

01 臺灣臺北地方法院民事判決

02 111年度訴字第1319號

03 原告 太平洋建設股份有限公司

04 0000000000000000  
05 法定代理人 柳逸義

06 0000000000000000  
07 0000000000000000  
08 訴訟代理人 林志強律師

09 郭俊廷律師

10 陳姍妤律師

11 被告 劉瑞連

12 訴訟代理人 王琛博律師

13 黃耕鴻律師

14 上列當事人間請求給付差額價金等事件，本院於民國111年9月2  
15 日言詞辯論終結，判決如下：

16 主文

17 被告應給付原告新臺幣參佰壹拾捌萬肆仟伍佰玖拾參元，及自民  
18 國一百一十一年二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計  
19 算之利息。

20 訴訟費用由被告負擔。

21 本判決於原告以新臺幣壹佰零陸萬貳仟元為被告供擔保後，得假  
22 執行。但被告如以新臺幣參佰壹拾捌萬肆仟伍佰玖拾參元為原告  
23 預供擔保，得免為假執行。

24 事實及理由

25 一、原告主張：被告提供其所有臺北市○○區○○段○○段00○  
26 號建物暨所坐落同小段93地號土地權利範圍（下合稱系爭房  
27 地），參與由原告擔任實施者之臺北市○○區○○段○○段  
28 000地號等113筆土地都市更新案（下稱系爭都更案）。兩造  
29 於民國98年9月29日與原告簽訂「都市更新合作開發協議  
30 書」（下稱系爭都更協議）及「都市更新合作開發協議書增  
31 補協議」（下稱系爭第一次增補協議），約定被告可分配住

宅單元產權面積43.59坪（基準單價以主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載系爭都更案2至11樓平均單價為準）、平面停車位1部（基準單價以主管機關核准公告含地下2樓以下車位平均單價為準）、建物補貼新臺幣（下同）21萬5,713元、搬遷補貼3萬元及房租補貼每月2萬元；嗣兩造於100年9月11日簽訂「都市更新合作開發協議書第二次增補協議」（下稱系爭第二次增補協議），約定原告額外給付90萬元予被告，且將來雙方進行差額價金找補時，原告應就主管機關核准之容積獎勵額度額外分配被告相應之房屋坪數及停車位部數，最終確認額外分配之住宅坪數為3.412坪、車位0.4部；被告復於103年4月9日確認系爭都更案完成時，其將分配住宅單元編號2A3房屋及編號B3-149停車位（下各稱系爭選配房屋、系爭選配車位，合稱系爭選配房屋及車位），並於同年9月11日與原告簽訂協議書（下稱系爭點交協議），確認被告於當日點交系爭房地予原告，俾辦理拆遷等後續都更程序，且重申被告參與系爭都更案可獲給付前述補貼之意旨；被告再於103年2月25日及同年9月29日，就其前與受原告委任協助整合系爭都更案之訴外人丹棠開發股份有限公司（下稱丹棠公司）於98年9月25日簽訂之協議書內容為增修（下稱系爭103年協議），確認被告分回更新後價值應額外增加住宅4.91坪，該價值列入更新後差額價金找補之金額，且被告可再獲得補貼30萬元，至被告參與系爭都更案所生營業稅，如屬權變核定範圍內者，即由參與系爭都更案之被告繳付，超出權變核定範圍之部分始由原告負擔。是被告透過前揭相關協議，選擇以協議合建方式參與系爭都更案可分配價值合計2,997萬1,259元（計算式及明細詳如附表「原告主張」欄所示），高於主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值合計2,734萬7,967元（計算式及明細詳如附表「主管機關核准公告之權利變換計畫」欄所示），依擇優條款為整體比較後，應以上開可分配價值2,997萬1,259元為準。又原告已依約完成系爭選配房屋及車位，並於110

