

01 臺灣臺北地方法院民事判決

02 113年度訴字第7000號

03 原告 聖得福建建設開發股份有限公司

04 0000000000000000
05 法定代理人 吳明珠

06 訴訟代理人 蔡志揚律師

07 被告 林瑪莉

08 0000000000000000
09 訴訟代理人 蔡順雄律師

10 複代理人 張叡文律師

11 訴訟代理人 鄭凱威律師

12 邵俊暘

13 上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國114年6月9
14 日言詞辯論終結，判決如下：

15 主文

16 被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾陸萬肆仟伍佰參拾陸元，及自民
17 國一百一十四年十一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計
18 算之利息。

19 訴訟費用由被告負擔。

20 本判決於原告以新臺幣肆拾參萬元為被告供擔保後，得假執行；
21 但被告如以新臺幣壹佰貳拾陸萬肆仟伍佰參拾陸元為原告預供擔
22 保，得免為假執行。

23 事實及理由

24 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
25 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
26 法第24條定有明文。本件兩造簽訂之土地合建契約（下稱系
27 爭契約）第22條約定，因約涉訟時，合意以本院為第一審管
28 轄法院，揆諸前開規定，本院自有管轄權，合先敘明。

29 二、原告主張：伊擔任「擬訂臺北市○○區○○段○○段000地
30 號等19筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系
31 爭都更案）之實施者，於民國103年11月13日與被告簽訂

系爭契約。都更案以權利變換方式實施都市更新，實施者提出作為分配依據之權利變換計畫，須經主管機關核定，係公權力對之所為之必要監督；然而土地所有權人是否另與實施者簽訂「合建契約」及其內容如何，屬私法自治原則下之契約自由範圍，更新單元內之土地所有權人以何方式參與都市更新事業，何者對土地所有權人較為有利，非主管機關所得與問。都市更新事業之「實施方式」雖採「權利變換」，但實施者與相關權利人間如有簽訂合建契約，雙方權利義務仍係依合建契約之約定辦理，主管機關並不過問雙方合約約定，僅依法就計畫書為審議核定與監督。本件兩造簽訂系爭契約以為合建，伊為配合地主即被告辦理稅負減免，由伊擔任系爭都更案實施者，以權利變換方式實施都市更新，伊依法辦理都市更新相關程序，然兩造間私法上權利義務關係，仍係依系爭契約之約款為準。兩造即於系爭契約第3條第6項約定係配合被告辦理稅負減免，伊於系爭都更案進行權利變換，無論權利變換之分配結果為何，被告均同意依系爭契約之分配約定為準。嗣系爭都更案興建完成，伊擬依都市更新條例第78條規定辦理成果備查時，被告與系爭都更案其他地主明知雙方已有簽訂合建契約，就雙方有關分配之權利義務應依約辦理，卻仍向臺北市政府陳情未依權利變換計畫書領得拆遷補償費，經主管機關來函要求伊檢具拆遷補償費發放證明文件，或以提出領據或出具合議書(表示雙方有簽署合建契約書，拆遷補償費另依合建契約書處理)等方式辦理。經伊向土地改良物所有權人請求提出領據或出具合議書，除被告之外，其餘所有權人均已依約提出。經伊函催被告依約提出已領取拆遷補償費之領據或出具合議書，並言明倘若被告仍遲不提出，伊為配合都更作業程序，不得不提出給付，嗣後仍將依約追償。詎被告仍拒絕配合辦理，伊為求報請主管機關准予都更成果備查之程序順利，僅得暫先將權利變換計畫之拆遷補償費合計新臺幣（下同）126萬4536元（下稱系爭補償費）匯入被告帳戶，並提出匯款證明予主管機關以

完成備查程序。兩造既約定有關分配等權利義務，均係依系爭契約之約定分配為準，伊依約並無給付被告系爭補償費之義務，則被告受領系爭補償費顯屬無法律上原因受有利益，致伊受有損害，被告應返還其利益；再者，被告擅自向主管機關陳情額外要求分配權利變換拆遷補償費之金額，未依系爭契約第19條第1項約定配合補具文件，且經催告仍未改善，致伊受有系爭補償費之損害。為此，爰依民法第179條及第182條第2項規定、系爭契約第17條第1項第1款約定，請求擇一為有利於原告之判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告126萬4536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；(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：伊為門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，該建物為系爭都更案之標的建物之一，該都更案由原告擔任實施者。依系爭都更案之核定版權利變換計畫案（下稱系爭計畫），該都更案就重建區段之土地，係99年5月12日修正公布之都市更新條例第25條之權利變換方式實施。依上開條例第36條第2項：「前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。」，故土地改良物因權利變換而遭拆除或遷移之情形，即應補償。系爭建物依系爭計畫所列之明細表合計拆遷補償費126萬4536元（即系爭補償費）。系爭建物因系爭都更案拆除，依上開條例第36條第2項規定，原告應給付拆遷補償費，被告依系爭計畫而受領系爭補償費，為有法律上原因，自無不當得利可言。再者，系爭契約第3條為關於房地車位分配原則，該條第6項約定之主要目的在於約定兩造就都市更新後房地及車位之分配比例及權利價值，與拆遷補償費無涉，且該項亦係對於「分配結果」為約定；且拆遷補償費之性質，係對於土地改良物所有權人因配合都市更新而遭受財產損失之補償，與系爭契約針

