

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第854號

原告 沈易澄

沈雨樵

沈雨蓁

上三人共同

訴訟代理人 蔡嘉政律師

許維帆律師

黃莉婷律師

被告 昇立建設股份有限公司

法定代理人 查敏孝

被告 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳嘉賢

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國111年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

1. 原告沈易澄、沈雨樵及沈雨蓁以共有如附表一所示之土地（以下合稱系爭土地，由原告信託登記予被告永豐商業銀行股份有限公司【下稱永豐銀行】），共同參與被告昇立建設股份有限公司（下稱昇立公司）為實施者之臺北市○○區○○段○○段000 地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案（下稱系爭都更案，原證1）。為系爭都更案之權利變換、分配權利價值及選配等事宜，原告於民國102年8月19日委由訴外人沈國皓與被告昇立公司簽訂協議書（下稱系爭協議

書，原證2），其中第1、2條約定原告3人應支付權利變換差額價金共計新臺幣（下同）1億2,737萬元予被告昇立公司，分為八期支付款項，並於被告昇立公司完成興建系爭都更案之建物後，得獲分配如附表二所示之建物（以下合稱系爭建物）。原告復於103年12月30日委託沈國皓代表參加臺北市大安區懷生段二小段388等10筆土地案地主予建築商會議（下稱系爭會議，原證3），而該會議決議由原告3人共同分擔因農會參與系爭都更案之差額價金900萬元。則依據系爭協議書及系爭會議之約定，原告3人共須支付1億3,637萬元（計算式：1億2,737萬元+900萬元=1億3,637萬元）予被告昇立公司。且原告3人已依約支付第1期至第7期之款項共計1億909萬6,000元（原證4至原證6），其中包含原告3人依系爭協議書所墊付應由被告昇立公司負擔之設計費用共計166萬4,737元（原證2）。

2. 原告復於105年7月6日委託沈國皓與被告昇立公司簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議書，原證8），約定被告昇立公司應退還（或自第8期尾款中扣除）原告3人如附表三編號1至4「給付金額欄」所示之金額。另就系爭都更案之新建工程，被告昇立公司有部分原約定納入權利變換差額計算之工程項目並未施作，而由原告3人及其他地主自行發包予第三方廠商，並由各地主自行按其土地所占比例支付相關款項，經依原告3人土地持份比例計算，被告昇立公司應給付原告3人如附表四「給付金額欄」所示之金額共計149萬元。經以原告3人應支付之第8期尾款與被告昇立公司前述應給付之款項相互抵銷後，被告昇立公司尚欠原告3人找補款共計828萬3,924元【計算式：（1億3,637萬元—1億909萬6,000元）—（原告3人依系爭協議書墊付之設計費用166萬4,737元+如附表三所示之給付金額3,240萬3,187元+如附表四所示之給付金額149萬元）=828萬3,924元】。
3. 為利系爭都更案所涉財產之管理，並順利達成更新重建完成之目的，原告3人於104年7月9日與被告昇立公司、永豐銀行

01 簽訂三方信託契約（下稱系爭信託契約，原證7），而依系
02 爭信託契約第9條第2項、第15條及第18條第1、2項之約定，
03 系爭都更案所興建之建物完工後，完工之建物產權應先囑託
04 登記於被告永豐銀行名下，於原告3人及被告昇立公司完成
05 繳納所需之應補金額、稅捐、大樓管理基金及各項費用後，
06 被告永豐銀行應即塗銷系爭建物之信託登記並依權利變換計
07 畫之房屋選配結果，將系爭建物之所有權移轉登記予原告3
08 人。詎系爭都更案興建大樓業已完工並取得使用執照（原證
09 11），系爭建物亦依據系爭信託契約辦理信託登記於被告永
10 豐銀行之名下（原證12），原告多次函催被告昇立公司辦理
11 交屋及找補款結算（原證13），被告昇立公司均置之不理，
12 原告自得依系爭信託契約第18條之約定，請求被告永豐銀行
13 按權利變換計畫之房屋選配結果，將系爭建物之所有權移轉
14 登記予原告；另依系爭協議書、系爭補充協議書第3條、第5
15 條、第6條及第8條之約定，及依被告昇立公司應施作而未施
16 作項目（下稱系爭未作項目表，院卷一第171頁），請求被告
17 昇立公司給付前述找補款828萬3,924元等語。並聲明如附件
18 所示。