年12月28日寄發台北三張犁郵局第1001號存證信函（下稱系爭接管催告存證信函）催告被告於文到5日內辦理接管，惟被告於同年月29日收受後置若罔聞，依都市更新條例第63條規定，被告自上開限期屆滿翌日即111年1月4日起視為已接管，後續即應依都市更新權利變換實施辦法第30條規定，進行差額價金之找補程序，按兩造所簽訂之相關協議辦理結算找補。而被告實際分配系爭選配房屋及車位之價值達3,069萬5,300元（計算式：系爭選配房屋價值2,889萬5,300元+系爭選配車位價值180萬元=3,069萬5,300元），加計其已領取之建物、搬遷及房租補貼共155萬9,046元（計算式：建物補貼21萬5,713元+搬遷補貼3萬元+房租補貼131萬3,333元=155萬9,046元）、因系爭選配房屋辦理變更設計應給付之加減帳8萬4,336元、對開憑證房屋款應核課之營業稅61萬7,170元（計算式： $1,296\text{萬}0,560\text{元} \div 1.05 \times 5\% = 61\text{萬}7,170$ 元，元以下四捨五入）、應返還原告之合建保證金20萬元，再扣除前述被告參與系爭都更案依約可分配價值總額2,997萬1,259元後，被告尚應給付原告318萬4,593元（計算式：3,069萬5,300元+155萬9,046元+8萬4,336元+61萬7,170元+20萬元-2,997萬1,259元=318萬4,593元），被告卻拒絕給付上開差額，顯係無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害；且原告業於111年1月19日寄發台北三張犁郵局第46號存證信函（下稱系爭給付催告存證信函）催告被告於111年2月3日前給付上開差額款項，被告迄未給付，即應再加計自111年2月4日起算之法定遲延利息。爰依民法第179條規定及兩造間就系爭都更案所簽訂相關約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告318萬4,593元，及自111年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告為臺北市○○區○○段○○段00地號土地地主，因參與系爭都更案而於98年9月29日與原告簽訂系爭都更協議及系爭第一次增補協議，約定被告可分回更新後之住

01 宅單元產權面積43.59坪、平面停車位1部、建物補貼21萬5,  
02 713元、搬遷補貼3萬元及房租補貼每月2萬元；兩造復於100  
03 年9月11日簽訂系爭第二次增補協議，新增補助項目包括額  
04 外給付90萬元、增加分配住宅單元產權面積3.412坪及平面  
05 停車位0.4部；另於103年2月25日修訂被告前於98年9月25日  
06 與丹棠公司所簽訂之協議書，約定原告應再額外補助30萬元  
07 及增加分配住宅單元產權面積4.91坪，是被告除原有之住宅  
08 單元產權面積43.59坪、平面停車位1部外，所獲增補之補貼  
09 款包括建物補貼21萬5,713元、搬遷補貼3萬元、房租補貼13  
10 1萬3,333元、其他補貼120萬元、住宅補貼396萬0,856元  
11 （計算式如附表註12、13）、車位補貼71萬5,628元（計算  
12 式如附表註14、15）。又依系爭都更協議第四條第一項及第  
13 五項約定，可知兩造對於「房地+車位」之價值，特別約定  
14 保障地主得於主管機關權利變換之計算金額較高時，由其選  
15 擇分配計算價值較高者，且此部分並無論及其餘補貼款。是  
16 系爭都更案被告原得分配之「房地（住宅單元產權面積43.5  
17 9坪）+車位（1個平面停車位）」，如按系爭都更協議及系  
18 爭第一次增補協議約定之方式計算，其價值為2,253萬5,730  
19 元（計算式：住宅價值2,074萬6,660元【計算式如附表註  
20 9】+車位價值178萬9,069元【計算式如附表註11】=2,253  
21 萬5,730元），而主管機關核准公告之權利變換計畫所載應  
22 分配權利價值為2,645萬6,169元，被告自得以金額較高之2,  
23 645萬6,169元作為可分配「房地+車位」之價值，再加計前  
24 揭各項補貼款後，被告就系爭都更案可分配價值合計為3,38  
25 9萬1,699元（計算式及明細詳如附表「被告抗辯」欄所  
26 示），原告之計算方式顯然短少計算應給付被告之找補金額  
27 392萬0,440元（計算式： $3,389\text{萬}1,699\text{元} - 2,997\text{萬}1,259\text{元} = 392\text{萬}0,440\text{元}$ ），此金額高於原告請求被告給付之差額款  
28 項318萬4,593元，被告自無再為給付之必要，反係原告應將  
29 上開短少之找補金額392萬0,440元，扣除上開差額款項318  
30 萬4,593元及被告並未預繳而無庸退還之相關費用6萬8,000  
31

元後，應再給付被告66萬7,847元（計算式：392萬0,440元－318萬4,593元－6萬8,000元＝66萬7,847元），是原告之主張，並無理由，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

