臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1028號

原　　告　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林志強律師

複代理人　楊品妏律師

訴訟代理人　郭俊廷律師

被　　告　周麗瑛

000000000000000000

000000000000000000

周秀玲

000000000000000000

000000000000000000

周秀香

000000000000000000

周秀美

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　高傳盛律師

被　　告　周文雄

兼　上一人

訴訟代理人　周武璋

上列當事人間給付差額價金等事件，本院於民國111年10月6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：

㈠被告之母周黃璧蓉提供其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地及其上同小段55建號建物，參與由伊擔任實施者之臺北市○○區○○段○○段000地號等113筆土地都市更新案（下稱系爭都更案），並於民國97年3月23日與伊簽訂都市更新合作開發協議書（下稱97年協議書）及都市更新合作開發協議書增補協議（下稱97年增補協議），約定周黃璧蓉可分配面積50.43坪之房屋、1個停車位，並就建物補貼新臺幣（下同）21萬1659元、搬遷補貼3萬元、每月房租補貼2萬元；另周黃璧蓉於100年3月28日與伊簽訂都市更新合作開發協議書第二次增補協議（下稱100年第二次增補協議），約定將來雙方進行差額價金找補時，伊應就主管機關核准之容積獎勵額度額外給予周黃璧蓉相應之房屋坪數及停車位部數（最終結果為額外給予坪數3.412坪、車位0.4部），以及補貼款90萬元；伊與周黃璧蓉復於103年2月20日簽訂協議書（下稱103年協議書），確認周黃璧蓉於是日點交所有參與系爭都更案之房地予伊俾辦理拆遷等後續都更程序，並重申周黃璧蓉參與系爭都更案可獲給付前述建物補貼、搬遷補貼及房租補貼之意旨，亦即周黃璧蓉係透過「協議合建方式」參與系爭都更案。

㈡周黃璧蓉於107年12月13日死亡，其參與系爭都更案所生之一切權利義務由被告概括繼承，伊通知被告應於109年2月29日前共同辦理驗屋、接管，被告已共同於109年2月18日辦理更新後房地驗收作業，惟因繼承人間遲未能共同受領，亦未能推選受領房屋（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號8樓之2，下稱系爭房屋）鑰匙之代表而受領遲延，則依都市更新條例（下稱都更條例）第63條規定，被告自109年3月1日起即視為已接管更新後房地，後續即應依都市更新權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第30條規定與伊辦理差額價金之找補。而周黃璧蓉與伊約定以協議合建方式參與系爭都更案可分配之價值總計為3055萬9123元（包含房屋2562萬

6100元、車位250萬4697元、建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼合計128萬6667元、補貼款90萬元），惟因伊與周黃璧蓉有於97年協議書第4條第5項約定「擇優條款」，亦即倘主管機關核定之都市更新權利變換計畫案（下稱系爭都更權變計畫）記載周黃璧蓉之應分配價值較上述協議合建之可分配價值3055萬9123元更高時，應以較優之主管機關核定應分配價值3156萬7731元（包含應分配權利價值〈即房地價值〉3070萬0796元、拆遷補償金16萬5072元、拆遷安置費用〈即租金補貼〉70萬1863元）與周黃璧蓉實際分配價值作為兩造找補之結論。就此，被告應分配價值3156萬7731元扣除實際分配權利價值2915萬8850元（即更新後房地之價值，包含房屋2735萬8850元、車位180萬元）、周黃璧蓉已領取之相關補貼152萬8326元（包含建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼合計128萬6667元）後，被告僅餘88萬0555元尚未領取。因系爭都更案係以權利變換方式實施，為符合都更條例第52條及權變實施辦法第30條等規定之行政流程，伊必須先就各地主參與系爭都更案之「應分配權利價值」及「實際分配權利價值」間之差額辦理找補（僅指就房、地部分找補，不包含補貼），亦即於被告部分，伊須發給或提存差額價金154萬1946元予被告（計算式：3070萬0796元－2915萬8850元＝154萬1946元），然兩造間之找補內容仍應依照伊與周黃璧蓉間之約定為之，被告實際上僅得再領取88萬0555元，已如前述，伊為被告提存154萬1946元，已超額提存66萬1391元，被告無法律上原因受有利益，自屬不當得利。

