臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1601號

上　訴　人　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

訴訟代理人　林志強律師

　　郭俊廷律師

　　楊品妏律師

被 上訴 人　周麗瑛

　　周秀玲

　　周秀香

　　周秀美

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　高傳盛律師

複 代理 人　宋雲揚律師

被 上訴 人　周鼎盛（即周文雄之承受訴訟人）

000000000000000000

　　周晃德（即周文雄之承受訴訟人）

000000000000000000

　　周欣嫻 （即周文雄之承受訴訟人）

000000000000000000

　　周書旭（即周文雄之承受訴訟人）

000000000000000000

　　周宛渝（即周文雄之承受訴訟人）

000000000000000000

兼上五人共同

訴訟代理人　周武璋

上列當事人間請求給付差額價金等事件，上訴人對於中華民國111年10月20日臺灣臺北地方法院111年度訴字第1028號第一審判決提起上訴，本院於112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人下開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於繼承周黃璧蓉遺產範圍內應連帶給付上訴人新臺幣柒拾壹萬陸仟壹佰捌拾捌元，及自民國一一０年十一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。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔百分之四十五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人周文雄於審理中死亡，經上訴人聲明及本院裁定其全體繼承人即周鼎盛、周晃德、周欣嫻、周書旭、周宛渝承受訴訟（本院卷㈠271至285、335至342頁），合先敘明。

二、上訴人主張：被上訴人之被繼承人周黃璧蓉於民國97年間提供其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地及其上同小段55建號建物（下稱系爭土地、房地），參與由伊擔任實施者之臺北市○○區○○段○○段000地號等113筆土地都市更新權利變換計畫案（下稱系爭都更權變計畫）。雙方於97年3月23日簽訂都市更新合作開發協議書（下稱97年協議書）及增補協議（下稱97年增補協議）、100年3月28日簽訂第2次增補協議（下稱100年增補協議），約定周黃璧蓉可分配房屋面積53.842坪〈價值新臺幣（下同）2562萬6100元〉、車位1.4個（價值250萬4897元）、可受建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼每月2萬元（核計128萬6667元）（下合稱「可分配價值」）。100年增補協議另約定伊應給付周黃璧蓉90萬元（下稱系爭90萬元），計入「可分配價值」後合計為3055萬9123元（如附表「可分配價值」欄所示）。又依臺北市政府所核定系爭都更權變計畫，周黃璧蓉應分配權利價值為3070萬0796元，加計拆遷補償金、拆遷安置費用各16萬5072元、70萬1863元，其「應分配價值」共計3156萬7731元（如附表「應分配價值」

欄所示），依97年協議書第4條第5項約定應擇優以「應分配價值」受配。系爭都更案於108年12月2日取得使用執照，被上訴人選配房屋及停車位已於109年2月18日驗收點交完成，應依都市更新權利變換實施辦法（下稱權變實施辦法）第30條規定辦理差額價金找補程序。周黃璧蓉實際選配取得之房屋價值2735萬8850元、車位價值180萬元，加計伊已給付建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼128萬6667元及為被上訴人提存154萬1946元，共計3222萬9122元（如附表「實際分配內容」欄所示），已超過其「應分配價值」等情，爰依繼承及民法第179條規定，請求返還溢領差額價金66萬1391元。又伊已墊付周黃璧蓉選配房屋應負擔之營業稅，爰依繼承及97年協議書第5條第1項但書約定，或民法第398條、第399條準用第367條，或民法第347條準用第367條，或民法第179條規定，擇一請求給付營業稅71萬6188元。又伊曾支付合建保證金，現已履約完畢，爰依繼承及97年協議書第6條第3項後段約定，或民法第179條規定，擇一請求返還合建保證金20萬元。並求為命被上訴人於繼承被繼承人周黃璧蓉之遺產範圍內應連帶給付上訴人157萬7579元，及自110年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴】並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於繼承範圍內應連帶給付上訴人157萬7579元本息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭90萬元非屬合建協議所約定「可分配價值」之一部分，與伊擇優以權利變換方式計受「應分配價值」無涉，伊並無溢領差額價金可言。依權變實施辦法第15條第1項規定，更新後伊應分配之權利價值，已扣除應共同負擔之成本（含營業稅），且營業稅乃上訴人履行都更案所生必要費用，依97年協議書第5條第1項前段約定，及臺北市都市更新及爭議處理審議會決議，應由上訴人負擔。倘認伊應給付差額價金、營業稅及返還保證金，惟上訴人未於109

