

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第566號

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 涂江新妹

涂春蘭

涂智鵬

郭乃華

郭乃慎

涂少鐸

涂智堂

涂少瑄

共 同

訴訟代理人 陳奕仲律師

上列當事人間請求履行都市更新協議事件，上訴人對於中華民國112年5月19日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第48號第一審判決提起上訴，本院於113年12月25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、上訴人主張：伊與被上訴人之被繼承人涂金火（下逕稱其名）、訴外人海寧投資股份有限公司（代理人為沈國皓，後轉讓予訴外人沈雨樵、沈易澄及沈雨蓁等3人，下稱沈家）、黃麗俐（下稱黃家）於民國96年9月1日起共同進行「臺北市○○區○○段○○段000地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱系爭都更案）。被上訴人依兩造於102年10月17日簽立協議書（下稱原證2協議書）應給付伊權利變換計畫案差額（下稱權利變換差額）新臺幣（下同）2億2,239萬7,537

01 元；又依地主與建築商會議決議（下稱系爭會議）第3項約
02 定，被上訴人應分擔農會參加都更權變差額（下稱農會參加權
03 變差額）1,620萬元；再依兩造與沈家、黃家105年7月6日簽立
04 協議書（下稱105年協議書）第7條約定，被上訴人應負擔信託
05 銀行管理費193萬6,970元、瓦斯外管費95萬2,160元，扣除被
06 上訴人已給付之權利變換差額1億8,471萬4,128元、伊應退還
07 被上訴人之室內裝修款1,446萬9,300元、違章戶權值930萬8,4
08 96元及綠建築保證金2,462萬8,746元後，被上訴人尚應給付83
09 6萬5,997元（ $222,397,537+16,200,000+1,936,970+952,160-1$
10 $84,714,128-14,469,300-9,308,496-24,628,746=8,365,997$ ）
11 ，爰依原證2協議書、105年協議書及系爭會議之法律關係，請
12 求被上訴人給付836萬5,997元，及自起訴狀繕本送達最後一位
13 被上訴人翌日起算之法定遲延利息等語（原審為上訴人敗訴之
14 判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。
15 (二)被上訴人應給付836萬5,997元，及自起訴狀繕本送達最後一
16 位被上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供
17 擔保，請准宣告假執行。

18 二、被上訴人則以：伊應負擔權利變換差額1億8,903萬7,906元、
19 農會參加權變差額1,620萬元、信託銀行管理費193萬6,970
20 元、瓦斯外管費95萬2,160元，惟經扣除伊已給付上訴人之權
21 利變換差額1億8,471萬4,128元、可分得違章戶權值8,740萬1,
22 806元之45%即3,933萬813元及上訴人應退還之室內裝修款1,72
23 2萬6,000元、綠建築保證金2,462萬8,746元，上訴人尚應找補
24 伊5,777萬2,651元（ $189,037,906+16,200,000+1,936,970+95$
25 $2,160-184,714,128-17,226,000-39,330,813-24,628,746=-5$
26 $7,772,651$ ），故上訴人請求無理由等語，資為抗辯。答辯聲
27 明：上訴駁回。

28 三、上訴人主張其與涂金火、沈家及黃家共同進行系爭都更案，涂
29 金火過世後，被上訴人為涂金火之繼承人。兩造與沈家、黃家
30 於103年12月30日召開系爭會議，並於105年7月6日簽立105年
31 協議書等情，為被上訴人所不爭執，並有系爭會議紀錄及105

01 年協議書在卷可稽（見原審卷第31至33頁），自堪信為真實。
02 四上訴人主張其得依原證2協議書、105年協議書、系爭會議決
03 議，請求被上訴人給付836萬5,997元，然為被上訴人所否認，
04 並以前開情詞置辯。經查：

05 (一)被上訴人應負擔信託銀行管理費193萬6,970元、瓦斯外管費
06 95萬2,160元、農會參加權變差額1,620萬元；上訴人應退還
07 綠建築保證金2,462萬8,746元等情，為兩造所不爭執（見原
08 審卷第103至105頁、本院卷第387頁），則上開事實堪信為
09 真實。

10 (二)被上訴人應負擔權利變換差額1億8,903萬7,906元：

11 1.查，上訴人主張兩造於102年10月17日簽立原證2協議書一
12 事，為被上訴人所不爭執，堪予認定。

13 2.惟被上訴人辯稱其簽立原證2協議書後，發現上訴人與訴外
14 人沈國皓（下逕稱其名）簽立之權利變換差額協議書以85%
15 計價，遂與上訴人協商，經上訴人同意比照沈國皓之計價方
16 式，遂於同日簽立被證1協議書等語。上訴人不爭執被證1協
17 議書真正，僅主張被上訴人涂智堂（下逕稱其名）簽署被證
18 1協議書時未表明代表其餘被上訴人，是該協議書之效力僅
19 及於其與涂智堂間，不及於其餘被上訴人云云，經查：

