臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第48號

原　　告　昇立建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　查敏孝

訴訟代理人　蔡炳楠律師

被　　告　涂江新妹

　　涂春蘭

　　涂智鵬

　　郭乃華

　　郭乃慎

　　涂少鏵

　　涂智堂

　　涂少瑄

上八人共同

訴訟代理人　陳奕仲律師

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求履行都市更新協議事件，本院於民國112年4月14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原告與訴外人海寧投資股份有限公司（下稱海寧公司）、涂金火、黃麗俐共4人於民國96年9月1日簽署協議書（下稱96年協議書），以總價新臺幣（下同）1億2,850萬元，共同出資購買臺北市○○區○○段000○00000地號土地，並約定各項事情全由原告公司法定代理人查敏孝代表出面協商購買簽約，四人出資比例分別為：海寧公司25%、原告25%、涂金

火先生45%、黃麗俐5%。而被告為涂金火之繼承人。

㈡上開土地及其週遭土地經原告進行都更整合，原告擔任都市更新實施者提出「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」（下稱系爭都市更新案），原告與被告另於102年10月7日簽署協議書（下稱102年協議書），確認被告選配之戶別、車位及依據權利變換計算被告應給付之價金及付款條件；又於103年12月30日召開地主與建築商會議（下稱地主與建築商會議），作成農會參加都更權變之差額計3,600萬元，由沈家、涂家、黃家、原告按25%、45%、5%、25%比例分擔之決議。嗣因原告等4人共同出資購買之土地上之違建戶安置補償等相關爭議，4人代表再於105年7月日簽署補充協議書（下稱補充協議書），分別於第五、六、七、八條約定：「五、甲方(即被告)私人室內裝潢，若不採用乙方（即原告）標準內裝配備，依估價第四至五樓A1+A3兩戶合計按192萬6,000元、A2按189萬元；第六至十五樓A1按192萬6,000元、A2按189萬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。六、違章戶權值2,068萬5,546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。七、信託銀行管理費，將憑收據，於工程完成產權核定後，依參與信託者比例分擔。瓦斯外管費將憑收據，以戶數分攤。八、將來綠建築容積保證金第二次款，甲方替乙方墊付，若乙方未依協議取得綠建築標章，沒收之保證金由乙方負擔。」

㈢原告依上開各項協議書約定計算雙方應找補金額如下：

1.被告依據原證2所示102年協議書第二條約定，應給付原告權利變換計畫案差額價金2億2,239萬7,537元，扣除被告已給付1億8,471萬4,128元，尚欠3,768萬3,409元未給付。

2.依據地主與建築商會議決議事項三約定，被告應依比例45%分攤農會參加都更權變之差額3,600萬元，故被告應分攤費用為1,620萬元。

3.依補充協議書第五條約定，室內裝潢被告不採用原告標準內

裝配備，A1戶原告應退還192萬6,000元，A2戶退還189萬元。被告分配取得A1六戶及A2三戶，其室內裝潢部分之輕隔間、牆壁粉刷均由原告施作完畢，其中A1戶部分，每戶室內輕隔間費用為23萬4,720元，粉刷費用為7萬4,250元；A2戶部分，每戶室內輕隔間費用為22萬8,960元，粉刷費用為7萬2,000元，該部分費用原告無須退還。是以，依據前開協議，A1戶共六戶部分，原告應退被告970萬2,180元【計算式：(192萬6,000元－23萬4,720元－7萬4,250元)×6＝970萬2,180元】;A2戶共三戶部分，原告應退被告476萬7,120元【計算式：(189萬元－22萬8,960元－7萬2,000元)×3＝476萬7,120元】，合計九戶應退1,446萬9,300元。

4.依據補充協議書第六條約定，違章戶權值2,068萬5,546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，因被告涂家占45％持分比例，故原告此部分應退被告930萬8,496元(計算式：2,068萬5,546×45％＝930萬8,496元）。

5.依據補充協議書第七條約定，信託銀行管理費，將憑收據，於工程完成產權核定後，依參與信託者比例分擔。瓦斯外管費將憑收據，以戶數分攤。原告已支付信託銀行之費用共計493萬3,322元，按參與信託者比例計算，被告應負擔金額為193萬6,970元（計算式：493萬3,322×0.39263＝193萬6,970元）。瓦斯外管費共花費276萬9,910元，共計32戶，每月應分擔8萬6,560元，被告等擁有11戶，應分擔95萬2,160元。

