

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1005號

原告 鴻亞建設股份有限公司

法定代理人 查彥廷

訴訟代理人 蔡炳楠律師

複代理人 黃敏綺律師

被告 陳美秀
陳重積

共同

訴訟代理人 謝昆峯律師

徐沛曠律師

被告 陳芊卉

陳芊孜

上列當事人間請求給付都更找補款項事件，本院於民國114年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應於繼承被繼承人陳冠良之遺產範圍內連帶給付原告新臺幣1,793萬7,760元，及自民國113年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告於繼承被繼承人陳冠良之遺產範圍內連帶負擔99%，餘由原告負擔。

四、本判決主文第一項，於原告以新臺幣597萬9,253元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,793萬7,760元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 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
03 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
04 法第24條定有明文。經查，原告依其與被告之被繼承人陳冠
05 良（下稱陳冠良）簽訂之都市更新事業合作契約書（下稱系
06 爭契約）之法律關係，請求被告於繼承陳冠良遺產範圍內連
07 帶給付找補款，而原告與陳冠良於系爭契約第18條約定如因
08 契約糾紛涉訟時，同意以本院為第一審管轄法院（見卷第34
09 頁），依上開規定，本院就本件訴訟有管轄權。

10 二、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減
11 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
12 第1項第3款定有明文。查原告起訴聲明「被告應連帶給付
13 原告新臺幣（下同）2,290萬7,210元及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准
15 宣告假執行。」（見卷第9頁），嗣經多次變更，最終聲明
16 「被告應於繼承被繼承人陳冠良之遺產範圍內，連帶給付
17 原告1,814萬4,670元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
18 止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執
19 行。」（下稱最終聲明，見卷第273頁），核屬減縮應受判
20 決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

21 三、被告陳芊卉、陳芊孜（下稱被告陳芊卉2人，以下與陳美
22 秀、陳重積合稱被告4人）經受合法通知，未於言詞辯論期
23 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
24 之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：陳冠良於民國98年10月9日與伊簽訂系爭契約，
27 以地主身份參與臺北市○○區○○段○○段000地號等44筆
28 土地都市更新案（下稱系爭都更案），依系爭契約第3條約
29 定，陳冠良可分得建物52.88坪及1.5個停車位，嗣經協議，
30 伊同意陳冠良可再分得1個停車位（即共2.5個停車位）；又
31 因陳冠良未選1樓建物，可再多分得7.05坪建物，故其可分

01 得建物坪數為59.93坪，惟陳冠良不幸於110年5月8日死亡，
02 被告4人為陳冠良之繼承人。因系爭都更案業已完工，伊已
03 依約將陳冠良所選定之E戶4樓及11樓房屋、B3編號17、18、
04 19停車位（詳如附表所示，下稱系爭不動產）登記於陳冠良
05 名下，經換算後，陳冠良應補償建物差額坪數27.48坪、0.5
06 個停車位予伊，以伊於108年正式對外銷售之底價表建物每
07 坪66萬元、B3車位為每個230萬元計算，陳冠良應補償建物
08 差額價金1,722萬9,960元、停車位差額價金109萬2,500元，
09 合計1,832萬2,460元，陳冠良並應返還伊合約保證金21萬
10 元、給付代書費用及稅費等24萬6,610元，扣除伊應補償陳
11 冠良之建物拆遷補償費用26萬元、租金補貼37萬4,400元
12 後，陳冠良應給付伊1,814萬4,670元。被告4人為陳冠良之
13 全體繼承人，均未拋棄繼承，自應於繼承陳冠良遺產範圍內
14 連帶負給付責任。爰依系爭契約第10條2項約定及民法第115
15 3條規定，請求被告於繼承陳冠良遺產範圍內連帶如數給付
16 等語，並聲明如前揭最終聲明。

