臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6251號

原　　告　林惠真

被　　告　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

訴訟代理人　林志強律師

　　郭俊廷律師

　　陳姵妤律師

上列當事人間請求給付差額補貼事件，本院於民國110年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒拾捌萬捌佰參拾元，及自民國一〇九年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬壹仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾捌萬捌佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告係臺北市○○區○○段○○段000地號等113筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案之實施者，上開計畫案經臺北市政府准予核定實施（下稱系爭都更計畫）。伊與被告於民國103年間簽訂都市更新合作開發協議書（下稱系爭都更協議）、增補協議書（下稱系爭增補協議），約定由伊提供伊所有坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（權利範圍全部、面積53平方公尺）及其上同小段80建號建物（權利範圍全部、面積72.18平方公尺，與上開土地下合稱系爭更新前不動產），以協議合建內容參與被告實施之系爭都更計畫。又依系爭都更協議第3條第1項第1、2款約

定，伊可分回住宅單元產權面積共47坪、選得住宅位置為10B2，及1.4部平面停車位、選得停車單元位置為B3-186（下稱系爭更新後不動產），依該協議第4條第1項約定，伊可受分配住宅單元產權面積之基準單價，以經主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載本案2至11樓平均單價、車位部分為地下2樓以下之車位平均單價為準，即住宅為2236萬9650元、車位為250萬4697元，合計為2487萬4347元，惟其後伊實際取得之住宅為2127萬7200元、車位180萬元，合計為2307萬7200元，今經臺北市都更處核定應分配價值為2645萬6169元，依系爭都更協議第4條第5項約定，伊可分配價值應以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準，則依上開協議第4條第4項約定，伊可領取差額價金337萬8969元（26,456,169元－23,077,200＝3,378,969元）。再依系爭都更協議第3條第1項第3款、第2項、系爭增補協議第2條第1項第3至5款約定，被告同意再額外增加543萬8345元予伊，又因可歸責於被告之工程品質不良，有諸多瑕疵致交屋延宕，伊於109年5月7日始接管，是依系爭增補協議第2條第1項第1、5款約定，被告應再給付伊自109年3月起至5月止之房租及稅負合計14萬1000元，以上合計為895萬8314元（3,378,969＋5,438,345＋141,000＝8,958,314），扣除原告已領補貼384萬0345元、應退還被告之保證金20萬元後，被告應給付伊之差額為491萬7969元，另扣除被告已提存之337萬8969元後，被告應給付伊153萬9000元。爰依系爭都更協議、系爭增補協議約定，請求被告給付153萬9000元等語。並聲明：㈠被告應給付原告153萬9000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；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽訂系爭都更協議前，伊已多次在系爭都更案公聽會、地主說明會中告知參與系爭都更案之地主僅能就「系爭都更協議所定可分配權利價值及相關補貼」即兩造約定之合建條件（下稱方案A）或「主管機關所核定之權利變

換計畫應分配權利價值及相關補貼」即權利變換計畫核定內容(下稱方案B）等2方案整體互比擇優。地主本可逕依權利變換方式參與都更案，毋庸與伊簽約，然伊為提高地主參與都市更新之意願，乃另外提出優於權利變換內容之合建條件供地主選擇，凡簽約者即享有獲分配方案A內容之保障，且倘將來方案B反優於方案A，地主仍可選擇較佳之方案B。伊之員工傅仲寧及協助被告與地主簽訂協議書之丹棠開發股份有限公司協理蘇士豪，均自始明確告知原告僅能就方案A、方案B整體互比擇優，並於系爭都更協議第4條第5項約定擇優條款，原告亦有出席地主說明會，對於此等簽約之前提自不得諉為不知，即不得自行就方案A、方案B從中擇定較有利之部分而另創第3方案（下稱方案C）。又主管機關所核定之權利變換計畫中，各地主參與都市更新所應分配權利價值，乃係將更新後總價值扣除拆遷補償金、拆遷安置費用等共同負擔後，依照更新前權利價值比例計算而得之結果，申言之，權利變換計畫核定之應分配權利價值，與拆遷補償金及拆遷安置費用數額間具有連動關係，倘拆遷補償金等共同負擔之數額增加，應分配權利價值必然會相應減少，原告自不得於主張依權利變換計畫分回應分配權利價值之同時，要求被告給付超過權利變換計畫所核定之補貼內容，如此，將顛覆權利變換制度之精神。且系爭都更計畫係於103年1月23日經主管機關核定，嗣經4次變更，惟歷次核定內容所載原告應分配權利價值均為2645萬6169元、拆遷補償金17萬2462元、拆遷安置費用73萬1687元，合計2736萬0318元（即方案B），其簽約迄今全無任何變動，亦為原告於103年間簽約時所知悉，本件並無因相關法令調整，致原告依系爭都更計畫所載應分配價值反優於系爭都更協議約定可分配價值之情事，自無該協議第4條第5項約定之適用。再依系爭都更協議第4條第1、2項，及該協議第3條第1項第3款、第2項1至3款、系爭增補協議第2條約定，原告於方案A可分配價值為房屋2236萬9650元、車位為250萬4697元（合計2487萬4347