㈢依97年協議書第5條第1項但書約定，周黃璧蓉自有之房屋土地辦理移轉及辦理更新期間所產生之費用及稅捐由周黃璧蓉自行負擔，與伊無涉。又依加值型及非加值型營業稅法第14條第1、2項、第32條第2、3項規定，營業稅係由營業人向買受人收取，即營業人應將貨物或勞務之售價加計銷項稅額合併為定價，開立統一發票予買受人，故營業稅依法應由買受

人負擔。周黃璧蓉以土地充作換取更新後房屋之對價，該消費行為自應由消費者自行負擔按房屋價款課徵5%之營業稅，故營業稅71萬6188元（計算式：房屋價款1503萬元÷1.05×5%≒71萬6188元）自應由被告負擔，惟被告拒絕給付營業稅，並受有由伊代為墊付之利益，致伊受有損害。

㈣伊曾依97年協議書第6條第1項第1款約定，給付周黃璧蓉合建保證金20萬元，現伊已完整履行依相關協議對被告所負之義務，被告依協議書第6條第3項後段約定，應返還之，其無保有合建保證金之法律上原因，伊自得請求返還。

㈤上開被告應返還伊之總額為157萬7579元，且伊已於110年10月19日寄發催告函催請被告於30日內連帶給付，被告已於同年月21日收受，然均未給付，故於110年11月21日陷於給付遲延，應加計自110年11月21日計算之利息。爰就差額價金超額提存66萬1391元部分，依第179條、第199條第1項，就營業稅71萬6188元部分，依97年協議書第5條第1項但書、民法第179條、第347條準用第367條、第398、399條準用第367條，就合建保證金20萬元部分，依97年協議書第6條第3項、民法第179條，及均依民法第1153條第1項規定，提起本件訴訟等語。

㈥並聲明：1.被告應於繼承被繼承人周黃璧蓉之遺產範圍內連帶給付原告157萬7579元，及自110年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告主張其提存差額價金154萬1946元係為符合行政流程，實則兩造間是否有差額價金須辦理找補，仍應以原告與周黃璧蓉間之實際約定為準云云；惟原告為何需「提存」始符合行政流程，其核定計算如何等相關資料未明，顯見原告尚未就「非債清償之不當得利返還請求權」之事實，負完足舉證之責任。

㈡依103年協議書記載，可知原告當時為希求周黃璧蓉提早搬

離住處，以示範其他人跟進並避免後續合建或都更計畫生變等風險考量，故提出建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼按月給付2萬元等特別補償誘因即「提前搬遷特別補貼」，而周黃璧蓉也因此相對提早喪失對該建物之使用收益權，故並無不當得利可言。且伊雖以權利變換方式計算房地應分配權利價值，但仍然可以領取上開特別補償與原告依100年第二次增補協議應額外給付之90萬元，該等補貼均不應算入兩造結算時被告實際分配內容而予以扣除，故結算結果，伊仍不須給付原告差額。

㈢依權變實施辦法第15條第1項規定，更新後伊應分配之權利價值，已計算更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各地主更新前權利價值比率計算之，而該權利變換機制中之「共同負擔」，均已包括營業稅費用在內，並放大重建成本，讓實施者在風險管理費的12-16%當中可以獲取更多利益，是都市更新權利變換「共同負擔」費用項目，已包括營業稅費，原告自不能再重複向伊請求。況原告主張之營業稅之發生，乃其本於都更條例為系爭都更案實施者，為完成將更新後單元移轉給參與者即被告，所衍生之必要稅賦，併參以臺北市都市更新及爭議處理審議會決議「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」，足見上開營業稅應屬97年協議書第5條第1項約定應由原告負擔之辦理都市更新事業必要稅捐，應由原告負擔。且依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號函釋意旨，權利變換範圍內之土地所有權人依都更條例第30條第1項（現為第52條第1項）規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題，伊自無須繳付5%營業稅。