19 二、被告昇立公司辯解略以：

- 20 1.緣被告昇立公司法定代理人查敏孝與訴外人即原告父親沈國
21 皓代表兩造家族於102年8月19日簽署契約書（下稱系爭契約
22 書，被證1），由於雙方合作資產眾多，因此該契約書包括了
23 許多附表與附件，其中原證2協議書亦為前開契約書之附
24 件。
- 25 2.本件原告依系爭協議書主張其已付清系爭都更案全部找補金
26 額，並非事實，蓋依據系爭契約書第9條約定：本契約所有
27 如文所載之附件及附表約為契約不可分割之一部分，與本文
28 有相同之效力。是以，本件是否已給付全部應找補之金額自
29 應依據完整之契約書內容而定，而非單以系爭協議書。
- 30 3.按都市更新權利變換實施辦法第30條第1項規定：權利變換
31 完成後，『實際分配之土地及建築物面積』與『應分配面

01 積』有差異時，應按『評價基準日評定更新後權利價值』，
02 計算『應繳納或補償之差額價金』；同辦法第31條第1項規
03 定：實施者依本條例第64條第1項規定列冊送請各級主管機
04 關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於『應
05 繳納差額價金』而未繳納者，『其獲配之土地及建築物』應
06 請該管登記機關加註『未繳納差額價金』，除繼承外不得辦
07 理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清
08 『差額價金』後立即通知登記機關辦理塗銷註記。是以，上
09 開法條所稱『應繳納差額價金』，即非指查敏孝與原告私下
10 協議之內容，而係指『經主管機關評定之權利變換價值差
11 額』，就本件109年6月之都市更新事業計畫及權利變換計算
12 案所載不動產應找補差額（被證2），其中原告沈易澄應（繳）
13 找補金額為73,917,004元；原告沈雨樵應（繳）找補金額為67,
14 464,918元；原告沈雨蓁應（繳）找補金額為81,816,197元，合
15 計為2億2319萬8,119元（以下合稱系爭找補差額）。至原告主
16 張系爭都更案其應納找補差額僅為1億3637萬元，顯屬有
17 誤，蓋原告提出之系爭協議書，僅為雙方家族合作案結算契
18 約之部分附件，其金額計算有考量雙方合作關係及利益分
19 配，僅為查敏孝與沈國皓二人之協議內容，此觀系爭協議書
20 第1條末段所載：（其中沈雨樵SF/A2車位11,30非本土地權利
21 變換分配，乃昇立盈餘分配之）等語可知並非依據都市更新
22 權利變換實施辦法計算出來之找補差額。

23 4.又若本件原告欲依據都市更新條例請求被告昇立公司應將系
24 爭不動產過戶及交付原告，自應依據前開規定繳足系爭找補
25 金額，否則上開登記機關所加註『未繳納差額價金』（下稱
26 系爭註記）無從註銷，自無從辦理過戶交屋。

27 5.原告系爭協議書主張僅應支付1億3637萬元，而無視系爭契
28 約其餘約定，況系爭協議書為查敏孝與原告父親沈國皓之私
29 人約定，並非原告與本件都更案實施者即被告昇立公司之契
30 約書，被告昇立公司自不受拘束。

31 6.就原告訴之聲明第1至3項：附表二所示之不動產及停車位之

所有權移轉登記予原告部分：原告固依系爭信託契約第18條，然依該條約定：一、本信託契約之信託利益主要為更新重建完成後之不動產，土地及建物分配依『權利變換計畫』為準，丙方(即被告永豐銀行)應依權利變換計畫分配予受益人。二、更新重建後應分配之土地及建物…。但所需之找補金額、稅捐、大樓管理基金及各項費用仍應由甲(即原告)、乙(即被告昇立公司)雙方各自負擔之，任一方未繳清前，丙方得不進行分配該方之土地及建物。又依上揭都市更新權利變換實施辦法第30條第1項、第31條第1項規定，查系爭不動產未能辦理過戶之主因係土地、建物登記謄本因遭地政機關於建物所有權部項下為系爭註記：「未繳清相關費用：『未繳納差額價金』，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」在案，此有系爭建物登記謄本在案可稽(院卷一第185-190頁)。又系爭信託契約第18條所稱「找補金額」及前開註記之「未繳納差額價金」，俱為109年6月核定版之都市更新事業計畫及權利變換計算案所載不動產應找補差額(即系爭找補差額)。又所謂「權利變換差額價金」係指依權利變換計畫所載之找補金額，並非查敏孝家族與原告家族之私下系爭協議內容，而係指經主管機關評定之權利變換價值差額，已如前述。則本件原告持訴外人查敏孝、原告家族間之私人協議約定事項，據以主張已繳清系爭差額價金，並因此要求辦理系爭建物移轉登記云云，應屬無據。

