

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1118號

原告 沅利建設股份有限公司

法定代理人 江繆金照

訴訟代理人 王聖舜律師

郭乃寧律師

被告 張才千

訴訟代理人 吳啓孝律師

嚴逸隆律師

上列當事人間請求給付價金等事件，本院於民國114年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應在繼承張志成之遺產範圍內給付原告新臺幣四八二萬五八三四元，暨自民國一一三年四月二十一日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應在繼承張志成之遺產範圍內給付原告新臺幣四萬四七七二元，暨自民國一一三年九月十三日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告在繼承張志成之遺產範圍內負擔。

四、本判決第一項、第二項於原告以新臺幣一六二萬四千元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣四八七萬六零六元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告前與被告之被繼承人張志成於民國100年11月21日簽訂「擬定臺北市○○區○○段○○段000地號等55筆土地都市更新事業計畫案（下稱系爭都更案）占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書」（下稱系爭協議書），議定被繼承人張志成就系爭都更案之安置處理事項，包含安置分配房地方式及價金找補原則。嗣系爭都更案經臺北市都市更新處

01 核定，被繼承人張志成亦依法選配安置房屋為A2-9F房屋  
02 (下稱A2-9F房屋)，該房屋權利價值為新臺幣(下同)179  
03 6萬6200元，而被繼承人張志成應分配權利價值為1314萬366  
04 元【計算式：18,798,696(96平方公尺x0.3025x647,338二  
05 樓以上更新後平均單價=18,798,696應安置面積價值)-5,61  
06 5,040(96平方公尺x58,490都市更新實施成本平均單價=5,6  
07 15,040應負擔費用)-43,290(拆除費用)=1,314,0366(應  
08 分配權利價值)】，系爭都更案已核定並經興建完成，依約  
09 被繼承人張志成應給付原告兩者權利價值差額482萬5834元  
10 (計算式：17,966,200-13,140,366=4,825,834)，然被繼  
11 承人張志成業於102年11月10日死亡，被告為被繼承人張志  
12 成之唯一繼承人，依系爭協議書第1條第4項第2款向被告請  
13 求。

14 (二)系爭都更案之管理委員會業已成立，然被告遲不履行差額價  
15 金給付義務，致原告無法將A2-9F房屋移轉所有權登記予被  
16 告，並因此持續代被告繳納A2-9F房屋之管理費，除代管期  
17 間預收管理費2萬664元外，並有113年3月至8月每月4018元  
18 之管理費，總計4萬4772元【計算式：20,664+(4018元每月  
19 管理費x6個月=24108)=44,772】。被告無法律上原因受有  
20 管理費之利益，並致原告受有管理費支出損害，原告依民法  
21 第179條規定，請求被告返還原告代墊管理費4萬4772元。

22 (三)爰系爭協議書第1條第4項、民法第179條規定及繼承之法律  
23 關係提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應在繼承張志成之  
24 遺產範圍內給付原告482萬5834元，暨自起訴狀繕本送達後3  
25 0日之翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.  
26 被告應在繼承張志成之遺產範圍內給付原告4萬4772元，暨  
27 自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，至清償日止，按週  
28 年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則辯以：

30 (一)依據原告所提臺北市都市更新及爭議處理審議會第251次會  
31 議紀錄中之96平方公尺，應指容積面積，依據建築技術規則

01 建築設計施工編第162條規定，陽臺及共有部分均不計入容  
02 積面積，是A2-9F房屋之計入容積面積僅有60.26平方公尺，  
03 與96平方公尺容積面積短少，實為原告應給付被告之短少面  
04 積（35.74平方公尺）差額價金。況系爭協議書係原告與個  
05 別居民協商，系爭都更案事業計畫書與原告和被繼承人張志  
06 成間約定未必一致，兩造間應以系爭協議書為準，依系爭協  
07 議書，被繼承人張志成與原告間係約定「現地安置產權面  
08 積」為臺北市政府最終核定「申請安置容積面積」的1.5  
09 倍。是依據系爭都更案最終核定權變計畫被繼承人張志成  
10 「申請安置容積面積」已變更為96平方公尺，是原告依約應  
11 實際分配給被繼承人張志成之面積為144平方公尺（計算  
12 式：96x1.5=144），但被繼承人張志成實際獲分配產權面積  
13 未足144平方公尺，原告自無請求被告給誤差額價金之理。

