

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第184號

上訴人 賴秀卿

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

訴訟代理人 黃炫中律師

被上訴人 元大建設開發股份有限公司

法定代理人 張智盛

訴訟代理人 連元龍律師

林重宏律師

羊振邦律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第717號第一審判決提起上訴，本院於111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。六、如不許其提出顯失公平者」，民事訴訟法第447條第1項第3、6款定有明文。經查，上訴人於本院民國111年5月23日準備程序，援引公寓大廈管理條例第11條為攻擊方法（見本院卷(二)第6頁筆錄）；被上訴人反對其提出新攻擊方法（見同卷第8頁筆錄）。由於上訴人已釋明係補充原審攻擊方法，如不許其提出將顯失公平；依前開規定，應准許其提出新攻擊方法，先予說明。

01 二、上訴人主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000
02 號及000巷0號「○○○○」區分所有權人之一，大廈坐落於
03 原臺北市○○區○○段○○段000、00000、000地號土地
04 （下合稱系爭土地），前於921地震及331地震受損，經臺北
05 市政府拆除。旋依據都市更新條例（下稱都更條例）第7條
06 第1項第1款及第8條規定，將系爭土地公告劃定為更新地區
07 及更新單元（下稱系爭都更案）。被上訴人為系爭都更案實
08 施者，兩造並未簽立契約，屬於類似合建之私法有償契約；
09 被上訴人已完成系爭都更案，並在99年10月29日將門牌號碼
10 臺北市○○區○○○路○段000號、000之0號房屋與基地應
11 有部分移轉予伊。其次，系爭都更案「共同負擔費用」共計
12 新臺幣（下同）9億9266萬7286元，依民法第822條第1項、
13 公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條，共有人僅按應有
14 部分比例分擔；伊所分得主建物占系爭都更案全體主建物面
15 積比例為5.47%，僅需分攤5429萬8901元，況且系爭都更案
16 每坪建造成本僅20萬8666.29元，據此計算，分攤金額應降
17 至2940萬3913元。但是，被上訴人竟核算伊分攤金額達1億8
18 480萬7540元致伊受損逾5000萬元；又系爭都更案已無餘屋
19 可分配予伊，被上訴人實屬給付不能類型之不完全給付，且
20 係無法律上原因而受有同額利益。爰先位依民法第227條第1
21 項關於第226條第1項（屬於給付不能類型）、備位依民法第
22 179條之規定，一部訴求：被上訴人應給付上訴人5000萬
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五
24 計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行等語。

25 三、被上訴人則以：○○○○因地震受損而拆除，遂依都更條例
26 將系爭土地公告劃定為更新地區及更新單元，伊為系爭都更
27 案實施者。嗣臺北市政府於95、97、99年分別核定公告實施
28 伊所提出權利變換計畫、釐正版本，載明系爭都更案共同負
29 擔費用（包含建造成本等項）為9億9266萬7286元、上訴人
30 就系爭土地之權利價值比例為18.6173%、應分攤1億8480萬7
31 540元。上訴人自始同意系爭都更案，應已同意權利變換計

01 畫所載前揭權利價值及分擔比例。事後竟主張應以分得主建
02 物占系爭都更案全體主建物面積比例（5.47%）計算分攤費
03 用；並無依據。其次，上訴人不服臺北市政府所核定權利變
04 換計畫（含釐正版本）之行政處分，數度提出行政訴訟，均
05 已敗訴確定；基於行政處分構成要件之效力，上訴人已不得
06 再為爭執。再其次，前開行政處分如同都更實施者與參與者
07 間合意，行政處分迄未遭撤銷，上訴人自不得爭執共同負擔
08 費用之分攤額度等語，資為抗辯。

09 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請。上
10 訴人提起上訴並聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應給付
11 上訴人5000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
12 年息百分之五計算之利息；（三）願供擔保請准宣告假執行。被
13 上訴人答辯聲明：（一）上訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔
14 保請准宣告免為假執行。

15 五、兩造不爭執事項：（見本院卷（二）第134-136、183-184頁）

16 （一）上訴人為○○○○區分所有權人，該大廈坐落於系爭土地
17 （經地籍整理為臺北市○○區○○段○○段000、000地號；
18 見原審卷第117-120頁土地謄本）。