元），及建物補貼17萬2462元、搬遷補貼3萬元、房租補貼288萬元、其他235萬5883元（合計543萬8345元），以上合計3031萬2692元，扣除原告實際分配權利價值2307萬7200元、已領補貼384萬0345元、營業稅61萬7170元、合建保證金20萬元後，原告本有差額257萬7977原可領取，惟伊已提存337萬8969元，故原告尚應返還伊80萬0992元，是原告請求伊再給付147萬1000元，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查被告為系爭都更計畫之實施者，該計畫案經臺北市政府准予核定實施。兩造於103年間簽訂系爭都更協議、系爭增補協議，約定由原告提供系爭更新前不動產予被告辦理都市更新。嗣原告分得系爭更新後不動產，被告已給付原告補貼費用合計384萬0345元，並為原告提存337萬8969元等情，有系爭都更協議、系爭增補協議、提存書、收據、臺北市政府函、系爭都更計畫核定版附卷可稽（本院卷第13至31、135、173至184、第393至433頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

四、得心證之理由：

㈠有關系爭都更協議第4條第5項約定之真意為何：

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，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號判決意旨參照）。

2.被告抗辯依系爭都更協議第4條第5項約定，原告僅能就方案A、方案B整體互比擇優，不得就方案A、方案B從中擇定較有利之部分而另創方案C云云。查100年5月28日地主說明會會議紀錄固記載「其實我們這個案子從頭到尾都是權利變換...希望提供給各位一個優於權利變換的條件，因為法規會修正、審議原則也會改...我們所保證的，萬一因為法規改變，變成權利變換優於合約...在我們所有大家所簽的合

約裡面，大家還是可以選擇權利變換」（本院卷第150頁），及證人傅仲寧、蘇士豪雖證稱：伊有告知原告僅能就方案A、方案B整體互比擇優，系爭都更協議第4條第5項為擇優條款，該條記載「本條（即第4條）第1項」是誤載，應該是「第3條第1項」等語（本院卷第218至219、222至224頁）；惟依爭都更協議第3條第1項約定「乙方（即被告）承諾甲方（即原告）參與本案後可受分配房地及車位計算：一、乙方承諾甲方於更新後可受分配房地產權面積（主、附屬建物面積含公共設施面積）依第1條所載甲方提供標的以下列方式合計：1.總計甲方於參與本案後共可分回住宅單元產權面積共47坪選得住宅單元位置為10B2。2.總計甲方於參與本案後共可分回1.4部平面停車位，選得停車單元位置為B3-186。3.同意甲方分回更新後價值再額外增加384萬2883元整，均列入更新後差額價金找補之金額，但日後第1、2款之面積找補另計」、第4條約定「甲方於本案更新後可受分配房地及車位之選配方式：一、甲乙雙方同意本案標的甲方可受分配住宅單元產權面積之基準單價，以經主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載本案2至11樓平均單價；車位部分為地下2樓（含）以下車位平均單價為準。...四、本條第1項甲方可受分配之價值若高於甲方實際選配房地及車位於本案經主管機關核准公告之權利變換計畫所載價值者，其差額部分可領取差額價金。五、甲乙雙方同意倘因未來相關法令之調整，致甲方於本案經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值優於本條第1項甲方可分配之價值時，應以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準」，可知第3條係約定被告承諾原告參與系爭都更計畫後可受分配房地及車位計算，第4條係約定原告於更新後可受分配房地及車位之選配方式，包含基準價、選配方法、與實際分配價值差額之領取等，該條第5項既明確記載「本條（即第4條）第1項」，自屬有關第4條第1項原告可受分配房地及車位基準價以何者為準之規定，且被告同意依該條第5

項規定決定原告分配取得之系爭更新後不動產之價值之原因多端，乃其與原告協商後所為之決定，被告亦有因欲取得原告同意都更，始同意之可能，尚難遽認上開協議第4條第5項係原告或證人所述擇優條款之約定，縱被告於100年5月28日地主說明會及證人傅仲寧、蘇士豪曾告知地主或原告僅能就方案A、方案B整體互比擇優等語，惟系爭都更協議第4條第5項既非擇優條款，已如前述，兩造所簽訂之上開協議復無擇優條款相關規定，即難認兩造就此等事項已達成意思表示合意，而認原告應受拘束，是被告抗辯原告僅能就方案A、方案B整體互比擇優云云，並非可採。

