

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6716號

原告 尋彭郁芝

尋琬琿

共同

訴訟代理人 尋孝國

被告 富享建設股份有限公司

法定代理人 邱忠賢

訴訟代理人 施竣中律師

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國114年2月3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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款及第2項分別定有明文。經查，原告起訴時先位聲明係依民國99年8月13日合作興建契約書（下稱系爭合建契約）第18條其他約定事項第11項、交屋通知函（租金補貼計算至交屋日）及繼承之法律關係為請求，嗣於113年12月26日以民事準備一狀追加系爭合建契約第18條其他約定事項第15項約定為請求，核屬追加請求權基礎，而被告未為異議而為本案言詞辯論，依前揭規定，應視為同意訴之追加，是原告就追加先位聲明之請求權基礎，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)訴外人宋鳳芹及其長子甲○○於99年8月13日與被告簽立系

01 爭合建契約，約定由宋鳳芹提供臺北市大同區市○段0○段0
02 00地號土地及其上同段834建號建物（權利範圍全部），及
03 同段870、871地號及其上同段826建號建物（權利範圍334/
04 1,000），甲○○則提供同段870、871地號及其上同段826建
05 號建物（權利範圍166/1,000）與被告合作興建大樓（下稱
06 系爭建案）。嗣宋鳳芹於101年10月11日將其所有前開870、
07 871地號及其上同段826建號建物贈與甲○○及次子即訴外人
08 尋非常（權利範圍各為167/1,000），尋非常並於103年4月1
09 日在系爭合建契約書簽章，後原告丙○○因尋非常於108年7
10 月26日死亡而繼承尋非常就系爭合建契約之權利義務；另甲
11 ○○於99年10月14日將其所有上開土地及建物（權利範圍16
12 6/1,000）以夫妻贈與方式贈與原告乙○○○，原告乙○○
13 ○並於101年7月11日在系爭合建契約書上簽章，原告乙○○
14 ○復於同年10月11日將前開土地及建物回贈甲○○後，甲○
15 ○再於同年12月20日將前開870、871地號及其上同段826建
16 號建物之原所有暨受贈予宋鳳芹之權利範圍，合計權利範圍
17 333/1,000贈與原告乙○○○。原告乙○○○、丙○○分別
18 以前開870、871地號及其上同段826建號建物（下稱系爭826
19 建號建物）之權利範圍333/1,000及167/1,000參與系爭建
20 案，其後系爭建案由被告擬訂為臺北市大同區市○段0○段0
21 00地號等31筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（下
22 稱系爭都更案），經臺北市政府於106年10月5日准予核定實
23 施，並經被告分別於112年6月2日、112年5月31日交屋予原
24 告乙○○○、丙○○。

25 (二)先位主張：原告所有系爭826建號建物於106年9月間交付被
26 告拆除後，被告即依系爭合建契約按月支付拆遷補償費（即
27 租金補貼）予原告乙○○○2萬5,333元、原告尋非常1萬2,6
28 67元，尋非常死亡後繼續支付原告丙○○。其後原告乙○○
29 ○、原告丙○○分別於110年6月21日、110年6月22日依系爭
30 合建契約註2條款以書面告知被告以「權利變換」作為交屋
31 找補金額計算基準，且兩造並無廢止系爭合建契約，故除交

01 屋找補金額計算外，系爭合建契約其他部分（包含租金補貼
02 部分）仍具效力，每月租金補貼款應計算至交屋日。詎被告
03 於110年9月1日各支付原告乙○○○、原告丙○○租金補貼1
04 萬6,922元、8,411元後即未再支付，尚欠原告乙○○○110
05 年9月租金補貼8,411元及自110年10月1日起至112年6月2日
06 共計20個月又2天之租金補貼共51萬6,760元及累積利息金額
07 5萬7,353元，總計57萬4,133元；積欠原告丙○○110年9月
08 租金補貼4,256元及自110年10月1日起至112年5月31日共計2
09 0個月之租金補貼共25萬7,596元及累積利息金額2萬8,629
10 元，總計28萬6,225元。為此先位依系爭合建契約第18條其
11 他約定事項第11、15項、交屋通知函（租金補貼計算至交屋
12 日）及繼承之法律關係，請求被告給付租金補貼至交屋之日
13 及累積利息即給付原告乙○○○57萬4,133元、丙○○28萬
14 6,225元。並聲明：1.被告應給付原告乙○○○57萬4,113
15 元，及其中51萬6,760元自113年10月1日起至清償日止，按
16 週年利率5%計算之利息。2.被告應給付原告丙○○28萬6,22
17 5元，及其中25萬7,596元自113年10月1日起至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