㈣伊雖依原告通知於109年2月18日至系爭房屋現場，然發現尚有未完工情形，且原告從未取出鑰匙交由伊簽收，亦未提供任何文件供伊核對點交，原告於伊對其以本院110年度訴字第2785號點交房屋等事件（已經被告撤回起訴，下稱另案）

起訴前，並未點交系爭房屋予伊，遲至111年4月26日始交付系爭房屋鑰匙，然伊應分配之「車位-編號166」（下稱系爭車位）依然為原告所占有，伊至今仍無法使用收益。因原告遲延點交系爭房屋，致伊受有相當於系爭房屋之使用收益損失，而系爭房屋租金行情為每月6萬9000元，伊得請求原告賠償自109年2月18日至111年4月26日以每月6萬9000元計算之損失合計181萬2400元，或自伊於另案110年3月24日起訴時至111年4月26日以每月6萬9000元計算之損失合計103萬5000元。又原告遲延點交系爭車位，致伊受有相當於系爭車位之使用收益損失，而系爭車位租金行情為每月5,000元，故伊自111年4月26日翌日起至原告點交並騰空返還系爭車位之日止，得請求原告按月給付5,000元。另系爭房屋每月管理費7,105元，惟因原告持續占有不依規定點交，自110年5月至111年4月26日已欠繳管理費8萬4960元，伊亦得請求返還。是伊得依不當得利、侵權行為法律關係，請求原告給付上開金額，並與原告本件請求抵銷等語，資為抗辯。

㈤並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查被告為系爭都更權變計畫之實施者，該計畫業經臺北市政府准予核定實施。被告之母周黃璧蓉提供其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地及其上同小段55建號建物，參與系爭都更案，並與原告分別於97年3月23日簽訂97年協議書及97年增補協議、於100年3月28日簽訂100年第二次增補協議、於103年2月20日簽訂103年協議書。原告已給付被告建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼合計128萬6667元、合建保證金20萬元，被告並分得更新後房地，原告另為被告提存154萬1946元等情，有97年協議書、97年增補協議、100年第二次增補協議、103年協議書、收據、支票、系爭都更權變計畫、提存書附卷可稽（本院卷第21至49、67至73、75頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

四、本院之判斷：

㈠被告參與系爭都更案應受分配內容為何：

1.依原告與周黃璧蓉於97年3月23日簽訂之97年協議書第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...。二、乙方承諾除前述分配房地外，另依下列方式給付予甲方現金補償：1.建物補貼：依第1條第3項所載建物面積，按每坪1萬元整計算，乙方應補償甲方共21萬1659元整。2.搬遷補貼：3萬元整（含遷出及遷入）。3.房租補貼：每月1萬5000元整。...」、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4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；反之，則須繳納差額價金。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。」（本院卷第23至24頁）。嗣原告與周黃璧蓉於同日簽訂97年增補協議，其中除調高周黃璧蓉可受分配房地產權面積及每月房租補貼（由每月1萬5000元調高至每月2萬元）外，另於第4條第1項約定周黃璧蓉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（本院卷第33頁）。是依上述約定可知，97年協議書第3條係約定被告參與系爭都更案後可受分配房地及車位計算，第4條係約定被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，而其中第4條第5項約定，雙方同意倘因未來相關法令之調整，致被告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第4條第1項可分配之價值時，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，亦即若未來主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值較系爭協議書第4條第1項被告可分配之價值為優時，則依主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準。