年2月18日依約點交房屋及停車位，遲至111年4月26日始為點交，致伊受有此段期間無法使用收益181萬2400元及負擔管理費8萬4960元之損失，伊以對上訴人之不當得利或侵權行為債權為抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷㈠244至246頁）：

㈠周黃壁蓉於97年間提供其所有系爭房地參與由上訴人擔任實施者之系爭都更權變計畫。

㈡上訴人與周黃壁蓉先於97年3月23日簽訂97年協議書及97年增補協議，復於100年3月28日簽訂100年增補協議，再於103年2月20日簽訂協議書（下稱103年協議書）。

㈢依97年協議書第4條第5項「擇優條款」約定，系爭都更權變計畫記載周黃壁蓉之應分配價值若較第4條第1項可分配價值高，應以較優之主管機關核定應分配價值為準。103年協議書約定周黃壁蓉於103年2月20日點交參與都更之房地，並依97年協議書及97年增補協議約定之都更程序執行。

㈣系爭都更權變計畫經臺北市政府以103年1月23日府都新字第10231783900號函核准公告，核定周黃壁蓉應分配價值為3156萬7731元（包含房地應分配權利價值3070萬0796元、拆遷補償金16萬5072元、拆遷安置費用70萬1863元）。

㈤上訴人已給付周黃壁蓉建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼128萬6667元及合建保證金20萬元。上訴人另為被上訴人提存154萬1946元。

㈥周文雄（112年4月23日歿）、被上訴人周武璋（下稱周文雄等2人）、周麗瑛、周秀玲、周秀香、周秀美（下稱周麗瑛等4人，合稱周文雄等6人）為周黃壁蓉（107年12月13日歿）全體繼承人，共同繼承系爭都更權變計畫之法律關係。

㈦周文雄等2人以109年11月23日存證信函通知上訴人在全體繼承人同意前勿將應配受之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號8樓之2房屋（下稱系爭房屋）鑰匙交予其中任一人。

㈧周麗瑛等4人以原法院110年度訴字第2785號點交房屋等事件

（下稱另案，嗣追加周文雄等2人為原告），訴請上訴人點交系爭房屋，嗣撤回起訴。

㈨周麗瑛等4人以110年3月19日存證信函通知上訴人交付系爭房屋之鑰匙。上訴人以110年8月12日律師函催請被上訴人於文到5日內共同向上訴人受領之。周麗瑛等4人以111年3月30日催告函請求上訴人交付之。上訴人於000年0月00日下午4時交付系爭房屋鑰匙予被上訴人。

五、法院之判斷：

㈠被上訴人抗辯周黃璧蓉參與系爭都更案應受領內容為系爭都更權變計畫所核定「應分配價值」3156萬7731元，及100年增補協議第1條所約定系爭90萬元乙節，應屬可採：

1.按在重建之都市更新，無論係以「權利變換」或「協議合建」方式為之，均係重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人與實施者或與實施者協議出資之人間，依所提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按一定之比例分配更新後土地、建築物或權利金。僅其比例之決定，以權利變換方式為之者，係由實施者擬具權利變換計畫，送主管機關依相關程序審議通過後核定發布實施；採協議合建方式實施者，則依契約當事人所約定之特定比例；或計算基礎所形成之比例定之，其計算基礎非不得合意以重建前之權利價值及重建後之房地價值為據。又無論採用何方式為都市更新之重建，實際受分配更新後房地之單元或戶數，未必等同於更新前權利價值或約定分配比例所可分得之單元或戶數，就其不足或超額部分，則分別按權利變換計畫或協議合建約定相互找補，以符參與都市更新各造當事人公平合理分配重建成果之目的（最高法院109年度台上字第2051號判決要旨參照）。

