

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第791號

上訴人 沈易澄

沈雨樵

沈雨蓁

共同

訴訟代理人 許維帆律師

蔡嘉政律師

複代理人 蔡明錡律師

被上訴人 昇立建設股份有限公司

法定代理人 查敏孝

訴訟代理人 蔡炳楠律師

被上訴人 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 曹為實

訴訟代理人 李皇堅

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年8月12日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第854號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第三項至第九項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。
- 二、被上訴人昇立建設股份有限公司應將如附表五不動產「應塗銷註記」欄所示之註記予以塗銷。
- 三、被上訴人永豐商業銀行股份有限公司應將如附表二編號1、2所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予上訴人沈易澄所

- 01 有。
- 02 四、被上訴人永豐商業銀行股份有限公司應將如附表二編號3、4
03 所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予上訴人沈雨樵所
04 有。
- 05 五、被上訴人永豐商業銀行股份有限公司應將如附表二編號5、6
06 所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予上訴人沈雨蓁所
07 有。
- 08 六、被上訴人昇立建設股份有限公司應交付如附表二編號1、2所
09 示之不動產及停車位予上訴人沈易澄。
- 10 七、被上訴人昇立建設股份有限公司應交付如附表二編號3、4所
11 示之不動產及停車位予上訴人沈雨樵。
- 12 八、被上訴人昇立建設股份有限公司應交付如附表二編號5、6所
13 示之不動產及停車位予上訴人沈雨蓁。
- 14 九、被上訴人昇立建設股份有限公司應給付上訴人新臺幣貳佰貳
15 拾玖萬參仟參佰陸拾元。
- 16 十、第一、二審訴訟費用（除確定、減縮部分外，含追加之訴）
17 由被上訴人負擔。
- 18 十一、本判決第六項所命給付部分，於上訴人沈易澄以新臺幣玖
19 佰玖拾肆萬元為被上訴人昇立建設股份有限公司供擔保
20 後，得假執行，但被上訴人昇立建設股份有限公司如以新
21 臺幣貳仟玖佰捌拾壹萬柒仟玖佰元為上訴人沈易澄預供擔
22 保，得免為假執行。
- 23 十二、本判決第七項所命給付部分，於上訴人沈雨樵以新臺幣玖
24 佰玖拾伍萬元為被上訴人昇立建設股份有限公司供擔保
25 後，得假執行，但被上訴人昇立建設股份有限公司如以新
26 臺幣貳仟玖佰捌拾肆萬捌仟陸佰元為上訴人沈雨樵預供擔
27 保，得免為假執行。
- 28 十三、本判決第八項所命給付部分，於上訴人沈雨蓁以新臺幣壹
29 仟零參拾伍萬陸仟元為被上訴人昇立建設股份有限公司供
30 擔保後，得假執行，但被上訴人昇立建設股份有限公司如
31 以新臺幣參仟壹佰零陸萬伍仟柒佰元為上訴人沈雨蓁預供

01 擔保，得免為假執行。

02 十四、本判決第九項所命給付部分，於上訴人以新臺幣柒拾陸萬
03 伍仟元為被上訴人昇立建設股份有限公司供擔保後，得假
04 執行，但被上訴人昇立建設股份有限公司如以新臺幣貳佰
05 貳拾玖萬參仟參佰陸拾元為上訴人預供擔保，得免為假執
06 行。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
10 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
11 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
12 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
13 0條、第175條第1項分別定有明文。查本件被上訴人永豐商
14 業銀行股份有限公司（下稱永豐銀行）之法定代理人原為陳
15 嘉賢，嗣變更為曹為實，業據永豐銀行提出公司變更登記表
16 為證，並經其於民國111年11月22日具狀聲明承受訴訟（見
17 本院卷一第155頁至第167頁），經核於法並無不合，應予准
18 許。

19 二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
20 之；但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
21 聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1
22 項第2款、第3款定有明文。查上訴人沈易澄、沈雨樵、沈雨
23 蓁（下各逕稱其姓名，合稱上訴人）於原審聲明如附件一所
24 示，經原審判決上訴人敗訴後，上訴人就其敗訴部分提起上
25 訴，上訴聲明將原判決廢棄，廢棄部分改判如附件一所示
26 （見本院卷一第23頁至第25頁），嗣上訴後依民事訴訟法第
27 246條、都市更新權利變換實施辦法第31條第1項後段規定及
28 兩造於104年7月9日簽訂之三方信託契約（下稱系爭信託契
29 約）第18條第1、2項約定為請求權基礎，於本院追加備位聲
30 明如附件二所示（見本院卷一第108頁至第109頁、第112
31 頁、第219頁），復迭經減縮、變更、追加其聲明，最終於

01 本院113年8月6日準備程序時確定其聲明如附件三所示（見
02 本院卷二第371頁至第373頁），並再追加都市更新條例第63
03 條規定及系爭信託契約第15條約定為其請求之依據（見本院
04 卷二第374頁），核上訴人上開減縮、變更及追加，均係基
05 於同一基礎事實所為，合於前揭規定，應予准許。

06 三、另按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立
07 為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序；前項
08 規定，於應依行政爭訟程序確定法律關係是否成立者準用
09 之，但法律別有規定者，依其規定，民事訴訟法第182條定
10 有明文。惟民事訴訟之裁判必以行政爭訟程序確定之法律關
11 係是否成立或行政處分是否無效或違法為先決要件者，始應
12 由認定先決事實之行政法院或受理訴願機關先為裁判或決
13 定，以該確定裁判或決定所認定之事實作為民事法院裁判時
14 認定事實之基礎。若行政爭訟程序之法律關係是否成立及行
15 政處分是否無效或違法，並非民事訴訟之先決問題，則民事
16 法院即毋庸停止訴訟程序，而應自行調查審認（最高法院96
17 年度台抗字第755號裁定意旨參照）。被上訴人昇立建設股
18 份有限公司（下稱昇立公司）於113年9月5日具狀主張上訴
19 人已對臺北市政府通知其繳納都市更新權利變換差額價金之
20 行政處分提起訴願，嗣遭駁回訴願後再對之提起行政訴訟，
21 現由臺北高等行政法院高等行政訴訟庭以113年度訴字第24
22 4、245、246號事件審理，故聲請裁定停止本件訴訟程序云
23 云。經查，上訴人提起本件訴訟，係主張其已繳清都市更新
24 權利變換差額價金，被上訴人應依照權利變換結果將上訴人
25 獲分配之不動產交付並移轉登記予上訴人，此屬兩造間私權
26 爭議之問題，而上訴人固對於臺北市政府112年7月27日府都
27 新字第11200043321、11200043322、11200043323號函催限
28 期繳納權利變換差額價金之行政處分提起訴願、行政訴訟，
29 此據本院調取上開行政訴訟事件電子卷宗核閱無訛，然上訴
30 人於上開行政訴訟事件中係主張該等行政處分之作成未通知
31 上訴人陳述意見，僅憑昇立公司之主張，違反正當行政程序