17 二、被告方面：

18 (一)被告陳美秀、陳重積（下稱被告陳美秀2人）答辯略以：渠
19 對於原告主張之停車位差額價金109萬2,500元、返還合約保
20 證金21萬元、給付代書費用及稅費等共24萬6,610元，及原
21 告應補償陳冠良之建物拆遷補償費用26萬元、租金補貼37萬
22 4,400元等均不爭執。但本件應找補建物面積應為26.23坪，
23 且原告應先舉證證明其主張之公開銷售定價為真實，縱認為
24 真實，本件亦應以4樓每坪單價之平均價格即每坪63.08萬元
25 為計算基礎，被告4人應給付之建物差額價金應為1,571萬8,
26 590元。又繼承人於遺產稅繳清前，無法辦理遺產之移轉登
27 記，因被告就財政部臺北國稅局核定陳冠良之遺產稅應納稅
28 額認尚有爭議而申請復查，於被告繳清遺產稅前，被告實無
29 法辦理遺產之提領或移轉，以給付系爭都更案之應找補金額
30 予原告，實屬不可歸責於被告之事由致未為給付之情形，被
31 告應不負遲延責任，原告請求遲延利息為屬無據等語，並聲

01 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
02 願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 (二)被告陳芊卉2人經合法通知未到庭陳述，亦未提出書狀為任
04 何聲明及陳述。

05 三、經查，原告主張陳冠良與其簽訂系爭契約，以地主身份參與
06 系爭都更案，依系爭契約第3條約定，陳冠良可分得建物52.
07 88坪及1.5個停車位，嗣經協議，原告同意陳冠良可再分得1
08 個停車位（即共2.5個停車位），原告已將陳冠良選定之E戶
09 4樓及11樓房屋、B3編號17、18、19停車位（即系爭不動
10 產）登記於陳冠良名下，陳冠良應補償停車位差額價金109
11 萬2,500元、返還合建保證金21萬元、給付代書費及稅費等
12 共24萬6,610元，原告應補償陳冠良建物拆遷補償費26萬
13 元、租金37萬4,400元，陳冠良於110年5月8日死亡，被告4
14 人為陳冠良之全體繼承人等事實，為被告陳美秀2人所不爭
15 執（見卷第274至277頁、第312頁、第294至295頁、第126
16 頁），並有系爭契約、特約事項、協議書、不動產登記費用
17 明細表及規費收據、契稅繳款書、房屋稅繳款書、代書代辦
18 費用收據、系爭不動產之建物登記第二類登記謄本、支票影
19 本及陳冠良之除戶謄本、繼承系統表等在卷可稽（見卷第21
20 至41頁、第51至62頁、第191至194頁、第207頁、第111、43
21 頁），而被告陳芊卉2人已於相當時期受合法通知，未於言
22 詞辯論期日到庭，亦未提出書狀爭執，應視同自認（民事訴
23 訟法第280條第3項、第1項參照），故認原告此部分主張屬
24 實可採。

25 四、惟原告主張陳冠良應補償建物差額坪數為27.48坪，以其於1
26 08年正式對外銷售之底價表每坪66萬元計算，陳冠良應補償
27 建物差額價金1,722萬9,960元，且被告4人應於繼承被繼承
28 人陳冠良遺產範圍內，連帶給付自起訴狀繕本送達翌日起之
29 法定遲延利息等語，被告陳美秀2人則否認之，並以前揭情
30 詞為答辯。茲就本件爭點判斷如下：

31 (一)陳冠良應補償建物差額坪數究為幾坪？

01 1.查系爭契約第3條第3項第1款約定：「任一方分配所得之
02 房屋其建物面積包括主建物、附屬建物及共同使用部分在
03 內，且甲方分得之建物面積內，其公共使用部分不得超過
04 27%，如有超過，超過之部分不得計入甲方所分得之建物
05 面積。」，系爭契約附記第3項並約定「甲方分得之建物
06 坪數，如不取一樓，則應分得之一樓坪數得以三倍置換
07 於三樓至八樓。」（見卷第35頁），而被告陳美秀2人不
08 爭執原告主張陳冠良依系爭契約約定可分得建物坪數為5
09 9.93坪（見卷第310頁），即同意原告所主張陳冠良依系
10 爭契約第3條約定可分得建物52.88坪，因陳冠良未選1樓
11 建物，可再多分得7.05坪建物，足見陳冠良係因先選定E
12 戶4樓而得以多分得7.05坪建物，E戶11樓房屋則為陳冠
13 良另加價選購無誤。

14 2.查原告雖主張按陳冠良原可分得建物59.93坪（即52.88坪
15 +7.05坪）扣除其所選E戶4樓按合約公設27%計算後之建物
16 面積49.89坪，尚有10.04坪未分配，陳冠良另加選E戶11
17 樓（37.52坪）應先扣除未分配之10.04坪，故應找補坪數
18 為27.48坪云云；被告陳美秀2人抗辯E戶4樓及11樓房屋均
19 應扣除公共使用部分超過27%部分之面積，應找補坪數為2
20 6.23坪云云。然查：