7. 本件原告訴之聲明第4至6項：被告昇立公司應交付如附表二所示之不動產及停車位予原告部分：原告在依據系爭信託契約及都市更新權利變換實施辦法等規定完成所有權登記前，原告並非所有權人，本無從依據民法767條訴請交付系爭不動產及車位。
8. 本件原告訴之聲明第7項部分：原告所主張計算被告應給付之款項金額，姑且不論是否真實，其計算找補之依據為系爭契約書及其附件相關契約，其中諸多項目與都市更新事業計畫及權利變換計畫案之內容無關。

且系爭契約書當事人並非兩造，而係沈家與查家二家族就『合夥事業』的結算約定，其中沈家部分，除了原告3人外，尚包括沈國皓、海寧投資股份有限公司。而查家部分，除被告法代外，尚包括張儀貞、歐惠容、查佑承、查力瑄、崔宜君、查詠禎、查彥廷等人。是本件原告訴請被告昇立公司給付相關款項，恐有當事人不適格之虞。準此，原告若欲針對合夥財產進行結算，自應以系爭契約書上之兩造全體當事人進行訴訟，始為適法等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、被告永豐銀行辯解略以：

- 1.緣被告昇立公司委請至理法律事務所於109年11月18日發函通知(被證一)被告永豐銀行：在原告未繳清權利變換差額價金前，切勿擅自塗銷信託登記；被告永豐銀行依系爭信託契約(原證7)第18條第2項約定「更新重建後應分配之土地及建物將於本案完成建物所有權第一次登記或權利變更登記後，由丙方(即被告永豐銀行)依前項約定將土地及建物分別移轉予受益人，並辦理相關過戶手續，但所需之應補金額、稅捐、大樓管理基金及各項費用仍應由甲(即原告)、乙(即被告昇立公司)雙方各自負擔之，任一方未繳清前，丙方得不進行分配該方之土地及建物」，及信託契約第33條第4項約定「委託人間、任一委託人與第三人間，因本信託契約有關事務而有爭議或訴訟時，由其自行解決，丙方縱為名義上之所有權人，但並無配合處理相關爭議或訴訟之義務；委託人同意丙方於知悉前述爭議或訴訟時，有權暫緩執行相關爭議或訴訟之信託事務，俟該爭議或訴訟解決後，再依本信託契約處理信託事務」辦理。
- 2.查因系爭建物及其座落土地之應有部分已遭被告昇立公司依都市更新權利變換實施辦法第31條之規定，該管登記機關為系爭加註登記：「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」，故被告永豐銀行並無法配合辦理

01 系爭建物及其座落土地之應有部分所有權移轉登記予原告，
02 原告應依該辦法之規定，於繳清差額價金後，通知登記機關
03 辦理塗銷註記。

- 04 3.復依系爭信託契約第8條第2項：本信託財產之管理運用方法
05 為單獨管理運用，丙方對信託財產不具有運用決定權，委託
06 人對信託財產之營運範圍或方法應為具體特定之運用指示，
07 並由丙方依該運用指示為信託財產之管理或處分。被告永豐
08 銀行至今並未接獲被告昇立公司及原告之書面指示，故無法
09 依據系爭信託契約約定辦理系爭建物及其土地應有部分之塗
10 銷信託返還原告之相關事宜等語。並聲明：原告之訴駁回；
11 如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

12 四、得心證之理由：

- 13 (一)原告主張其等依據系爭協議書及系爭會議之約定，就系爭都
14 更案於權利變換完成後，原告應繳納予被告昇立公司之系爭
15 找補差額為1億3,637萬元，且原告已完成系爭找補差額之繳
16 納云云，應屬無據：

- 17 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
18 事訴訟法第277條定有明文。是依該條文規定，舉證責任分
19 配之原則，凡主張權利發生者，應就該權利發生實體法上規
20 定要件最低限度事實負舉證責任（最高法院89年度台上字第
21 2350號裁判意旨參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利
22 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
23 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
24 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17
25 年上字第917號民事判例參照）。