### 三、本院之判斷：

(一)原告主張被告提供其所有系爭房地參與由原告擔任實施者之系爭都更案。兩造並於98年9月29日簽訂系爭都更協議及系爭第一次增補協議，約定被告可分配住宅單元產權面積43.59坪、平面停車位1部、建物補貼21萬5,713元、搬遷補貼3萬元及房租補貼每月2萬元；兩造復於100年9月11日簽訂系爭第二次增補協議，約定原告額外補助90萬元予被告，被告並得增加分配住宅單元產權面積3.412坪、車位0.4部；兩造再於103年4月9日確認系爭都更案完成時，被告將分配系爭選配房屋及車位；被告另於103年2月25日、同年9月29日，與受原告委任協助整合系爭都更案之丹棠公司簽訂系爭103年協議，約定原告應再額外補助30萬元予被告，被告並得增加分配住宅單元產權面積4.91坪，且關於營業稅部分屬權變核定範圍內者，由參與系爭都更案之被告負責繳付，超出權變範圍之金額，則由原告負擔。而原告已依約完成系爭選配房屋及車位，並寄發系爭接管催告存證信函催告被告於文到5日內辦理接管，被告於110年12月29日收受該存證信函仍未依限辦理。系爭都更案經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配權利價值及補償金均如附表「主管機關核准公告之權利變換計畫」欄所示。又被告實際分配系爭選配房屋及車位之價值各為2,889萬5,300元及180萬元，合計為3,069萬5,300元，原告並已依約給付建物補貼21萬5,713元、搬遷補貼3萬元、房租補貼131萬3,333元，且被告因系爭選配房屋辦理變更設計應給付原告加減帳8萬4,336元，對開憑證房屋款應核課之營業稅61萬7,170元亦約定由被告負擔，被告另應將合建保證金20萬元返還原告等情，業據原告提出系爭都

更協議、系爭第一次增補協議、系爭第二次增補協議、103年4月9日協議書、更新後分配位置調整申請書、系爭點交協議、98年9月25日協議書暨其上記載之系爭103年協議、收據暨支票、太平洋之森都更案地主結算說明、系爭接管催告存證信函暨回執、系爭都更案第四次都市更新權利變換計畫案核定版節本、客戶追加減帳簽認表、電子計算機統一發票、對開憑證說明等件為證（見本院卷第21至73頁），且為被告所不爭執，足堪信為真實。

(二)又原告另主張經找補結算後，被告尚應給付原告318萬4,593元乙節，雖為被告所否認，並以前揭情詞置辯。惟查：

1.系爭都更協議第四條第五項約定，是否以住宅單元產權面積價值、車位價值及所有補助款加總，就「權利變換」及「合建條件」為整體比較之擇優條款？

(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，即不能反捨契約文字而為曲解（最高法院77年度台上字第607號判決要旨參照）。

(2)系爭都更協議第四條第五項約定：「甲（即被告，下同）乙（即原告，下同）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一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。」（見本院卷第24頁），該條項約定文字已載明與主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值相比較者，乃「本條第一項甲方可分配之價值」，而系爭都更協議第四條第一項約定：「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四樓平均單價；車位部份為地下二樓（含）以下車位平均單價為準。」（見本院卷第23頁），系爭第一次增補協議再將系爭都更協議第四條第一項約定內容修正為：「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二至十一樓平均單價；車位部份為地下二樓（含）以下車位平均單價為準。」（見本院卷第33頁），該約定乃甲方即被告參與系爭都更案可受分配住宅單元產權面積及車位之價值計算依據，則以文義觀之，系爭都更協議第四條第五項約定所稱「本條第一項甲方可分配之價值」，自應指按經系爭第一次增補協議修正內容後之系爭都更協議第四條第一項約定計算之被告可受分配住宅單元產權面積及車位之價值，故進行比較者乃「住宅單元產權面積及車位之價值」，無從曲解為原告所稱除住宅單元產權面積及車位之價值外，尚應將所有補助款項一併計入後而為整體比較。

