值找補金額，其計算方法、計算基礎亦均顯有錯誤；又聲請人所自行制作之聲證 140 試算表，並非本件仲裁協議所允許之審理範圍，且其所據事實之形式真正有欠缺，自不得作為本件仲裁之審理基礎。抑有進者，本件投資契約並未約定找補方式，雙方亦無約定聲請人得自行選擇找補方式，是以本件並無就找補方式有任何選擇之債之約定，故聲請人援引民法第 208 條規定主張其就找補方式具有選擇權，並據以提起【應受判決事項之聲明一壹】第二項聲明之請求，顯無理由等語，資為抗辯。

經查：本項聲請屬權益分配相關事宜，而為仲裁庭所得管轄之範圍，已如前述(程序部分第四點)，合先說明。再者，本項聲明係請求「應按附表 1 所列方式依序辦理權益分配權值找補」為判斷，聲明中所稱之附表 1，即係以找補金額 346,328,293 元為基礎，請求依序辦理商場、住宅及停車位按議定單價，自序號 1 至 99 依序找補。而該 346,328,293 元之找補金額，依聲證 66 所附光碟之計算式所示，係基於原 30.75%: 69.25% 之權益分配比例計算所得。茲該權益分配比例已有重訂之必要已如前述(實體部分第一點

第 1 小點)，找補總金額自應隨之因而調整，且調整後之權值找補總金額遠逾 346,328,293 元(仲裁庭判斷之找補金額如下述之實體部分第七點第 3 小點)，是以本項聲明請求依序找補乙節即失所附麗，本項聲明之請求自無理由而應予駁回。

3.第三項及第四項聲明之請求因非兩造於系爭協議書合意仲裁之範圍，仲裁庭無管轄權，應予駁回。

按聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後「【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】第三項及第四項之聲明為：「三、確認聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)連帶保證之權益分配比例差額找補擔保債權新台幣參拾伍億參仟萬元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。」其中第三項及第四項聲明非兩造合意仲裁之範圍，仲裁庭無管轄權，已如前述(程序部分第五點)，應予駁回，茲不贅述。

七、聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，變更及更正後【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】部分，第一項聲明及第三項聲明之請求，部分有理由，部分無理由；第二項聲明之請求無理由，應予駁回；第四項聲明之請求，因仲裁庭無管轄權，應予駁回。

聲請人於 105 年 6 月 15 日提出「仲裁變更聲明書」及 105 年 6 月 17 日提出「仲裁更正聲明書」，更正後【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】之聲明為：「一、確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過 30.75% 不存在。二、確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺

北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，因產權登記面積超過 96 年 10 月 2 日第 7 次權益分配比例協商時預估總銷售面積之 8666.86 坪，聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣 3 億 4,632 萬 8,293 元不存在。三、確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權新台幣 113 億 1,718 萬 7,422 元不存在。四、相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書(編號：TC-A-12664)之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。五、仲裁費用由相對人負擔。」茲分別判斷如下：

1.第一項聲明之請求，部分有理由，部分無理由。

本項聲明「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過 30.75% 不存在。」部分，聲請人之目的在確認兩造之權益分配比例。茲因停車位銷售係按停車位數目出售而非以坪數計價，故銷售契約中不會有精確面積計算(參見內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項不得記載事項之規定)，是以停車位之總面積縱有減少，不至於變更停車位之個數，亦不影響停車位之銷售總額。準此，本件產權登記時增加之主建物、附屬建物及公設面積共達 8,666.86 坪，而停車位之總面積雖減少 6,132.32 坪，然因停車位總面積減少乙情並不影響停車位之銷售總額，故主建物、附屬建物及公設面積共增加 8,666.86 坪部分，與停車位面積減少之坪數並無互抵，況且，聲請人亦未說明其與房屋承購人間就面積差額有找補問題。是以本件主建物、附屬建物及公設面積增加之利益要難由聲請人獨享，而應依台北市政府捷運工程局所訂定「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第參條第三項第一款所規定：「地主分配比值：地