- 26 2.本件原告固主張依系爭協議書第1、2條約定原告3人應支付
27 權利變換差額價金共計1億2,737萬元，又依系爭會議決議由
28 原告3人分擔因農會參與系爭都更案之差額價金為900萬元，
29 故本件原告應支付予被告昇立公司之系爭找補款共計1億3,6
30 37萬元云云，為被告所否認。惟查，依原告所提出之系爭協
31 議書固於第2條記載：依甲方之選配及前條計算結果由乙方負

責辦理都市更新完成大樓之興建，甲方取得上開房地車位，依權利變換計畫案差額價金計算壹億肆仟玖佰捌拾伍萬，今計85%，甲方同意支付乙方金額為新臺幣壹億貳仟柒佰參拾柒萬元正。然就系爭協議書立約人處所示，其中甲方處僅訴外人沈國皓之簽名及印文，而乙方亦僅見訴外人查敏孝之簽名及印文，形式上觀之全然未見被告昇立公司之大小章、印文或署名，此有系爭協議書在卷可稽(院卷一第39頁)，原告復未提出何事證證明被告昇立公司為系爭協議之訂立人，自難僅憑訴外人查敏孝與沈國皓間之約定，逕認被告昇立公司曾以其名義與原告訂立系爭協議，或應受系爭協議內容之拘束，並逕認系爭都更案於權利變換完成後，原告應繳納予被告昇立公司依權利變換計畫案之差額價金為上開協議所載之1億2737萬元。次查，系爭都更案已完成權利變換，找補尚未完成乙節，為原告所是認(院卷一第301頁)。又權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按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，都市更新權利變換實施辦法第30條第1項訂有明文，是上開條文所稱『應繳納或補償之差額價金』，應係指經主管機關按評價基準日評定更新後之權利價值計算之差額自明。查系爭都更案業於109年6月之都市更新事業計畫及權利變換計算案所載不動產之差額價金，其中原告沈易澄應繳差額價金為73,917,004元、原告沈雨樵應繳金額為67,464,918元、原告沈雨蓁應繳金額為81,816,197元，共計原告應繳予被告昇立公司之系爭找補差額應為2億2319萬8,119元(計算式:73,917,004元+67,464,918元+81,816,197元=223,198,119元)，此有被告提出之109年6月之都市更新事業計畫及權利變換計算案(權利變換計畫核定版，院卷一第293-295頁)，在案可證，是系爭都更案於權利變換完成後，經評定更新後權利價值計算之系爭找補差額應為2億2319萬8,119元乙節，自堪憑採。

3.原告固以其等上開主張之系爭都更案應繳納之差額價金1億3

637萬元，與其等現已支付之系爭都更案第1期至第7期之款
項1億909萬6,000元，及依系爭補充協議書約定被告昇立公
司應退還原告如附表三所示之金額3240萬3187元；及依系爭
未作項目表所示被告昇立公司應作未作之工程項目如附表四
所示之費用分擔金額149萬元為抵銷後，系爭都更案之找補
結果被告昇立公司尚欠原告3人找補款828萬3,924元云云
【計算式：（1億3,637萬元－1億909萬6,000元）－（原告3
人依系爭協議書墊付之設計費用166萬4,737元＋如附表三
所示之給付金額3,240萬3,187元＋如附表四所示之給付金額
149萬元）＝828萬3,924元】。惟查，原告逕依訴外人查敏
孝、原告家族間之私人協議約定事項，據以主張系爭差額價
金尚屬無據，已如上述，況縱認原告主張上開抵銷之主動債
權為真，依上揭系爭都更案於權利變換完成後，經評定更新
後權利價值計算之系爭找補差額2億2319萬8,119元為計算，
原告仍未繳清系爭都更案之差額價金自明。準此，本件原告
主張其等依據系爭協議書、系爭會議之約定，已完成系爭找
補差額之繳納云云，自屬無據。