(3)至證人即經手處理簽訂系爭103年協議事宜之羅子武律師於本院言詞辯論時證稱：系爭都更協議第四條第五項約定即為擇優條款之精神，都市更新案實施過程中，實施者與地主間會有私約產生，因為主管機關最後的權利變換價值還未確定，故實施者與地主間所有私約約定必須整體計算，最後再透過擇優條款與主管機關核定之權利變換價值為整體比較，選一個對地主比較高的金額，地主才會於主管機關核准之權利變換價值還沒出來前，願意與實施者簽訂私約，出具同意都市更新的相關文件，系爭都更協議第四條第五項關於「本條第一項」之文字乃屬誤載，應係指系爭都更協議第三條約定內容，該約定是甲方可分配之價值，才會與主管機關計算地主可分配價值做比較，此為伊個人意見，兩造簽訂系爭都更協議時，伊並未在場，當然未曾就該契約內容向被告為說明等語（詳見本院卷第257、259至261頁），則系爭都更協議既非證人羅子武律師所擬定，亦未經其見證，更未於簽訂前向被告為解釋說明，自不能以證人羅子武律師所為前揭證述，推論兩造間就系爭都更協議第四條第五項約定之真意乃證人羅子武律師所稱應就兩造約定所有私約內容與經主管機關核准公告權利變換計畫內容為整體比較之擇優條款。另原告以其於100年5月28日地主說明會中曾向地主說明：「其實

我們這個案子從頭到尾都是權利變換，而簽約有一個好處……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，所以說未來我們所保證的，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。」、「我們在今年年初製作了一個增補協議書，……同樣的，大家到時候萬一權利變換還是優於合約，還是可以選擇權變，我們是希望我們的條件，還是優於權利變換條件。」等語，並提出該次地主說明會會議紀錄為憑（見本院卷第187至191頁），主張系爭都更案地主已清楚知悉渠等僅能就「合建條件」或「權利變換」等二方案整體互比擇一較優者云云，然原告於上開地主說明會所為說明內容，並非明確針對系爭都更協議第四條第五項約定為解釋說明，尚難由前揭說明內容，遽認兩造間就系爭都更協議第四條第五項約定有整體比較擇一優者之合意，而兩造間就系爭都更案所簽訂之所有相關協議，亦未就系爭都更協議第四條第五項約定加以修正或闡明該約定應比較之內容為何，自不能無視契約文字記載，任意曲解兩造間就該條約定之意乃原告所稱整體比較之擇優條款。是原告主張依系爭都更協議第四條第五項約定，應將住宅單元產權面積價值、車位價值及所有補助款加總，就「權利變換」及「合建條件」為整體比較而擇一優者，即屬無據。

## 2.原告請求被告給付差額款項318萬4,593元，有無理由？

(1)按權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管，都市更新條例第63條定有明文。又按權利變換完成後，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項定有明文。查原告已完成系爭選配房屋及車位，並寄發系爭接管催告存證信函催告被告於文到5日內辦理接管，被告於110年12月29日收受該存證信函仍未

依限辦理等情，有系爭接管催告存證信函暨其回執附卷可稽（見本院卷第59至64頁），則依都市更新條例第63條約定，於期限屆滿翌日即111年1月4日視為被告已接管系爭選配房屋及車位，自應依都市更新權利變換實施辦法第30條第1項規定及兩造間就系爭都更案所為相關約定進行找補清算。

(2)又被告依系爭第一次增補協議可分配住宅單元產權面積43.59坪及停車位1部；依系爭第二次增補協議可增加分配住宅單元產權面積3.412坪及停車位0.4部；依系爭103年協議可增加分配住宅單元產權面積4.91坪等情，已如前述，則被告依兩造間前揭都市更新合建協議，可分配住宅單元產權面積合計51.912坪（計算式如附表註2）及停車位合計1.4部（計算式如附表註4），則按系爭第一次增補協議所修訂之系爭都更協議第四條第一項之計算標準，被告可分配住宅單元產權面積之價值共計2,470萬7,516元（計算式如附表註3）、車位之價值共計250萬4,697元（計算式如附表註5），二者合計為2,721萬2,213元（計算式：住宅單元產權面積價值2,470萬7,516元+車位價值250萬4,697元=2,721萬2,213元），而系爭都更案經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配權利價值為2,645萬6,169元，則依系爭都更協議第四條第五項約定，被告可分配之住宅單元產權面積及車位之價值較高，應以該價值即2,721萬2,213元為準而為兩造間找補之清算。又被告實際分配系爭選配房屋及車位之價值合計為3,069萬5,300元，扣除被告可分配之住宅單元產權面積及車位之價值2,721萬2,213元、原告依系爭第二次增補協議及系爭103年協議允諾給付被告而尚未給付之補貼款各90萬元及30萬元（共120萬元）後，被告尚應給付原告差額價金228萬3,087元（計算式：系爭選配房屋及車位之價值3,069萬5,300元－被告可分配住宅單元產權面積及車位之價值2,721萬2,213元－原告允諾而尚未給付被告之補貼款共120萬元=228萬3,087元），再加計被告因系爭選配房屋辦理變更設計應給付原告之加減帳8萬4,336元、被告應負擔對開憑證房屋款應核