2.經查，97年協議書第3條係約定周黃璧蓉參與系爭都更案後可受分配房地及車位計算，第4條係約定其於更新後可受分配房地及車位之選配方式，包含基準價、選配方法、

與實際分配價值差額之領取等，其中第4條第5項約定倘因未來相關法令之調整，致其於本案經主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值優於第4條第1項可分配之價值時，應以主管機關核准公告之權利變換計畫所載應分配價值為準（原審卷23至24頁）。97年增補協議除調高周黃璧蓉可受分配房地產權面積及每月房租補貼（由每月1萬5000元調高至每月2萬元）外，另於第4條第1項約定其可受分配住宅單元產權面積之基準單價，以經主管機關核准公告之權利變換計畫內容所載本案2至11樓平均單價為準（原審卷33頁）。又兩造對於系爭都更權變計畫於103年1月23日經臺北市政府核定之周黃璧蓉「應分配價值」3156萬7731元（包括房地應分配權利價值3070萬0796元、拆遷補償金16萬5072元、拆遷安置費用70萬1863元，見原審卷69至73頁系爭都更權變計畫核定版），優於協議所約定周黃璧蓉「可分配價值」2965萬9123元〔包括房屋面積53.842坪（價值2562萬6100元）、車位1.4個（價值250萬4897元）、可受建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼128萬6667元〕，此部分依97年協議書第4條第5項約定以「應分配價值」為準等情，並不爭執，合先敘明。

3.次查，100年增補協議第1條係約定：「甲方（周黃璧蓉）同意於本案都市更新審議中配合乙方（上訴人）向主管機關爭取本案都市更新獎勵，並配合日後核定之事業計畫及權利變換計畫之執行程序，乙方同意於本案進入更新後之差額價金請領階段時，額外給付90萬元整予甲方」（原審卷35頁），亦即兩造於系爭都更案完成後，依權變實施辦法第30條規定辦理差額價金找補程序時，上訴人另負額外給付系爭90萬元予周黃璧蓉之義務，以作為其於更新審議階段配合爭取都市更新獎勵、計畫核定後及權利變換時配合執行之對價，系爭90萬元乃有別於差額找補階段外之獨立給付，並非約定「可分配價值」之一部分，要與本案最終選擇經主管機關核定之「應分配價值」或兩造協議所約

定「可分配價值」之計算無涉。則上訴人既於計畫審議階段，順利爭取到更多容移獎勵，系爭都更權變計畫於103年1月23日核定後，周黃璧蓉即依103年協議書約定點交參與都更之系爭房地，配合辦理信託手續，以利都更案執行，系爭都更案於108年12月2日取得使用執照後（本院卷㈠439頁），被上訴人亦配合辦理塗銷信託及移轉登記，其所選配房屋（含B3-166號停車位）於109年8月11日辦理第一次登記，於110年2月23日與所坐落基地及塗銷信託登記為周文雄等6人公同共有，有登記謄本可參（原審卷193至198頁），另依法視為已於109年3月1日接管完畢（詳後述），則被上訴人抗辯上訴人依100年增補協議第1條，應另給付周黃璧蓉之系爭90萬元，不因本案選擇「應分配價值」而消滅等情，堪認有據。

4.綜上，被上訴人抗辯其所繼承周黃璧蓉參與系爭都更案應受領內容為系爭權利變換計畫所核定應分配價值3156萬7731元，及100年增補協議第1條所約定系爭90萬元，合計3246萬7731元乙節，應屬可採。

㈡上訴人請求被上訴人於繼承周黃璧蓉遺產範圍內應連帶給付差額價金66萬1391元、合建保證金20萬元本息，為無理由：

1.經查，97年協議書第6條第1項第1款約定：「保證金支付與返還：一、乙方同意以...計算合建保證金，並依下列方式給付予甲方：㈠於本協議簽訂之同時給付甲方20萬元整」、同條第3項約定：「甲方同意乙方得於完成本案都市更新成果備查日後，向信託銀行請求返還乙方依本條第1項提繳於信託專戶之保證金；及乙方已給付予甲方之20萬元之返還，乙方得併同依第3條第2項應支付予甲方之補貼金額與甲方協議日期一併計算找補之」（原審卷24至25頁），可知合建保證金20萬元應與上訴人應給付之補貼金額一併計算找補，找補後若仍有餘，被上訴人始負餘額返還之義務。