6.依據補充協議書第八條約定，原告應按比例退還被告綠建築容積保證金，綠建築保證金5,473萬0546元業經核准退款，按比例被告可退2,462萬8,746元（計算式：5,473萬0546元×45％=2,462萬8,746元）。

7.據上，原告得請求被告給付權利變換計畫案差額價金3,768萬3,409元（扣除被告已給付1億8,471萬4,128元後）、農會參加都更權變之應負擔差額1,620萬元、瓦斯外管費95萬2,160元、銀行信託費193萬6,970元，再扣除原告應退還被告室內裝修款1,446萬9,300元、違章戶權值分配款930萬8,496

元、綠建築保證金2,462萬8,746元，被告最終尚應找補原告836萬5,997元。

㈣並聲明：

1.被告應給付原告836萬5,997元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間之最終協議非原告提出之原證2，應為被告提出之被證1，兩者差別在於第二條被告應給付之權利變換計畫案差額價金應為1億8,903萬7,906元，非原告主張之2億2,239萬7,537元，被告已給付1億8,471萬4,128元（含分攤農會參加都更權變之差額費用1,620萬元）。依補充協議第五條約定，裝潢費用原告應依約全數退還，故原告應退還被告1,722萬6,000元；另依補充協議第六條約定，現地安置戶之權利價值為8,740萬1,806元，被告等依其持分權利比例45%應可分得3,933萬813元，對於被告應負擔信託銀行管理費193萬6,970元、瓦斯外管費95萬2,160元，原告應退還綠建築保證金2,462萬8,746元則無意見，兩相扣抵後，原告尚應找補被告5,777萬2,651元，原告請求無理由等語置辨。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告與海寧公司、涂金火、黃麗俐共4人，於96年9月1日簽署96年協議書，以總價1億2,850萬元，共同出資購買臺北市○○區○○段000○00000地號土地，並約定各項事情全由原告公司法定代理人查敏孝代表出面協商購買簽約，四人出資比例分別為：海寧公司25%、原告25%、涂金火先生45%、黃麗俐5%。而被告為涂金火之繼承人。

㈡被告有參與原告擔任都市更新實施者提出之系爭都市更新案，系爭都市更新案最終權利變換核定版本如原證11所示。

㈢兩造有於102年10月7日簽署102年協議書，確認被告選配之戶別、車位及依據權利變換計算被告應給付之價金及付款條

件。

㈣兩造於103年12月30日召開地主與建築商會議，作成農會參加都更權變之差額計3,600萬元，由沈家、涂家、黃家、原告按25%、45%、5%、25%比例分擔之決議。

㈤被告已給付原告1億8471萬4,128元

㈥被告應負擔信託信託銀行管理費193萬6,970元。

㈦被告應負擔瓦斯外管費95萬2,160元。

㈧原告應幾付被告綠建築保證金2,462萬8,746元。

四、本件得心證之理由：

原告主張依96年協議書、102年協議書、地主與建築商會議決議、補充協議書約定，原告得請求被告給付權利變換計畫案差額價金3,768萬3,409元（扣除被告已給付1億8,471萬4,128元後）、農會參加都更權變之應負擔差額1,620萬元、瓦斯外管費95萬2,160元、銀行信託費193萬6,970元，再扣除原告應退還被告室內裝修款1,446萬9,300元、違章戶權值分配款930萬8,496元、綠建築保證金2,462萬8,746元，被告最終尚應找補原告836萬5,997元等情，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就原告上開各項主張金額有無理由論述如下：

㈠被告對於原告主張其等應負擔信託銀行管理費193萬6,970元、瓦斯外管費95萬2,160元，原告應退還被告綠建築保證金2,462萬8,746元，並不爭執，堪信原告此部分主張為真。

㈡原告得請求被告給付權利變換計畫案差額價金為何？

原告主張其請求被告給付權利變換計畫案差額價金之依據為原證2所示102年協議書，於第二條約定被告應給付原告之權利變換計畫案差額價金為2億2,239萬7,537元，被告則辯稱102年協議書最終版本應如被證1所示，第二條約定被告應給付之權利變換計畫案差額價金為2億2,239萬7,537元之85%即1億8,903萬7,906元。本院審酌兩造所締各項協議，如地主與建築商會議、補充協議書，被告方均僅由被告涂智堂代表簽訂，而原告未曾爭執被告涂智堂之代理行為是否有效，亦未否認地主與建築商會議、補充協議書之有效成立，堪信