課之營業稅61萬7,170元、被告應返還原告之合建保證金20萬元，則被告尚應給付原告之款項合計318萬4,593元（計算式： $228\text{萬}3,087\text{元} + 8\text{萬}4,336\text{元} + 61\text{萬}7,170\text{元} + 20\text{萬元} = 318\text{萬}4,593\text{元}$ ）。被告依兩造間就系爭都更案所為之相關約定，應將上開差額款項318萬4,593元給付原告，然被告迄未給付，卻透過系爭都更案之實施而實際取得系爭選配房屋及車位，則就此差額利益部分，自屬無法律上之原因而受利益，是原告依民法第179條規定及兩造間就系爭都更案所簽訂相關約定，請求被告給付318萬4,593元，應認有據。

(3)至被告抗辯原告參與系爭都更案可分配價值總計應為3,389萬1,699元云云，惟被告依系爭都更協議第四條第五項約定，與經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值比較者，僅為系爭第一次增補協議約定被告可分配之住宅單元產權面積43.59坪及車位1部之價值，然經系爭第一次增補協議修訂之系爭都更協議第四條第一項約定，其文義僅約定甲方即被告可受分配住宅單元產權面積及車位之基準單價，並未限於系爭第一次增補協議所確認之被告可受分配住宅單元產權面積及車位方有該條項計價基準約定之適用；復參以系爭第二次增補協議第二條約定：「如本案獲主管機關核准之總容積獎勵額度為48.32%時，則乙方（即原告，下同）同意保障甲方（即被告，下同）於更新後可受分配房地產權面積將額外增加住宅單元產權面積1.5坪……」、第三條約定：「……如乙方就本案所申請之停車獎勵經主管機關審議核准……時，則乙方同意保障甲方於更新後可再增加分配停車位0.4部……」（見本院卷第35頁），該等約定明文記載額外增加住宅單元產權面積及增加分配車位，則依系爭第二次增補協議上開約定所確定增加分配住宅單元產權面積3.412坪及車位0.4部，自應與系爭第一次增補協議約定被告可受分配住宅單元產權面積及車位一併計算其價值；又觀諸系爭103年協議修定之第二條約定：「……同意甲方（即被告）分回更新後價值再額外增加新臺幣壹佰玖拾柒萬元整（此確

定金額，應依主管機關核准本都市更新案件所公告之權利變換計畫內容所載2樓至11樓平均單價為準，並以4.91坪為計算坪數），該價值列入更新後差額價金找補之金額。」（見本院卷第45頁），該約定雖記載額外增加197萬元，然該金額並非確定金額，確定數額應以4.91坪計算，其計算單價與經系爭第一次增補協議修訂之系爭都更協議第四條第一項約定相同，且證人羅子武律師於本院言詞辯論時證稱：伊有經手處理關於系爭103年協議之簽訂，上開約定之意乃欲多給被告房屋坪數4.91坪，197萬只是1個暫定的金額，後方才會以括號註記日後該坪數之計價基準等語（詳見本院卷第255頁），故系爭103年協議確定被告可增加分配之住宅單元產權面積4.91坪部分，自應計入被告可受分配住宅單元產權面積一併計算其價值。是被告於無任何排除約定之前提下，自行將依系爭都更協議第四條第五項約定，與主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值2,645萬6,169元進行比較之部分，限縮於被告依系爭第一次增補協議可受分配之住宅單元產權面積43.59坪及車位1部之價值共計2,253萬5,729元，而將其後被告可增加分配之住宅單元產權面積共8.322坪及車位0.4部之價值，另改列為所謂住宅補貼款及車位補貼款，排除於適用系爭都更協議第四條第五項之範圍，難認有據，故被告據此計算其可分配價值合計3,389萬1,699元，並抗辯其毋庸再給付原告任何款項云云，即非可採。