2.次查，上訴人曾於97年3月23日給付周黃璧蓉合建保證金2

0萬元，有收據及支票可憑（原審卷41至43頁），上訴人既已履行系爭合建案所負義務，被上訴人依上開約定，本應返還之。惟依臺北市政府109年1月8日都新字第10830229583號函所為系爭都更權變計於最終核定版及發布實施之計畫書圖，被上訴人實際選配取得單元編號8A3之系爭房屋價值為2735萬8850元，所取得編號B3-166停車位價值為180萬元，有系爭都更權變計畫分配結果通知書可憑（原審卷235頁），加計上訴人已給付建物補貼21萬1659元、搬遷補貼3萬元、房租補貼128萬6667元、合建保證金20萬元及所提存154萬1946元（見兩造不爭執事項㈤），周黃璧蓉實際已受領價額共計為3242萬9122元（計算式：27,358,850+1,800,000+211,659+30,000+1,286,667+200,000+1,541,946=32,429,122），尚不足前述被上訴人所繼承周黃璧蓉應受領總價額3246萬7731元，難認被上訴人有何溢領差額價金之情，系爭合建保證金經計算找補後亦無餘額。是上訴人依繼承及民法第179條規定，請求被上訴人返還溢領差額價金66萬1391元，及依繼承及97年協議書第6條第3項後段約定，或民法第179條規定，請求被上訴人返還合建保證金20萬元，均無理由。

㈢上訴人依97年協議書第5條第1項約定，請求被上訴人於繼承周黃璧蓉遺產範圍內應連帶給付以土地換取房屋所生營業稅71萬6188元本息，為有理由：

1.按銷售貨物或勞務之營業人，應依法課徵加值型或非加值型之營業稅，除別有規定外，營業人（納稅義務人）應就銷售額，分別計算「銷項稅額」（指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額），營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅，買受人為非營業人者，則以定價開立統一發票。此觀加值型及非加值型營業稅法第1條、第2條第1款及第14條第1項、第2項、第32條第2項、第3項後段等規定即明。可見營業人固為營業稅之繳稅義務人，然營業稅額係營業人向買受人收取，買受人始為營

業稅之負擔者。換言之，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔（最高法院110年度台上字第692號判決要旨參照）。

2.次按，財政部75年10月1日台財稅第0000000號函略以：「依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明：二稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價格與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應加5%營業稅」（原審卷103頁）。84年1月14日台財稅字第000000000號函略以：「主旨：建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依本部台財稅第0000000號函之規定辦理。惟自營業稅法第32條修正施行日起地主如非屬營業人者，建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主」、「說明：二營業稅法施行細則第18條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。因此，合建分屋互易之房屋及土地之『銷售額』應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免營業稅）」。106年6月7日台財稅字第10600558700號函略以：「說明：一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部75年10月1日台財稅第0000000號函及84年1月14日台財稅第000000000號函辦理」（原審

卷485頁）（嗣109年9月14日台財稅字第10900611910號函雖修正營業稅計算方式，並刪除上開106年6月7日函令第1點，但未變更營業稅負擔義務人之認定，且不溯及已確定案件，併此敘明）。可知合建分屋，除別有約定外，原則上受分配房屋之營業稅額係由建設公司向合建地主收取，並於房屋價款外加5%營業稅，由合建地主負擔。

3.經查，97年協議書、97年增補協議及100年增補協議，係約定由周黃璧蓉提供系爭房地參與系爭都更案，上訴人擔任系爭都更案實施者並出資完成房屋興建後進行房地分配，周黃璧蓉以其移轉予上訴人之土地所有權，與上訴人互易建築完成分配予其之房屋，上訴人乃居於房屋出賣人之地位，上訴人為房屋部分營業稅之納稅義務人，並按銷項稅額與銷售額合計開立發票予地主。又依97年協議書第5條第1項約定：「本案一切因申請都市更新事業必要之費用，包括但不限顧問費、設計費、規費、工程費用及稅捐等均由乙方自行負擔，無論本案是否推動成功，甲方均無給付之義務。但甲方自有之房屋土地辦理移轉及辦理更新期間所產生之相關費用及稅捐由甲方自行負擔，與乙方無涉」（原審卷24頁），亦即申請都市更新事業之必要費用，原則上固由上訴人負擔，但周黃璧蓉基於地主身分，以土地為對價所換取更新後之自有房屋，為辦理移轉所生稅費，則應由周黃璧蓉負擔。再者，上訴人基於都市更新條例第51條、第52條、加值型及非加值型營業稅法施行細則第18條及第25條等規定，並依前揭財政部75年10月1日、84年1月14日、106年6月7日等函示內容，以更新前全體土地所有權人持有土地面積5230平方公尺，扣除計畫道路土地面積626平方公尺，住宅土地面積為4604平方公尺，更新後土地所有權人持有土地面積為原面積之53344/100000，依巨秉不動產估價師聯合事務所之不動產估價報告，更新後總權利價值為44億1437萬8765元，扣除共同負擔18億7256萬4457元，土地所有權人應分配權利價值為25