20 (1)觀諸：①原證2協議書（見原審卷第29頁）及被證1協議書
21 （見原審卷第109頁）前言均記載「本人：涂江新妹
22 等…」，已明示前開2份協議之甲方即地主本人為全體被上
23 訴人。②原證2協議書第1條及被證1協議書第1條約定，關於
24 甲方可選配之房屋及車位編號相同，而此為全體被上訴人選
25 配之結果（見本院卷第248、250、252、256、258、260
26 頁）。③原證2協議書第2條約定：「…依權利變換計畫案差
27 額價金計算，甲方（即被上訴人）同意支付乙方（即上訴人
28 金額為新臺幣貳億貳仟貳佰叁拾玖萬柒仟伍佰叁拾柒元正」
29 （見原審卷第29頁）；被證1協議書第2條則約定：「…依權
30 利變換計畫案差額價金計算貳億貳仟貳佰叁拾玖萬柒仟伍佰
31 叁拾柒元正，今計85%，甲方同意支付乙方金額為新臺幣壹

01 億捌仟玖佰零叁萬柒仟玖佰零陸元正」，可知被證2協議書
02 第2條約定被上訴人應給付上訴人之權利變換差額金額，已
03 是以原證2協議書中權利變換差額金額全部85%計算結果。④
04 原證2協議書第3條前段約定「甲方應支付新臺幣貳億貳仟貳
05 佰叁拾玖萬柒仟伍佰叁拾柒元正予乙方」；被證1協議書第3
06 條約定：「甲方應支付新臺幣壹億捌仟玖佰零叁萬柒仟玖佰
07 零陸元正予乙方」，益徵被證2協議書第3條約定被上訴人應
08 給付上訴人之權利變換差額金額，已是以原證2協議書中權
09 利變換差額金額全部85%計算之結果。

10 (2)原證2協議書甲方欄簽名為：「涂江新妹等八人、涂智鵬代
11 表(Z000000000)、代表人：涂智堂Z000000000」(見原審
12 卷第29頁)，被證1協議書甲方欄簽名則為：「涂智堂Z0000
13 00000」(見原審卷第109頁)，被證1協議書涂智堂簽名時
14 固未標明代表其餘被上訴人之文字，然涂智堂代表被上訴人
15 全體與上訴人、沈家及黃家進行系爭會議時，涂智堂雖僅簽
16 署涂智堂而未表明代表其餘被上訴人之文字(見原審卷第31
17 頁)，惟上訴人仍持系爭會議主張被上訴人應負擔農會參加
18 權變差額1,620萬元(見原審卷第19頁)，顯然上訴人明知
19 被上訴人就系爭都更案均已委由涂智堂參加，始會逕以被上
20 訴人作為該農會參加權變差額之請求對象。堪認涂智堂簽署
21 被證1協議書時雖未表明代表其餘被上訴人，然實際上有代
22 表其餘被上訴人之意思，且此為上訴人所明知。另參以上訴
23 人請求被上訴人支付各期工程款時，均係以被證1協議書第
24 2、3條所約定之1億8,903萬7,906元作為各期工程款之計算
25 基準，此有上訴人製作之請款函存卷可佐(見原審卷第197
26 至211頁)。綜上，堪認兩造確已協議被上訴人應負擔之權
27 利變換差額以2億2,239萬7,537之85%即1億8,903萬7,906元
28 計算。

29 3.至上訴人雖執105年協議書上有被上訴人涂春蘭(下逕稱其
30 名)簽名及涂春蘭代涂智鵬簽名之文字(見原審卷第33
31 頁)，主張被上訴人並非就系爭都更案均已委由涂智堂參加

01 云云，惟105年協議書上有涂春蘭簽立之上開文字，僅表明
02 涂春蘭有出席並參與該次協議，其餘被上訴人仍由涂智堂代
03 理與上訴人達成協議，此為上訴人所不爭執（見本院卷第20
04 1頁）。再者，上訴人亦依105年協議書第7條、第8條約定，
05 向被上訴人請求信託銀行管理費、瓦斯外管費，並退還綠建
06 築保證金（見原審卷第17至19頁），上訴人徒以105年協議
07 書上有「涂春蘭」、「涂春蘭代涂智鵬」文字為由，主張被
08 證1協議書涂智堂並未代表其餘被上訴人云云，委無足取。

09 又縱涂江新妹於另案陳稱其事後反對涂智堂與上訴人簽立10
10 5年協議書等語（見本院卷第173頁），然涂江新妹既於事前
11 授與涂智堂代理權，事後復未經其撤銷，業據被上訴人陳述
12 在卷（見本院卷第200頁），足見涂智堂之代理權並無因此
13 欠缺。上訴人執此為由主張涂智堂未代表其餘被上訴人簽立
14 被證1協議書云云，委無足取。

15 4.上訴人另提出工程合約書、工程設計承攬合約書、擬定計畫
16 同意書、參與意願調查暨更新後分配單元及停車位分配申請
17 書、租金支票簽收單及客戶證件、文件簽收單主張上開文件
18 均係由被上訴人個人簽立，而非涂智堂代表簽立，然前開合
19 約書（見本院卷第153至170頁）係系爭都更案進行中，兩造
20 及沈家、黃家與第三人為進行更新工程而簽立；擬訂計畫同
21 意書、參與意願調查暨申請書（見本院卷第247至260頁）則
22 係向都更主管機關提出之文件；租金支票簽收單（見本院卷
23 第261至264頁）是上訴人支票租金予被上訴人之憑證；客戶
24 證件、文件簽收單（見本院卷第265頁）係向被上訴人及永
25 豐銀行信託部收取相關文件之憑證，與系爭會議紀錄、105
26 年協議書為兩造與沈家、黃家間協議，及被證1協議書為兩
27 造間協議均有所不同，自難比附援引。