19 (三)備位主張：原告於106年9月間將系爭826建號建物交付被告
20 拆除後，被告使用土地搭建系爭建案之樣品屋及銷售中心
21 （下合稱銷售中心），並經被告於107年11月21日開工進行
22 都更改建，被告並自106年9月起至110年9月給付原告租金補
23 貼合計48個月，然依臺北市政府都市發展局都市更新事業及
24 權利變換計畫內有關費用提列總表（下稱系爭總表）說明13
25 「安置期間住宅租金補貼＝ \sum 居住面積 i ×住宅租金水準×安
26 置期間（即更新期間+6個月）」可知，都更改建之安置期
27 間應為開工日至交屋日，「預售屋銷售期間」即106年9月21
28 日至107年11月20日為銷售行為期間非屬「權利變換安置期
29 間」，被告使用原告土地搭建銷售中心進行預售屋銷售而給
30 付原告之費用，應屬系爭建案銷售成本，屬銷售管理費項
31 目，不應計入安置期間租金補貼額度，被告支付原告安置期

01 間之租金補貼應計算至交屋日。而被告就系爭826建號建物
02 應給付原告乙○○○、原告丙○○每月租金補貼各為每月2
03 萬4,234元、1萬2,155元，然被告於110年9月1日支付原告乙
04 ○○○、原告乙○○○租金補貼1萬6,922元、8,411元後即
05 未再支付，尚欠原告乙○○○當月租金補貼7,312元及自110
06 年10月1日起至112年6月2日共計20個月又2天之租金補貼共4
07 9萬3,608元及累積利息金額5萬4,752元，總計54萬8,360
08 元；積欠原告丙○○當月租金補貼3,744元及自110年10月1
09 日起至112年5月31日共計20個月之租金補貼共24萬6,844元
10 及累積利息金額2萬7,420元，總計27萬4,264元，為此依據
11 系爭合建契約註2條款、系爭總表說明13及繼承之法律關
12 係，請求被告給付租金補貼至交屋之日及累積利息即給付原
13 告乙○○○54萬8,360元、丙○○27萬4,264元。並聲明：1.
14 被告應給付原告乙○○○54萬8,360元，及其中49萬3,608元
15 自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
16 2.被告應給付原告丙○○27萬4,264元，及其中24萬6,844元
17 自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
18 3.願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)先位部分：兩造簽訂系爭合建契約時擬採都更方式進行，然
21 因都更程序尚需經過其他地主同意、容積獎勵計算，最後經
22 市府審議核定結果方能定案，系爭合建契約始於第2條「合
23 作方式」約定「市府核准計畫後申請相關執照」，以及第18
24 條其他特約事項第4項約定「如有必要如容積增加等基於雙
25 方利益考量應重新規劃『設計合作』」、第11項拆遷補償費
26 約定「甲方依據合建契約作為合作方式為基礎」，及於系爭
27 合建契約附註事項第2項約定「乙方（即被告）同意甲方
28 （即原告）於本標的之權利變換計畫經市府核定後，於私約
29 （即合建契約）與權變擇優選擇有利於甲方之合作方式」。
30 依臺北市政府106年10月5日核定函第12項記載，系爭建案採
31 『權利變換方式』實施，系爭總表其中表1第2大項權利變換