01 及有利不利一體注意原則，此與本件訴訟爭點即上訴人是否
02 繳清都市更新權利變換差額價金並無必然關聯，且觀之臺北
03 市政府上開催繳權利變換差額價金之函文，僅係依照權利變
04 換計畫核定之差額價金數額，扣除昇立公司說明之已繳款金
05 額後通知繳納（見本院卷一第287頁至第292頁），而未就雙
06 方間私權爭議事項加以審認，本件訴訟自非以上開行政爭訟
07 之認定為先決要件，況本院本得就兩造所爭執之事實，依職
08 權獨立審認，本院就所調查之結果已足形成心證，自無停止
09 訴訟程序之必要。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人主張：上訴人以其等所共有如附表一所示土地（下合
12 稱系爭土地，嗣信託登記予永豐銀行），共同參與昇立公司
13 為實施者之臺北市○○區○○段○○段000地號等10筆土地
14 都市更新權利變換計畫案（下稱系爭都市更新案），為系爭
15 都市更新案之權利變換、分配權利價值及選配等事宜，上訴
16 人於102年8月19日委由父親即訴外人沈國皓與昇立公司簽訂
17 協議書（下稱系爭協議書），依系爭協議書之約定，上訴人
18 支付昇立公司權利變換差額價金新臺幣（下同）1億2,737萬
19 元，即得於昇立公司完成興建系爭都市更新案之建物後，獲
20 分配如附表二所示不動產（下合稱系爭不動產）；上訴人復
21 於103年12月30日委託沈國皓參加「臺北市大安區懷生段二
22 小段388等10筆土地案地主與建築商會議」（下稱系爭會
23 議），系爭會議決議由上訴人分擔因農會參與系爭都市更新
24 案之差額價金900萬元，則依系爭協議書及系爭會議之約
25 定，上訴人共須支付1億3,637萬元予昇立公司，而上訴人業
26 已支付共計1億909萬6,000元。又為利系爭都市更新案所涉
27 財產之管理，兩造於104年7月9日簽訂系爭信託契約，約定
28 系爭都市更新案所興建之建物完工後，應先登記在永豐銀行
29 名下，於上訴人及昇立公司完成繳納所需之應補金額、稅
30 捐、大樓管理基金及各項費用後，永豐銀行應即塗銷系爭不
31 動產之信託登記，將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人；

01 上訴人再於105年7月6日委託沈國皓與昇立公司簽訂補充協
02 議書（下稱系爭補充協議），約定昇立公司應退還上訴人如
03 附表三所示金額共計3,240萬3,187元（上訴人於原審主張另
04 應退還所墊付之設計費用166萬4,737元、未施作工程款149
05 萬元部分，業經捨棄，見本院卷一第113頁、第296頁），並
06 經扣除上訴人同意給付之追加工程款後，昇立公司尚應找補
07 上訴人229萬3,360元。現系爭都市更新案興建之建物業已完
08 工並取得使用執照，系爭不動產亦信託登記在永豐銀行名
09 下，上訴人業已付清與昇立公司所約定之權利變換差額價
10 金，昇立公司卻拒絕辦理交屋，並向登記機關為如附表五之
11 註記，上訴人先位自得請求昇立公司將如附表五不動產「應
12 塗銷註記」欄所示之註記予以塗銷，將系爭不動產交付上訴
13 人，並給付找補款項229萬3,360元，永豐銀行則應將系爭不
14 動產所有權移轉登記予上訴人。備位則以倘認系爭協議書對
15 昇立公司不生效力，上訴人尚未付清系爭都市更新案之權利
16 變換差額價金，昇立公司、永豐銀行亦應於沈易澄、沈雨
17 樵、沈雨蓁依序給付3,041萬5,095元、2,770萬6,168元、3,
18 541萬3,494元後，分別將如附表五不動產「應塗銷註記」欄
19 所示之註記予以塗銷，將系爭不動產交付上訴人，及將系爭
20 不動產所有權移轉登記予上訴人等情，爰依系爭協議書、系
21 爭會議、系爭補充協議及系爭信託契約第18條第1、2項約定
22 （上訴人撤回民法第767條請求權基礎，經被上訴人同意，
23 見本院卷一第224頁），在原審求為如附件一所示之判決。
24 原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並於本院追加
25 民事訴訟法第246條、都市更新權利變換實施辦法第31條第1
26 項後段、都市更新條例第63條規定、系爭信託契約第15條約
27 定為其請求權基礎及追加備位聲明，上訴及追加備位聲明如
28 附件三所示。（至上訴人逾此部分之請求，經上訴人減縮聲
29 明如前，非本院審理範圍）

30 二、被上訴人則以：

31 （一）昇立公司部分：依照系爭都市更新案之權利變換計畫109年6

01 月最終核定版所載差額價金，其中沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁
02 應找補金額分別為7,391萬7,004元、6,746萬4,918元、8,18
03 1萬6,197元，合計為2億2,319萬8,119元，已繳納金額分別
04 為3,664萬5,344元、3,290萬3,352元、3,954萬7,304元，尚
05 應繳納金額分別為3,727萬1,660元、3,456萬1,566元、4,22
06 6萬8,893元，合計為1億1,410萬2,119元，上訴人迄未繳
07 納，自無從請求將系爭不動產過戶及交付上訴人。至上訴人
08 援為請求權基礎之系爭協議書，僅為102年8月19日契約書
09 （下稱102年8月19日契約書）之附件，而102年8月19日契約
10 書為訴外人查敏孝與沈國皓兩家族就合夥事業之結算約定，
11 昇立公司並非當事人，系爭協議書對昇立公司不生效力，另
12 上訴人並非系爭會議、系爭補充協議之當事人，上訴人亦無
13 從主張依系爭會議、系爭補充協議進行找補。又系爭不動產
14 業經昇立公司依都市更新權利變換實施辦法第31條規定以未
15 繳納差額價金為由註記在案，在依法繳清前，無從塗銷相關
16 註記，倘上訴人依法繳清權利變換差額價金，昇立公司同意
17 塗銷相關註記並交付系爭不動產等語，資為抗辯。答辯聲
18 明：1. 上訴及追加之訴均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保
19 請准宣告免為假執行。

20 (二)永豐銀行部分：因系爭不動產已遭昇立公司依都市更新權利
21 變換實施辦法第31條規定註記在案，上訴人應依法繳清差額
22 價金，通知登記機關辦理塗銷註記後，永豐銀行始得配合辦
23 理系爭不動產所有權移轉登記，復依系爭信託契約第8條第2
24 項約定，永豐銀行至今並未接獲昇立公司及上訴人之明確書
25 面指示，無從依系爭信託契約約定塗銷信託登記，並將系爭
26 不動產所有權移轉登記予上訴人等語，資為抗辯。答辯聲
27 明：1. 上訴及追加之訴均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保
28 請准宣告免為假執行。

29 三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷一第364頁至
30 第365頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

31 (一)上訴人以其等所共有之系爭土地，共同參與昇立公司為實施

01 者之系爭都市更新案。

02 (二)系爭都市更新案之權利變換計畫109年6月最終核定版如被證
03 2所示，其中沈易澄應找補之權利變換差額價金為7,391萬7,
04 004元、沈雨樵應找補差額價金為6,746萬4,918元、沈雨蓁
05 應找補差額價金為8,181萬6,197元。