19 （二）○○○○於921地震、331地震受損，經臺北市政府拆除，於
20 91年間依都更條例公告劃定系爭土地為更新地區及更新單
21 元。

22 （三）93年間，被上訴人檢送系爭土地權利變換計畫向臺北市政府
23 申請審議，經都市更新及都市設計聯席審議委員會94年10月
24 14日決議，同意系爭土地更新單元都市更新事業計畫及權利
25 變換計畫有條件修正後通過系爭都更案（見原審卷第95-98
26 頁會議紀錄）。

27 （四）上訴人自始同意參與系爭都更案（見原審卷第95-98頁會議
28 紀錄）。上訴人不爭執前述資料之形式真正。

29 （五）95、97、99年間，臺北市政府分別以95年8月24日府都新字
30 第09570894602號、97年8月7日府都新字第09730693602號、
31 99年7月20日府都新字第09930856300號函，核定公告實施被

01 上訴人提出都更案權利變換計畫及其釐正版本。前開計畫記
02 載系爭都更案共同負擔費用9億9266萬7286元、上訴人權利
03 價值比例18.6173%、分攤共同負擔額度1億8480萬7540元（
04 依序見原審卷第99-100頁、本院卷(一)第91-92頁、原審卷第1
05 07-108頁臺北市政府公文、原審卷第41-43、101頁權利變換
06 計畫節本、本院卷(一)第161-169頁權利變換計畫）。上訴人
07 不爭執前述資料之形式真正。

08 (六)96年5月3日，系爭都更案取得臺北市政府核發之建造執照
09 （見原審卷第151-157頁）。

10 (七)99年4月23日，系爭都更案取得99使字第139號使用執照（見
11 原審卷第25-30頁）。

12 (八)99年7月27日，上訴人依臺北市政府98年7月6日「都市更新
13 及爭議處理審議會第21次會議」決議，向被上訴人領取因選
14 配建物單價下修調整之找補金925萬3500元（見原審卷第103
15 -105頁會議紀錄、第267頁臺北市政府公文）。上訴人不爭
16 執前述資料之形式真正。

17 (九)99年7月27日，上訴人就被上訴人所提釐正權利變換結果，
18 向被上訴人領取差額價金1193萬8144元（見原審卷第107-10
19 8、269-270頁臺北市政府公文）。上訴人不爭執前述資料之
20 形式真正。

21 (十)99年10月29日，系爭都更案辦理建物所有權第一次登記。上
22 訴人獲分配臺北市○○區○○段○○段000、000地號土地應
23 有部分各100000分之7112，獲分配建物即門牌號碼臺北市○
24 ○區○○○路○段000號、000之0號房屋各1戶及9個車位之
25 所有權（見原審卷第31-34頁建物謄本、第109-120頁不動產
26 謄本）。

27 (十一)上訴人就系爭都更案所涉臺北市政府行政處分，曾2度以臺
28 北市政府為被告而提起行政訴訟，並就權利變換價值部分經
29 2次異議程序後亦提起行政訴訟，均遭駁回確定（見本院卷
30 (一)第191-601頁判決書）。上訴人不爭執前述資料之形式真
31 正。

01 六、上訴人主張系爭都更案已完成，其分得主建物占系爭都更案
02 全體主建物面積比例為5.47%，對於共同負擔費用僅需分攤5
03 429萬8901元。但是，被上訴人逕以其權利價值比例（18.61
04 73%）計算，以致分攤金額達1億8480萬7540元，其受損逾50
05 00萬元，得主張不完全給付、不當得利云云（見本院卷(二)第
06 158-162頁）。為被上訴人所否認。經查：

07 (一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
08 之辭句」，民法第98條定有明文。次按所謂探求真意，應從
09 該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性
10 客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律
11 效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結
12 果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度
13 台上字第38號判決意旨參照）。

14 (二)經查，上訴人為○○○○區分所有權人之一，大樓因地震受
15 損，遭臺北市政府拆除，並將系爭土地公告劃定為更新地區
16 及更新單元。93年間，被上訴人檢送系爭土地權利變換計畫
17 向臺北市政府申請審議，經都市更新及都市設計聯席審議委
18 員會94年10月14日決議，同意系爭土地更新單元都市更新事
19 業計畫及權利變換計畫有條件修正後通過系爭都更案。現已
20 完工（見不爭執事項(一)(二)(三)(六)(七)(十)）。可知上訴人與他人共
21 有之系爭土地（地上物○○○○因地震受損，已由臺北市政
22 府拆除），前經劃定為更新地區及更新單元，被上訴人為系
23 爭都更案實施者，現已完工，合先說明。