01 費用 (C) 第四項、第(二)點合法建築物拆遷安置費用已記載於
02 「說明十三」，且拆遷安置及拆遷補償費用均為都市更新條
03 例第51條及都市更新權利變換實施辦法第19條規定所應提列
04 共同負擔項目及費用，並據以統計地主與實施者更新後應受
05 分配土地及建物權利或價值之比例，非由被告任意計算，且
06 原告既已選擇以權利變換作為合作方式，其權利義務自須依
07 據政府核定之權利變換內容做為依據，自不得任意主張僅限
08 交屋找補金額計算以權利變換計算。參以兩造於112年2月22
09 日簽訂應分配及選配房屋車位價金找補協議書，其中第2條
10 已記載「合建契約及權利變換擇優；權變條件較優，權利變
11 換核定甲方應補貼乙方__元」，實際找補價金方式則依前開
12 協議書第3條約定，並依據都市更新條例第52、63條及都市
13 更新權利實施辦法第27、30條規定辦理後續，顯示原告認為
14 依據「權利變換方式」應分配權利價值，高於系爭合建契約
15 應分配權利價值，方選擇權利變換方式作為合作依據，自無
16 再主張租金補貼應計算至交屋日之理。

17 (二)備位部分：依系爭合建契約第3條第1項第1款第5目約定「甲
18 方應配合申請99年度台北好好看系列二綠美化獎勵容積文件
19 簽署及相關作業辦理」，原告將系爭826建號建物交予被告
20 拆除做為綠化，係為另行取得綠美化容積獎勵，該款更約定
21 因取得該容積增加分配約定，被告並非於拆除後即興建銷售
22 中心，該銷售中心經臺北市政府都市發展局以107年7月10日
23 同意備查始核發使用許可，可知被告銷售行為均在107年7月
24 之後，況系爭權利變換計畫將取得雜項執照後興建銷售中心
25 均列入銷售成本費用屬於必要費用，本即屬於核定事項範
26 圍，與拆遷安置費用無關，被告在合建土地內搭建銷售中心
27 本屬當然，無另行給付租金之必要。臺北市政府核定本件權
28 利變換計畫所記載之拆遷安置費用為48個月，開工日並非強
29 制給付安置費用起算點，不論被告於開工前給付或開工後給
30 付，性質上都是拆遷安置費用，均應自106年9月21日計算至
31 110年9月20日期滿48個月，原告請求給付租金補貼至交屋日

01 為無理由等語。

02 (三)並聲明：(1)原告之訴及假執行聲請均駁回。(2)如受不利益判
03 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、不爭執事項（卷第222、223頁）：

05 (一)原告乙○○○與被告簽訂系爭合建契約，以其所有之臺北市
06 大同區市○段0○段000○000地號及其上826建號（權利範圍
07 333/1000）參與京王建案，原告丙○○因繼承而承受簽約人
08 尋非常之權利義務以同地號土地與同建號建物（權利範圍16
09 7/1000）參與京王建案。

10 (二)系爭合建契約註2條款載明「乙方（即被告）同意甲方（即
11 原告）於本約標的之權利變換計畫經市府核定後，於私約與
12 權變擇優選擇有利於甲方之合作方式。」

13 (三)系爭建案由被告為實施者擬具「擬定臺北市大同區市○段○
14 ○段000地號等31筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
15 案」，臺北市政府於106年10月5日准予核定實施。

16 (四)系爭都更計畫案中，權利變換計畫中需提列48個月拆遷安置
17 費。

18 (五)系爭826建號建物於106年9月間交付被告後拆除，870、871
19 地號土地由被告使用，被告依據系爭合建契約自826建號建
20 物交付日起按月支付原告乙○○○每月2萬5,333元、丙○○
21 每月12,668元之租金補貼至110年9月間，共計支付48個月。

22 (六)原告於110年6月以存證信函通知被告「依據合建契約註2條
23 款，敬告貴公司本人選擇以權利變換作為交屋找補金額計算
24 基準。」、原告於112年2月22日簽署「應分配及選配房屋車
25 位價金找補協議書」。