06 (三)102年8月19日契約書之立約當事人之甲方包括：沈國皓、沈
07 易澄、沈雨樵、沈雨蓁、海寧投資股份有限公司（下稱海寧
08 公司），乙方則包括：查敏孝、張儀貞、歐惠容、查佑承、
09 查力瑄、崔宜君、查詠禎、查彥廷。

10 (四)系爭協議書與102年8月19日契約書之簽署日期均為102年8月
11 19日。

12 (五)上訴人依據系爭都市更新案可分配系爭不動產，系爭不動產
13 遭昇立公司依據都市更新權利變換實施辦法第31條規定以未
14 繳納權利變換差額價金為由註記在案。

15 (六)上訴人於104年7月9日與昇立公司、永豐銀行簽訂系爭信託
16 契約。

17 (七)系爭都市更新案已於110年1月11日取得綠建築標章。

18 (八)系爭都市更新案興建大樓於109年7月20日取得使用執照。

19 (九)被上訴人應退還違建戶權值數額517萬1,386元。

20 (十)系爭都市更新案所應繳納之綠建築保證金為1,368萬3,801
21 元，且業已繳納。

22 四、上訴人先位主張其已繳清系爭都市更新案之權利變換差額價
23 金，昇立公司、永豐銀行應分別將如附表五不動產「應塗銷
24 註記」欄所示之註記予以塗銷，將系爭不動產交付上訴人，
25 及將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，昇立公司並應給
26 付上訴人找補款項229萬3,360元，備位則以倘認系爭協議書
27 對昇立公司不生效力，上訴人尚未付清系爭都市更新案之權
28 利變換差額價金，昇立公司、永豐銀行亦應於上訴人完成繳
29 納差額價金後，分別將如附表五不動產「應塗銷註記」欄所
30 示之註記予以塗銷，將系爭不動產交付上訴人，及將系爭不
31 動產所有權移轉登記予上訴人等情，為被上訴人所否認，並

01 以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：

02 (一)上訴人得否依系爭協議書、系爭會議、系爭補充協議之約定
03 向昇立公司為主張？

04 (二)上訴人主張其已付清系爭都市更新案之權利變換差額價金，
05 是否有據？

06 (三)上訴人請求昇立公司塗銷註記，將系爭不動產交付上訴人，
07 並給付找補款，及請求永豐銀行將系爭不動產所有權移轉登
08 記予上訴人，有無理由？

09 (四)上訴人如尚未付清系爭都市更新案之權利變換差額價金，尚
10 應繳納之價金數額為何？

11 五、本院之判斷：

12 (一)上訴人得依系爭協議書、系爭會議、系爭補充協議之約定向
13 昇立公司為主張：

14 1. 上訴人主張其已與昇立公司以系爭協議書約定，於上訴人支
15 付權利變換差額價金1億2,737萬元，即得於昇立公司完成興
16 建系爭都市更新案之建物後，獲分配系爭不動產，昇立公司
17 則辯稱系爭協議書為102年8月19日契約書之附件，102年8月
18 19日契約書為查敏孝與沈國皓兩家族就合夥事業之結算約
19 定，昇立公司並非當事人，系爭協議書對昇立公司不生效力
20 云云。經查：

21 (1)觀之系爭協議書前言記載：「本人：沈易澄、沈雨樵、沈雨
22 蓁所有之大安區懷生段二小段389、390、389-2、389-3、38
23 9-4、389-5、390-1等地號（共持分25/100）土地與鄰地同
24 段同小段391-2、388、388-1等計10筆土地共同申辦都市更
25 新與本更新案實施者昇立公司（以下簡稱乙方）就權利變
26 換、分配權利價值及選配等事宜特定協議書，供雙方共同遵
27 行」等語（見原審卷一第39頁），已載明昇立公司為系爭協
28 議書之契約當事人，且係就昇立公司擔任實施者之系爭都市
29 更新案之權利變換、分配權利價值及選配等權利義務內容為
30 約定。而系爭協議書固與102年8月19日契約書裝釘為同一份
31 文件，此據昇立公司於本院112年10月27日準備程序期日提

01 出該份文件原本供受命法官當庭核閱無訛（見本院卷一第36
02 6頁），然102年8月19日契約書之立約當事人甲方包括沈國
03 皓、沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁、海寧公司，乙方則包括查敏
04 孝、張儀貞、歐惠容、查佑承、查力瑄、崔宜君、查詠禎、
05 查彥廷（見原審卷一第253頁至第255頁、不爭執事項(三)），
06 系爭協議書則載明當事人為上訴人與昇立公司，兩份契約顯
07 然係就不同當事人間之法律關係為約定，又證人即系爭協議
08 書與102年8月19日契約書之見證人張克昌亦於本院具結證
09 稱：兩個合夥人即沈國皓與查敏孝要拆夥，約至伊之事務所
10 簽立102年8月19日契約書，將資產整理詳列各分一半，而合
11 夥人包含沈國皓與查敏孝兩人之家屬及親戚，沈國皓是負責
12 沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁及海寧公司部分，查敏孝負責張儀
13 貞、歐惠容等102年8月19日契約書上其他人部分，因為雙方
14 拆夥後，沈國皓管不到昇立公司，昇立公司也擔心收不到
15 錢，所以雙方再簽立系爭協議書，將付款及金額寫明，系爭
16 協議書並非102年8月19日契約書之附件，是兩份契約，因為
17 當天只有1份委託書，才會將這些契約都釘在一起，系爭協
18 議書由沈國皓代表沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁簽名，昇立公司
19 由查敏孝代表簽名等語（見本院卷一第377頁至第378頁），
20 可見系爭協議書乃係因應合夥解散再行簽立之獨立契約，並
21 非102年8月19日契約書之附件，且系爭協議書甲方係由沈國
22 皓代表沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁簽名、用印，乙方亦由昇立
23 公司法定代理人查敏孝簽名、用印，雖未蓋用昇立公司印
24 章，但系爭協議書首段第3行已載明「本更新案實施者昇立
25 公司（以下簡稱乙方）」，並由昇立公司法定代理人查敏孝
26 在乙方當事人欄內簽名，足認查敏孝顯係代表昇立公司在系
27 爭協議書簽名，自不因未蓋用昇立公司印章而有異，系爭協
28 議書內容自已於上訴人及昇立公司間發生效力。昇立公司雖
29 辯以張克昌立場偏頗，所為證詞係刻意迎合上訴人之主張，
30 並無可採云云，然證人為不可替代之證據方法，如果確係在
31 場見聞待證事實，其證述又非虛偽者，其證言即非不可採