21 (1)依附表所示E戶4樓建物之公共使用部分包括2449建號、
22 2450建號，扣除車位後之共有部分面積分別為16.45m²
23 （6941.13×【675－438】/100000，小數點算至第2位，
24 採四捨五入，下同）、35.22m²（3,204.46×1099/10000
25 0），合計51.67m²，與層次面積、陽台、雨遮加總之建
26 物總面積為170.54m²，則共同使用部分顯然超過27%，
27 是該超過27%部分之面積為5.62m²（即51.67m²－46.05
28 m²）即不應計入建物面積，從而，堪認E戶4樓建物面積
29 應以164.92m²即49.89坪計算，陳冠良原可分得建物59.
30 93坪扣除E戶4樓建物面積後，尚有10.04坪未受分配。

31 (2)又依前所述，E戶11樓房屋為陳冠良所另加價選購，惟

01 其依系爭契約仍有10.04坪未受分配，則在計算公共使
02 用部分超過27%部分應扣除者，仍應將其未受分配之10.
03 04坪納入考量，始為公平，故認應按陳冠良未受分配之
04 10.04坪佔E戶11樓房屋面積之比例計算應扣除公共使用
05 部分超過27%部分面積。而依附表所示E戶11樓建物之公
06 共使用部分包括2449建號、2450建號，扣除車位後之共
07 有部分面積分別為 12.01m^2 ($6941.13 \times \text{【0000-000】} / 1$
08 00000)、 25.60m^2 ($3,204.46 \times 799 / 100000$)，合計 $37.$
09 61m^2 ，與層次面積、陽台、雨遮加總之建物總面積為 12
10 4.03m^2 ，則共同使用部分超過27%部分之面積為 4.12m^2
11 (即 $37.61\text{m}^2 - 33.49\text{m}^2$)，以10.04坪即 33.19m^2 與總面
12 積 124.03m^2 比例0.268計算應扣除共同使用部分超過27%
13 部分之面積為 1.1m^2 ，則陳冠良應找補面積即為 89.74m^2
14 ($124.03\text{m}^2 - 33.19\text{m}^2 - 1.1\text{m}^2$)即27.15坪。

15 (3)從而，認定陳冠良應找補面積為27.15坪，兩造主張應
16 找補之面積均有失公平，不足採信。

17 (二)建物差額價金之計算究應以每坪66萬元或63.08萬元為基
18 礎？原告得請求之建物差額價金為何？

19 1.查系爭契約第3條第5項約定「甲方分配取得之房屋或車位
20 如有不足一戶或一位者，以乙方決定該戶房屋或車位之價
21 金（如乙方已經對外公開銷售，則以第一次公開銷售定價
22 之九五折計算），由甲方決定購買不足之部分或選擇放棄
23 該戶房屋或車位而由乙方補貼其價金。…」（見卷第24
24 頁），足認陳冠良與原告約定價購不足部分之房屋價金，
25 係以原告第一次公開銷售房屋訂價之95折計算。

26 2.原告主張系爭都更案共有8棟建物，其中4棟面向「蔣渭水
27 紀念公園」，位置較佳，相關樓層均為地主（包括陳冠
28 良）選配，並無對外販售，因此無對外銷售價格可以提
29 供，依原告委託銷售契約所載，剩餘非面公園房屋於108
30 年正式對外銷售之底價表為每坪66萬元等情，業據其提出
31 原證10委託銷售合約書、原證12委託銷售合約書一增補條

