

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第631號

原告 郭書岑
郭書伶

共同

訴訟代理人 陳恒寬律師
複代理人 柯雪莉律師
周宣律師
楊逸捷律師

共同

訴訟代理人 劉坤典律師
複代理人 劉婉甄律師
劉柏村律師

被告 東綺建設股份有限公司

法定代理人 沈奇宏
訴訟代理人 黃永琛律師
複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求給付權利金等事件，經本院於民國111年7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、原告主張：被告於民國98年間以臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地(下合稱系爭土地)為都市更新單元，以權利變換方式實施都市更新事業(下稱系爭都更案)，原告以其所有同小段511地號土地及其上門牌齊東街70巷5號地下室、1

樓、2樓建物(下合稱系爭房地)參與系爭都更案，於101年3月9日與被告簽訂合建契約書(下稱系爭合建契約)，其中第4條第1項約定原告於更新後可分配價值新臺幣(下同)8900萬元；其後被告擬訂之系爭土地都市更新事業計畫案(下稱系爭事業計畫)經臺北市政府核定自106年3月22日生效，109年11月間擬訂之系爭土地都市更新權利變換計畫案經臺北市政府核定自111年2月14日生效(下稱系爭權變計畫)，原告郭書岑、郭書伶據以分配之權利價值分別為66,821,522元、52,756,385元；被告未經全體土地及合法建築物所有權人同意，或經私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過5分之4同意，逕與原告簽訂系爭合建契約協議合建，違反當時都市更新條例(108年1月30日修正前)第25條第1項、第25條之1第1項規定，依民法第71條規定，系爭合建契約為無效，且依系爭合建契約第3條第1款約定，系爭都更案是為爭取相關稅捐減免而以權利變換方式實施，系爭合建契約為通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定為無效，被告應依系爭權變計畫所載權利價值分配與原告；另被告於109年12月22日聽證會、110年4月23日電子郵件，均向原告表示將依權利變換相關規定計算原告應分配之權利價值，應認兩造已合意解除系爭合建契約，改依隱藏之系爭權變計畫所載權利價值分配與原告；從而原告得依都市更新條例(108年1月30日修正前)第31條第1項、都市更新權利變換實施辦法(108年6月17日修正前)第10條及民法第199條第1項規定，請求被告依系爭權變計畫之權利價值分配與原告等情。聲明請求命被告依系爭權變計畫案之權利價值給付與原告，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：系爭合建契約於前言、第3條、第4條、第16條約定系爭都更案以權利變換方式實施，並按都市更新權利變換實施辦法(108年6月17日修正前)第8條所定評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，僅因當時系爭事業計畫及系爭權變計畫尚未核定，乃協議特定原告更新後可分配權利價值之金額，並約定不論系爭權變計畫核定可分配之權利

01 價值高於或低於協議金額，雙方均不得異議或要求補償，故系
02 爭合建契約未違反都市更新條例(108年1月30日修正前)第25條
03 第1項、第25條之1第1項規定，非通謀虛偽意思表示，亦未隱
04 藏他項法律行為；另被告未曾向原告表示其更新後權利價值依
05 系爭權變計畫定之，無合意解除系爭合建契約；縱然原告得依
06 系爭權變計畫請求，亦僅得請求選配房地面積不足之差額價
07 金，其聲明未具體表明如何給付，不適於強制執行，不應准許
08 等語。聲明請求駁回原告之訴，如受不利判決，被告願供擔
09 保，請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項：(見卷二第146、98至101、133頁)

11 (一)被告於98年間以系爭土地為都市更新單元，實施系爭都更
12 案。(原證4)

13 (二)原告以所有系爭房地參與系爭都更案，兩造於101年3月9日
14 簽訂系爭合建契約，並經公證。(原證2)

15 (三)被告於101年11月8日向主管機關臺北市政府申請報核系爭事
16 業計畫，採權利變換方式實施都市更新，經核定自106年3月
17 22日生效。(原證4、原證5第31頁討論提案(四)第二點「相關
18 办理流程」、被證1)

19 (四)被告於108年10月18日出具「土地所有權人更新前後應分配
20 權利價值表」，其上記載原告郭書岑、郭書伶更新後應分配
21 權利價值分別為66,569,270元、52,557,229元。(原證6)