主土地之貢獻成本/(地主土地之貢獻成本+投資人建物之貢獻成本)=P」之公式重訂權益分配比例，方符民法第148條第2項之誠實信用原則，已如前述(實體部分第六點第1小點)；又「信義」、「宏大」(相證29、30號)估價報告書中所列之土地貢獻成本合理可信，及計算權益分配比例時，相對人另行就「信義」及「宏大」估價報告書中所列之土地貢獻成本數額，加計之合理利潤15.5%殊乏依據，應予剔除，亦均已詳予說明(實體部分第二點及第四點)。準此，相對人採計「信義」及「宏大」估算之土地貢獻成本，加計15.5%合理利潤後，相對人之權益分配比例雖為49.0366%，但剔除15.5%之合理利潤後，仲裁庭重予計算，相對人(土地提供人)之平均權益分配比例應為45.4469%(如附表一)。茲本件聲請人提起本項之聲明之目的，在請求確認相對人重訂之權益分配比例49.0366%於超過30.75%以上部分不存在。從而，就本項聲明之請求，仲裁庭認為聲請人部分有理由，部分無理由。爰判斷如下：「確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過45.4469%不存在。」其餘部分之請求應予駁回。

## 2.第二項聲明之請求無理由，應予駁回。

本項聲明「確認兩造間就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』，因產權登記面積超過96年10月2日第7次權益分配比例協商時預估總銷售面積之8,666.86坪，聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣3億4,632萬8,293元不存在。」部分，係要求確認就產權登記時增加之主建物、附屬建物及公設面積共8,666.86坪部分，依96年10月2日之原權益分配比例計算之結果，確認找補金額超過3億4,632萬8,293元之部分不存在。惟產權登記時增加之主建物、附屬建物及公設面積共8,666.86坪部分，應依台北市政

府捷運工程局所訂定「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第參條第三項第一款所規定：「地主分配比值：地主土地之貢獻成本/(地主土地之貢獻成本+投資人建物之貢獻成本)=P」之公式重訂權益分配比例方符民法第148條之誠實信用原則，已如上述(實體部分第七點第1小點)。而依重訂權益分配比例計算之找補金額必然超過3億4,632萬8,293元，亦已如前述(實體部分第六點第2小點)，至於重新計算之找補金額則為3,350,883,636元，詳如後述(實體部分第七點第3小點)，故本項請求確認「超過新台幣3億4,632萬8,293元不存在」之聲明已無確認利益而無權利保護之必要，應予駁回。

## 3.第三項聲明之請求，部分有理由，部分無理由。

本項聲明「確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人不存在權益分配比例差額找補債權新台幣113億1,718萬7,422元不存在。」部分(按：此聲明出現兩次「不存在」，其中之一應係贅語)，目的係在請求確認聲請人對相對人應付之權值找補金額。本件相對人依系爭協議書第四條之約定辦理重估。其中土地貢獻成本部分，相對人委由信義及宏大兩家不動產估價事務所提出估價報告書，建物貢獻成本則委由金光裕建築師事務所提出鑑定報告書。相對人先以「信義」及「宏大」之估價報告書中所列土地貢獻成本分別加計15.5%之合理利潤後，再加計71.48%之房價上漲率，得出依105年「信義」(相證29號)找補金額計算式之權值找補總額11,314,991,170元及104年「宏大」(相證30號)找補金額計算式之權值找補總額11,319,383,673元。相對人再以兩者平均後，得出聲請人對相對人應找補總額為11,317,187,422元。惟其中15.5%之合理利潤及71.48%之房價上漲率顯無依據，仲裁庭認為應予剔除，已如前述(實體部分第二點及第三點)，是以計算聲請

人應付予相對人之權值找補總金額時即應以「信義」及「宏大」(相證 29、30 號)在其估價報告書上所列之土地貢獻成本為計算之基準。此部分「信義」所估算之「土地貢獻成本總價值」為 11,786,136,336 元(不動產估價報告書第 3 頁)，「宏大」所估算之「土地貢獻價值總時值」為 11,354,199,939 元(不動產估價報告書第 3 頁)。至於建物貢獻成本部分，聲請人雖主張其未曾同意重估貢獻值，亦未曾同意重訂權益分配比例，亦否認相對人引用之「信義」、「宏大」之估價報告書及「金光裕」之鑑定報告書之正確性，故就相對人引用此等估價報告或鑑價報告所得出之「整體開發案總權值」、「獎勵樓地板權值」及、「獎勵樓地板委託建造費用」等數據，聲請人均予爭執，並提出 105 年「葉美麗」、「誠正海峽」、「宇豐」、「泛亞」及「華晟」等五家估價報告書，惟該五家報告書內容不足以推翻「信義」、「宏大」之估價報告書及「金光裕」之鑑定報告書之可信度。已如前述(實體部分第四點)，仲裁庭審酌後，認金光裕建築師事務 105 年 5 月 18 日補充鑑定意見書中所估之「建物貢獻成本」13,886,279,393 元為可採。