24 (三)次按都市更新（下稱都更）如係透過權利變換方式實施，兩
25 造間相當於由己方提供土地之價值，另由他方代墊費用興建
26 房屋，經他方取回代墊費用後，移轉及交付興建房屋予己方
27 ，屬類似合建分屋關係之私法上有償契約關係（最高法院11
28 0年度台上字第2428號判決所維持本院109年度上字第550號
29 判決意旨參照）。茲兩造並未針對系爭都更案簽立契約（見
30 本院卷(二)第136、190頁），上訴人主張兩造類似合建之私法
31 有償契約（見同卷第184、190頁）。經查：

01 (1)參酌臺北市政府分別以95年8月24日府都新字第095708946
02 02號、97年8月7日府都新字第09730693602號、99年7月20
03 日府都新字第09930856300號函（下合稱系爭公函），核
04 定公告實施被上訴人提出都更案權利變換計畫及其釐正版
05 本；上訴人不爭執前開文書形式真正（見不爭執事項(五)）
06 。迨系爭都更案完成後，於99年10月29日辦理建物所有權
07 第一次登記，上訴人獲分配臺北市○○區○○段○○段00
08 0、000地號土地應有部分各100000分之7112，獲分配建物
09 即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號、000之0號
10 房屋各1戶及9個車位之所有權（見不爭執事項(十)）。

11 (2)綜觀依前開權利變換計畫，可明瞭上訴人與其他地主提供
12 系爭土地之價值，交由被上訴人代墊相關費用興建房屋，
13 嗣由被上訴人取回代墊費用後，移轉及交付興建房屋予上
14 訴人及其他地主；可知上訴人依據權利變換計畫分得房
15 地，乃以提供土地之價值作為換取被上訴人實施系爭都更
16 案、興建房屋之對價。是以兩造雖未就系爭都更案訂立契
17 約，應屬類似合建關係。被上訴人抗辯依系爭公函核定公
18 告實施之系爭都更案權利變換計畫及釐正版（包含權利價
19 值比例、受分配房地、應分擔費用等），為兩造所應遵循
20 一節（見本院卷(二)第141-142頁），亦屬有據。

21 (四)上訴人主張系爭都更案共同負擔費用9億9266萬7286元，依
22 民法第822條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項，其僅
23 需按應有部分比例分攤上開費用。其次，公寓大廈管理條例
24 第11條就重大修繕與拆除，係按應有部分以計算費用分擔比
25 例，故重建房屋亦然。茲系爭都更案完成後，其分得主建物
26 占系爭都更案全體主建物面積比例為5.47%，故僅需分攤542
27 9萬8901元，況且系爭都更案每坪建造成本僅20萬8666.29元
28 ，據此計算，分攤金額降至2940萬3913元。但是，被上訴人
29 所核算分攤金額達1億8480萬7540元，且系爭都更案已無餘
30 屋可分配予上訴人，被上訴人構成給付不能類型之不完全給
31 付、不當得利，應給付5000萬元云云（見原審卷第14頁、本

01 院卷(二)第6、158-162頁)。惟查：

02 (1)都更係以促進都市土地有計畫之再開發利用，復興都市機
03 能，改善居住環境，增進公共利益為目的；在參與者之間
04 ，並非單純計算原有持分而分配更新後房地、分擔共益費
05 用（即本件共同負擔費用），尚須提供足夠誘因始能招徠
06 更多人參與以通過同意都更之決議。參與者宜捐棄成見，
07 限縮個人部分利益或調高共益費用之分攤比例，擴大參與
08 者人數及不動產比例，藉以達成全體成員享受都更之豐厚
09 與長遠利益。其次，藉由參與者取得「更新前原樓層原位
10 次之分配單元」為誘因，以爭取原樓層或位次屬於較高價
11 值之權利人（例如低樓層屋主）參加都更，事所常有；在
12 此情形下，若是未調高此等權利人對於共同費用之負擔比
13 例，其他權利人（例如高樓層屋主）綜合考量都更所獲致
14 利益遠少於低樓層屋主，極可能對於都更意興闌珊，以致
15 雙方均無從藉由都更獲益；此際，若是增加低樓層屋主關
16 於都更共益費用之分攤金額，以吸引利益較低之高樓層屋
17 主參加都更，低樓層屋主於都更完成後，可取得相當於原
18 樓層原位次之不動產，其經濟效益遠逾前開調高負擔金
19 額，應屬雙方所樂見之都更方案。