22 (五)被告就系爭都更案權利分配後土地及建築物分配事宜，於10
23 8年12月4日辦理公開抽籤，原告未於期限內提出申請分配，
24 以公開抽籤方式辦理，抽籤結果為原告郭書岑分配4F-A戶及
25 4號車位，原告郭書伶分配3F-A戶。(原證1第9-4、9-5頁)

26 (六)被告於108年12月30日向臺北市政府報核所擬訂系爭權變計
27 畫，109年3月23日至同年4月21日辦理公開展覽30日，同年4
28 月6日召開公聽會，同年6月23日召開幹事及權利變換計畫審
29 查小組會議，同年11月間被告擬訂系爭權變計畫審議會版，
30 向臺北市政府申請審議，同年12月22日舉行聽證，110年4月
31 27日經臺北市政府審議通過，被告於同年10月22日向臺北市

01 政府申請核定系爭權變計畫，經臺北市政府以111年2月7日
02 函核定，同年2月14日起生效。(原證1審議會版、原證5第31
03 頁討論提案(四)第二點「相關辦理流程」、原證12、被證2、
04 4、原證13核定版、原證14)

05 (七)系爭權變計畫(核定版)表9-4「未於規定期限內提出申請分
06 配應公開抽籤結果清冊」記載原告郭書岑、郭書伶應分配權
07 利價值各為66,821,522元、52,756,385元。(原證13第9-5
08 頁)

09 (八)被告於110年4月23日以電子郵件向原告郭書岑表示「…一、有
10 關權利變換計畫屋車選配位置…貴地主欲選之…2樓D戶或2
11 樓C戶房屋為其他所有權人所分配之單元，尚須與其溝通協
12 調。…四本案權利變換計畫中有關共同負擔費用相關項目提
13 列之數據過低…五貴地主希望以最新的更新後可分配價值為
14 商談基礎…但權利變換計畫未核定前，相關分配價值之數據
15 皆無法確定…本公司…願意待權利變換計畫核定後…與貴地
16 主討論商議」等語。(原證7)

17 (九)原告於110年5月20日委請律師發函請求被告於函到7日內答
18 覆確認將來是否依臺北市政府核定之系爭權變計畫為分配。
19 (原證8)

20 (十)被告以110年5月31日電子郵件回覆原告110年5月20日律師
21 函，表示「…貴地主之分配價值，請詳閱…101年3月9日經
22 公證之契約書內容第4條」等語。(原證3)

23 (十一)原證1至14，被證1至14，形式上均為真正。

24 四、本院之判斷：

25 原告以系爭合建契約無效或經兩造合意解除為由，請求被告依
26 系爭權變計畫之權利價值給付原告，被告否認之，爰依兩造爭
27 執要點分述如次。

28 (一)兩造於101年3月19日簽訂系爭合建契約，當時都市更新條例
29 (108年1月30日修正前)第25條第1項規定「都市更新事業計
30 畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但…經
31 全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其

他方式實施之」、第25條之1第1項規定「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過5分之4之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購…」；所稱「權利變換」，依當時都市更新條例(108年1月30日修正前)第3條第5款規定，是指「更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金」。可見「權利變換」之實質意義，在於參與或實施都市更新事業者，於都市更新事業計畫實施完成後，各按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

(二)原告主張系爭合建契約無效，並不可採：

1.依兩造所訂系爭合建契約之前言「…甲方(即原告)同意提供持有之土地及合法建築物參與由乙方(即被告)擔任實施者之都市更新事業…甲乙雙方同意依雙方協議之分配方式分配甲方之權利價值…」、第3條第1項「本約為雙方協議合作興建房舍，為爭取都市更新條例第46條之相關稅捐減免，將以權利變換方式實施，甲方可分配價值應以本合建契約協議內容為分配依據…」、第3條第4項「權利變換完成後，甲方實際分配之房屋面積…與甲方選擇分配面積…有差異時，應按評價基準日(依都市更新權利變換實施辦法第8條定義…)…評定更新後權利價值為基準，計算應繳納或補償之差額價金…」、第4條第1項「本案經甲、乙雙方協議後，甲方同意本案更新後可分配價值共8900萬元(含拆遷補償費及26個月租金補貼)…協議金額僅供更新後選配房屋及車位(計算方式依第3條第4項)，甲乙雙方均不

