

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第717號

原告 賴秀卿

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

被告 元大建設開發股份有限公司

法定代理人 張智盛

訴訟代理人 連元龍律師

林重宏律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及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：門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號及233巷4號之勝利大廈，坐落於臺北市○○區○○段0○段000000000000地號土地（下稱系爭土地）上，原告為勝利大廈之區分所有權人之一，勝利大廈遭逢921地震及331地震而受損，經臺北市政府拆除，並依據都市更新條例（下稱都更條例）第7條第1項第1款及第8條規定，公告劃定系爭土地為更新地區及更新單元，嗣於民國95年8月24日取得臺北市政府核發之建造執照，於99年4月23日取得99使字第139號使用執照，於99年10月29日辦理建物所有權第一次登記完畢（下稱系爭都更案）。又原告雖未與被告簽立任何合建契約，而以權利變換方式參與系爭都更案，惟依原告提供土地價值作為

01 換取被告實施都市更新計畫興建房屋之對價，兩造仍屬因公
02 權力之行政處分介入而成立實施者提供建築物與土地所有權
03 人持有土地交換之有償契約。另原告於系爭都更案分得建物
04 為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號1樓及235之1號1
05 樓房地，專有部分即主建物面積分別為292平方公尺、173.8
06 3平方公尺，合計465.83平方公尺，興建後大樓之專有部分
07 即主建物總面積為8,523.23平方公尺，故原告分得興建後主
08 建物占主建物總面積比例為5.47%（計算式： $465.83 \div 8523.23 = 5.47\%$ ，小數點後第三位四捨五入），至於共同使用部
09 分比例，依民法第799條第4項規定，應依上開比例5.47%定
10 之。此外，系爭都更案之工程費用、管理費用等營造成本共
11 新臺幣（下同）9億9,266萬7,286元，原告應分攤營造成本
12 應為5,429萬8,901元（計算式： $9\text{億}9,266\text{萬}7,286\text{元} \times 5.47\% = 5,429\text{萬}8,901\text{元}$ ，元以下四捨五入）。惟被告竟以權利價
13 值比例計算原告應分擔之共同負擔，主張原告應分擔營造成
14 本1億8,480萬7,540元，致原告受有損害，且被告於系爭都
15 更案已無餘屋可得分配予原告，原告依民法第227條第1項準
16 用第226條第1項規定，請求被告賠償1億3,050萬8,639元
17 （計算式： $1\text{億}8,480\text{萬}7,540\text{元} - 5,429\text{萬}8,901\text{元} = 1\text{億}3,050\text{萬}8,639\text{元}$ ）
18 （計算式： $1\text{億}8,480\text{萬}7,540\text{元} - 5,429\text{萬}8,901\text{元} = 1\text{億}3,050\text{萬}8,639\text{元}$ ）。退步言之，被告未依原告分得房屋專有部分
19 與專有部分總面積之比例計算原告應分擔之營造成本，致原
20 告負擔較多之營造成本而無法分得較多房地坪數，原告因此
21 受有損害，而被告無法律上原因獲得較多房地坪數之利益，
22 原告依不當得利法律關係請求被告返還1億3,050萬8,639元
23 （計算式： $1\text{億}8,480\text{萬}7,540\text{元} - 5,429\text{萬}8,901\text{元} = 1\text{億}3,050\text{萬}8,639\text{元}$ ）
24 （計算式： $1\text{億}8,480\text{萬}7,540\text{元} - 5,429\text{萬}8,901\text{元} = 1\text{億}3,050\text{萬}8,639\text{元}$ ）。爰一部請求被告給付5,000萬元。並聲明：
25 26 27 28 29 30 31

二、被告則以：

（一）原告於系爭都更案中選配所得2戶房屋均屬1樓建物，以相同

面積比較客觀價值必然高於其他樓層建物，原告主張應以分
得建屋面積比例而非權利價值比例計算原告應分擔之營造成
本，違反都更條例第3條第7款、第51條第1、2項、都市更新
權利變換實施辦法第15條第1項應由土地所有權人按其權利
價值比例計算共同負擔額度之規定，顯不足採。又系爭都更
案經被告送請臺北市政府審查，經都市更新及都市設計聯席
審議委員會94年10月14日決議，同意系爭土地更新單元都市
更新事業計畫及權利變換計畫附條件修正後通過，原告親自
參與前揭會議，並同意參與系爭都更案，及同意有條件通過
被告所提之都市更新權利變換計畫。嗣臺北市政府核准前揭
被告所提出之都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後核定
公告實施，而該權變計畫核定版第8-1頁及表8-1「各土地所
有權人共同負擔表」，記載系爭都更案營造成本9億9,266萬
7,286元、原告權利價值比例18.6173%、共同負擔額度1億
8,480萬7,540元。是被告係依據修正前都更條例規定進行系
爭都更案之權利變換程序，遵照主管機關審議、核定准予實
施之權利變換計畫內容，以原告權利價值比例18.6173%計
算原告之共同負擔額度1億8,480萬7,540元，於法並無違
誤。