01 信，張克昌並不否認曾收受沈國皓交付之高爾夫球證作為10
02 2年8月19日擔任見證人之酬勞，但其亦有收受查敏孝給付之
03 120萬元報酬，此有昇立公司開立予張克昌之支票影本、各
04 類所得扣繳暨免扣繳憑單在卷可參（見本院卷一第269頁至
05 第271頁），是張克昌因擔任上開契約之見證人同時受有雙
06 方給付之報酬，實無刻意偏袒上訴人一方之必要，至其子雖
07 任職於上訴人父親沈國皓經營之建築師事務所，然張克昌既
08 有親自參與系爭協議書與102年8月19日契約書之簽訂，並願
09 為本案具結作證，當無甘冒觸犯偽證罪之風險而故意為不實
10 陳述之必要，且102年8月19日契約書與系爭協議書顯然係就
11 不同當事人間之權利義務內容為約定，而為兩份獨立之契
12 約，堪認張克昌所為證詞確與卷內證據相符，應非虛妄，其
13 證詞自堪採信。

14 (2)而依系爭協議書第1條、第2條約定：「依乙方102年2月推出
15 之大安區懷生段二小段388地號等10筆土地都市更新事業計
16 畫及權利變換計畫，甲方沈易澄選配11F/A1、13F/A2，車位
17 編號15、63、16、17，甲方沈雨樵選配5F/A2、13F/A1，車
18 位40、51、11、19，甲方沈雨蓁選配14F/A1、14F/A2，車位
19 30、50、20、21、39（其中沈雨樵5F/A2，車位11、30非本
20 土地權利變換分配，乃昇立盈餘分配之）。」、「依甲方之
21 選配及前條計算結果由乙方負責辦理都市更新完成大樓之興
22 建，甲方取得上開房地車位，依權利變換計畫案差額價金計
23 算壹億肆仟玖佰捌拾伍萬，今計85%，甲方同意支付乙方金
24 額為壹億貳仟柒佰參拾柒萬元正。」（見原審卷一第39
25 頁），並參照系爭協議書簽立當時系爭都市更新案之權利變
26 換計畫102年2月幹事複核版所計算沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁
27 之差額價金分別為7,926萬9,850元、7,082萬2,800元、8,59
28 1萬4,450元（見原審卷一第34頁），於扣除不屬於權利變換
29 分配之5樓A2及車位11、30之價值後，沈易澄、沈雨樵、沈
30 雨蓁之差額價金為7,926萬9,850元、-1,225萬3,500元、8,2
31 91萬4,450元，合計數額為1億4,993萬800元（計算式見本院

01 卷二第336頁)，再以系爭協議書所載85%計算，上訴人應給
02 付昇立公司之價金為1億2,744萬1,180元，與系爭協議書所
03 載1億2,737萬元僅有7萬餘元之差距，兩造對於上開計算方
04 式均表示無意見（見本院卷二第348頁、第447頁），昇立公
05 司並表示以85%計算之原因，是因系爭都市更新案之土地是
06 由沈家、涂家、昇立公司及另1名投資人共同出資，昇立公
07 司又係由沈家與查家兩個家族各出資50%，故在計算相關工
08 程費用時，會考量地主、股東間之合夥關係做一些折讓等
09 語，足認昇立公司確已以系爭協議書與上訴人達成協議，同
10 意上訴人給付1億2,737萬元作為其獲分配取得系爭不動產之
11 對價。

12 (3)昇立公司雖辯稱上訴人所應繳納之權利變換差額價金應依系
13 爭都市更新案之權利變換計畫109年6月最終核定版所載差額
14 價金，沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁分別為7,391萬7,004元、6,
15 746萬4,918元、8,181萬6,197元（見原審卷一第295頁）云
16 云。惟由昇立公司於105年7月1日、106年6月5日、106年9月
17 21日、106年10月27日、107年5月7日、107年8月25日、109
18 年7月21日函請上訴人繳納款項之函文，均已載明係依照系
19 爭協議書第3條所載付款方式請求上訴人給付第1期至第6
20 期，每期各1億2,737萬元之10%即1,273萬7,000元，與第7期
21 款1億2,737萬元之20%即2,547萬4,000元（見本院卷一第77
22 頁至第83頁），均足以證明昇立公司確已承認系爭協議書對
23 其發生效力，其始會以昇立公司之名義發函，並依系爭協議
24 書第3條所約定之付款時程通知上訴人繳納各期款項，其事
25 後否認系爭協議書對其發生效力，實係卸責之詞，自無可
26 採。至系爭都市更新案之權利變換計畫109年6月最終核定版
27 所計算沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁之差額價金雖與系爭協議書
28 簽立當時所參照之102年2月幹事複核版所計算之差額價金有
29 所不同，惟109年6月最終核定版所計算之結果係使上訴人所
30 需繳納之差額價金較102年2月幹事複核版所計算之數額為減
31 少，倘以系爭協議書之計算方式，即扣除不屬於權利變換分

01 配之5樓A2及車位11、30之價值，再以85%計算後，上訴人所
02 需支付予昇立公司以取得系爭不動產之價金數額將少於系爭
03 協議書雙方合意之1億2,737萬元，已為兩造所不爭（見本院
04 卷二第448頁），對昇立公司反較為不利，而上訴人已表明
05 仍願依系爭協議書雙方業已合意較多之1億2,737萬元計算給
06 付差額（見本院卷二第449頁），且昇立公司於系爭都市更
07 新案之權利變換計畫109年6月最終版核定之後，仍於109年7
08 月21日之函文說明欄援引系爭協議書向上訴人請求支付第7
09 期權利變換差額價金2,547萬4,000元即1億2,737萬元之20%
10 （見本院卷一第77頁），可見上訴人及昇立公司均有繼續受
11 系爭協議書所約定價金1億2,737萬元拘束之意，不因權利變
12 換計畫不同版本修正調整差額價金而受影響。

13 2. 上訴人主張其於103年12月30日委託沈國皓參加系爭會議，
14 系爭會議決議由上訴人分擔因農會參與系爭都市更新案之差
15 額價金900萬元，再於105年7月6日委託沈國皓與昇立公司簽
16 訂系爭補充協議，約定昇立公司應退還上訴人如附表三所示
17 金額，昇立公司固不否認系爭會議、系爭補充協議對其發生
18 效力，惟辯稱上訴人非系爭會議、系爭補充協議之當事人，
19 上訴人無從主張依系爭會議、系爭補充協議進行找補云云。
20 經查：

21 (1) 上訴人於103年12月30日委託沈國皓參加系爭會議，系爭會
22 議決議由沈國皓代表之上訴人、涂智堂代表之涂家、林芳南
23 代表之黃麗俐、查敏孝代表之昇立公司各按25%、45%、5%、
24 25%之比例分擔農會權利變換差額共計3,600萬元等情，業據
25 證人即系爭會議紀錄人員張克昌到庭證述屬實（見本院卷一
26 第379頁），並有系爭會議紀錄在卷可佐（見原審卷一第41
27 頁），而上訴人以其等所共有之系爭土地，共同參與昇立公
28 司為實施者之系爭都市更新案，此為兩造所不爭執（見不爭
29 執事項(一)），可見昇立公司並不否認上訴人具有地主身分，
30 系爭會議又係地主與建商即昇立公司間為討論費用分攤問題
31 所召開，則上訴人主張沈國皓係代表身為地主之上訴人參與