2.原告主張依97年協議書第4條第5項約定之「擇優條款」，系爭都更權變計畫記載周黃璧蓉之應分配價值較第4條第1項可分配價值高，應以較優之主管機關核定應分配價值為準等情，既為被告所不爭執（本院卷第173、175頁），本件既已擇優適用系爭都更權變計畫內容，且該計畫內容除房地之應分配權利價值外，尚包括其他補貼，則就房地之應分配權利價值及其他補貼，均應依系爭都更權變計畫記載之應分配價值據以計算差額找補，亦即除有特別約定周黃璧蓉或被告可領取系爭都更權變計畫記載應分配價值以外之額外、特別補貼情形，原則上不得再另外主張享有合建協議約定之補貼內容。被告抗辯伊尚得領取額外、特別補貼，經查：

⑴被告雖辯稱依103年協議書記載，可知建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼按月給付2萬元（合計128萬6667元）係周黃璧蓉提前搬遷之特別補貼，伊仍得領取云云。惟依97年協議書第3條第3項約定：「前項第1、2款補貼金額，於本案都市更新事業暨權利變換計畫經主管機關核准公告後，由乙方通知甲方搬遷，且甲方完成騰空點交本案標的予乙方後，由乙方給付予甲方。第3款補貼金額自甲方將本案標的騰空點交予乙方起，由乙方每6個月給付1次，至本案取得使用執照後3個月內，甲方完成本協議書第7條約定之交屋程序完成時止。」（本院卷第23頁），可知原告與周黃璧蓉約定於系爭都更權變計畫經主管機關核准公告後，由原告通知周黃璧蓉搬遷後，並給付上開補貼。而系爭都更權變

計畫於103年1月23日，經臺北市政府以府都新字第10231783900號函核准公告（見外放系爭都更權變計畫第1-1、附錄-38至附錄-39頁），原告與周黃璧蓉簽訂103年協議書約定黃璧蓉於103年2月20日點交參與都更之房地，並於前言記載係為依97年協議書及97年增補協議所約定之都更程序予以執行，且於同日給付建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元，及按月給付房租補貼款，有103年協議書、收據、支票為憑（本院卷第37至39、45至49頁），是原告主張103年協議書係確認周黃璧蓉於103年2月20日點交參與都更之房地，並重申周黃璧蓉可獲給付前述建物補貼、搬遷補貼及房租補貼之意旨等語，應可採信。周黃璧蓉依97年協議書第3條第3項約定，本應於系爭都更權變計畫103年1月23日核准公告後經原告通知搬遷，再由原告給付上開補貼，其於103年2月20日搬遷，並未提前搬遷，是被告辯稱上開補貼係周黃璧蓉提前搬遷之特別補貼，伊仍得領取云云，並非可採。

⑵被告辯稱依100年第二次增補協議記載，原告應額外給付90萬元予伊，伊仍得領取該額外補貼等語，然為原告所否認。依100年第二次增補協議第1條約定：「甲方同意於本案都市更新審議中配合乙方向主管機關爭取本案都市更新獎勵，並配合日後核定之事業計畫及權利變換計畫之執行程序，乙方同意於本案進入更新後之差額價金請領階段時，額外給付90萬元整予甲方。」（本院卷第35頁），足認上開原告應給付之90萬元，係周黃璧蓉配合都更權利變換計畫等執行程序之額外補貼，則周黃璧蓉除系爭都更權變計畫記載應分配價值以外，尚可領取額外補貼之90萬元，原告主張被告不得再領取上開90萬元，並非可採。

3.本件兩造應依系爭都更權變計畫記載之應分配價值據以計算差額找補，且原告應額外給付被告90萬元，業如前述，而主管機關核定應分配價值為3156萬7731元（包含房地應分配權利價值3070萬0796元、拆遷補償金16萬5072元、拆遷安置費用70萬1863元），有系爭都更權變計畫可稽（本院卷第69至

73頁），且為被告所不爭執（本院卷第564頁），是被告應受分配內容，應包括上開3156萬7731元及90萬元，合計3246萬7731元。

㈡原告得否請求被告給付營業稅71萬6188元：

1.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，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項後段分別定有明文。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；然如另有由營業人負擔營業稅之約定，買受人即得免除其應支付該營業稅額之義務。