(二)原告依系爭信託契約第18條約定請求被告永豐銀行應將如附
表二所示之不動產及停車位之所有權，依附件編號(一)至(三)方
式移轉登記予原告所有，為無理由：

1.依系爭信託契約序文所載：甲（即原告）、乙（即被告昇立公
司）雙方基於完成不動產更新重建之目的，同意分別各將其
不動產之所有權及資金共同信託予丙方（即被告永豐銀行），
由丙方以不動產更新開發為目的進行信託財產之管理。又該
信託契約第18條第2項：更新重建後應分配之土地及建物將於
本案完成建物所有權第一次登記或權利變更登記後，由丙方
（即被告永豐銀行）依前項約定將土地及建物分別移轉予受益
人，並辦理相關過戶手續，『但所需之應補金額、稅捐、大
樓管理基金及各項費用仍應由甲（即原告）、乙（即被告昇立
公司）雙方各自負擔之，任一方未繳清前，丙方得不進行分
配該方之土地及建物』；及第33條第4項約定：委託人間、任

01 一委託人與第三人間，因本信託契約有關事務而有爭議或訴
02 訟時，由其自行解決，丙方縱為名義上之所有權人，但並無
03 配合處理相關爭議或訴訟之義務；委託人同意丙方於知悉前
04 述爭議或訴訟時，有權暫緩執行相關爭議或訴訟之信託事
05 務，俟該爭議或訴訟解決後，再依本信託契約處理信託事務
06 等情，有該信託契約乙份在卷可證(本院卷一第98-122頁)。

07 2.查本件原告尚未繳清系爭都更案之系爭找補差額乙節，已如
08 上述。又系爭建物及其座落土地業已信託登記予被告永豐銀
09 行，由被告永豐銀行為系爭建物所有權第一次登記等情，且
10 經被告昇立公司以原告未繳差額價金，而依都市更新權利變
11 換實施辦法第31條第1項規定：實施者依本條例第64條第1項
12 規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更
13 或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之
14 土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼
15 承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有
16 權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記，向主
17 管機關申請系爭註記：「未繳清相關費用：『未繳納差額價
18 金』，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」在
19 案，亦有該信託契約、及系爭建物登記謄本在案可稽(院卷
20 一第185-190頁)。是以系爭建物及其座落土地，在原告尚未
21 依上開約定繳清系爭找補差額前，被告永豐銀行即得不進行
22 分配該方之土地及建物。被告永豐銀行主張其據此辦理，即
23 非無據。基上，原告依系爭信託契約第18條約定請求被告永
24 豐銀行應將如附表二所示之不動產及停車位之所有權，依附
25 件編號(一)至(三)方式移轉登記予原告所有，為無理由。

26 (三)原告主張依民法第767條規定請求被告昇立公司應交付如附
27 表二所示之不動產及停車位以如附件編號(四)至(六)方式予原
28 告，為無理由：

29 本件原告主張如附表二所示系爭建物及其座落土地，乃其就
30 系爭都更案，由被告昇立公司完成興建系爭建物後，其等得
31 獲分配者，查系爭建物及其座落土地業已信託登記予被告永

01 豐銀行，由被告永豐銀行為系爭建物所有權第一次登記，並
02 有系爭註記已如上述，又原告既非系爭建物之起造人，則原
03 告既非附表二所示系爭建物及其座落土地之所有權人，其等
04 依民法第767條規定請求被告昇立公司應交付如附表二所示
05 之不動產及停車位以如附件編號(四)至(六)方式予原告，即無理
06 由。

07 (四)原告主張依系爭協議書附註、系爭補充協議書第3、5、6、8
08 條及系爭未施作表請求被告昇立公司應給付原告沈易澄、沈
09 雨樵、沈雨蓁新臺幣828萬3,924元，為無理由：

10 1.經查，系爭協議書僅由有外人查敏孝與沈國皓間約定，被告
11 昇立公司未曾以其名義與原告訂立系爭協議乙節，已如上
12 述。則原告以系爭協議附註向被告昇立公司請求如附件編號
13 (七)①所示原告墊付之設計費用166萬4,737元，即屬無據。