01 系爭會議，自屬有據。況昇立公司前述105年7月1日、106年
02 6月5日、106年9月21日、106年10月27日、107年5月7日、10
03 7年8月25日、109年7月21日函請上訴人繳納各期款項之函
04 文，均依照系爭會議向上訴人請求分擔農會權利變換差額3,
05 600萬元之25%即900萬元（見本院卷一第77頁至第83頁），
06 顯然亦係認知上訴人已委由沈國皓參加系爭會議同意分擔農
07 會權利變換差額，始會逕以上訴人作為該農會權利變換差額
08 分擔額之請求對象，則系爭會議決議事項自對上訴人及昇立
09 公司發生效力。

10 (2)觀之系爭補充協議第1條約定：「甲方支付之工程款包括：

11 1. 於102年10月17日甲方各別與乙方簽訂之協議書內金額。

12 2. 103年12月30日會議決議事項內按比例分擔之金額。因工
13 程款已包含超額利潤及風險成本給乙方，而後乙方不得以任
14 何理由追加（若因甲方付款延遲或變更工程，不在此

15 限）。」（見原審卷一第169頁），可見系爭補充協議乃係
16 針對系爭協議書及系爭會議所進行之後續協商，而系爭協議
17 書係由沈國皓代表上訴人與昇立公司簽訂，系爭會議亦係由
18 沈國皓受身為地主之上訴人委託參與，均已如前述，則系爭
19 補充協議沈國皓所代表者，自亦為上訴人，上訴人自得主張
20 依系爭會議、系爭補充協議之約定與昇立公司進行找補。

21 (3)昇立公司雖辯稱系爭會議及系爭補充協議均為海寧公司、昇
22 立公司、涂金火、黃麗俐於96年9月1日所簽訂協議書之後續
23 協商及補充，該協議書係約定由海寧公司、昇立公司、涂金
24 火、黃麗俐四方投資人共同合資購買系爭都市更新案之土
25 地，故系爭會議及系爭補充協議之當事人亦為上開四方投資
26 人，沈國皓所代表者為海寧公司，上訴人非當事人，無從主
27 張依系爭會議及系爭補充協議進行找補云云。而海寧公司、
28 昇立公司、涂金火、黃麗俐4人固於96年9月1日簽訂協議
29 書，約定各出資25%、25%、45%、5%合資購買系爭都市更新
30 案之土地即系爭土地，此有該協議書在卷可參（見原審卷一
31 第321頁至第322頁），然海寧公司所有之系爭土地應有部

01 分，嗣經上訴人取得，此有海寧公司99年1月5日會議紀錄、
02 贈與稅繳清證明書附卷可稽（見原審卷一第323頁至第326
03 頁），昇立公司既不否認上訴人具地主身分，系爭會議又係
04 地主與建商即昇立公司間為討論費用分攤問題所召開，系爭
05 補充協議則係針對系爭協議書及系爭會議所進行之後續協
06 商，均已如前述，則沈國皓所代表之當事人自為身為地主之
07 上訴人，昇立公司所辯沈國皓係代表海寧公司，上訴人非系
08 爭會議及系爭補充協議之當事人，無從主張依系爭會議及系
09 爭補充協議進行找補云云，自無可採。

10 (二)上訴人主張其依系爭協議書、系爭會議、系爭補充協議之約
11 定，業已付清與昇立公司所約定之權利變換差額價金，然為
12 昇立公司所否認，茲將雙方找補情形分述如下：

13 1. 本院已認定系爭協議書、系爭補充協議及系爭會議確於上訴
14 人與昇立公司間發生效力，上訴人及昇立公司均應受系爭協
15 議書、系爭補充協議約定及系爭會議決議事項之拘束，而系
16 爭協議書第2條已約明上訴人就系爭都市更新案之權利變換
17 差額價金為1億2,737萬元（見原審卷一第39頁），系爭會議
18 決議事項三復約定由上訴人分擔農會權利變換差額價金3,60
19 0萬元之25%即900萬元（見原審卷一第41頁），則上訴人主
20 張其依系爭協議書及系爭會議之約定，共支付昇立公司權利
21 變換差額價金1億3,637萬元（計算式：1億2,737萬元+900
22 萬元=1億3,637萬元），即得於昇立公司完成興建系爭都市
23 更新案之建物後，獲分配系爭不動產乙節，核屬有據。

24 2. 上訴人主張昇立公司依系爭補充協議第3條約定應退還大樓
25 門廳、各層梯廳裝潢扣除原建築圖石材840萬元，而上訴人
26 就系爭土地應有部分比例為25%，應退還210萬元部分。觀之
27 系爭補充協議第3條前段約定：「大樓門廳、各層梯廳裝潢
28 施工：扣除原建築圖石材840萬元…」（見原審卷一第169
29 頁），昇立公司並不否認沈家依照系爭補充協議約定應扣除
30 上開裝潢施工費用210萬元（見本院卷二第30頁），惟辯稱
31 系爭都市更新案建築過程中有追加費用產生，因追加費用高

01 於上開應扣除之數額，昇立公司即無再將上開款項退還之必
02 要云云，可見昇立公司並不爭執沈家得扣除此部分金額，至
03 其抗辯追加費用數額高於上開應扣除數額部分，容後於本院
04 認定昇立公司所得請求上訴人給付之追加項目數額後再行計
05 算找補。而系爭補充協議沈國皓所代表者為上訴人，已如前
06 述，則上訴人自得依系爭補充協議上開約定，請求昇立公司
07 退還210萬元。

08 3. 上訴人主張昇立公司依系爭補充協議第5條約定應退還室內
09 裝潢不採昇立公司標準內裝配備所應扣除之工程款1,144萬
10 8,000元部分。觀之系爭補充協議第5條約定：「甲方私人室
11 內裝潢，若不採用乙方標準內裝配備，依估價第4至5樓A1 +
12 A3兩戶合計按1,926,000元、A2按1,890,000元；第6至15樓A
13 1按1,926,000元、A2按1,890,000元；在第8期款加減帳中扣
14 除。若採用乙方內裝配備施工，則不退款。」（見原審卷一
15 第169頁），昇立公司並不否認系爭不動產如全數內裝、配
16 備均未安裝應扣除1,144萬8,000元，惟辯稱昇立公司有施作
17 室內輕隔間與水泥粉刷，上訴人僅能請求退還951萬960元
18 （見本院卷一第395頁、卷二第30頁，嗣又主張僅能退還793
19 萬9,520元，見本院卷二第297頁），而昇立公司就其主張固
20 提出7樓A1、A2兩戶之客戶裝修工程預算書、輕隔間及牆壁
21 粉刷之現場照片、輕隔間及泥作之發包契約及支付憑證（見
22 本院卷一第441頁至第451頁、卷二第55頁至第69頁、第137
23 頁至第175頁），然該等證據並無法證明上訴人有選擇採用
24 昇立公司之內裝配備，昇立公司倘未經上訴人同意擅自施作
25 系爭不動產之輕隔間及牆壁粉刷工程，自不得向上訴人請求
26 支付工程款，則上訴人請求昇立公司退還1,144萬8,000元，
27 核屬有據，昇立公司辯稱上訴人僅得請求退還951萬960元或
28 793萬9,520元云云，尚非可採。