14 (二)再A2-9F房屋現仍登記為原告所有，被繼承人張志成未實際  
15 受分配，依系爭協議書第1條第4項第2款約定之差額找補請  
16 求權尚未發生，亦無代為繳納管理費之理等語資為抗辯，並  
17 聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 願供擔保，請  
18 准宣告免為假執行。

### 19 三、本院之判斷：

20 (一)兩造就被繼承人張志成生前已與配偶離婚，被繼承人張志成  
21 於102年11月10日死亡，被告為被繼承人張志成之唯一繼承  
22 人；被繼承人張志成確有與原告簽立系爭協議書，系爭都更  
23 案業經核定等事實並不爭執，並有系爭協議書、被繼承人張  
24 志成之除戶謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本及臺北  
25 市都市更新處113年4月12日函附系爭都更案最新核定版權利  
26 變換計畫書光碟等在卷可稽（見本院卷第15頁、第31-35頁  
27 及第95頁），此部分之事實，堪以認定。

28 (二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
29 辭句，民法第98條亦定有明文。而所謂探求當事人之真意，  
30 如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事  
31 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事

01 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求（最高法院10  
02 8年度台上字第1753號判決意旨參照）。又解釋當事人之契  
03 約，應通觀全文，併斟酌立約當時之情形及其他一切證據資  
04 料，於文義上及論理上詳為推求，探求當事人立約時之真意  
05 （最高法院111年度台上字第2557號判決意旨參照）。

06 (三)系爭協議書第1條現地安置處理原則約定「一、甲方（按即  
07 被繼承人張志成，下同）所有違章建物實測面積為96.20平  
08 方公尺，申請安置容積面積（即△F6）93.9平方公尺。現地  
09 安置產權面積140.85平方公尺（含主建物、附屬建物及共用  
10 部份）實際以台北市都市更新處審議同意面積為依據，但甲  
11 方應負擔費用。」（見本院卷第15頁）。

12 (四)原告主張被繼承人張志成依法選配之A2-9F房屋權利價值為1  
13 796萬6200元，被繼承人張志成應分配權利價值為1314萬366  
14 元【計算式：18,798,696（96平方公尺x0.3025x647,338二  
15 樓以上更新後平均單價=18,798,696應安置面積價值）-5,61  
16 5,040（96平方公尺x58,490都市更新實施成本平均單價=5,6  
17 15,040應負擔費用）-43,290（拆除費用）=1,314,0366（應  
18 分配權利價值）】，被告應給付原告兩者權利價值差額482  
19 萬5834元等節，業經提出系爭都更案核定計畫書節本為憑  
20 （見本院卷第17頁），並有本院調取系爭都更案最新核定版  
21 權利變換計畫書全卷（光碟）等在卷可稽，此部分之事實，  
22 應堪以認定。

23 (五)被告雖稱前揭系爭協議書第1條可推認被繼承人張志成與原  
24 告間係約定「現地安置產權面積」為臺北市都市更新處最終  
25 核定「申請安置容積面積」的1.5倍，且系爭協議書之內容  
26 並未完全呈現於系爭都更案權變計畫中等語，查：系爭協議  
27 書既已明確約定「現地安置產權面積140.85平方公尺（含主  
28 建物、附屬建物及共用部份）實際以台北市都市更新處審議  
29 同意面積為依據」等文字，而其中「現地安置產權面積」已  
30 表明是包括「主建物、附屬建物及共用部份」即係依地政法  
31 規登記為所有權範圍之面積，被繼承人張志成與原告約定實