在「整體開發案總權值」部分，分別由「信義」估算為 31,829,407,703(估價報告書第 3 頁)及「宏大」估算為 32,369,913,562(估價報告書第 3 頁)，仲裁庭審酌亦認為合理可信；至於「獎勵樓地板權值」，係屬土地及建物成本貢獻值估價完成，及權益分配比例決定之後，為進行建物分配之必要，而先行計算相對人基於主管機關身分取得捷運獎勵樓地板面積半數所反映之權值 (vwP)，其次計算相對人基於土地提供人身分取得之權值 (tP\*L%)，再依上開加總後權值，由雙方協議各自分配之建物權值。經核附表二信義找補計算式中之獎勵樓地板權值 2,898,075,745 元及附表三宏大找補計算式中之獎勵樓地板權值 2,935,951,154

元，尚屬合理可信。

關於捷運「獎勵樓地板委託建造費用」，依 88 年 9 月 10 日訂定之「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第六點第(一)款規定及第六點第(二)款規定：「主管機關取得依聯合開發辦法獎勵規定所增加容積(加公共設施面積)之半數及其所增加之法定車位，惟應支付建造成本與投資人」、「主管機關取得獎勵樓地板面積之價值計算以自頂樓次一層起垂直對分至獎勵樓地板面積用完為止樓層之價值」，本件主管機關取得的總獎勵容積樓地板面積為 23,085.14 平方公尺。依照「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第六點第(二)款規定，相對人以整體開發案中各棟所有樓層之容積樓地板面積全部合併加計後，自頂樓次一層起逐層分配主管機關所取得之總獎勵容積樓地板面積。由於容積樓地板面積與產權樓地板面積之間並無比例關係，無法透過計算式換算，故相對人作為主管機關可分得之總獎勵產權樓地板面積，亦係比照容積樓地板面積之分配方式，以整體開發案中各棟所有樓層之產權樓地板面積全部合併加計後，自頂樓次一層起逐層分配主管機關所取得之總獎勵產權樓地板面積，區位權值之換算亦係依照相同之邏輯。因此，相對人分得之捷運「獎勵樓地板產權面積」為 11,584.72 坪。而委建費用之計算，則係將建物貢獻成本除以開發建物總產權面積之後，即可得出建造費用之每坪單價。本件「開發建物總產權面積」為 130,923.29 坪(使用執照之產權樓地板面積)，而依照金光裕建築師事務所 105 年 5 月 18 日補充鑑定意見結果，本件「建物貢獻成本」為 13,886,279,393 元，故委建費用之單價為 13,886,279,393 元 / 130,923.29 坪 = 106,064 元 / 坪。由於相對人分得之捷運「獎勵樓地板產權面積」為 11,584.72 坪，故相對人就所分回之捷運獎勵樓地板之委託建造費用為 1,228,721,742 元(計算式為：委建費用單價 \* 相對人分得之捷運「獎

勵樓地板產權面積」=106,064 元/坪\*11,584.72 坪=1,228,721,742 元)，此部分仲裁庭亦認該數據依據之法令及計算過程均合理有據，堪可採認。

仲裁庭根據上揭相關數據重予核算，依「信義」(相證 29 號)所提數據計算找補金額，聲請人對相對人應找補之金額為 5,591,219,451(如附表二)；依「宏大」(相證 30 號)估算數據計算找補金額，聲請人應支付相對人之找補之金額為 5,578,392,668 元(如附表三)。因依「信義」及「宏大」估價報告書計算找補金額之結果略有差異，故取其平均數以符誠信與公允，得出聲請人應支付相對人之權值找補金額為 5,584,806,060 元(如附表四倒數第二欄)。