對都市更新工程完竣後，兩造針對權利價值之分配，係屬不同性質，是若原告確有將拆遷補償費納入系爭契約規範之意，即透過系爭契約排除原告給付系爭補償費之義務，應於契約中明確約定，始符合一般交易常情。縱認系爭契約所為分配約定，相對於權利變換之分配結果，屬特別約定而應優先適用，然系爭契約之內容僅針對房地車位之分配、拆遷安置費予以特別約定，並未包含拆遷補償費。有關拆遷補償費之分配或給付，系爭契約既無特別約定，自應適用上開條例第36條第2項，由實施者即原告依系爭計畫所載內容給付系爭補償費。況，原告為專業之建設公司，若有意透過系爭契約排除此一法定給付義務，自應於系爭契約清楚、明確之文字載明此一重要事項，使不具相關都更專業知識之被告得以清楚認知並據以決定是否締約。然原告不僅未於系爭契約就拆遷補償費為任何約定，更主張系爭契約並無給付被告拆遷補償費之義務，倘容原告事後任意擴張契約解釋進而主張系爭契約已排除其法定之補償義務，將嚴重損及被告權益。

又，上開條例第36條第2項之拆遷補償費，須以現金給付，不得以都市更新後分配房地之方式抵付，此屬強制規定，無法另訂契約排除適用。依此，原告自不得主張關於拆遷補償費用，已藉由系爭契約約定以房地車位分配之方式給付之。退步言之，縱認系爭契約約定致原告並無給付被告拆遷補償費之義務，惟原告於給付系爭補償費前，即已明知無給付之義務，卻仍將系爭補償費匯款至被告帳戶，依民法第180條第3款規定，自不得請求返還等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查，兩造於103年11月13日簽訂系爭契約，原告嗣於113年9月2日匯款126萬4536元至被告帳戶等情，有系爭契約、匯出匯款申請書在卷可證（本院卷第51至64頁、第141頁），且為兩造所不爭執，是上情堪信為真。

五、本院之判斷：

(一)、按都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。99年5月12日修正施行之都市更新條例第25條第1項、第25條之1分別定有明文。

1. 經查，被告就其所有系爭建物與原告協議合建，兩造並簽訂系爭契約，契約前言即明載：茲為雙方合作興建事宜，由被告提供建築用地，原告提供興建資金，在可建範圍內以都市更新方式做最有效之利用為原則，被告同意參與都市更新並指定由原告擔任實施者。且於系爭契約第1、2、9條等即以合建等為系爭契約條款內容，有該約在卷可證(本院卷第51至65頁)，依此可知，兩造所約定者乃係協議合建之性質。
2. 承上，兩造於系爭契約第3條第6項明文約定：「甲方（即被告，下同）完全知悉因乙方（即原告，下同）配合甲方進行權利變換為辦理稅負減免，無論權利變換之分配結果為何，甲方同意仍依本協議合建契約書之分配約定為準。」、第10條第1項：「本基地配合都市更新辦理權利變換，甲方依約將土地移轉予乙方或乙方指定人時，其移轉前所發生之土地增值稅由甲方自行負擔。」、同條第10項：「如因乙方配合甲方進行權利變換之稅負減免後，因有衍生出額外的稅捐負擔者，依稅捐機關所認定之納稅義務人自行負擔。（稅賦負擔之規範，其稅賦之起算時點及課徵計算等方式，依國家法令規定及稅務機關行政函示作業規範辦理之。目前依都市更新條例第46條規定，實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。依權利變換取得之土

01 地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契
02 稅40%合先敘明。屆時法令或執行方式有變動時，按當時法
03 令及執行方式辦理)。」、及第19條第1項協力義務事宜：

04 「為辦理本約都市更新暨合建事宜，甲方應依乙方或乙方指
05 定之受託人通知，配合各申請程序提供或簽署相關之文書證
06 件，如需甲方出面協辦簽署或補蓋印信或補具文件時，均應
07 於乙方或乙方指定之受託人之通知日起三日內配合辦理，不
08 得藉故遲延或拒絕。」(本院卷第53、55、56、59頁)，由此
09 可知，系爭契約第3條第6項業已明文規範兩造間就標的之權
10 利義務分配，係以協議合建之系爭契約為依據，並非以都市
11 更新條例規範之權利變換為準，洵屬明確。且兩造之所以依
12 都市更新條例之目的，係為辦理被告之稅負減免，亦已有載
13 明，並於系爭契約第10條第10項約款，指明因依都市更新條
14 例之權利變換，被告得以減免、減徵如土地增值稅及契稅
15 等，核與原告主張兩造實係協議合建，係為辦理稅負減免而
16 採行都市更新條例之權利變換乙情相符。