26 (七)被告於110年5月18日寄給原告告知交屋通知函載明「*合作興
27 建契約書…★另有關每月租金補貼款依計算至交屋日」。

28 (八)原告乙○○○於112年6月2日交屋（房屋A5-21F、A1-15F、
29 車位B3-118、B4-96），原告丙○○於112年5月31日交屋
30 （房屋A5-17F，車位B4-104）。原告皆與被告以「權利變換
31 交屋找補金額」找補完成。原告乙○○○補給被告1,848萬

01 1,982元、原告丙○○補給被告870萬8,057元。

02 四、本院之判斷

03 (一)原告先位主張被告應依系爭合建契約約定及交屋通知函給付
04 租金補貼至交屋日，有無理由？

05 1.按都市更新條例第36條第1項第18款規定「都市更新事業計
06 畫應視其實際情形，表明下列事項：權利變換之分配及選
07 配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比
08 率。」、第51條規定「實施權利變換時，權利變換範圍內供
09 公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠
10 地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登
11 記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地
12 抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利
13 息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變
14 更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由
15 實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範
16 圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其
17 相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分
18 配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建
19 築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳
20 納。」、都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第5款規定
21 「本條例第51條所定負擔及費用，範圍如下：權利變換費
22 用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估
23 價費、依本條例第57條第4項規定應發給之補償金額、拆遷
24 安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業
25 務費。」。

26 2.系爭都更案前經臺北市政府以106年10月5日府都新字第1063
27 0280502號函核定准予實施，且說明敘明「本案採權利變
28 換方式實施」（本院卷第47、48頁），系爭合建契約附註事
29 項第2項亦約定「乙方（即被告）同意甲方（即原告）於本
30 標的之權利變換計畫經市府核定後，於私約與權變擇優選擇
31 有利於甲方之合作方式」（本院卷第34頁），而權利變換費

01 用包含拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費，此觀之都市更新
02 條例第51條、都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第5款
03 即明，原告既於110年6月21日、110年6月22日分別以中壢自
04 立郵局第278號存證信函、板橋八甲郵局第119號存證信函通
05 知被告以「權利變換作為交屋找補金額計算」（本院卷第5
06 9、61頁），其權利義務自須依臺北市政府核定之權利變換
07 內容做為依據，自無僅擇權利變換內容中有利於己之部分適
08 用。原告雖主張系爭合建契約附註事項第2項係約定比較合
09 建契約與權利變換相同項目中則其較優者，然依都市更新條
10 例第36條第1項第18款、第51條都市更新權利變換實施辦法
11 第19條第1項第5款規定，原告既擇權利變換之分配及選配方
12 式，即應一併適用包含在權利變換費用內之拆遷安置費，而
13 拆遷安置費之計算方式，業經規定於系爭總表中（本院卷第
14 79至85頁），臺北市政府核定之系爭都更案權利變換計畫書
15 亦載明拆遷安置費標準「本更新單元範圍內合法建築物之拆
16 遷安置採租金補貼方式辦理：拆遷安置費＝ \sum 安置期間住宅
17 租金補貼 i ＋ \sum 安置期間營業租金補貼 i ＋其他安置費」、
18 「本案安置期間以48個月計算，拆遷安置費共計15,550,416
19 元。*更新期間＝42（月），安置期間＝更新期間＋6
20 （月）＝42（月）＋6（月）＝48（月）」（本院卷第52
21 頁），被告並已支付原告48個月拆遷安置費。雖被告寄交原
22 告之交屋通知函記載「★另有關每月租金補貼款依計算至交
23 屋日」（本院卷第67、69頁），惟被告實際給付至110年9月
24 滿48個月之拆遷安置費後即未再支付，且觀諸被告提出本件
25 都更案之地主選擇合建VS權變方案統計表（本院卷第195
26 頁）所示，多數地主為合建性質，足見上開交屋通知函為制
27 式整批通知，並無以之對原告為承諾而受其拘束之意思表
28 示。至於系爭合建契約第18條其他特約事項第15項雖約定
29 「乙方保證本約簽定後，同基地內若有更優渥之條件，甲方
30 應與比照分配。」（本院卷第30頁），此條文文字既規定在
31 「同基地內」比照分配，所比照之對象自應是同基地內其他