(三)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告前於111年1月19日寄發系爭給付催告存證信函，催告被告於111年2月3日前給付上開差

額款項318萬4,593元，被告並於111年1月20日收受該存證信函，有系爭給付催告存證信函暨其回執在卷可按（見本院卷第75至80頁），則被告迄未給付，當應負遲延責任，是原告併請求自上開催告期限屆滿翌日即111年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定及兩造間就系爭都更案所簽訂相關約定，請求被告給付318萬4,593元，及自111年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、又原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於規定，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金額予以宣告。另被告聲請供擔保免為假執行，合於法律規定，並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 9 月 30 日  
民事第七庭 法官 黃珮如

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 9 月 30 日  
書記官 張惠晴

附表：

主管機關核准公告 之權利變換計畫		原告主張			被告抗辯		
應分配 權利價值	2,645萬 6,169元	住宅	51.912坪 (註2)	2,470萬7,516元 (註3)	住宅	43.59 坪 (註8)	2,074萬6,660元 (註9)

(續上頁)

01

		車位	1.4部 (註4)	250萬4,697元 (註5)	車位	1部 (註10)	178萬9,069元 (註11)		
拆遷 補償金	17萬0,0 52元	建物 補貼	21萬5,713元		建物 補貼	21萬5,713元			
		搬遷 補貼	3萬元		搬遷 補貼	3萬元			
拆遷安置 費用	72萬1,7 46元	房租 補貼	131萬3,333元		房租 補貼	131萬3,333元			
		其他 補貼	120萬元 (註6)		住宅 補貼	8.322坪 (註12)	396萬0,856元 (註13)		
					車位 補貼	0.4部 (註14)	71萬5,628元 (註15)		
					其他 補貼	120萬元 (同註6)			
應分配 價值合計	2,734萬 7,967元 (註1)	可分配 價值 合計	2,997萬1,259元 (註7)		可分配 價值 合計	3,389萬1,699元 (註16)			
<p>註1：應分配權利價值2,645萬6,169元+拆遷補償金17萬0,052元+拆遷安置費用72萬1,746元=2,734萬7,967元</p> <p>註2：系爭第一次增補協議可分配43.59坪+系爭第二次增補協議增加分配3.412坪+系爭103年協議增加分配4.91坪=51.912坪</p> <p>註3：主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載系爭都更案2至11樓平均單價每坪47萬5,950元×51.912坪=2,470萬7,516元（元以下四捨五入）</p> <p>註4：系爭第一次增補協議可分配1部+系爭第二次增補協議增加分配0.4部=1.4部</p> <p>註5：主管機關核准公告含地下2樓以下車位平均單價每部178萬9,069元×1.4部=250萬4,697元（元以下四捨五入）</p> <p>註6：系爭第二次增補協議補貼款90萬元+系爭103年協議補貼款30萬元=120萬元</p> <p>註7：住宅價值2,470萬7,516元+車位價值250萬4,697元+建物補貼21萬5,713元+搬遷補貼3萬元+房租</p>									

補貼131萬3,333元+其他補貼120萬元=2,997萬1,259元

註8：依系爭第一次增補協議可分配43.59坪。

註9：主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載系爭都更案2至11樓平均單價每坪47萬5,950元×43.59坪  
=2,074萬6,660元

註10：依系爭第一次增補協議可分配1部。

註11：主管機關核准公告含地下2樓以下車位平均單價每部178萬9,069元×1部=178萬9,069元

註12：系爭第二次增補協議增加分配3.412坪+系爭103年協議增加分配4.91坪=8.322坪

註13：主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載系爭都更案2至11樓平均單價每坪47萬5,950元×8.322坪  
=396萬0,856元（元以下四捨五入）

註14：依系爭第二次增補協議增加分配0.4部。

註15：主管機關核准公告含地下2樓以下車位平均單價每個178萬9,069元×0.4部=71萬5,628元（元以下四捨五入）

註16：住宅價值及車位價值合計2,253萬5,729元，低於主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配權利價值2,645萬6,169元，依系爭都更協議第四條第五項約定，以2,645萬6,169元為準，故可分配價值合計3,389萬1,699元（計算式：應分配權利價值2,645萬6,169元+建物補貼21萬5,713元+搬遷補貼3萬元+房租補貼131萬3,333元+住宅補貼396萬0,856元+車位補貼71萬5,628元+其他補貼120萬元=3,389萬1,699元）