億4181萬4308元；就周黃璧蓉而言，主管機關核定其應分配權利價值為3070萬0796元，以其土地持分為換出土地（46656/100000）之比例，換出時土地時價為1432萬3763元，房屋價值2261萬7395元，換入比例為53344/100000，換入房屋時價為1206萬5023元，應取其高者即土地時價1432萬3763元作為雙方互易房屋及土地之銷售額，則周黃璧蓉應負擔之營業稅為71萬6188元（計算式：14,323,763×5%=716,188），上訴人依前揭規定應以定價1503萬9951元（即銷售額14,323,763+營業稅額716,188=定價15,039,951）開立統一發票等情，有系爭都更權變計畫案核定版（外放）、統一發票、汀州路與土地所有權人對開憑證說明可佐（原審卷87、89頁）。是上訴人依繼承及97年協議書第5條第1項但書約定，請求被上訴人於繼承周黃璧蓉遺產範圍內應連帶給付以土地換取房屋所生營業稅71萬6188元本息，為有理由。又本院既認上訴人依協議書約定之請求為有理由，則其就單一聲明另依民法第398條、第399條準用第367條，或民法第347條準用第367條，或民法第179條規定所為主張，即不再贅論，併此敘明。

4.被上訴人雖抗辯更新後周黃璧蓉應分配之權利價值已扣除共同負擔之成本（含營業稅），上訴人不得重複請求營業稅云云。惟查，系爭都更案所提列「共同負擔」費用18億餘元，其內容為工程費用（拆除工程、新建工程、其他必要費用等）13億5922萬餘元、權利變換費用（都更規劃調查費、不動產估價師費、測量費、拆遷補償金、安置金、地籍整理費等）9734萬餘元、貸款利息5315萬餘元、「印花稅」136萬6849元及管理費用（人事行政管理、銷售管理、風險管理、信託管理）3億6477萬餘元，並不包括「營業稅」在內，有系爭都更權變計畫案核定版第拾章權利變換所需費用、第拾貳章共同負擔可參（本院卷㈠233至240頁、外放計畫案核定版第10-1至10-6、12-1至12-2頁）；又臺北市都市更新處109年5月13日北市都新事字第

10970088442號函亦說明：「四…本案實施者於99年3月22日擬具事業計畫及權利變換計畫案向本府報核，係依95年5月都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列項目總表，無營業稅之提列項目，故本案實施者未將營業稅納入共同負擔」等語（原審卷273至274頁），是被上訴人上開所辯，並不可採。至於同屬系爭都更案地主之財政局雖毋庸負擔營業稅，但依臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱審議會）之會議紀錄可知，財政局先於102年1月28日召開第124次審議會中提出「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」等語（原審卷364至365頁），經上訴人於當次會議中回覆因系爭都更案之事業計畫暨權利變換計畫係於99年3月22日報核（原審卷229頁），依照斯時適用95年5月版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」之規定（原審卷277、283頁），共同負擔費用中並無提列營業稅，故包含財政局在內之所有地主就參與系爭都更案所分回之價值均應自行負擔營業稅等語，嗣財政局於102年7月1日第138次審議會中再次提案要求上訴人負擔「該局」分回房屋應繳納之營業稅，並經決議要求上訴人照辦（原審卷376至377頁），惟上訴人並未同意免除其餘地主之營業稅負擔甚明，則被上訴人藉此抗辯其亦無庸負擔營業稅云云，尚難逕採。

㈣被上訴人之不當得利及侵權行為債權抵銷抗辯為無理由：

1.按都市更新條例第63條規定：「權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管」。權變實施辦法第27條規定：「權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於30日內辦理接管」。97年協議書第7條第5項約定：「乙方於完成本案更新事業之興建並取得