01 地主之簽約條件，而非指原告選擇權利變換方式後，再就權
02 利變換方式與系爭合建契約內容逐項比較。是以原告先位主
03 張依系爭合建契約第18條其他約定事項第11、15項、交屋通
04 知函（租金補貼計算至交屋日）及繼承之法律關係，請求被
05 告給付租金補貼至交屋之日及累積利息即給付原告乙○○○
06 57萬4,133元、丙○○28萬6,225元，為無理由。

07 (二)原告備位主張被告應依權利變換規定，給付拆遷安置費至交
08 屋日，有無理由？

09 1.按都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第7款規定「本條
10 例第51條所定負擔及費用，範圍如下：□管理費用：指為實
11 施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管
12 理費用。」，另依系爭合建契約第3條第1項第1款第4目約定
13 「甲方應同意配合乙方辦理都市更新獎勵容積及容積移入申
14 請，參加台北好好看系列二容積獎勵申請者該項獎勵容積依
15 本條第一項第一款第4目（應為第2目之4）約定比例分
16 配。」、同條款第5目約定「甲方應配合申請99年度台北好
17 好看系列二綠美化獎勵容積文件簽署及相關作業辦理。」

18 （本院卷第20、21頁），足見原告將系爭826建號建物交予
19 被告拆除之初，係為配合取得綠美化容積獎勵，進而獲得該
20 容積增加分配約定；其後被告在該土地上興建銷售中心，為
21 被告銷售預售屋行為之一部分，因系爭權利變換計畫將興建
22 銷售中心列入銷售費用，即與拆遷安置費用無涉，且原告既
23 已將建物及坐落土地交予被告，被告即無另行給付租金之必
24 要。

25 2.都市更新條例施行細則第31條固規定「本條例第67條第1項
26 第1款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都
27 市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整
28 建方式實施更新者為限。」，惟臺北市政府核定之系爭都更
29 案權利變換計畫書記載拆遷安置費發放時程為「本案合法建
30 築物拆遷安置費之發放，預定於拆遷日（權利變換計畫公告
31 後第120天之後）後按月發放，逾期未領取者依法辦理提

01 存。」（本院卷第52頁），而被告係自原告106年9月間將系
02 爭826建號建物交付被告拆除後即按月給付48個月之拆遷安
03 置費予原告，並非依上開權利變換計畫書記載於拆遷日（權
04 利變換計畫公告後第120天之後）發放，惟依臺北市政府核
05 定之發放時程為「拆遷日（權利變換計畫公告後第120天之
06 後）後按月發放」，非都市更新條例施行細則第31條規定之
07 「實際施工期間」可知，拆遷安置費並無強制自何日起給
08 付，而被告既已依臺北市政府核定之系爭都更案權利變換計
09 畫書所載給付48個月拆遷安置費，則原告備位主張依系爭合
10 建契約註2條款、系爭總表說明13及繼承之法律關係，請求
11 被告給付租金補貼及累積利息即給付原告乙○○○54萬8,36
12 0元、丙○○○27萬4,264元及積欠租金補貼之遲延利息，亦無
13 理由。

14 五、綜上所述，原告先位主張依系爭合建契約第18條其他約定事
15 項第11、15項、交屋通知函（租金補貼計算至交屋日）及繼
16 承之法律關係，請求被告給付租金補貼至交屋之日及累積利
17 息即給付原告乙○○○57萬4,133元、丙○○○28萬6,225元；
18 及備位主張依系爭合建契約註2條款、系爭總表說明13及繼
19 承之法律關係，請求被告給付租金補貼至交屋之日及累積利
20 息即給付原告乙○○○54萬8,360元、丙○○○27萬4,264元及
21 積欠租金補貼之遲延利息，均屬無理由，應予駁回。原告假
22 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

23 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
26 民事第八庭 法官 林芳華

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
31 書記官 孫福麟