再者，兩造於 101 年 11 月取得使用執照時之主建物、附屬建物及公設之面積較 96 年 10 月 2 日第 7 次協商權益分配比例時，共增加 8,666.86 坪，比率高達 8.7672%，顯違常情，應辦理土地及建物貢獻價值重估及重訂權益分配比例始符誠實信用原則，又依「信義」、「宏大」及「金光裕」提出之土地貢獻成本及建物貢獻成本計算之結果，權益分配比例應調整為 45.4469%，而聲請人對相對人為權值找補之金額應為 5,584,806,060 元，均已如前述(實體部分第六點第 1 小點及第七點第 1 小點)。聲請人主張主建物、附屬建物及公設之面積增加之原因共分四類型(聲請人仲裁綜合聲請理由續(十四)書第 20,21 頁)。第一類型係因原設計時，機房反計容積，經檢討後回復計入室內面積，及配合業種業態及戶數合併調整後場附屬空間，主建物因此增加面積 1,135.0526 坪，較權益分配比例協商時，增加主建物面積之比率為 1.8491%。惟機房縱有未納入容積情事，以聲請人之經驗與產業規模，似不可能有此種錯誤。再者，此種錯誤也與主建物面積之登記無關，聲請人以此主張欠缺說服力；第二類型係因要配合室內面積及調整造型，增加陽台面積 345.2311 坪，增加比率為 7.0324%。但此部分聲請人未能充分舉證，難以採信；

第三類型係因內政部 100 年 5 月 1 日公告關於兩遮計價方式法令變更，增加產權登記面積約 759.2145 坪，增加之比率為 68.2007%。惟經查兩遮原本就可以辦理產權登記，此部分法令規定並未變更，聲請人以兩遮計價方式之法令變更為由，作為增加之產權登記時面積增加約 759.2145 坪之原因，難以採信；第四類型係因聲請人減少每個停車位面積，致增加公設面積 6,427.3568 坪，增加比率為 20.4366%。仲裁庭認為相對人歷經多次變更設計之審查，對於此一變動似不能認為未能預見。

上揭因四類型原因致產權登記時之主建物、附屬建物及公設面積較權益分配比例協商時，增加 8,666.86 坪(8,666.8551 四捨五入)，增加之比率為 8.7672%。如不計入依法規可調整減少停車場公共設施部分坪數所增加之 6,136.32 坪外，僅增加 2,530.5351 坪，約佔雙方於 96 年 10 月 2 日合意之權益分配比例總銷售面積(含停車位)之 1.97%，與一般聯合開發案之誤差值大致相符，且合於臺北市建築管理自治條例第 23 條及新北市建築管理規則第 25 條所規定之容許面積誤差百分之三以下之相關規範。雖就聲請人辦理使用執照時新增之產權登記面積(不含停車位)總計達 8666.86 坪，增加之坪數比率高達 8.7672%，有違常情，仲裁庭認應依台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第參條第三項第一款所規定公式，將該 8,666.86 坪計入土地貢獻成本及建物貢獻成本，重新核算權益分配比例及找補金額，已如前述(實體部分第六點第 1 小點)，但聲請人減少每個停車位面積，增加公設面積 6,427.3568 坪，增加比率為 20.4366%，其原因究非聲請人於 96 年 10 月協商權益分配比例時所得完全預見，況前揭之調整並經聲請人依法多次辦理變更設計而經相對人審查核准，是以兩造於 101 年 11 月取得使用執照時之主建物、附屬建物及公設之面積較 96 年 10 月 2 日第 7 次協商權益分配比例時，增加 8,666.86 坪，比率高達 8.7672%，其

原因非可全部歸責於聲請人。

按民法第 148 條第 2 項規定：「行使權利，履行義務，應依誠實信用方法。」此即被稱為帝王條款之誠實信用原則。其中誠實(Treu)係指行為須可靠、正直，而信用(Glauben)意為信任或信賴，指基於對他人之信任或信賴而作為之結果應予保護。最高法院 61 年度台上字第 2400 號判決即稱：「如果權利人原本有一定之請求權，但卻長期沈默不為行動，而在相當的長時間內不行使其權利，並且有特別的情況或行為，足以引起義務人正當信任，以為債權人不欲其履行義務時，則基於『誠實信用原則』，如果忽然貫徹其請求權之行使，將致令義務人陷於窘境，債權人應不得再為主張。」；最高法院 86 年度台再字第 64 號判決亦稱：「所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。」茲相對人對於聲請人雖有如前開附表四 5,584,806,060 元差額找補金額已如前述，但歷經多次變更設計之審查，相對人均未能發現聲請人有增加面積共 8,666.86 坪之情形，亦未行使其權利；在另一方面，聲請人則確信相對人以 97 年 1 月 15 日府捷聯字第 09633514900 函核定之「本府同意地主與投資人之權益配比例為 30.75%:69.25%」之同意函為有效。而聲請人為上市公司，已據 96 年 10 月 2 日協商之權益分配比例為財務規劃，且相對人於歷經多次審查均未行使權利，卻又忽然請求鉅額找補，將可能致聲請人財務規劃失序，影響股東權益，參酌前揭最高法院判決之意旨，依誠實信用原則，考量相關時間因素、信賴之狀況、聲請人可歸責之程度及權利義務之社會作用等情事，應認為相對人對於聲請人得請求之權值找補金額，應以「信義」、「宏大」估價報告書及