01 際上臺北市都市更新處審議同意面積為基準，則從前後文義  
02 上，僅能推認被繼承人張志成「現地安置產權面積」即所有  
03 權登記面積依臺北市政府都市更新處最終核定為基準，實無  
04 法解釋有約定「現地安置產權面積」即所有權登記面積為臺  
05 北市政府都市更新處最終核定「申請安置容積面積」的1.5  
06 倍，據此難認被告此部分抗辯可採。

07 (六)被告另抗辯稱系爭都更案於102年2月7日公告實施時，原告  
08 即已知臺北市都市更新處未准許原告依申請安置容積面積之  
09 1.5倍認定申請安置面積，而仍於103年3月19日發函並附權  
10 利變換意願調查表載明「實際安置面積為受安置面積之1.55  
11 倍」，代表不論臺北市都市更新處核定內容為何，原告與被  
12 繼承人張志成之約定都是以容積面積換算產權面積之1.5倍  
13 或1.55倍作為現地安置戶之實際安置產權面積等語（見本院  
14 卷第298頁），查：

- 15 1. 觀臺北市都市更新及爭議處理審議員會100年3月28日第62次  
16 會議紀錄「(三)本案請實施者（按即原告）依下列各幹事及委  
17 員等所提相關意見檢討修正後，再提會審議：…3. 地政處…  
18 (1)本案占有他人土地之舊違章建築戶應負擔費用及實際安置  
19 面積價值，均以各受安置戶申請安置面積之1.5倍計列，與  
20 本審議會歷次審議通案審議原則之規定不符，其合理性為  
21 何？且1.5倍如何決定，尚乏明確計算過程，另此一計列方  
22 式是否將損害土地所有權人之權益，均請一併說明，並提請  
23 大會討論。…」（見本院卷第107-108頁），可見身為實施  
24 者之原告，最遲於100年臺北市都市更新及爭議處理審議員  
25 會於100年3月28日召開第62次會議時，即知臺北市都市更新  
26 處並無可能通過系爭協議書上申請安置容積面積（即93.9平  
27 方公尺）之1.5倍即140.85平方公尺作為系爭都更案核准實  
28 施之「申請安置面積」。
- 29 2. 佐原告於103年3月19日發函與被繼承人張志成，函同時檢附  
30 權利變換意願調查表之內文載明「測量面積96.2平方公  
31 尺」、「受安置面積93.9平方公尺」、「實際安置面積145.

01 55平方公尺」（見本院卷第183頁、第185頁），與系爭協議  
02 書第1條「實測面積為96.20平方公尺」、「申請安置容積面  
03 積（即△F6）93.9平方公尺」、「現地安置產權面積140.85  
04 平方公尺（含主建物、附屬建物及共用部份）相對照，可知  
05 前者「實際安置面積」為「受安置面積」1.55倍，後者「現  
06 地安置產權面積」為「申請安置容積面積」1.5倍，確容易  
07 使收文者混淆誤認將以較有利之1.5倍或1.55倍面積獲分  
08 配，然自被告所提106年8月臺北市都市更新處核定擬訂權利  
09 變換計畫節本可知，於103年5月9日分配抽籤時，被繼承人  
10 張志成欄位係記載已收件未於規定期限內提出申請，而由見  
11 證律師抽選分配A2-9F房屋等情（見本院卷第193頁、第195  
12 頁），可見被告並未依原告103年3月19日函而有選屋行為，  
13 衡被繼承人張志成早於102年11月10日已死亡，更難據此反  
14 推原告與被繼承人張志成間有上開1.5倍或1.55倍面積獲分  
15 配之合意。