01 款（見卷第241至249頁、第267、269頁）為證，被告陳美
02 秀2人對原證12委託銷售合約書一增補條款之形式真正表
03 示則已表示不爭執（見卷第277頁），惟辯稱應以4樓每坪
04 單價之平均價格即每坪63.08萬元為計算基礎云云。而承
05 前所述，陳冠良所另加價選購之房屋為E戶11樓；比對原
06 證12價格表（見卷第269頁），E戶5樓為每坪63.7萬元，
07 每坪價格確實比其他棟同樓層價格高0.3至0.5萬元，各棟
08 5樓較同棟4樓價格每坪亦均高出0.3萬元，市場交易行
09 情，同棟樓的4樓價格確實較其他樓層低，且越高樓層之
10 價格越高等情，被告陳美秀2人已表示沒意見（見卷第27
11 5頁），堪認原告主張陳冠良所選定分配之E戶面向「蔣渭
12 水紀念公園」，位置較佳，應為可採，被告陳美秀2人抗
13 辯應以4樓每坪單價之平均價格即每坪63.08萬元為計算基
14 礎，則難認為有據。又觀之原證12價格表，原告有委託出
15 售D戶、H戶11樓房屋，價格均為每坪65.5萬元，原告就E
16 戶僅有委託出售5樓房屋，每坪單價為63.7萬元，而原告
17 委託出售D戶、H戶5樓房屋之價格則均為每坪63.2萬元，
18 顯見E戶5樓房屋與D戶、H戶5樓房屋之每坪價格相差0.5萬
19 元，則E戶11樓房屋以此原告委託出售之價格判斷，每坪
20 應以66萬元（即D戶、H戶11樓房屋單價每坪65.5萬元加上
21 E戶與D戶、H戶間價差0.5萬元）為合理。從而，認定原告
22 主張建物差額價金應以每坪66萬元計算，為屬可採。

23 3.依上所述，陳冠良應找補建物面積為27.15坪，建物差額
24 價金應以每坪66萬元計算，故認原告得請求之建物差額價
25 金為1,702萬3,050元（計算式：27.15坪×66萬元/每坪×0.
26 95）。

27 (三)原告最終得請求之找補款金額為何？

28 依前所述，原告得請求之建物差額價金為1,702萬3,050元，
29 且原告主張陳冠良應補償停車位差額價金109萬2,500元、應
30 返還合建保證金21萬元、給付代書費及稅費等共24萬6,610
31 元，原告應補償陳冠良建物拆遷補償費26萬元、租金37萬4,

01 400元等情為可採，故認原告最終得請求之找補款金額為1,7
02 93萬7,760元（即1,702萬3,050元+109萬2,500元+21萬元
03 +24萬6,610元-26萬元-37萬4,400元）。

04 (四)原告請求被告4人應於繼承被繼承人陳冠良遺產範圍內，連
05 帶給付自起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息，有無理
06 由？

07 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
09 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
10 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
11 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
12 延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
13 據者，週年利率為5%，分別為民法第229條第2項、第233
14 條第1項前段及第203條明文規定。又按因不可歸責於債務
15 人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，固為民
16 法第230條所明文規定，惟仍應由債務人就其具有不可歸
17 責之事由負舉證責任。

18 2.查系爭契約第10條第2項約定：「(二)交屋手續：1.甲方應
19 於接到乙方通知之日起十日內至乙方指定處所辦理交屋手
20 續。2.交屋手續之辦理內容：(1)除本約另有約定外，甲方
21 於辦理交屋手續前依結算並付清下列款項：包括甲方依本
22 約所應負擔之相關稅費，返還全部保證金，分配房屋之補
23 貼款，社區住戶應繳付之費用…」（見卷第29、30頁），
24 被告4人既已繼承陳冠良遺產，原告亦已將陳冠良依系爭
25 契約所選定之系爭不動產登記於陳冠良名下，被告4人即
26 應依約辦理交屋手續。又查原告於112年間即已委任律師
27 於112年8月25日發函通知被告4人於文到10日內依據系爭
28 契約及附件找補計算表辦理後續找補、交屋及過戶事宜，
29 此有律師函在卷可稽（見卷第47、49頁），然被告4人遲
30 未辦理，自應負遲延責任甚明。