17 3.復查，兩造簽約時即系爭都更案適用99年5月12日修正施行
18 之都市更新條例第25條第1項、第25條之1規定，即區分權利
19 變換、協議合建等方式，再依該條例第46條第3款及第6款規
20 定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐
21 :…三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次
22 移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。…六、實施權利
23 變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增
24 值稅及契稅。」。由此可知，依上開條例規定所區分之方
25 式，須以權利變換者，始能減免、減徵土地增值稅及契稅
26 等，準此，原告主張兩造係因為辦理稅負減免而為前開約定
27 等情，亦有兩造簽約時法規可稽，是以，兩造係以協議合建
28 而簽訂系爭契約，如被告依此即無從依上開條例而受有任何
29 土地增值稅及契稅減免之減免或減徵。

30 4.又，都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有計
31 畫之再開發利用，有復甦都市機能，改善居住環境，增進公

01 共利益之功能。因此，都市更新之實施，不僅攸關公益之達
02 成，亦影響更新單元內土地所有權人之財產權，故以權利變
03 換方式實施之都市更新，實施者提出作為分配依據之權利變
04 換計畫，須經主管機關核定，係公權力對之所為之必要監
05 督，故都市更新權利變換實施辦法第3條第1項就權利變換計
06 畫應表明之事項雖有規定，然而土地所有權人是否另與實施
07 者簽訂「合建契約」及其內容如何，屬私法自治原則下之契
08 約自由範圍，更新單元內之土地所有權人以何方式參與都市
09 更新事業，何者對土地所有權人較為有利，非主管機關所得
10 與問。換言之，實施者與土地所有權人間簽訂協議合建契約
11 之內容，與契約之履行，不影響以權利變換方式實施部分之
12 土地所有權人參與分配之結果，實施者擬具之權利變換計畫
13 與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並無關
14 連，主管機關對權利變換計畫為審查時，自不及於協議合建
15 契約之內容；而實施者依權利變換計畫或「協議合建契約」
16 實際分配所生之爭議，則與權利變換計畫核定處分是否違法
17 無涉(最高行政法院109年度上字第481號判決意旨可資參
18 照)。本件兩造依系爭契約之約定，明確約定兩造間之權利
19 義務，係依系爭契約辦理，已如前述，揆之上開意旨，原告
20 就系爭都更案雖係以權利變換方式實施，然原告就與被告達
21 成協議合建，仍應以兩造間本於協議並簽立私法契約，決定
22 兩造間之權利義務，並非一概按權利變換之方式決定。從
23 而，原告主張：都市更新之實施方式與分配並無必然關係，
24 實施者與地主仍得約定以簽訂之私約「分配」約定為準。兩
25 造簽訂系爭契約，業已揭明被告完全知悉系爭都更案之實施
26 方式之所以採權利變換，係因原告為配合被告辦理稅負減免
27 (依系爭都更案報核時之99年修正公布之都市更新條例第46
28 條規定，僅「實施權利變換」方得減免土地增值稅及契
29 稅)，故約定日後無論權利變換之分配結果為何，被告同意
30 仍依協議合建之系爭契約之分配約定為準，兩造之約定極為
31 明確等語，核與上情大致相符，應屬可採。