使用執照後3個月內通知甲方於期限內辦理交屋程序，甲方應於收受通知後，配合乙方辦理交屋程序，倘逾期未完成交屋程序，則視同甲方已完成交屋程序」。亦即系爭都更案取得使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，上訴人應即以書面通知被上訴人於30日內辦理系爭房屋之接管，倘被上訴人逾期不為接管，自限期屆滿之翌日視為已接管。

2.經查，上訴人主張系爭都更案於108年12月2日經臺北市政府都市發展局核發使用執照（本院卷㈠439頁），並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，其即以109年1月17日（109）太設業發字第102號函通知被上訴人，本案接管期間自109年1月31日起至109年2月29日止，請被上訴人應於109年1月31日起30日內實地辦理接管，逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管，並建議被上訴人於000年0月00日下午2時30分前來辦理等情，業據提出上訴人109年1月17日函及送達回證為憑（原審卷55至65頁）。上訴人主張109年2月18日辦理驗屋及接管當日，周文雄等6人及周文雄之子共同前來，系爭房屋已完工，設備已齊全，現場由上訴人工務及業務人員帶同就臥室、客廳、餐廳、廚房、工作陽台、衛浴設備、廁所等逐一說明及驗收，周文雄等6人並未反應有何未施作完成或施作瑕疵之事，但最後要交付原裝大門鑰匙3支及感應管制卡4張時，周文雄等6人因繼承及代表問題，遲未決定代表受領之人，以致當日無法點交簽收等情，亦據證人即上訴人業務開發人員王俊發、證人即上訴人工務部工地主任金進益具結證述綦詳（本院卷㈠298至305、473至481頁），復有當日現場照片可參（本院卷㈠537、539頁），稽諸周文雄等2人以109年11月23日臺北北門郵局003783號存證信函通知上訴人略以：「周黃璧蓉過世後，名下不動產均應由被繼承人全體繼承、公同共有並占有使用。今因其他繼承人未能達成共識，周黃璧蓉名下系爭房

屋在全體繼承人同意前請勿交付鑰匙予其中任一方，否則即屬侵害其他繼承人之權利而有觸犯刑法背信罪等罪責之虞，並應負擔民法損害賠償責任」等語（原審卷271頁），益徵上訴人主張因可歸責於周文雄等6人之繼承及代表問題未決，致遲遲無法點交系爭房屋乙節，應為可採。又109年2月18日因周文雄等6人不為接管，上訴人復以109年2月24日（109）太設業發字第020號函通知周文雄等6人繳納或領取差額價金，並重申應於109年2月29日以前辦理接管事宜完竣之旨（原審卷231頁），又以110年8月12日（110）六合林律字第000000000號律師函催請於文到5日內共同向上訴人受領系爭房屋之鑰匙（原審卷379至380頁），再以110年10月19日（110）太設業發字第168號函催請繳納差額價金，並重申109年2月18日辦理驗收作業，但因可歸責其等6人之事由致受領遲延，依都市更新條例第63條規定，周文雄等6人自109年3月1日已視為接管房地之旨（原審卷91頁）。雖周麗瑛等4人於110年2月以另案請求上訴人點交系爭房屋，又以110年3月19日臺北大同郵局000127號存證信函（本院卷㈠201頁）、111年3月30日盛律字第000000000號律師函（本院卷㈠209頁）催告上訴人點交系爭房屋，但究非以全體繼承人即周文雄等6人名義請求及催告，上訴人不得逕對周麗瑛等4人點交。是上訴人主張其於109年2月18日業依債之本旨提出給付，惟因可歸責於周文雄等6人之事由未為接管，則依都市更新條例第63條規定，被上訴人自109年3月1日起即視為已接管更新後房地等情，堪予採信，殊不因周文雄等6人迄111年4月26日始遲延受領社區保全門卡、玄關門鑰匙、臥室鑰匙、停車場遙控器及各項使用說明書等16項地主應接管物件而異（原審卷383、385頁地主接管項目簽收表、授權書參照），是被上訴人空言指摘上訴人遲延給付云云，難認可採。