16 3. 又自前揭106年權利變換計畫亦可明確得知安置面積上限為9  
17 6平方公尺（見本院卷第197頁），被告於本院審理時自承：  
18 被繼承人張志成往生後，不敢表示意見，因為當時違章建築  
19 還沒有拆，怕被地主告，擔心會有法律問題等語（見本院卷  
20 第298頁），足認被告係最遲於106年已知悉被繼承人張志成  
21 安置面積為96平方公尺，然未能提出任何曾向原告為權利主  
22 張或確認之證明，縱被告擔憂違章建築拆除前遭地主提起訴  
23 訟，亦未曾在系爭都更案於107年核發建照、拆除違章建  
24 築，於111年11月23日臺北市都市更新處核定變更權利變換  
25 計畫前，對原告或臺北市都市更新及爭議處理審議員會表明  
26 其與原告間存有上開1.5倍或1.55倍面積獲分配之合意，並  
27 主張權利受損或陳情，是實難為有利於被告之認定。

28 (七)又按權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，  
29 自分配結果確定之日起，視為原有，都市更新條例第56條定  
30 有明文。被告固抗辯原告尚未移轉A2-9F房屋所有權登記予  
31 被告，依系爭協議書第1條第4項第1款約定，因其尚未受

01 「實際分配」故不生給付義務等語，查：依前揭法律規定，  
02 系爭都更案分配結果業經確定，僅因被繼承人張志成原為占  
03 用他人土地之違章建築戶現地安置戶，並非本有合法權源之  
04 人，原告應依內政部98年4月2日台內營字第0980054326號函  
05 規定，將A2-9F房屋所有權註記於建物登記第二類謄本，再  
06 依處理方案規定辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶，以  
07 符合都市更新條例立法意旨，況既經註記，原告依法已無從  
08 移轉A2-9F房屋所有權登記予第三人，是被告此部分抗辯，  
09 尚無可採。

10 (八)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
11 益，民法第179條前段定有明文。原告主張為被繼承人張志  
12 成支付代管期間預收管理費2萬664元、113年3月至113年8月  
13 每月4018元、6期之管理費合計2萬4108元，總計4萬4772  
14 元，並提出管理委員會收據、繳費通知單及繳費證明等為憑  
15 (見本院卷第233-244頁)，且本院認系爭都更案分配結果  
16 業經確定時，被繼承人張志成即為所有權人，而無法律上原  
17 因受有前揭管理費之利益，原告依民法第179條規定為主張  
18 返還前揭利益，應屬合法有據。

19 (九)又按繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，  
20 除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義  
21 務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承  
22 人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責  
23 任，民法第1147條及第1148條分別定有明文。本件兩造就被  
24 告為被繼承人張志成之唯一繼承人並不爭執，是原告依民法  
25 第1148條規定，請求被告在繼承張志成之遺產範圍內給付差  
26 額價金482萬5834元及代墊管理費4萬4772元，均屬有據。

27 四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
30 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
02 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
03 條分別定有明文。本件原告主張差額價金之給付部分，依系  
04 爭協議書第1條第4項第2款約定，以起訴狀繕本之送達日即1  
05 13年3月21日作為通知清償之意思表示，並自送達後30日翌  
06 日起即113年4月21日起算法定遲延利息；就代墊之管理費部  
07 分主張自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起即113年9月13  
08 日起算法定遲延利息，被告就前揭送達日表示均不爭執（見  
09 本院卷第297頁），依前揭規定，均屬合法有據。

10 五、綜上所述，原告系爭協議書第1條第4項約定、民法第179條  
11 規定及繼承之法律關係，請求被告應在繼承張志成之遺產範  
12 圍內給付原告482萬5834元，暨自113年4月21日起，至清償  
13 日止，按週年利率5%計算之利息；被告應在繼承張志成之遺  
14 產範圍內給付原告4萬4772元，暨自113年9月13日起，至清  
15 償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准  
16 許。

17 六、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，  
18 核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原  
19 告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
21 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予  
22 論駁之必要，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日  
25 民事第五庭 法官 何佳蓉

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日  
29 書記官 楊涓琳