20 (2)再者，系爭土地上○○○○前因地震受損，已由臺北市政
21 府拆除（見不爭執事項(二)），是以系爭都更案參與者僅能
22 依照系爭土地權利比例而決議參與更新，此有臺北市政府
23 都市更新及都市設計聯席審議委員會94年10月14日會議紀
24 錄可稽（見原審卷第95-98頁）。可知系爭都更案之更新
25 單元僅為系爭土地，並不包含○○○○；在此基礎之下，
26 參與者均明知先前對於○○○○建物之權利業已消滅，對
27 照權利變換計畫（含釐正版）並無「建物所有權人」欄位
28 ，僅有「土地所有權人」之欄位（見原審卷第43、101頁
29 、本院卷(一)第169頁），即可明瞭。此時，系爭土地部分
30 共有人主張按「（更新前已遭拆除○○○○）原樓層原位
31 次之分配單元」為都更規劃原則，將發生困難，有意取得

「低樓層原位次之分配單元」之地主，勢必藉由承擔較高比例之共同負擔費用（即共益費用），以換取其他地主參與都更，迨系爭都更案完成後，由其取得「更新前低樓層原位次之分配單元」，所獲得重大利益顯逾前開增加負擔之額度，實屬最有利方案。從而，參與者於系爭都更案所得分配房地之樓層、位次，並非單純基於以往擁有○○○○之樓層與位次而受規劃，另應以權利價值做為共同負擔費用之分攤原則；此時，都更後所分得主建物占全體主建物比例，與共同負擔費用之分攤比例，並無關聯可言。則上訴人仍主張依據民法第822條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條之標準，其分得都更後主建物占全體主建物面積比例僅5.47%，故共同負擔費用之分攤比例為5.47%云云（見本院卷(二)第158-162頁）；惟前揭都更決議均無相關決定，復與系爭都更案基礎事實（○○○○早經臺北市政府拆除，都市更新單元僅為系爭土地）不符，況且上訴人取得權利價值比例高達18.6173%（見本院卷(一)第169頁），本院已難採取。

- (3)又97年1月16日修正前都更條例（下稱修正前都更條例）第30條第1項規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行」。立法理由略稱：「一、明定以權利變換方式實施都市更新時，其區內所需道路等七項里鄰性公共設施應優先以各該原公共建設用地、公有道路、溝渠、

01 河川及未登記等土地抵充，其不足之土地及工程費用、權
02 利變換費用與貸款利息，明定應由參與權利變換之土地所
03 有權人依其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後之土
04 地及建築物折價抵付。…」（見本院卷(二)第227頁）。以
05 及97年8月25日修正前都市更新權利變換實施辦法（下稱
06 修正前權利變換辦法，此為修正前都更條例第29條第3項
07 授權內政部制定）第13條第3款規定：「本條例（指都更
08 條例）第三十條之用詞涵義如下：三、工程費用：包括權
09 利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣
10 場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規
11 劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣
12 污染防治費及其他必要之工程費用」，第10條規定：「更
13 新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範
14 圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔
15 之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算
16 之」。綜觀上開規定立法意旨，關於道路等7項里鄰性公
17 設之費用負擔，如有抵充不足情形，法律明定由參與權利
18 變換之土地所有權人依其權利價值比例共同負擔，以避免
19 都更懸而未決。至於其他類型之共益費用，僅屬權益計算
20 問題，不致於影響都更完成，是以都更條例等法規固無須
21 強制規定分擔原則；然而，此等共益費用重要性雖不若道
22 路等7項里鄰性公設之費用，惟其仍屬共益費用，本於相
23 類事務應為相同處理之原則，自得類推適用前開分攤原則
24 由參與者分擔。則上訴人遽稱上開規定僅限於道路等7項
25 里鄰性公設之費用分攤標準，其他類型之共同負擔費用無
26 從按土地所有權人權利價值比例共同負擔云云（見本院卷
27 (二)第159頁），尚與共益費用性質不符，故為本院所不
28 採。