(二)臺北市政府分別於95年、99年核定公告實施系爭都更權利變
換計畫等，為被告執行系爭都更案之依據，而該核定之性質
為行政處分，原告認該核定處分違法而提起行政爭訟，經最
高行政法院以99年度判字第668號、109年度判字第406號行
政判決駁回其訴確定。又原告對上開權利變換計畫中之權利
價值均為爭執，依修正前都更條例第19條規定異議，經臺北
市政府分別於98年、100年做成審議結果，然原告不服該結
果提起行政訴訟，經最高行政法院以101年度判字第534號、
109年度判字第406號行政判決駁回其訴確定。是系爭都更案
更新後土地及建築物之工程費用，應依臺北市政府核定之上
開都更計畫所載數額為準，原告就共同分擔費用部分，應受
臺北市政府核定計畫所示金額拘束，則原告主張以面積比例

01 分擔5,429萬8,901元，請求被告賠償或返還其差額，顯不可
02 採。再者，原告於99年7月27日依臺北市政府98年7月6日都
03 市更新及爭議處理審議會第21次會議決議，向被告領取因選
04 配建物單價下修調整之找補金925萬3,500元，並於同日另就
05 被告所提釐正權利變換結果向被告領取差額價金1,193萬8,1
06 44元，而原告因系爭都更案獲分配土地即更新後臺北市○○
07 路○○段000○○000地號土地應有部分各為100000分之7112，
08 並選配建物即門牌臺北市○○區○○○路0段000號及235之1
09 號1樓2戶房屋及9席車位，均於同年10月29日完成所有權移
10 轉登記，原告並無任何權利受損，被告亦無不當得利，原告
11 依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定、第179條
12 規定被告賠償或返還其差額，顯無理由。並聲明：1.原告之
13 訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，
14 請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 原告主張被告以權利價值比例計算原告應分擔之共同負擔
17 額，致原告受有損害，且被告無法律上原因獲得較多房地坪
18 數之利益，爰請求被告賠償或返還其差額等情，惟為被告所
19 否認，並以前揭情詞置辯，經查：

20 (一)修正前都更條例第30條規定：「(第1項)實施權利變換
21 時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂
22 場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該
23 原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道
24 路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費
25 用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新
26 事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵
27 及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利
28 變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並
29 以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之
30 土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改
31 以現金繳納。(第2項)前項權利變換範圍內，土地所有權

01 人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。

02 (第3項) 權利變換範圍內未列為第1項共同負擔之公共設
03 施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請
04 分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不
05 足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有
06 土地及建築物管理機關(構)或實施者得要求該公共設施管
07 理機構負擔所需經費。(第4項) 第1項最小分配面積單元基
08 準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。」、第31條規定：

09 「(第1項) 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價
10 抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前
11 之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分
12 配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分
13 配者，得以現金補償之。(第2項) 依前項規定分配結果，
14 實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納
15 差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，
16 應發給差額價金。…」，又內政部依修正前都更條例第29條
17 第3項授權訂定之都市更新權利變換實施辦法第10條規定：
18 「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換
19 範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔
20 之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算
21 之。」。

22 (二)經查，系爭土地依據修正前都更條例規定，經臺北市政府核
23 准被告擬具之都更案，又於94年10月14日經臺北市都市更新
24 及都市設計聯席審議委員會聯席委員會議決議，有條件修正
25 後同意通過系爭土地更新單元都市更新事業計畫及權利變換
26 計畫，臺北市政府再以95年8月24日府都新字第09570894602
27 號函准予系爭土地更新單元都市更新事業計畫及權利變換計
28 畫修正後核定實施(下稱系爭行政處分)。嗣原告經系爭都
29 更案分配取得臺北市○○區○○路0段000號1樓、235之1
30 號1樓房地及9個停車位所有權，其取得主建物專有部分面積
31 占總專有部分面積5.47%、權利價值比例為18.6173%，而