3.至被告另抗辯原告不得於主張依權利變換計畫分回應分配權利價值之同時，要求被告給付超過權利變換計畫所核定之補貼內容，如此，將顛覆權利變換制度之精神云云，然系爭都更協議第4條第5項為同條第1項係兩造約定原告可受分配房地及車位基準價以何者為準之規定，業如前述，基於私法自治、契約自由，並無不可，與權利變換制度無關，被告上開所辯，亦非可採。

㈡有關原告本件請求有無理由：

1.關於房地及車位價值差額領取：

⑴原告主張依該協議第4條第1項約定，伊可受分配房地及車位價值，以經主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載本案2至11樓平均單價、車位部分為地下2樓以下之車位平均單價計算，住宅為2236萬9650元、車位為250萬4697元，合計為2487萬4347元，伊實際分配價值為住宅2127萬7200元、車位180萬元，合計2307萬7200元等情，為被告所不爭執（本院卷第141、375頁），堪信屬實。原告另主張其經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為2645萬6169元，優於系爭都更協議第4條第1項伊可分配之價值，則依同條第5項約定，伊可分配價值應以2645萬6169元為準，依上開協議第4條第4項約定，伊可領取差額價金337萬8969元（26,456,169元－23,077,200＝3,378,969元）等語，為被告所否認，辯

稱：系爭都更計畫於103年1月23日經主管機關核定，嗣經4次變更，惟歷次核定內容所載原告應分配權利價值均為2645萬6169元，其簽約迄今全無任何變動，亦為原告於103年間簽約時所知悉，本件並無因相關法令調整，致原告依系爭都更計畫所載應分配價值反優於系爭都更協議約定可分配價值之情事，自無該協議第4條第5項約定之適用，並提出臺北市政府函、系爭都更計畫核定版為憑（本院卷第393至433頁）。惟被告交付原告之103年1月系爭都更計畫核定版（本院卷第449、454頁），並無被告另外所提版本所附記載有原告權利變換應分配價值之「表16-1土地及建築物分配清冊（土地所有權人）」，已難認被告所辯原告於103年間簽約時已知悉其經核定應分配權利價值為2645萬6169元乙節為可採。又被告於99年3月22日向臺北市政府申請事業計畫暨權利變換計畫報核作業，且於99年12月17日至100年1月15日由臺北市政府公開展覽30日後，分別於101年4月2日、102年1月28日及102年7月1日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，於103年1月23日經臺北市政府以府都新字第10231783900號函核定公告等情，有系爭都更計畫核定版內容可佐（本院卷第119頁），兩造於101年間即已簽訂都市更新合作開發協議書，亦於第4條第5項約定「甲乙雙方同意倘因未來相關法令之調整，致甲方於本案經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值優於本條第1項甲方可分配之價值時，應以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準」（本院卷第363頁），其內容與103年間簽訂之系爭都更協議第4條第5項約定相同（本院卷第17頁），而101年間系爭都更計畫尚未核定，第4條之平均單價及權利變換價值均未知，惟依上開第4條第5項約定，足認兩造於101年間確有約定未來原告可分配之價值係以平均單價或權利變換價值較高者為準，雖兩造因修訂補償金等規定，而另行簽訂103年之系爭都更協議，有被告之簽呈可稽（本院卷第477頁），然兩造於101年間系爭都更計畫尚未經主管機關核定

時即有上開第4條第5項之約定，其後於103年間簽訂系爭都更協議亦保留上開內容相同之約定，足認原告主張103年間之約定與101年間之約定相同，亦有原告可分配之價值以平均單價或權利變換價值較高者為準之意等語，堪予採信，被告抗辯本件無上開協議第4條第5項約定之適用云云，尚非可採。

⑵本件既有系爭都更協議第4條第5項約定之適用，原告經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為2645萬6169元，有系爭都更計畫核定版可稽（本院卷第429頁），優於系爭都更協議第4條第1項依平均單價可分配之價值2487萬4347元，則依第4條第5項約定，原告可分配價值應以2645萬6169元為準，原告實際分配價值為2307萬7200元，已如前述，是原告主張伊依系爭都更協議第4條第4項約定，可領取差額價金337萬8969元（26,456,169元－23,077,200＝3,378,969元）等語，即屬有據。