2.經查，原告與周黃璧蓉於97年協議書第5條第1項約定：「本案一切因申請都市更新事業必要之費用，包括但不限顧問費、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24頁），是依上開約定就辦理都市更新事業必要費用及稅捐均由原告負擔，但因周黃璧蓉自有之不動產辦理移轉及辦理更新期間所產生之費用及稅捐，則由周黃璧蓉負擔。原告固曾於109年3月2日開立統一發票，其上買受人為周黃璧蓉，品名為「房屋款-143對開憑證（房屋款）」，金額為「15,093,951元」等情，有該統一發票為據（本院卷第87頁）。惟上開款項乃原告依都更條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有

部分，並就房屋價款之發票應加5%營業稅，故上開稅捐之發生，乃原告本於都更條例為系爭都更案實施者，為完成將更新後單元移轉給參與者即周黃璧蓉所衍生之必要稅賦，足見上開營業稅，應屬97年協議書第5條第1項約定應由原告負擔之辦理都市更新事業必要稅捐，自與周黃璧蓉自有之不動產所衍生之稅賦不同，是該部分營業稅既有兩造間另以協議約定費用負擔者，自應由原告負擔之。從而，上開營業稅既屬原告辦理都市更新事業必要稅捐，原告與周黃璧蓉並已於97年協議書第5條第1項為稅賦之約定，自應依該約定由原告負擔，不得請求被告給付營業稅71萬6188元。

㈢原告得否請求被告給付差額價金超額提存66萬1391元、合建保證金20萬元：

1.依97年協議書第6條第1項第1款約定：「保證金支付與返還：一、乙方同意...，並依下列方式給付予甲方：(一)於本協議簽訂之同時給付甲方20萬元整。...」、同條第3項約定：「...乙方已給付予甲方之20萬元之返還，乙方得併同依第3條第2項應支付予甲方之補貼金額與甲方協議日期一併計算找補之。」（本院卷第24至25頁）。原告曾於97年3月23日給付周黃璧蓉合建保證金20萬元，有收據、支票足憑（本院卷第41至43頁），原告既已履行依相關協議對被告所負之義務，被告依上開約定，應返還之，且原告得併同一併計算找補之。

2.被告應受分配內容之價值為3246萬7731元，已如前述，其實際分配內容，包含系爭都更權變計畫記載之房地實際分配權利價值2915萬8850元（包含房屋2735萬8850元、180萬元，見本院卷第69頁）、周黃璧蓉已領取之建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼共128萬6667元合計152萬8326元，及上述被告應返還之合建保證金20萬元一併計算找補。則以上開被告應受分配內容之價值3246萬7731元扣除房地價值2915萬8850元、相關補貼152萬8326元、合建保證金20萬元合計3088萬7176元，二者計算找補，被告尚可領取158

萬0555元。而原告為被告提存154萬1946元，尚不足被告可領取之數額，即不得再請求被告返還差額價金超額提存66萬1391元、合建保證金20萬元。

㈣綜上，上開營業稅應依該約定由原告負擔，不得請求被告給付，且經計算找補後，原告不得再請求被告返還差額價金超額提存款、合建保證金，業如前述，則原告就差額價金超額提存66萬1391元部分，依第179條、第199條第1項，就營業稅71萬6188元部分，依97年協議書第5條第1項但書、民法第179條、第347條準用第367條、第398、399條準用第367條，就合建保證金20萬元部分，依97年協議書第6條第3項、民法第179條，及均依民法第1153條第1項規定，請求被告於繼承周黃壁蓉之遺產範圍內連帶給付157萬7579元及法定遲延利息，應屬無據。

五、綜上所述，原告依97年協議書第5條第1項但書、第6條第3項、民法第179條、第199條第1項、第347條準用第367條、第398、399條準用第367條、第1153條第1項規定，請求被告應於繼承被繼承人周黃壁蓉之遺產範圍內連帶給付原告157萬7579元，及自110年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　20　　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日之不變期間內，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　　10　　月　　20　　日

書記官　　林家鋐