「金光裕」鑑定報告書所載數據平均值計算所得之找補金額 5,584,806,060 元之百分之六十即 3,350,883,636 元方屬合理適當(計算式： $3,350,883,636 \text{ 元} = 5,584,806,060 \text{ 元} * 60\%$ )(附表四末欄)。從而，就本項之聲明，仲裁庭認為聲請人之請求，部分有理由，部分無理由。爰判斷如下：「確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人之權益分配比例差額找補債權超過新台幣參拾參億伍仟零捌拾捌萬參仟陸佰參拾陸元不存在。」其餘部分之請求無理由，應予駁回。

#### 4.第四項聲明之請求因非兩造於系爭協議書合意仲裁之範圍，仲裁庭無管轄權，應予駁回。

本項聲明「相對人應通知或命台北市政府捷運工程局通知兆豐國際商業銀行總管理處國外部解除就聲證 2 號連帶保證書（編號：TC-A-12664）之連帶保證責任，並將該連帶保證書返還聲請人。」部分，因非兩造在系爭協議書合意仲裁之範圍，仲裁庭無管轄權，應予駁回，已如前述(程序部分第五點)，不另贅述。

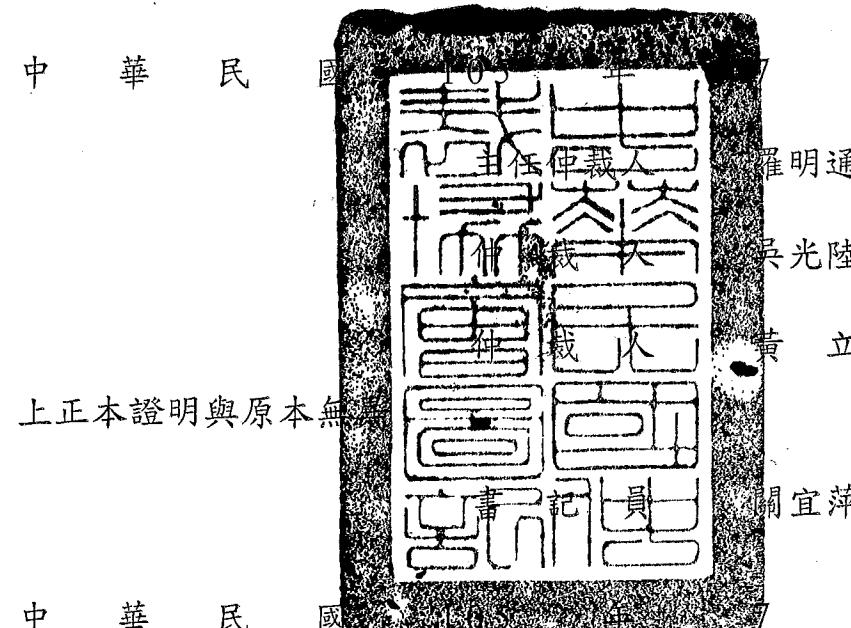
#### 八、有關相對人撤銷意思表示部分，仲裁庭不予審酌。

相對人曾於 104 年 11 月 4 日以府捷聯字第 10432633500 號函撤銷相對人 97 年 1 月 15 日函所載同意地主與投資人之權益分配比例之意思表示，惟相對人於歷次仲裁詢問會中，多次口頭陳述稱：相對人於 104 年 11 月 4 日發函撤銷 97 年 1 月 15 日府捷聯字第 09633514900 號函所載意思表示是否合法有效等爭議事項，均非兩造間仲裁協議之範圍，仲裁庭就此爭議事項並無管轄權等語(105 年 5 月 5 日第 10 次仲裁詢問會第 29 頁第 11-17 行；105 年 5 月 20 日第 12 次仲裁詢問會第 37 頁第 25-29 行；105 年 6 月 17 日第十五次仲裁詢問會第 131 頁第 11-12 行)。相對人更於 105 年 6 月 24 日之言詞辯論意旨對照表(二)第 9 頁中主張：「相對人於 104 年 11 月 4 日撤銷 97 年 1 月 15 日捷聯字