2.關於原告得領取之差額價金及其他補貼與其應負擔之費用找補後，是否得請求被告給付153萬9000元：

⑴查依系爭都更協議第3條第1項第3款、第2項、系爭增補協議第2條第1項第3至5款約定，被告同意再額外增加543萬8345元予原告等情，為兩造所不爭執（本院卷第171、194頁），加計被告應給付之差額價金337萬8969元，則被告應給付原告之款項為881萬7314元（3,378,969＋5,438,345＝8,817,314）。原告雖主張因可歸責於被告之工程品質不良，有諸多瑕疵致交屋延宕，伊於109年5月7日始接管，是依系爭增補協議第2條第1項第1、5款約定，被告應再給付伊自109年3月起至5月止之房租及稅負合計14萬1000元云云；惟系爭都更案建物新建工程於108年12月2日經臺北市政府都市發展局核發使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，被告於109年1月17日發函予原告請其於109年2月前接管房屋，有被告109年1月17日函足憑（本院卷第479頁），堪認被告已提出給付，而原告拒絕受領，依

民法第234、237條規定，被告僅就故意或重大過失負其責任，至瑕疵修補為原告受領房屋檢查後之問題，且依其所提出之照片，亦非房屋重大瑕疵（本院卷第463至465頁），難認原告得據此拒絕受領，是原告主張被告逾期未交屋，依系爭增補協議第2條第1項第1、5款約定請求14萬1000元云云，並非可採。

⑵原告雖主張依系爭都更協議第3條第2項第4款約定，營業稅5%應由被告負擔，被告則抗辯依該協議第5條第1項約定，營業稅5%為61萬7170元應由原告負擔。查系爭都更協議第3條第2項第4款固約定「以上現金補貼所生之一切稅負除概由甲方（即原告）依法自行負擔並應由乙方（即被告）依法通報所得外，其餘本協議各條中之各項所衍生一切稅負，除依第8條第3項由各義務人各自負擔稅費外，概由乙方負擔，乙方絕不異議」、第8條第3項則約定「...有關共同銷售，甲乙雙方應依銷售面積比例，各自負擔其銷售費用，至於應繳之稅費，則由各義務人自行負擔」（本院卷第16、19頁）；惟觀之上開協議各條中，並未提及衍生營業稅之情事，即難認兩造於第3條第2項第4款約定營業稅由被告負擔；另依第5條第1項約定「本案一切因申請都市更新事業所必要之費用，包括但不限於顧問費、設計費、規費、工程費用及稅捐等均由乙方自行負擔，無論本案是否推動成功甲方均無給付之義務。但甲方自有之房屋土地辦理移轉及辦理更新期間所產生之相關費用及稅捐由甲方自行負擔，與乙方無涉」（本院卷第17條），亦非營業稅由何人負擔之約定，是兩造應未約定營業稅由何人負擔，即應依法令定之。按在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅；營業稅之納稅義務人為銷售貨物或勞務之營業人；營業人銷售貨物或勞務，除另有規定外，均應就銷售額計算其銷項稅額；銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額；營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅；買受人為非營業人者，應以定價開

立統一發票，此觀加值型及非加值型營業稅法第1條、第2條第1款、第14條、第32條第2項、第3項後段規定自明。又依營業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔，司法院大法官釋字第688號解釋亦可參照。準此，銷售貨物或勞務之營業人固為營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅額，係由營業人向買受人收取之，買受人始為營業稅之負擔者。兩造簽訂系爭都更協議約定由被告出資與原告等地主協議合建，則原告係以其移轉與被告之土地所有權，與被告互易被告建築完成分配予其之房屋，被告乃居於房屋出賣人之地位，且原告等地主非屬營業人，被告自應繳納房屋部分之營業稅，並按銷項稅額與銷售額合計開立發票予地主，依加值型及非加值型營業稅法規定，上開營業稅即應由原告負擔。是被告抗辯原告受分配之房屋部分應繳納之營業稅5%為61萬7170元應由原告負擔，業據提出統一發票為憑（本院卷第169頁），即屬有據。

⑶被告應給付原告之款項為881萬7314元，已如前述，扣除兩造不爭執原告已領補貼384萬0345元、應退還被告之保證金20萬元，及上開營業稅61萬7170元後，被告應給付原告之差額為415萬9799元，另扣除兩造不爭執被告已提存之337萬8969元後，被告應給付原告78萬0830元。從而，原告請求被告給付78萬0830元及法定遲延利息，應屬有據，逾此範圍，即屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭都更協議、系爭增補協議約定，請求被告給付78萬0830元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年7月8日起（送達證書見本院卷第55頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部份，於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金

額，予以准許。至原告其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所依據，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　13　　日

民事第六庭　　法　官　蕭清清

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　110　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　林家鋐