得要求以全額現金支付或領回，…本案更新核定後甲方分配之價值不論高於或低於本協議金額，雙方均不得異議或要求補償」、第4條第2項「拆遷補償費及租金補貼則依都市更新權利變換實施辦法之發放內容及發放時間發給」等約定，以及原告主張：兩造簽訂系爭合建契約後，被告未進行合建事宜，而是以權利變換方式實施系爭都更案等語（見卷第18頁），可見原告同意提供其所有系爭房地參與被告實施之系爭都更案，知悉系爭都更案將以權利變換方式實施，且於實施完成後，按其提供系爭房地之權利價值比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，僅於系爭合建契約第4條第1項具體特定原告於更新後可分配價值之金額為8900萬元，故原告主張：系爭合建契約以協議合建方式實施系爭都更案等語，難認可採。

2.原告既知悉系爭都更案將以權利變換方式實施，並按其提供系爭房地之權利價值比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，仍於系爭合建契約同意更新後以分配價值8900萬元選配房屋及車位，且明知更新核定後原告分配之價值可能高於此協議金額，亦同意不提出異議或要求補償，其後卻因系爭權變計畫所載原告分配之權利價值高於8900萬元，而以系爭合建契約違反都市更新條例(108年1月30日修正前)第25條第1項、第25條之1第1項關於協議合建之規定或系爭合建契約是通謀虛偽意思表示為由，主張系爭合建契約無效，自不可採。

(三)原告主張兩造已合意解除系爭合建契約，亦不可採：

原告主張：兩造已合意解除系爭合建契約，合意改依系爭權變計畫所載權利價值分配與原告等語，被告否認之。審酌原告所提108年10月18日土地所有權人更新前後應分配權利價值表(見原證6、兩造不爭執事項(四))、系爭權變計畫(審議會版，見原證1)、臺北市都市更新及爭議處理審議會第469次審議會議資料記載被告總經理許晉嚴於109年12月22日聽證會中答覆原告「…更新前郭家兩個人總價值大概七千多萬…

01 最後依據權利變換條例規定實施」等語(見原證5第39頁)、
02 被告110年4月23日電子郵件表示「貴地主(即原告郭書岑)希
03 望以最新的更新後可分配價值為商談基礎…但權利變換計畫
04 未核定前，相關分配價值之數據皆無法確定…本公司…願意
05 待權利變換計畫核定後…與貴地主討論商議」等語(見原證
06 7、兩造不爭執事項(八))、系爭都更案辦理進度網頁查詢資料
07 (原證12)，其內容固然涉及原告依系爭權變計畫可分配之權
08 利價值，惟系爭合建契約第4條第1項既已約定原告於更新後
09 可分配價值為8900萬元，更新核定後原告分配之價值不論高
10 於或低於該協議金額，均不得異議或要求補償(見原證2)，
11 尚難因被告於系爭都更案實施過程中，依都市更新條例、都
12 市更新權利變換實施辦法，擬訂報核權利變換計畫或向原告
13 提出說明，而認為被告有與原告合意解除系爭合建契約之
14 意，何況原告主張其提起本件訴訟，是因被告於110年5月31
15 日以電子郵件明示不依系爭權變計畫所載權利價值分配與原
16 告(見起訴狀第5頁、原證3)，更難認被告有與原告合意解除
17 系爭合建契約而依系爭權變計畫所載權利價值分配與原告之
18 意。故原告主張兩造已合意解除系爭合建契約，不足採信。

19 (四)綜上，原告以系爭合建契約無效或經兩造合意解除為由，依
20 都市更新條例(108年1月30日修正前)第31條第1項、都市更
21 新權利變換實施辦法(108年6月17日修正前)第10條、民法第
22 199條第1項規定，請求被告依系爭權變計畫之權利價值分配
23 與原告，為無理由。

24 五、綜上所述，原告依都市更新條例(108年1月30日修正前)第31條
25 第1項、都市更新權利變換實施辦法(108年6月17日修正前)第1
26 0條、民法第199條第1項規定，請求命被告依系爭權變計畫之
27 權利價值分配與原告，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請
28 應併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與
30 本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

31 七、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判

01 決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 12 日

03 民事第九庭 法 官 林玲玉

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 111 年 8 月 12 日

08 書記官 張婕妤