01 系爭都更案之共同負擔費用共計9億9,266萬7,286元等事
02 實，有建物登記謄本、系爭都更案成果報告書、系爭都更案
03 權利變更計畫案（核定版）、上開會議之會議紀錄及前述函
04 文在卷可稽（見本院卷第31至43、95頁），並為兩造所不爭
05 執（見本院卷第124頁），堪以認定。是以，系爭都更案係
06 透過權利變換方式實施，依據前開規定，係由參與該都更案
07 者，包含原告在內之土地所有權人、為實施者之被告及其他
08 合法權利人等，按其等更新前權利價值及提供資金之比例，
09 扣除折價抵付之共同負擔後，計算出更新後應分配之權利價
10 值，再經法定程序決定後，分配經更新之建築物及其土地應
11 有部分或權利金，此程序相當於由原告提供土地之價值，被
12 告代墊相關費用興建房屋，嗣由被告取回代墊費用後，移轉
13 及交付興建房屋予原告等人，屬類似合建分屋關係之私法上
14 有償契約關係。申言之，原告依據權利變換計畫分得房屋，
15 乃以提供土地之價值作為換取被告實施都市計畫興建房屋之
16 對價，兩造雖未有簽署契約，仍因系爭行政處分而成立前述
17 私法上之有償契約。

18 (三)又衡以系爭都更案係以權利變換方式為之，被告實施都市更
19 新時，有向臺北市政府申請報核本件權利變換計畫，並經核
20 定公告實施，且被告所擬具及經核定之權利變換計畫均有表
21 明各土地所有權人共同負擔部分，包含權利價值比例與共同
22 負擔額度等事項（見本院卷第43、101頁），而本件係因系
23 爭行政處分形成由原告等土地所有權人以土地換取被告興建
24 房屋之私法上契約關係，業如前述，則系爭行政處分所核定
25 由被告出具之土地所有權人共同負擔部分，自應屬該契約內
26 容之一部，即原告所負之給付義務除提供系爭土地外，尚包
27 含依據權利價值比例負擔上開共同負擔之相關費用。從而，
28 依據系爭行政處分核定之權利變換計畫內容，因系爭都更案
29 共同負擔總額為9億9,266萬7,286元、原告權利價值比例為1
30 8.6173%，被告據此計算原告共同負擔額度為1億8,480萬7,
31 540元，自係符合兩造前述有償契約之約定內容，被告並無

01 債務不履行之情形，亦不符合無法律上原因受有利益之不當
02 得利要件，故原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規
03 定、第179條規定為本件請求，應屬無據。

04 (四)至原告雖主張：修正前都更條例第30條僅明列7項供公共使
05 用之用地，其相關費用始適用由土地所有權人按其權利價值
06 比例共同負擔，本件應類推適用民法第799條第4項、公寓大
07 廈管理條例第4條第2項規定，依據共有部分面積比例負擔等
08 語。惟觀諸修正前都更條例第30條立法理由記載：「明定以
09 權利變換方式實施都市更新時，其區內所需道路等七項里鄰
10 性公共設施應優先以各該原公共建設用地、公有道路、溝
11 渠、河川及未登記等土地抵充，其不足之土地及工程費用、
12 權利變換費用與貸款利息，明定應由參與權利變換之土地所
13 有權人依其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後之土地
14 及建築物折價抵付。另為避免分配後之土地與建築物因折價
15 抵付致未達最小分配面積單元，而影響居住水準，復規定得
16 改以現金繳納。」等內容，可知該規定係為使其列舉之7項
17 里鄰性公共設施，在都市更新時優先受償所訂立，足見該規
18 範有為避免該公共設施相關費用終至無法受償或因爭議延滯
19 受償之公益目的，此立法亦符合都更條例第1條規定為促進
20 都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環
21 境與景觀，增進公共利益等立法意旨，然參諸都更條例法規
22 性質在規範都市更新之行政事務，及該條例第30條立法目的
23 亦在實現公共設施優先受償之公益目的，足認該規定並無排
24 除都市更新時，參與該都更案之土地所有權人與實施者間，
25 就其等私法上法律關係以權利價值比例共同負擔相關費用之
26 約定，且此解釋之結果可使雙方間之私法上有償契約不致割
27 裂適用不同分配方法或法律關係，符合該契約整體解釋之意
28 旨。是難徒憑規範目的與意旨不同之前述規定，即認本件兩
29 造有償契約無適用權利價值比例共同負擔費用之可能。故原
30 告上開主張，並無理由，自難採信。

31 四、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規

01 定、第179條規定，請求被告應給付5,000萬元，及自起訴狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
03 為無理由，應予駁回。又原告既受敗訴之判決，其假執行之
04 聲請亦失所依據，應併予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
06 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳
07 予論駁之必要，併此敘明。

08 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如
09 主文。

10 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
11 民事第七庭 法官 溫祖明

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
16 書記官 李佳儒