14 2.本件原告固又以系爭補充協議書第3、5、6、8條向被告昇立
15 公司請求如附件編號(七)②至⑤所示金額，為被告昇立公司否
16 認，並以上詞置辯。按解釋意思表示，應探求當事人之真
17 意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。是倘契
18 約文字文義不明，固需以過去事實及其他一切證據資料為斷
19 定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要。經查，
20 依原告與被告昇立公司基於委任人與被告永豐銀行訂立之系
21 爭信託契約第18條第2項約定：更新重建後應分配之土地及建
22 物將於本案完成建物所有權第一次登記或權利變更登記後，
23 由丙方(即被告永豐銀行)依前項約定將土地及建物分別移轉
24 予受益人，並辦理相關過戶手續，『但所需之應補金額、稅
25 捐、大樓管理基金及各項費用仍應由甲(即原告)、乙(即被
26 告昇立公司)雙方各自負擔之，任一方未繳清前，丙方得不
27 進行分配該方之土地及建物』。是原告與被告昇立公司就系
28 爭都更案衍生之各類款項，顯已合意作為系爭都更案結算後
29 之找補差額，以供信託受託人分配該方土地及建物之依據，
30 此亦可由上開系爭補充協議約定，多以款項是否需扣除、如
31 何負擔作為規範重點即知。次查，系爭補充協議第3、5、

01 6、8條固就大樓門廳各梯廳之裝潢施工費用之扣除款、私人
02 室內裝潢若不採用被告昇立公司配備者之扣除款、違建戶權
03 值按所在土地所有權人持分比例於第八期付款前退還款及將
04 來綠建築容積獎勵保證金之退還款為約定，然此等約定款項
05 既俱屬系爭都更案系爭找補金額之一部，依上說明，該等款
06 項原告與被告昇立公司既已合意作為系爭都更案結算後之找
07 補差額，而今原告既未繳清系爭找補差額，已如上述，準此
08 ，本件原告逕依系爭補充協議書第3、5、6、8條向被告昇立
09 公司請求如附件編號(七)②至⑤所示金額，即無理由。

10 3.再查，原告又以系爭未作項目表向被告昇立公司請求如附件
11 編號(七)⑥所示金額，惟經被告所否認。本件原告固提出系爭
12 未作項目表以證明被告昇立公司應給付上開金額，然查，系
13 爭未作項目表僅以表格方式列出各項工程估價單，且敘明未
14 施作，而無何交易憑證可為證，有該未施作項目一份在卷可
15 稽(本院卷一第171-175頁)，再者，該表所列款項既俱屬系
16 爭都更案系爭找補金額之一部，依上說明，該等款項原告與
17 被告昇立公司既已合意作為系爭都更案結算後之找補差額，
18 而今原告既未繳清系爭找補差額，是以，本件原告逕依系爭
19 未作項目表向被告昇立公司請求如附件編號(七)⑥所示金額，
20 即無理由。

21 五、綜上所述，原告依據系爭信託契約、民法第767條、系爭協
22 議書、系爭補充協議書、系爭未作項目表之法律關係，請求
23 被告如附件所示，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
24 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、至原告於111年6月17日本件辯論終結後，復於同年月22日具
29 狀將附件編號(四)至(六)聲明之請求權基礎由民法第767條變更
30 為系爭協議書第1、2條之約定云云，然被告昇立公司並非系
31 爭協議書之訂立者，已如上述，是原告此部分請求，亦乏所

據，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 111 年 8 月 12 日

民事第二庭 法 官 蒲心智

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 111 年 8 月 12 日

書記官 潘惠敏

附件

訴之聲明	請求權基礎
(一)被告永豐商業銀行股份有限公司應將如附表二編號1、2所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予原告沈易澄所有；	信託契約第18條(原證7，卷一第106頁)
(二)被告永豐商業銀行股份有限公司應將如附表二編號3、4所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予原告沈雨樵所有；	信託契約第18條(原證7，卷一第106頁)
(三)被告永豐商業銀行股份有限公司應將如附表二編號5、6所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予聲請人沈雨蓁所有；	信託契約第18條(原證7，卷一第106頁)
(四)被告昇立建設股份有限公司應交付如附表二編號1、2所示之不動產及停車位予原告沈易澄；	民法第767條
(五)被告昇立建設股份有限公司應交付如附表二編號3、4所示之不動產及停車位予沈雨樵；	民法第767條
(六)被告昇立建設股份有限公司應交付如附表二編號5、6所示之不動產及停車位予沈雨蓁；	民法第767條
(七)被告昇立建設股份有限公司應給付原告沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁新臺幣828萬3,924元； (原告應給付被告昇立建設之1億3,637萬元扣除原告已支付之支付第一期至第七期之款項共1億909萬6,000元後，①第八期款應為2,727萬4,000元；與②「被告昇立建設應給付原告之下述款項共3,555萬7,924元」相抵銷後，被告昇立建設尚應給付828萬3,924元。(②-①))	A. 102年8月19日協議書(即系爭協議書)附註「甲方(沈國皓)前付之設計費用共新臺幣1,664,737元由第一期應付款抵付乙方(查敏孝)」(原證2，卷一第39頁)、 B. 105年7月6日補充協議書(即系爭補充協議書)第3、5、6、8條(原證8，卷一第169頁) C. 被告昇立公司未施作項目(即系爭未作項目表，原證9，卷一第171頁)
①原告墊付之設計費用：166萬4,737元	A. 102年8月19日協議書附註「甲方(沈國皓)前付之設計費用共新臺幣1,664,737

