

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6596號

原告 長河建設股份有限公司

法定代理人 楊月華

原告 高國華

前二人共同

訴訟代理人 蔡玫真律師

被告 聯勤建設實業股份有限公司

法定代理人 陳文森

訴訟代理人 壽若佛律師

上列當事人間給付權利金事件，本院於民國114年3月10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：原告長河建設股份有限公司（下稱長河公司）、高國華（下合稱原告，分稱其名）為臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱87地號土地）之共有人，權利範圍各為1/5、2/5。被告擔任臺北市○○區○○段○○段00地號等37筆土地（按包含87地號）都市更新（下稱系爭都更案）實施者，提出「都市更新事業計畫及權利變換計畫案及權利變換計畫核定版」（下稱系爭都更權變核定版），經臺北市政府（下稱北市府）於民國113年2月6日准予核定實施。被告於113年4月3日發函通知長河公司、高國華領取所有土地更新前價值各為新臺幣（下同）864,878元、1,729,758元（下合稱更新前權利價值），逾期未領將辦理提存。原告於113年4月22日發函通知被告，均表示同意參與權利變換，僅因更新後應分配之房地未達最小分配面積單元，且依被告提出

01 之系爭都更權變核定版第10-5頁記載內容，長河公司、高國
02 華更新後應領價值應更正為1,502,940元、3,005,883元（下
03 合稱更新後權利價值），卻遭被告拒絕。依都市更新條例
04 （下稱都更條例）第52條第1項、最高行政法院判決及被告
05 提出之系爭都更權變核定版，被告應給付原告權利變換後應
06 得權利價值之對價，被告僅給付更新前價值，與法有違。爰
07 依都更條例第52條第1項、系爭權變核定版第10-5頁更新後
08 應領價值，請求被告給付差額（＝更新後權利價值-更新前
09 權利價值）。並聲明：(一)被告應給付長河公司638,062元，
10 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
11 息。(二)被告應給付高國華1,276,125元，及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請
13 准宣告假執行。

14 二、被告則以：系爭都更案於113年2月6日經北市府准予核定實
15 施，現仍屬建照申請階段，尚未興建完成；伊先前委由訴外
16 人丹棠開發股份有限公司（下稱丹棠公司）擔任系爭都更案
17 之都市更新統籌，丹棠公司於系爭都更案核定前，曾於108
18 年10月23日通知原告系爭都更案自辦公聽會，原告未出席公
19 聽會，且於系爭都更案核定前均未與伊聯繫協商；因原告應
20 分配之土地及建物，不論是個別或2人合併，均未達最小分
21 配面積單元，屬不能參與權利變換之地主，且系爭都更案北
22 市府於113年2月6日准予核定實施前，原告均未曾表示欲參
23 與權利變換，亦未與伊協商，依都更條例第52條第1項但書
24 規定、內政部90年9月27日函釋應以權利變換前之權利價值
25 計算補償金，伊通知原告領取補償金無果，遂將長河公司、
26 高國華應領更新前價值之補償金864,878元、1,729,758元分
27 別於本院辦理提存。又系爭都更案參與權利變換之其他地
28 主，目前均尚未領取權利金，亦未取得應非配之房地，倘原
29 告同意共同承擔土地再開發之風險，目前尚未達都市更新事
30 業計畫完成階段，是否已無其他不可抗力之風險，尚屬未定
31 之數，原告請求給付權利金並無理由等語置辯。並聲明：(一)

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
02 保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事項（見卷第238頁，並依判決格式修正或刪
04 減文句）：

05 (一)被告擔任系爭都更案實施者提出系爭都更權變核定版，北市
06 府以113年2月6日府都新字第11260145043號函准予核定實施
07 （核定實施函見卷第37-40頁，系爭都更權變核定版部分內
08 容摘錄於卷第61-74、221-225頁）。系爭都更案於113年7月
09 9日申請建照送件，尚未興建完成。

10 (二)原告長河公司（更名前為大華佳開發股份有限公司）與原告
11 高國華係更新單元內87地號土地之所有權人，權利範圍各為
12 1/5、2/5。

13 (三)被告以113年4月3日勤建（113）松字第6號函通知長河公
14 司、高國華領取更新前價值發放現金補償分別為864,878
15 元、1,729,758元，原告未辦理領取，被告將前開金額於本
16 院為原告辦理提存在案。

17 四、本院之判斷：

18 原告依都更條例第52條第1項請求被告按系爭都更權變核定
19 版右下角第10-5頁所示更新後應領價值給付差額，為被告所
20 否認，並以前詞置辯。茲將得心證之理由，說明如下：

21 (一)按有權機關所為有效行政處分，受處分人應受拘束，基於權
22 力分立原則，普通民事法院除有適法審查權限者外，對以該
23 行政處分的「規制內容」應作為構成要件事實受其拘束，即
24 所謂構成要件效力；另作為行政處分規制內容基礎之「事實
25 與法律認定」，如立法者就該事物本身之特性，無分別做不
26 同規範目的，非有特殊情況，亦應承認其有確認效力。基
27 此，都市更新計畫實施者擬定都市更新計畫及權利變換計
28 畫，報經主管機關核定公告實施，乃主管機關依法定程序對
29 更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權
30 人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人所為具法
31 律拘束力之行政處分。當事人對核定不服，固得依法異議或