29 4. 上訴人主張昇立公司依系爭補充協議第6條約定應退還違建
30 戶權值517萬1,386元部分。觀之系爭補充協議第6條約定：
31 「違章戶權值20,685,546元應按所在土地之所有權人持分比

01 例於第8期款付款前退還給甲方。」（見原審卷一第169
02 頁），昇立公司並不否認應退還違建戶權值數額517萬1,386
03 元（見不爭執事項(九)），僅辯稱上訴人非系爭補充協議之當
04 事人，該找補金額非上訴人所得主張云云，然系爭補充協議
05 係沈國皓代表上訴人與昇立公司所簽訂，已如前述，上訴人
06 自得依系爭補充協議上開約定請求昇立公司退款，昇立公司
07 前開所辯，自無可採，則上訴人主張昇立公司應退還違建戶
08 權值517萬1,386元，核屬有據。

- 09 5. 上訴人主張昇立公司依系爭補充協議第8條、系爭會議決議
10 事項二之約定，應退還上訴人墊付之綠建築容積獎勵保證金
11 1,368萬3,801元部分。觀之系爭補充協議第8條約定：「將
12 來綠建築容積獎勵保證金第二次款，甲方替乙方墊付，若乙
13 方未依協議取得綠建築標章，沒收之保證金由乙方負擔。」
14 （見原審卷一第169頁），另系爭會議決議事項二載明：
15 「綠建築保證金地主所付金額交付建商，由昇立開立保證支
16 票，俟退款時、墊付，還保證支票」（見原審卷一第41
17 頁），昇立公司並不否認系爭都市更新案上訴人所應繳納之
18 綠建築保證金為1,368萬3,801元，且業已繳納（見本院卷一
19 第226頁、第283頁、不爭執事項(十)），復依都市更新建築容
20 積獎勵辦法第10條、第18條之規定，都市更新案之實施者，
21 得以取得綠建築證書之方式申請獎勵容積，惟實施者需於取
22 得使用執照前繳納綠建築保證金，若於取得使用執照2年內
23 取得綠建築標章者，則保證金得無息退還，而系爭都市更新
24 案興建大樓於109年7月20日取得使用執照，系爭都市更新案
25 並於2年內之110年1月11日取得綠建築標章，此為兩造所不
26 爭（見不爭執事項(七)、(八)），昇立公司自應將上訴人所墊付
27 之綠建築保證金1,368萬3,801元如數退還。至昇立公司雖辯
28 稱上訴人非系爭會議、系爭補充協議之當事人，該找補金額
29 非上訴人所得主張云云，然系爭會議及系爭補充協議係沈國
30 皓代表上訴人參與及簽訂，上訴人為系爭會議及系爭補充協
31 議之當事人，均已如前述，上訴人自得主張依系爭會議、系

01 爭補充協議之上開約定請求昇立公司退款，昇立公司前開所
02 辯，並無可採。

- 03 6. 上訴人與昇立公司間已以系爭協議書及系爭會議約定，上訴
04 人支付昇立公司權利變換差額價金1億3,637萬元，即得於昇
05 立公司完成興建系爭都市更新案之建物後，獲分配系爭不動
06 產，而昇立公司應退還上訴人如附表三所示金額共計3,240
07 萬3,187元（計算式：210萬元+1,144萬8,000元+517萬1,3
08 86元+1,368萬3,801元=3,240萬3,187元），另昇立公司所
09 得請求上訴人給付之追加項目數額為283萬5,827元（具體金
10 額及理由詳如附表四「本院認定」欄所示），又上訴人已支
11 付予昇立公司之價金數額共計1億909萬6,000元，此有上訴
12 人支付款項證明在卷可參（見原審卷一第43頁至第72頁），
13 經計算雙方找補金額後，上訴人已逾付229萬3,360元（計算
14 式：1億3,637萬元+283萬5,827元-1億909萬6,000元-3,2
15 40萬3,187元=-229萬3,360元）。

- 16 (三)按實施者依本條例第64條第1項規定列冊送請各級主管機關
17 囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納
18 差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記
19 機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登
20 記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通
21 知登記機關辦理塗銷註記，都市更新權利變換實施辦法第31
22 條第1項定有明文。另依兩造間系爭信託契約第15條約定：

23 「丙方得於完工後之法令許可範圍內，依權利變換計畫之選
24 配結果，將甲、乙方各自應分配房地塗銷信託登記分別返還
25 甲、乙方，交屋程序則由甲、乙雙方自行辦理。」、第18條
26 第1、2項約定：「一、本信託契約之信託利益主要為更新完
27 成後之不動產，土地及建物分配依據權利變換計畫案為準，
28 丙方應依權利變換計畫分配予受益人。二、更新重建後應分
29 配之土地及建物將於本案完成建物所有權第一次登記或權利
30 變更登記後，由丙方依前項約定將土地及建物分別移轉予受
31 益人，並辦理相關過戶手續，但所需之應補金額、稅捐、大

01 樓管理基金及各項費用仍應由甲、乙雙方各自負擔之，任一
02 方未繳清前，丙方得不進行分配該方之土地及建物。除另有
03 約定外，甲、乙雙方皆不得於建物開發完成前請求丙方分配
04 信託之土地、建物及資金。」（見原審卷一第77頁至第78
05 頁）。經查：

- 06 1. 本院既已認定上訴人已繳清系爭都市更新案權利變換差額價
07 金，身為實施者之昇立公司即應依都市更新權利變換實施辦
08 法上開規定通知登記機關辦理塗銷註記，是上訴人請求昇立
09 公司應將如附表五不動產「應塗銷註記」欄所示之註記予以
10 塗銷，將系爭不動產交付上訴人，及依系爭信託契約上開約
11 定請求永豐銀行將系爭不動產移轉登記予上訴人，核屬有
12 據。另上訴人已逾付昇立公司229萬3,360元，則上訴人請求
13 昇立公司給付上訴人229萬3,360元，亦屬有據。
- 14 2. 至昇立公司雖辯稱上訴人繳納權利變換差額價金之義務為公
15 法上之給付義務，於上訴人依照系爭都市更新案之權利變換
16 計畫109年6月最終核定版繳足差額價金前，不得請求塗銷註
17 記云云。觀之都市更新條例第52條第5項規定：「第2項應繳
18 納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告
19 仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命
20 土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移
21 送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所
22 得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內
23 發給之。」，該條項立法理由謂：「都市更新事業計畫之審
24 議，已充分考量整體都市發展需要及實踐公共利益。是以，
25 都市更新採權利變換方式實施，於都市更新事業計畫及權利
26 變換計畫核定後，由實施者依核定計畫執行，俾達成改善都
27 市環境，並落實都市再發展之公共政策目的。原土地所有權
28 人依更新前權利價值比率分配更新後之房地，至其實際分配
29 高於應分配部分，應繳交差額價金予實施者，其有未繳交之
30 情形，宜先由實施者為催告，如經催告仍不繳納，始由公權
31 力介入強制執行，以落實本條例之立法本旨，並符合比例原