31 3.被告陳美秀2人雖以本件係因財政部臺北國稅局尚未認定

01 陳冠良遺產稅應納稅額，致渠等無法辦理遺產之移轉，以
02 給付本都更案之應找補金額，屬不可歸責於債務人之事
03 由，抗辯渠等毋庸負遲延給付責任云云。惟查被告陳美秀
04 2人提出之遺產稅案件更正申請書所載日期為112年6月7日
05 （見卷第121頁），而本院向財政部臺北國稅局函詢「被
06 繼承人陳冠良…之遺產稅申報案件是否已結案？如已結
07 案，請提供核定之遺產稅資料到院；若否，則請提供遺產
08 稅申報資料到院」，經該局檢送被繼承人陳冠良遺產稅核
09 定通知書（補發）計3紙到院，其上記載「繳納日期「11
10 1/02/26～111/04/25」、「申報日期：111年1月19日」
11 （見卷第135、139至143頁），而依財政部稅務局網站資
12 料所示，1.經稅務機關核定的遺產稅案件，納稅義務人如
13 有不服，可以敘明理由，連同證明文件，依照下列的規定
14 申請復查：(1)遺產稅核定稅額通知書上有應納稅額或應補
15 徵稅額時，應在繳款書送達後，於繳納期間屆滿之次日起
16 30日內申請復查。…2.納稅義務人對復查決定仍有不服，
17 應於收到復查決定書之次日起30日內，繕具訴願書載明相
18 關資料，並將訴願書正本、副本經由原處分機關向財政部
19 提起訴願。3.納稅義務人對訴願決定仍有不服，得於訴願
20 決定書送達之次日起2個月內向高等行政法院（核課之稅
21 額或罰鍰在新臺幣150萬元以下者為地方行政訴訟庭；超過
22 150萬元者為高等行政訴訟庭）提起行政訴訟。【稅捐稽
23 徵法第19條、第35條、第38條；訴願法第14條、第56條、
24 第58條；行政訴訟法第104條之1、第106條及第229條】，
25 而臺北國稅局遺產稅核定通知書記載應納期間「111/2/26
26 ～111/04/25」，申請復查應於繳納期間屆滿之次日起30
27 日內為之，被告陳美秀於112年6月7日申請更正，顯與規
28 定不符，且距今已逾1年6月，被告陳美秀既未能提出國稅
29 局之復查決定、訴願或行政訴訟之起訴證明，自無從認
30 定被告4人未能於法定期限內繳納陳冠良之遺產稅及辦理
31 系爭不動產之繼承登記，係因國稅局核定陳冠良遺產稅有

01 誤所致；況查被告陳美秀2人自承「原告於112年8月25日
02 委請律師函請被告辦理後續找補、交屋及過戶事宜（參原
03 證4），惟因被告就遺產稅繳納及遺產分配等事項，迄今
04 仍未能達成共識，致無法辦理款項找補、交屋及過戶事
05 宜」（見卷第99頁），足認被告4人目前未能就陳冠良遺
06 產辦理繼承登記，實係因其內部就遺產稅繳納及遺產分配
07 等事項無法達成協議所致，而原告既早於112年間即已依
08 約定期通知被告4人履行契約，被告4人因內部爭議而遲未
09 辦理，自具有可歸責事由，故認原告主張被告4人應自起
10 訴狀繕本送達翌日起負給付遲延責任，為屬有據，被告陳
11 美秀2人此部分所辯，則無理由。又查本件起訴狀繕本雖
12 係於113年10月23日寄存送達於被告陳美秀、陳重積之住
13 所地警察機關（見卷第89、91頁），惟渠2人於113年10月
14 30日即已出具委任狀予訴訟代理人（見卷第103頁），足
15 認渠2人最晚於113年10月29日即已收到起訴狀繕本，而被
16 告陳芊卉2人均係113年10月21日由住所地之管委會代收起
17 訴狀繕本（見卷第93、95頁），故認被告4人應自113年10
18 月30日起負給付遲延責任。從而，原告請求被告4人應於
19 繼承被繼承人陳冠良遺產範圍內，連帶給付自起訴狀繕本
20 送達翌日起即自113年10月30日起算之法定遲延利息，為
21 有理由。

22 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條2項約定及民法第1153條
23 規定，請求被告4人應於繼承被繼承人陳冠良之遺產範圍
24 內，連帶給付原告1,793萬7,760元及自113年10月30日起至
25 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許
26 ，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願
27 供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核均與法律規定
28 相符，爰分別酌定相當擔保金宣告之。至原告敗訴部分，其
29 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
31 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，

01 併此敘明。

02 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
03 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
06 民事第六庭 法官 林春鈴

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
10 命補正逕行駁回上訴。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
12 書記官 廖昱侖

13 附表：

14

	層次面積	陽台	雨遮	共有部分 (2449建號)	共有部分 (2450建號)
4樓	105.61m ²	9.10m ²	4.16m ²	6,941.13m ² 持分675/100000 (含車位438/100000)	3,204.46m ² 持分1099/100000
11樓	74.85m ²	8.7m ²	2.87m ²	6,941.13m ² 持分1049/100000 (含車位876/100000)	3,204.46m ² 持分799/100000