29 (4)嗣臺北市政府分別以95年8月24日府都新字第09570894602
30 號、97年8月7日府都新字第09730693602號、99年7月20日
31 府都新字第09930856300號函，核定公告實施被上訴人提

出都更案權利變換計畫及其釐正版本。前開計畫記載系爭都更案共同負擔費用9億9266萬7286元、上訴人權利價值比例18.6173%、分攤共同負擔額度1億8480萬7540元（見不爭執事項(五)，上訴人不爭執前開文書之形式真正）。依前述資料所示「權利變換所需費用說明表」，並未區分專有部分、大公、小公費用分別為何（見本院卷(一)第163頁），已難明瞭上訴人所述依民法第822條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條規定之公設費用具體金額若干。其次，上訴人自始同意參與系爭都更案（見不爭執事項(四)），然而，並無資料顯示曾經要求被上訴人將各項費用（工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用）依照專有部分、大公、小公分項列計；嗣臺北市政府核定被上訴人所提出系爭都更案權利變換計畫、釐正版，既與前揭修正前都更條例第30條第1項與權利變換辦法第10條及第13條第3款規定相符，則上訴人忽主張應按照分得主建物占系爭都更案全體主建物面積比例（5.47%），以計算共同負擔費用之分攤金額；自屬無據。

(5)再其次，99年7月27日，上訴人依臺北市政府98年7月6日「都市更新及爭議處理審議會第21次會議」決議，向被上訴人領取因選配建物單價下修調整之找補金925萬3500元；並就被上訴人所提釐正權利變換結果，向被上訴人領取差額價金1193萬8144元（見不爭執事項(八)、(九)。上訴人不爭執前述文書之形式真正）。前開權利變換計畫釐正版同時載明上訴人權利價值比例18.6173%、分攤共同負擔額度1億8480萬7540元（見本院卷(一)第169頁），關於上訴人受分配與應分擔之標準，本應一體適用該計畫。則上訴人竟將權利變換計畫釐正版割裂，按照該方案向被上訴人行使權利（領取找補金等），卻拒絕依照該方案所核算比例以支付共同負擔費用；顯屬矛盾，洵非可採。

(6)前開權利變換計畫釐正版記載系爭都更案共同負擔費用9億9266萬7286元、上訴人權利價值比例18.6173%、分攤共

同負擔額度1億8480萬7540元；且上訴人據此分得系爭都更案完成後房地（見不爭執事項(十)），復與系爭都更案基礎事實（上訴人與其他地主僅以系爭土地為系爭都更案之更新單元）及歷程相符，也與上訴人藉由承擔較高比例之共同負擔費用，換取都更後建物之原樓層原位次之高價房地（臺北市○○區○○○路○段000號、000之0號房屋各1戶及9個車位之所有權與基地持分）之本意相符。是以上訴人應受前開權利變換計畫所拘束。

(五)綜上，上訴人應受系爭都更案權利變換計畫釐正版所拘束，已如前述。則被上訴人主張系爭都更案之共同負擔費用9億9266萬7286元，上訴人應按權利價值比例（18.6173%）計算，亦即分擔1億8480萬7540元，自屬有據；並無不完全給付或不當得利情形。是以上訴人認被上訴人前開計算有誤，致其受損逾5000萬元，應依民法第227條第1項關於第226條第1項（屬於給付不能類型）、第179條規定賠償或返還云云；本院無從採納。

七、綜上所述，上訴人先位依據民法第227條第1項關於第226條第1項（屬於給付不能類型），備位依民法第179條規定，一部訴請：「被上訴人應給付上訴人5000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分五計算之利息」，為無理由，應予駁回。其假執行聲請，失所附麗，應併予駁回。是則原審依此駁回其訴及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，上訴人聲請調取系爭都更案都更計畫、權利變換計畫全卷（見本院卷(一)第188頁），並無必要。兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 9 月 20 日

民事第十一庭

審判長法官 李慈惠

法官 謝永昌

法官 吳燁山

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 9 月 21 日

書記官 莊雅萍