01 5. 被告雖以：拆遷補償費（無論係合法建築物或其他土地改良
02 物），係就遭拆除或遷移之土地改良物之價值或殘餘價值所
03 為之補償；拆遷安置費則係就遭拆除之合法建築物，至更新
04 後建築物完成再行遷回，實施者補貼所有權人更新期間之租
05 金。拆遷補償費與拆遷安置費之性質、目的、計算基礎均不
06 相同，系爭契約既未就拆遷補償費為任何約定，自應適用都
07 市更新條例第36條第2項、系爭計畫之內容，原告應給付拆
08 遷補償費與被告。系爭契約既已就非屬合法建築物之「未合
09 法登記之耐久性頂樓增建物或地下室」約定每坪2萬元之補
10 償費用，即原告所稱之類似權利變換計畫之其他土地改良物
11 拆遷補償費，何以對於價值更高、更應受法律保障之合法建
12 築物之拆遷補償費卻隻字未提。倘若系爭契約確有意排除合
13 法建築物之拆遷補償費，理應於契約中明確記載等語。關
14 此，原告主張：系爭契約既已就非屬合法建築物之「未合法
15 登記之耐久性頂樓增建物或地下室」約定補償費用，依明示
16 其一排除其他之解釋法則，自不包含「合法建築物」之拆遷
17 補償費。協議合建之通常實務未就「合法建築物」提供拆遷
18 補償費，係因「合法建築物」之部分依法有持有其坐落土地
19 之應有部分，而土地之應有部分依據都市計畫及建築相關法
20 令規定，可以創造出可興建及可銷售之房屋坪數；至「非合
21 法建築物」因未持有土地之應有部分，本身無法產出可建坪
22 數，則自土地開發而言，非合法建築物並無任何價值，然因
23 在拆除前具使用價值，建方如不予以補償，勢將難以整合具有
24 其使用權益之地主，故額外承諾可提供補償與地主。亦
25 即，合法建築物本身並不會產出新建建物坪數，能產出新建
26 建物坪數者係源自於其坐落土地之應有部分，且合建雙方本
27 即會依地主應有部分土地可產出之面積約定分配，如系爭契
28 約第3條，故合法建築物並不需要額外提供補償；反之，非
29 合法建築物因未有坐落土地之應有部分，而未能有任何對應
30 之分配坪數，所以才需要額外提供補償等語。然則，兩造間
31 就系爭契約之性質為協議合建，已如前述，關於系爭都更案

01 之權利變換計畫拆遷補償費即系爭補償費，依前開規定及說
02 明可知，仍應以兩造間約定之系爭契約約款辦理，並不適用
03 都更條例，被告雖以都更條例規定推認其亦得請求拆遷補償
04 費，然此與系爭契約約定之協議合建性質並不相符，故被告
05 上開所辯，並不足採。

06 7. 綜上，兩造於系爭契約第3條第6項約定係配合被告辦理稅負
07 減免，原告於系爭都更案進行權利變換，無論權利變換之分
08 配結果為何，被告均同意依系爭契約之分配約定為準。嗣系
09 爭都更案興建完成，原告依都更條例辦理成果備查時，其為
10 求報請主管機關准予都更成果備查之程序，原告雖將系爭補
11 償費匯入被告帳戶，然兩造既約定有關分配等權利義務，均
12 係依系爭契約之約定分配為準，惟依系爭契約約定內容，原
13 告並無依約給付被告系爭補償費之義務，則被告受領系爭補
14 償費顯屬無法律上原因受有利益，致原告受有損害，被告應
15 返還其利益；從而，原告主張被告受領原告之126萬4536
16 元，屬無法律上原因而受利益，致原告受有損害，應由被告
17 返還給原告等節，自屬有據。

18 (二)、至被告依民法第180條第3款規定，就被告受領之系爭補償費
19 126萬4536元不得請求返還等節。然按民法第180條第3款所
20 謂非債清償，須債務人所為給付，出於任意為之者，始足當
21 之。若因避免強制執行或為其他不得已之事由，而為給付
22 者，雖於給付時，明知債務不存在，仍非不得請求返還（最高
23 法院74年度台上字第1057號判決意旨參照）。經查，原告
24 於向主管機關辦理上開系爭都更案程序時，本於系爭契約之
25 約定，已清楚知悉就該補償費並無給付被告之義務，固屬為
26 清償債務且於給付時明知無給付義務之情形；惟原告係因其
27 為系爭都更案之實施者，僅得依都市更新權利變換計畫案所
28 載之規定辦理，再送請各級主管機關辦理，然因原告於113
29 年7月至8月以LINE通知、113年8月9日催請被告依約辦理等
30 情，有各該紀錄可稽（本院卷第107、109至123頁），且經
31 被告於113年8月21日以存證信函表示斷無可能願出具相關憑

01 證供原告續依上述程序完成系爭都更案相關程序事宜，原告
02 遂本此不得已之事由，給付被告該款項(本院卷第141頁)，
03 摸諸前開說明意旨，自難認原告已受民法第180條第3款之限
04 制，不得請求被告返還該提存款項。是被告此部分所辯，尚
05 不可採。

06 (三)、又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
13 條分別定有明文。原告本件請求之利息自起訴狀繕本送達翌
14 日即被告自114年11月15日起（繕本於114年11月4日寄存送
15 達，有送達證書可參，本院卷第153頁，依民事訴訟法第138
16 條第2項規定於同年月00日生送達效力）至清償日止，就所
17 應給付原告之上開金額按年息5%計算之利息，核無不當，自
18 應准許。

19 六、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告給付126萬4536
20 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即自114年11月15日起
21 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。又原告上開
22 請求既有理由，其餘請求權即無審酌之必要，併此敘明。兩
23 造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別
24 酌定相當擔保金額准許之。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　25　　日
29 　　　　　　民事第六庭　　法　　官　　陳智暉

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

03 書記官 陳芮渟