01 則精神。爰此，對於第2項應繳納之差額價金，土地所有權
02 人具有公法上金錢給付之義務，經主管機關命其限期繳納而
03 逾期不繳納者，移由法務部行政執行署所屬分署執行；另經
04 強制執行取回土地所有權人應繳交之差額價金，因實務上係
05 由實施者依核定之計畫執行並先行代墊，應予返還，爰修正
06 第5項規定，以資明確。」，可知都市更新事業計畫基於公
07 益考量，於土地所有權人未繳交差額價金予實施者，經實施
08 者催告仍不繳納時，為避免都市更新程序之延宕，乃由公權
09 力介入強制執行，僅具有執行力，並無實體法上之確定力，
10 本件上訴人因與系爭都市更新案之實施者昇立公司間具投
11 資、合夥關係，雙方乃以系爭協議書就差額價金另為約定，
12 上訴人既已依該約定結算繳清差額價金，昇立公司本應自行
13 負擔最終核定版之權利變換計畫其餘差額，而不得再行請求
14 上訴人給付，昇立公司自應配合辦理塗銷註記。

15 (四)本院認定上訴人已付清與昇立公司所約定之權利變換差額價
16 金，而依上訴人之先位請求為判決，則上訴人備位主張倘其
17 尚未付清系爭都市更新案之權利變換差額價金，而依照民事
18 訴訟法第246條預為請求部分，即毋庸再予審究之必要，併
19 予敘明。

20 六、綜上所述，上訴人依系爭信託契約、系爭協議書、系爭會議
21 及系爭補充協議之約定，請求永豐銀行及昇立公司應分別將
22 系爭不動產移轉登記及交付予上訴人，昇立公司並應給付上
23 訴人229萬3,360元，自屬正當，應予准許。從而原審就上訴
24 人先位請求為敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決
25 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄，並
26 改判如本判決主文第3至9項所示。另上訴人追加都市更新權
27 利變換實施辦法第31條第1項後段規定，請求昇立公司將如
28 附表五不動產「應塗銷註記」欄所示之註記予以塗銷，亦為
29 有理由，應予准許，爰判決如本判決主文第2項所示。又本
30 判決第6至9項所命給付部分，上訴人及昇立公司均陳明願供
31 擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之

01 擔保金額宣告之。另上訴人對於原審就其先位聲明所為判決
02 之上訴既有理由，本院即毋庸再就備位之訴為裁判。

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

06 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為有理由，依民事訴訟法
07 第450條、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

09 民事第十六庭

10 審判長法 官 朱耀平

11 法 官 羅立德

12 法 官 王唯怡

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 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
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

22 書記官 任正人

23 附件一（原審訴之聲明）：
24

- | |
|--|
| <p>(一)永豐銀行應將如附表二編號1、2所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈易澄所有。</p> <p>(二)永豐銀行應將如附表二編號3、4所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨樵所有。</p> <p>(三)永豐銀行應將如附表二編號5、6所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨蓁所有。</p> <p>(四)昇立公司應交付如附表二編號1、2所示之不動產及停車位予沈易澄。</p> <p>(五)昇立公司應交付如附表二編號3、4所示之不動產及停車位予沈雨樵。</p> <p>(六)昇立公司應交付如附表二編號5、6所示之不動產及停車位予沈雨蓁。</p> |
|--|

(續上頁)

01

- (七)昇立公司應給付上訴人828萬3,924元。
(八)第四項至第七項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

02

附件二（原追加備位聲明，見本院卷一第108頁至第109頁、第219頁）：

03

04

- (一)永豐銀行應於沈易澄給付2,946萬9,820元予昇立公司後，將如附表二編號1、2所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈易澄所有。
(二)永豐銀行應於沈雨樵給付2,676萬893元予昇立公司後，將如附表二編號3、4所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨樵所有。
(三)永豐銀行應於沈雨蓁給付3,446萬8,219元予昇立公司後，將如附表二編號5、6所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨蓁所有。
(四)昇立公司應於沈易澄給付2,946萬9,820元後，交付如附表二編號1、2所示之不動產及停車位予沈易澄。
(五)昇立公司應於沈雨樵給付2,676萬893元後，交付如附表二編號3、4所示之不動產及停車位予沈雨樵。
(六)昇立公司應於沈雨蓁給付3,446萬8,219元後，交付如附表二編號5、6所示之不動產及停車位予沈雨蓁。
(七)第四至第六項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

05

附件三（上訴及追加備位聲明，見本院卷二第371頁至第373頁）：

06

07

- 上訴即先位聲明：
- 一、原判決關於駁回後開第三項之訴部分廢棄。
二、昇立公司應將如附表五不動產「應塗銷註記」欄所示之註記予以塗銷。
（二審追加）
三、第一項廢棄部分：
（一）永豐銀行應將如附表二編號1、2所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈易澄所有。
（二）永豐銀行應將如附表二編號3、4所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨樵所有。
（三）永豐銀行應將如附表二編號5、6所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨蓁所有。
（四）昇立公司應交付如附表二編號1、2所示之不動產及停車位予沈易澄。
（五）昇立公司應交付如附表二編號3、4所示之不動產及停車位予沈雨樵。
（六）昇立公司應交付如附表二編號5、6所示之不動產及停車位予沈雨蓁。
（七）昇立公司應給付上訴人229萬3,360元。

01

(八)第四項至第七項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

追加備位聲明：

(一)昇立公司應於沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁分別給付3,041萬5,095元、2,770萬6,168元、3,541萬3,494元後，將如附表五不動產「應塗銷註記」欄所示之註記予以塗銷。

(二)永豐銀行應將如附表二編號1、2所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈易澄所有。

(三)永豐銀行應將如附表二編號3、4所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨樵所有。

(四)永豐銀行應將如附表二編號5、6所示之不動產及停車位之所有權移轉登記予沈雨蓁所有。

(五)昇立公司應於沈易澄為第一項給付後，交付如附表二編號1、2所示之不動產及停車位予沈易澄。

(六)昇立公司應於沈雨樵為第一項給付後，交付如附表二編號3、4所示之不動產及停車位予沈雨樵。

(七)昇立公司應於沈雨蓁為第一項給付後，交付如附表二編號5、6所示之不動產及停車位予沈雨蓁。

(八)第五項至第七項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

02

03

附表一：

編號	土地地號	應有部分	
1	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	沈易澄	25/300
		沈雨樵	25/300
		沈雨蓁	25/300
2	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	同上	
3	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	同上	
4	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	同上	
5	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	同上	
6	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	同上	
7	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	同上	

04

05

附表二：

編號	受配人	分配單元			
		單元編號	建物	土地	停車位
1	沈易澄	11樓A1	臺北市○○區○○段○○	臺北市○○區○○段○○	編號15、63

(續上頁)