	元由第一期應付款抵付乙方(查敏孝)」 (原證2, 卷一第39頁)、
②大樓門廳、各梯廳扣除石材之部分裝潢施工費用共210萬元	B. 105年7月6日補充協議書第3條(原證8, 卷一第169頁): 「大樓門廳、各層梯廳裝潢施工…扣除原建築圖石材8,400,000元後, 增加款各自依核定樓地板面積比例負擔。」 原告等三人與各地主間之持分比例為25%, 被告昇立建設依約應退還原告大樓門廳、各梯廳扣除石材之部分裝潢施工費用共210萬元。
③室內裝潢不採被告昇立建設標準內裝配備所應扣除之工程款共1,144萬8,000元	1. B. 105年7月6日補充協議書第5條(原證8, 卷一第169頁): 「甲方私人室內裝潢, 若不採乙方標準內裝配備, 依估價第四至五樓A1+A3兩戶合計按新台幣1,926,000元、A2按新台幣1,890,000元、第六至十五樓A1按新台幣1,926,000元、A2按新台幣1,890,000元在第八期款加減帳中扣除。若採用乙方內裝配備施工, 則不退款」。 2. 依原告沈易澄等三人所得分配之系爭建物為A1及A2各三戶, 且皆由原告自行裝修室內裝潢, 依前開協議, 被告昇立建設尚應退還被告1,144萬8,000元之工程款。(計算式: $1,890,000 \text{元} \times 3 + 1,926,000 \text{元} \times 3 = 1,144 \text{萬} 8,000 \text{元}$)
④違建戶權值: 517萬1,386元	B. 105年7月6日補充協議書第6條(原證8, 卷一第169頁): 「違章戶權值新台幣20,685,546元應按土地之所有權人持分比例於第八期款付款前退還給甲方。」。依原告沈易澄等三人持分比例25%為計算, 被告昇立建設依約應退還原告之違建戶權值517萬1,386元
⑤綠建築保證金1,368萬3,801元	請求權基礎: B. 105年7月6日補充協議書第8條 1. 依都市更新建築容積獎勵辦法第10條、第18條之規定, 都市更新案之實施者, 得以取得綠建築證書之方式申請獎勵容積, 惟實施者需於取得使用執照前繳納綠建築保證金, 若於取得使用執照二年內取得綠建築標章者, 則保證金得無息退還。 2. 系爭都市更新案應繳納之綠建築保證金為54,730,546元, 由原告沈易澄等三人

	及其他地主約定共同墊付，被告昇立建設亦有明確承諾將於取得綠建築標章後退還保證金，現亦由財團法人於110年1月11日（建研字第1100850023號）核准在案(原證19)。 依此，依原告沈易澄等三人持分比例，被告昇立建設依約應退還原告沈易澄等三人墊付之綠建築保證金共計1,368萬3,801元
⑥權利變換計畫中已計入工程費用之工程項目中，被告昇立建設有部分項目並未施作，而係由原告及其他地主自行發包予第三方廠商並另行支付工程費用，依原告沈易澄等三人土地持份比例計算，被告昇立公司就此部分應給付原告沈易澄等三人149萬元。	請求權基礎:C. 被告昇立公司未施作項目(原證9，卷一第171頁) 被告昇立建設未依權利變換計畫施作及原告沈易澄等三人自行發包支付之各項工程款項： 1. 地下室牆面油漆13.5萬元： 2. 地下室地坪(塗料及車道)：50萬元。 3. 藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈、高級藝術木作9萬元： 4. 整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)：32萬元。 5. 地下室防水水泥漆:5萬元。 6. 各戶陽台綠化：35萬元。 7. 信箱：4.5萬元。
以上共計3,555萬7,924元	
(八)第4項至第7項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行	