01 提請行政救濟，惟一旦確定並對外發生效力，不論同意參與
02 分配與否，均應受該更新計畫與權利變換計畫之拘束。普通
03 法院依前述說明，倘無適法審查權限者，亦應受權利變換計
04 畫核定行政處分效果之拘束（最高法院112年度台上字第413
05 號判決意旨參照）。查系爭都更案及系爭都更權變核定版既
06 經北市府准予核定實施，為兩造所不爭執，揆諸前揭說明，
07 本院自應受北市府核定行政處分即系爭都更權變核定版之拘
08 束。再查，系爭都更權變核定版右下角10-1頁（見卷第166
09 頁）已載明不參與分配名冊，本案最小分配面積之單元為6F
10 -J13戶，面積79.38m²（24.01坪），單元價值25,810,750
11 元。本案土地所有權人應分配之土地及建築物，因折價抵付
12 致未達最小分配面積單元，並經參與權利變換意願調查之
13 後，未表示是否參加之意願且更新後應分配價值小於最小分
14 配單元者為長河公司、張義民、高國華等3位。詳表10-1不
15 能參與分配之土地所有權人名冊。此外就長河公司、高國華
16 現金補償額度亦載明分為864,878元、1,729,758元，原告既
17 未就該等核定之行政處分提出行政救濟，自應受其拘束，則
18 原告請求扣除被告已提存之864,878元、1,729,758元，被告
19 應再分別給付638,062元、1,276,125元，難謂有據。

20 (二)按都更條例第52條第1項規定：「權利變換後之土地及建築
21 物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依
22 各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權
23 人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分
24 配面積單元，無法分配者，得以現金補償之」；都市更新權
25 利變換實施辦法第9條前段規定：「本條例第五十二條第一
26 項但書規定之現金補償數額，以依本條例第五十條第一項規
27 定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土
28 地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算」。內政部90年9
29 月27日台90內營字第0000000號解釋函（見卷第163頁），說
30 明欄二.「(二)有關都市更新條例第31條（按即都更條例第52
31 條修正前之條文條號）不願或不能參與分配者之現金補償數

01 額問題：上開條文所稱現金補償，其數額應以權利變換前之
02 權利價值計算，無需扣除共同負擔」；內政部90年11月27日
03 台90內營字第0000000號解釋函（見卷第167頁），說明欄
04 一.『查土地權利關係人因實施權利變換而領取現金之種
05 類，依都市更新條例第3條第5款及第31條第1項之規定，概
06 可分為權利金及補償金等兩種。其差別在於前者（按即權利
07 金）願意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風
08 險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於
09 權利變換後領取其應得權利價值之對價；後者（按即補償
10 金）則為不願意參與權利變換，不承擔土地再開發之風險，
11 而於實施權利變換前發給現金補償後，強制將其權利交由實
12 施者實施土地再開發。職是之故，本部爰以90年11月27日台
13 90內營字第0000000號函釋：不願或不能參與分配者之「現
14 金補償數額」，應以權利變換前權利價值計算，無需扣除共
15 同負擔。上開解釋尚無不妥，仍應予維持』，最高行政法院
16 105年度判字第341號判決亦同此認定（見卷第34頁）。

17 (三)經查，長河公司、高國華就87地號土地持分面積分別為1.4
18 m²、2.8m²，更新前土地權利價值為864,878元、1,729,758
19 元，有系爭都更權變核定版表7-4在卷可參（見卷第70
20 頁），顯然遠低於系爭都更權變核定版所定最小分配面積7
21 9.38m²（見卷第166頁），即屬都更條例第52條第1項但書所
22 定「應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元」之情
23 形，原告既未舉證其有合併選配之情形，且其等於108年10
24 月間收受權利變換意願調查表並無回應，亦未參加公聽會，
25 有調查表、郵件收件回執、自辦公聽會簽到簿在卷可憑（見
26 卷第133-150頁），縱認原告2人土地持分面積合併，亦遠低
27 於前開最小分配面積，即與都更條例第52條第1項但書所指
28 應分配土地及建築物未達最小分配面積單元而無法分配之情
29 形相符，原告僅得接受以現金補償。再依都市更新權利變換
30 實施辦法第9條前段規定、內政部上開90年9月27日、90年11
31 月27日解釋函，足認不能參與分配者之現金補償數額係以

01 「權利變換前之權利價值」計算，則原告主張應以權利變換
02 前之權利價值比率計算「更新後應分配權利價值」即權利
03 金，顯然違反前開規定及函釋內容，並非可採。至系爭都更
04 權變核定版附錄十八相關溝通情形（見卷第191頁），原告
05 於訪談過程固表示配合都更、欲合併選屋、有意讓售土地等
06 語，其於系爭都更權變核定版經北市府核定前，既未向被告
07 提出具體合併選配方案，亦未與被告協商補償金計算標準並
08 達成合致，則其主張比照參與權利變換之地主，請求被告給
09 付差額（即以「更新後應分得權利價值」計算之權利金扣除
10 被告已提存更新前土地權利價值864,878元、1,729,758
11 元），顯然無據。

12 五、綜上所述，原告依都更條例第52條第1項、系爭權變核定版
13 第10-5頁更新後應領價值，請求被告給付長河公司638,062
14 元、給付高國華1,276,125元，及均自起訴狀繕本送達翌日
15 起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁
16 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁
17 回。

18 六、原告另聲請囑託台北市不動產估價師公會就87地號土地（權
19 利範圍2/5）於108年12月24日、113年2月6日之市場交易價
20 值；被告另聲請向財政部國有財產署北區分署函詢其就系爭
21 都更案部分選配房地、部分改領權利金、權利金是否尚未取
22 得等情，因本件事證已臻明確，尚無調查必要，兩造其餘攻
23 擊防禦方法及所提之證據，經核均與本件判決結果無影響，
24 爰不逐一論駁。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

27 民事第八庭 法 官 張瓊華

28 上列正本係照原本作成。

29 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
30 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
31 審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
02 書記官 邱美榕