01

			段0000○號建物(門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號11樓)	段000○000地號土地,應有部分各361/10000	
2		13樓A2	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號13樓之1)	臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地,應有部分各334/10000	編號16、17
3	沈雨樵	5樓A2	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號5樓之2)	臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地,應有部分各325/10000	編號40、51
4		13樓A1	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號13樓)	臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地,應有部分各361/10000	編號11、19
5	沈雨蓁	14樓A1	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號14樓)	臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地,應有部分各361/10000	編號30、50
6		14樓A2	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物(門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號14樓之1)	臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地,應有部分各335/10000	編號20、21、39

02

附表三：

03

編號	項目	金額	依據
1	大樓門廳、各層梯廳裝潢扣除原建築圖石材	210萬元	系爭補充協議第3條
2	室內裝潢不採昇立公司標準內裝配備所應扣除之工程款	1,144萬8,000元	系爭補充協議第5條
3	違建戶權值	517萬1,386元	系爭補充協議第6條
4	墊付之綠建築容積獎勵保證金	1,368萬3,801元	系爭補充協議第8條、系爭會議決議事項二
	合計	3,240萬3,187元	

04

附表四：

05

編	追加項目	昇立公司主	上訴人意見	本院認定

號		張金額		金額 (元以下四捨五入)	理由
1	消防管路	283萬920元	不爭執，但上訴人應分攤比例為0.21813	61萬7,509元	昇立公司固主張就大樓門廳、各層梯廳裝潢扣除原建築圖石材部分，上訴人既以25%之比例計算應退還費用，就追加工程款部分亦應以相同比例分擔，始為公允云云，然依照系爭補充協議第3條約定：「…增加款分配各自依核定版樓地板面積比例負擔…」（見原審卷一第169頁），可見系爭補充協議就追加款項部分已約明依核定版樓地板面積比例負擔，昇立公司既不否認上訴人獲分配之系爭不動產房屋面積占全部房屋面積之比例為0.21813（見本院卷二第75頁），則上訴人應分擔之追加工程款比例自應以0.21813比例計算。
2	電梯車廂	91萬元	不爭執，但上訴人應分攤比例為0.21813	19萬8,498元	
3	各層電梯間 防火門	113萬4,263元	不爭執，但上訴人應分攤比例為0.21813	24萬7,417元	
4	電動車充電 設備	162萬7,915元	不爭執，但上訴人應分攤比例為0.21813	35萬5,097元	
5	1樓大廳冷 氣	40萬元	不爭執，但上訴人應分攤比例為0.21813	8萬7,252元	
6	1樓大廳櫃 台木作及石 材	15萬元	爭執	0元	昇立公司固提出1樓大廳櫃台照片、支付宅和企業有限公司之支票與發票（見本院卷二第53頁、第135頁），主張其有施作1樓大廳櫃台木作及石材工程，然昇立公司所提出之上開支票與發票金額為23萬7,856元，與其主張之金額完全不符，且系爭補充協議第1條已載明：「…因工程款已包含超額利潤及風險成本給乙方，而後乙方不得以任何理由追加（若因甲方付款延遲或變更工程，不在此限）。」（見原審卷一第169頁），昇立公司既無法證明此部分工程經上訴人同意施作，則其主張上訴人應分擔此部

					分工程費用，即難認有據。
7	瓦斯外管費	278萬9,228元，上訴人應分擔52萬2,978元	不爭執	52萬2,978元	昇立公司已支出瓦斯外管費278萬9,228元，此有繳費憑證在卷可參（見本院卷一453頁至第455頁），而系爭補充協議書第7條後段約定：「…瓦斯外管費將憑收據，以戶數分擔。」（見原審卷一第169頁），昇立公司主張上開瓦斯外管費應由32戶共同分攤，每戶應分擔8萬7,163元，上訴人共分得6戶，應分擔52萬2,978元，核屬有據。
8	信託銀行費	369萬9,978元，上訴人應分擔80萬7,076元	爭執	80萬7,076元	昇立公司已支付永豐銀行信託管理費369萬9,978元，此有信託報酬約定書、手續費收據存卷可參（見本院卷一第457頁至第459頁、卷二第177頁至第199頁），雖上訴人主張係因昇立公司藉故拖延過戶及交屋，始產生額外之信託費用云云，然昇立公司迄未辦理系爭不動產之過戶及交屋，乃係因雙方對於上訴人是否已繳清都市更新權利變換差額有所爭議所致，難認係昇立公司係藉故拖延，且系爭補充協議書第7條前段明已明白約定：「信託銀行管理費，將憑收據，於工程完成產權核定後，依參與信託者比例分擔。」（見原審卷一第169頁），則昇立公司主張上訴人應依參與信託者比例即0.21813分擔信託費用，核屬有據。
9	都更規劃服務費（第一	400萬元，上訴人應分	爭執	0元	昇立公司固提出估價師服務契約書、都市更新規劃

(續上頁)

01

	階段)	擔87萬2,520元			服務委任合約第二次補充協議書、財團法人都市更新研究發展基金會函文、支付規劃服務費之支票與發票、估價師請款單、支付估價師之支票及收據(見本院卷一第427頁至第437頁、第461頁至第465頁、卷二第103頁至第133頁),然都更規劃服務費自系爭都市更新案規劃之初即已納入權利變換所需費用之更新事業實施經費當中,此參系爭都市更新案之權利變換計畫即明(見本院卷二第26頁),上訴人與昇立公司亦係以該計畫案所計算之權利變換差額價金為基礎,就上訴人應支付之工程款達成系爭協議書所示之協議,故雙方既已將此都更規劃服務費納入工程費用約定之考量當中,昇立公司不得要求上訴人再為給付,且系爭補充協議第1條亦載明:「...因工程款已包含超額利潤及風險成本給乙方,而後乙方不得以任何理由追加(若因甲方付款延遲或變更工程,不在此限)。」(見原審卷一第169頁),昇立公司既無法證明所增加之都更規劃服務費經上訴人同意,則其主張上訴人應分擔此部分費用,即難認有據。
10	都更規劃服務費(第二階段)	146萬元	爭執	0元	
	合計			283萬5,827元	

02

03

附表五：

編號	不動產	所有權人	應有部分	應塗銷註記
1	臺北市○○區○○段○○段0	永豐銀行	2077/10000	未繳清相關費用：沈易澄、沈雨樵、沈雨蓁未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所

	00地號土地			有權移轉登記或設定負擔
2	臺北市○○區 ○○段○○段0 00地號土地	永豐銀行	2077/10000	未繳清相關費用：沈易澄、沈雨樵、沈雨 蓁未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所 有權移轉登記或設定負擔
3	臺北市○○區 ○○段○○段0 000○號建物	永豐銀行	全部	未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼 承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔
4	臺北市○○區 ○○段○○段0 000○號建物	永豐銀行	全部	未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼 承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔
5	臺北市○○區 ○○段○○段0 000○號建物	永豐銀行	全部	未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼 承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔
6	臺北市○○區 ○○段○○段0 000○號建物	永豐銀行	全部	未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼 承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔
7	臺北市○○區 ○○段○○段0 000○號建物	永豐銀行	全部	未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼 承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔
8	臺北市○○區 ○○段○○段0 000○號建物	永豐銀行	全部	未繳清相關費用：未繳納差額價金，除繼 承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