第 09633514900 號函所載同意地主與投資人權益分配比例之意思表示是否合法，非屬雙方仲裁協議之範圍，相對人亦未以上開撤銷意思表示作為本件答辯理由，仲裁庭就此爭議並無審判權(按：應係管轄權之誤)。」仲裁庭爰不予審酌。

九、聲請人雖另主張監察院糾正案之內容不影響兩造於 96 年 10 月 2 日達成之權益分配比例協議之有效性等語，惟本仲裁判斷並未引該糾正案做為仲裁判斷之依據，爰不予論述；兩造其餘主張及陳述，亦均於本件仲裁判斷之結果不生影響，爰不一一論述。

十、據上論結，本件聲請人【應受仲裁判斷事項之聲明一壹】(先位聲明)部分，各項之聲明均核無理由，應予駁回；【應受仲裁判斷事項之聲明一貳】(備位聲明)部分，第二項及第四項聲明無理由；第一項及第三項之聲明為部分有理由，部分無理由，均判斷如主文。仲裁費用部分，依仲裁法第 19 條準用民事訴訟法第 79 條，仲裁庭審酌本案相關情節，認為本件仲裁包含先位聲明及備位聲明之全部仲裁費用，應由聲請人負擔百分之六十，相對人負擔百分之四十。爰依仲裁法第 33 條、仲裁機構組織與調解程序及費用規則第 34 條，在台北市作成判斷如主文。



- 附表一 聯合開發案土地提供人之權益分配比例
- 附表二 依信義找補金額計算式
- 附表三 依宏大找補金額計算式
- 附表四 權益分配比例及聲請人對相對人之找補金額
- 附件 A 聲請人應受仲裁判斷之聲明及事實與理由
- 附件 B 相對人仲裁答辯之聲明及事實與理由



## 附表二

依104年宏大找補金額計算式(相證30)									
宏大不動產估價依據 金光裕建築師事務所估價報告 〔以95年06月建造執照發日為價格日期，計算至小數點後四位〕									
土地貢獻成本佔價依據	地主不動產佔價依據	(U)	29,275,763,562 (元)	整體開發業者總權值 獎勵樓地板權值	U+D vWP	(元)	32,369,913,562 (元)	32,369,913,562 (元)	
地上層區位權值 (D)	停車空間區位權值 (D)	(元)	3,094,150,000 (元)	地主與投資人間可分配之權值(tP)=[U+D]-vWP	vWP	(元)	2,935,951,154 (元)	2,935,951,154 (元)	
地主與投資人間之分配 成本(元)	成本(元)	比例		分配權值			備註		
土地貢獻成本(地主) 建物貢獻成本(投資人) 相對人以公地主身份佔地主間之權 益分配比例	(L) (B) (pL)	11,354,199,939 13,886,279,393 55,0159% 96,8829%	44,9841% 55,0159% 96,8829% 相對人可分配之權值 相對人已完成分配之權值(nP)	13,240,603,084 16,193,359,324 12,827,880,245 15,763,831,399 8,956,716,989 (元)	(元)	L=(tP*12%) 13,240,603,084=29,433,962,408*44.9841% B=(tP*8%) 16,193,359,324=29,433,962,408*55.0159% pLP=L*pL% 12,827,880,245=13,240,603,084*96.8829% (pLP+vWP) 15,763,831,399=12,827,880,245+2,935,951,154 以相對人97年間已分得之產權評估			
依照88年9月10日訂定之「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」第六點第(一)款規定，「主管機關取得依聯合開發辦法獎勵規定所增加容積(加公共設施面積)之半數及其所增加之法定單位，惟應支付建造成本予投資人…」									
SP=(pLP+vWP)-nP-獎勵樓地板委託建造費用 相對人於建造執照取得日需獲得之找補款金額(SP)									
獎勵樓地板委託建造費用 相對人於建造執照取得日需獲得之找補款金額(SP)									
1,228,721,742 (元)									

70

## 附表四

### 權益分配比例及聲請人對相對人之找補金額

依105年信義估價報告 (剔除15.5%合理利潤)	依104年宏大估價報告 (剔除15.5%合理利潤)
土地提供人權益分配比例 均數	45.9097% 44.9841%
相對人於建造執照取得日需 獲得之找補款金額	5,591,219,451 元 5,578,392,668 元
依信義及宏大計算找補金額 之平均數	5,584,806,060 元(四捨五入) 3,350,883,636 元
仲裁庭判斷相對人可獲得之 找補金額	