附表一：系爭土地

編號	不動產項目	權利範圍
1	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	沈易澄：300分之25 沈雨樵：300分之25 沈雨蓁：300分之25
2	臺北市○○區○○段0○段00000地號土地	同上
3	臺北市○○區○○段0○段00000地號土地	同上
4	臺北市○○區○○段0○段00000地號土地	同上
5	臺北市○○區○○段0○段00000地號土地	同上

(續上頁)

01

6	臺北市○○區○○段0○段000地號土地	同上
7	臺北市○○區○○段0○段00000地號土地	同上

02

附表二：系爭建物

03

編號	受配人	分配單元			
		單元編號	建築物	土地	停車位
1	原告 沈易澄	11樓A1	臺北市○○區○○段0○段00 00○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區 ○○路0段000號11樓)	臺北市○○區○○ 段0○段000○000地 號土地，應有部分 各10000分之361	編號15、63號 停車位
2		13樓A2	臺北市○○區○○段0○段00 00○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區 ○○路0段000號13樓之1)	臺北市○○區○○ 段0○段000○000地 號土地，應有部分 各10000分之334	編號16、17號 停車位
3	原告 沈雨樵	5樓A2	臺北市○○區○○段0○段00 00○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區 ○○路0段000號5樓之2)	臺北市○○區○○ 段0○段000○000地 號土地，應有部分 各10000分之325	編號40、51號 停車位
4		13樓A1	臺北市○○區○○段0○段00 00○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區 ○○路0段000號13樓)	臺北市○○區○○ 段0○段000○000地 號土地，應有部分 各10000分之361	編號11、19號 停車位
5	原告 沈雨蓁	14樓A1	臺北市○○區○○段0○段00 00○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區 ○○路0段000號14樓)	臺北市○○區○○ 段0○段000○000地 號土地，應有部分 各10000分之361	編號30、50號 停車位
6		14樓A2	臺北市○○區○○段0○段00 00○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區 ○○路0段000號14樓之1)	臺北市○○區○○ 段0○段000○000地 號土地，應有部分 各10000分之335	編號20、21 、39號停車位

04

附表三：

05

編號	給付金額	給付原因	給付依據	備註
----	------	------	------	----

(續上頁)

01

1	210萬元	大樓門廳、各梯廳扣除石材之部分裝潢施工費用	補充協議書第3條	原證8
2	1,144萬8,000元	室內裝潢不採被告昇立建設標準內裝配備所應扣除之工程款	補充協議書第5條	
3	517萬1,386元	違建戶權值	補充協議書第6條	
4	1,368萬3,801元	墊付之綠建築容積獎勵保證金	補充協議書第8條	
給付金額共計：3,240萬3,187元 （計算式：210萬元＋1,144萬8,000元＋517萬1,386元＋1,368萬3,801元＝3,240萬3,187元）				

02

附表四

03

編號	給付金額	未施作項目	應退還工程款金額	備註
1	13萬5,000元 【計算式：54萬元×原告3人權利範圍共計1/4（下同）=13萬5,000元】	地下室牆面油漆	54萬元	原證10編號（五）11
2	50萬元 (計算式：200萬元×1/4=50萬元)	地下室地坪（塗料及車道）	200萬元	原證10編號（四）16
3	9萬元 (計算式：36萬元×1/4=9萬元)	藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈、高級藝術木作	36萬元	原證11四、平頂第一項
4	32萬元	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含	128萬元	原證11四、平頂第二項

(續上頁)

01

	(計算式：128萬元 $\times$ 1/4=32萬元)	灯具)		
5	5萬元 (計算式：20萬元 $\times$ 1/4=5萬元)	地下室噴漆、乳膠漆 (含灯具)	20萬元	原證10編號 (五)12)
6	35萬元 (計算式：140萬元 $\times$ 1/4=35萬元)	各戶陽台綠化	140萬元	原證10編號 (四)14
7	4萬5,000元 (計算式：18萬元 $\times$ 1/4=4萬5,000元)	信箱	18萬元	原證10編號 (五)24)
給付金額共計：149萬元 (計算式：13萬5,000元+50萬元+9萬元+32萬元+5萬元+35萬元+4萬5,000元=149萬元)				