被告抗辯被證1所示102年協議書亦係由其餘被告授權被告涂智堂代表簽訂乙節為可採，另細觀原告向被告提出之請款函（見被證3，本院卷第197至211頁），原告向被告請求支付各期工程款時，均係以被證1所示102年協議書約定之1億8,903萬7,906元作為各期工程款之計算基準，足證被告抗辯被證1所示102年協議書為兩造最終協議版本乙情為真，原告空言主張被證1所示102年協議書僅為原告與被告涂智堂間之協議，應被告涂智堂要求歷次請款均先以85%計算，尾款再於末期一併結算等語，欠缺實據，無以採信。是以，兩造間就被告應給付原告之權利變換計畫案差額價金依據，應為被證1所示102年協議書，被告應給付原告之權利變換計畫案差額價金應為1億8,903萬7,906元，堪以認定。

㈢原告得否請求被告負擔農會參加都更權變差額1,620萬元？

被告不爭執依地主與建築商會議決議事項三約定，應負擔農會參加都更權變差額1,620萬元，則原告請求被告負擔農會參加都更權變差額1,620萬元，自屬有據。至被告辯稱該筆分攤款已併隨各期工程款為給付等語，參以前述被證3原告向被告提出之請款函說明欄記載，原告除請求被告給付各期工程款外，尚請求被告按各期工程款應給付比例給付分攤款（見被證3，本院卷第197至211頁），是被告上開所辯，亦堪信為真實。

㈣原告應退還被告室內裝修款金額為何？

1.依補充協議書第五條約定：「甲方（即被告）私人室內裝潢，若不採用乙方（即原告）標準內裝配備，依估價第四至五樓A1+A3兩戶合計按192萬6,000元、A2按189萬元；第六至十五樓A1按192萬6,000元、A2按189萬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。」。原告固稱被告分配取得A1六戶及A2三戶，其室內裝潢部分之輕隔間、牆壁粉刷均由原告施作完畢，該部分施作費用原告無須退還云云，然原告並未舉證證明其施作業經被告同意採用，亦未證明其所稱輕隔間、牆壁粉刷為原告標準內裝配備，則

原告逕以其已完成部分施作，拒絕退款，難認有據。

2.被告分配取得A1六戶及A2三戶，依上開約定，A1每戶原告應退室內裝修款192萬6,000元，A2每戶原告應退室內裝修款189萬元，合計原告應退還被告1,722萬6,000元【計算式：（192萬6,000元×6）＋（189萬元×3）＝1,722萬6,000元】

㈤原告應退還被告之違章戶權值金額為何？

原告固主張依據補充協議書第六條約定，原告應退還被告之違章戶權值金額應以違章戶權值2,068萬5,546元按被告占45%持分比例，退還930萬8,496元。然被告辯稱違章戶權值應為8,740萬1,806元，並據其提出系爭都市更新案有關現地安置戶（變更版）權利價值分配表為證（被證2，見本院卷第111頁），其上記載現地安置戶分配單元之實際權利價值現為8,740萬1,806元，原告並未爭執被證2之真實性，且觀原告就上開權利價值分配表有關現地安置戶應分配權利價值數額欄2,068萬7,767元之說明，被告提出之上開權利價值分配表應為系爭都市更新案109年核定版無疑，則被告抗辯應按主管機關核定實際分配權利價值為計算被告應受分配內容，尚屬有據。從而，原告應按被告占45%持分比例，退還原告違章戶權值3,933萬813元（計算式：8,740萬1,806元×45%＝3,933萬813元）。

㈥兩造應互相找補金額為何？

依上論述，原告得請求被告給付權利變換計畫案差額價金為1億8,903萬7,906元、農會參加都更權變之應負擔差額1,620萬元、瓦斯外管費95萬2,160元、銀行信託費193萬6,970元，合計為2億812萬7,036元，扣除被告已給付被告已給付1億8,471萬4,128元（見前述不爭執事項㈤），再扣除原告應退還被告室內裝修款1,722萬6,000元、違章戶權值分配款3,933萬813元、綠建築保證金2,462萬8,746元，原告最終尚應找補被告5,777萬2,651元。

五、綜上所述，原告主張依兩造間締結之96年協議書、102年協議書、地主與建築商會議決議、補充協議書約定，被告尚應

找補原告836萬5,997元，實屬無據。是原告請求被告給付 836萬5,997元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按法定利率計算遲延利息，即無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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　　112　　年　　5　　月　　19　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

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　　112　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　蔡斐雯