3.雖被上訴人周秀香以當事人訊問具結陳述109年2月18日當

日未實際逐項驗收，三口爐未安裝，上訴人未提出驗屋清單、接管清單、房屋鑰匙、遙控器等，其6人並未因何人代表受領之事爭執云云（本院卷㈠482至486頁）。惟查，當日係由周文雄等6人及周文雄之子到場一節，業據兩造陳明在卷（本院卷㈡12頁），並有前述現場照片及證人王俊發、金進益之證述可參，但周秀香卻稱當日由周文雄等6人及周武璋之太太在場，已有不符；其次，108年12月核發使用執照時，社區游泳池已施作完成（本院卷㈠543頁使用執照建築物概要可參），周秀香卻稱沒有游泳池，亦有不合；又關於三口爐有無安裝一事，周秀香稱並非其本人看到未安裝，而係聽聞周秀美轉述，且稱未向上訴人反應並要求安裝或改善等語，著實有違常情；又周秀香陳稱繼承人間並無由何人代表受領之爭議，亦與前述周文雄等2人對上訴人寄發存證信函內容有所抵觸，是周美香之具結陳述內容，既多與事實不符，亦違常情，尚難逕採。

4.被上訴人固又抗辯上訴人迄111年4月26日交付系爭房屋鑰匙時，仍阻撓被上訴人使用所配受停車位云云。惟查，上訴人於系爭都更案之太平洋之森社區管理委員會成立後，已移交包含「太平洋之森區分所有權人名冊暨聯絡資訊」在內之相關資料文件予管理委員會主委陳惠萍簽收，上開名冊已清楚記載編號B3-166號停車位屬被上訴人所有等情，有簽收單及區權人名冊暨聯絡資訊可憑（原審卷441至445頁），系爭停車位並未遭占用或恐嚇妨礙被上訴人使用收益之情，亦有停車位現狀照片可參（原審卷387、389頁），又證人即太平洋之森管委會所聘物業公司社區經理郭紋祐亦具結證述：住戶車輛出入停車場係以E-TAG自動感應進出，住戶須向服務中心申請，經核對與上訴人提供之住戶名簿相符，確認是社區住戶後，即可建置設定E-TAG感應進出，曾有周敬堯之人向伊申請，當時伊無從知悉周敬堯為被上訴人之侄甥，且周敬堯不在住戶名簿裡，故伊沒有准許，嗣與上訴人確認後，即已允許被上訴人及

家人使用停車位等語（原審卷450至454頁），則被上訴人徒以周敬堯申請停車管制遭拒，即空言指述上訴人阻撓使用云云，難認可採。

5.此外，被上訴人未再舉證證明上訴人有何遲延點交系爭房屋及停車位之情，則其抗辯因上訴人遲延給付致受相當於系爭房屋使用收益及須負擔此段期間管理費等損失，並據以抵銷云云，為無理由。

六、綜上所述，上訴人依繼承之法律關係及97年協議書第5條第1項約定，請求被上訴人於繼承周黃璧蓉遺產範圍內應連帶給付營業稅71萬6188元，及自其以110年10月19日（110)太設業發字第168號函催告屆期翌日即110年11月21日起（原審卷91至101頁函文及送達回執參照）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。上訴人其餘請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　26　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　陳彥君

法　官　廖慧如

附表（單位/新臺幣/元）

主管機關核定「應分配價值」		協議書約定「可分配價值」		「實際分配內容」	
A.應分配權利價值	**30,700,796**	房屋(53.842坪)	25,626,100	房屋(8A3)	27,358,850
		車位(1.4車)	2,504,697	車位(B3-166)	1,800,000
		D.以上合計	**28,130,797**	I.以上合計	**29,158,850**
B.拆遷補償金	165,072	E.建物補貼	211,659	J.建物補貼	211,659
		F.搬遷補貼	30,000	K.搬遷補貼	30,000
C.拆遷安置費用	701,863	G.房租補貼	1,286,667	L.房租補貼	1,286,667
應分配價值(A+B+C)	**31,567,731**	可分配價值Ⅰ(D+E+F+G)	**29,659,123**	實際分配價值(I+J+K+L)	**30,687,176**
		H.其他	**900,000**		
		可分配價值Ⅱ(D+E+F+G+H)	**30,559,123**		
				M.提存金(應分配價值30,700,796-實際分配價值29,158,850)	**1,541,946**
				以上合計(I+J+K+L+M)	**32,229,122**
				N.合建保證金	**200,000**
				以上合計(I+J+K+L+M+N)	**32,429,122**

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　呂　筑