28 (三)上訴人應退還室內裝修款為1,722萬6,000元：

29 1.上訴人主張其為請領使用執照，而就被上訴人所選擇之A1六
30 戶及A2三戶施作輕隔間及牆壁粉刷之標準內裝配備，支出工
31 程款275萬6,700元【(234,720+74,250)×6+(228,960+72,00

01 0)×3=2,756,700】應予扣除，是應退還室內裝修款為1,446
02 萬9,300元（17,226,000-2,756,700=14,469,300），固提出A
03 1戶工程預算書、A2戶工程預算書、工程承攬單及付款憑證
04 為證（見本院卷第175至185、293至311頁），被上訴人則辯
05 稱其等室內裝潢既不採上訴人標準內裝配備，上訴人應退還
06 全部室內裝修款1,722萬6,000元。

07 2.觀諸105年協議書第5條約定：「甲方（即被上訴人）私人室
08 內裝潢，若不採用乙方（即上訴人）標準內裝配備，依估價
09 第4至5樓A1+A3兩戶合計按192萬6,000元、A2按189萬元；
10 第6至15樓A1按192萬6,000元、A2按189萬元；在第8期款加
11 減帳中扣除。若採用乙方內裝配備施工，則不退款。」（見
12 原審卷第33頁）。查，被上訴人分配取得A1六戶及A2三戶採
13 用私人裝潢一事，為上訴人所不爭執，而取得使用執照本即
14 為上訴人之義務，所支出之費用與成本應由上訴人自行負
15 擔，難認該部分屬於上訴人標準內裝配備。上訴人主張該部
16 分工程款應予扣除云云，難認有據。

17 3.又被上訴人分配取得A1六戶及A2三戶，既均未採用上訴人標
18 準內裝配備，依上開約定，上訴人A1每戶應退室內裝修款19
19 2萬6,000元，A2每戶應退室內裝修款189萬元，合計應退還
20 1,722萬6,000元【 $(1,926,000 \text{元} \times 6) + (1,890,000 \times 3) = 1$
21 $7,226,000$ 】。

22 (四)上訴人應退還違章戶權值930萬8,496元：

23 1.上訴人主張依105年協議書第6條約定，違章戶權值2,068萬
24 5,546元，按被上訴人占45%比例，其退還被上訴人930萬8,4
25 96元，被上訴人則辯稱違章戶權值為8,740萬1,806元。查，
26 系爭都市更新案有關現地安置戶（變更版）權利價值分配表
27 （見原審卷第111頁），固記載現地安置戶（即違章戶）分
28 配單元之「實分配權利價值現為8,740萬1,806元」，然依權
29 利變更變更計畫核定版關於舊違章建築戶處理方案（見原審
30 卷第142頁），已敘明違章戶應安置面積之價值為2,068萬5,

01 546元、實際安置面積之價值為8,740萬1,806元，應繳之價
02 金為6,671萬4,130元，足證如兩造、沈家及黃家欲取得違章
03 戶分配單元房屋，自應共同補足6,671萬4,130元。

04 2.惟考以被上訴人於105年3月7日寄發存證信函要求上訴人返
05 還補償權值2,068萬5,546元予全體土地所有權人（見原審卷
06 第131至132頁），及105年協議書第6條約定：「違章戶權值
07 新臺幣2,068萬5,546元應按所在土地之所有權人持分比例於
08 第八期款付款前退還給甲方。」（見原審卷第33頁），另參
09 酌沈國皓於另案證稱：違章戶權值是依105年度協議書進行
10 分配等語（見本院卷第225頁），顯見兩造、沈家及黃家並
11 未選擇補足差額價金之方式以取得違章戶分配單元房屋之所
12 有權，而係按土地所有權比例分配違章物之應安置面積價
13 值，則上訴人主張依105年度協議書第6條約定，應退還被上
14 訴人違章戶權值930萬8,496元（ $20,685,546 \times 45\% = 9,308,496$ ）
15 6），核屬有據。參以，原法院刑事庭110年度自字第21號判
16 決亦同此認定（見本院卷第101至111頁）。

17 3.至沈國皓雖於另案證稱：上訴人未在第6條所定期間將應付
18 之違章戶權值付給各權利人時，該數額會隨時間拖長而變更
19 云云（見本院卷第223至225頁），惟兩造、沈家及黃家既已
20 於105年協議書明文約定「違章戶權值20,685,546元」，兩
21 造、沈家及黃家自應受其均束，本院自難逕以沈國皓前開證
22 詞為有利被上訴人之認定。

23 (五)依上所述，上訴人得請求被上訴人給付權利變換差額1億8,9
24 03萬7,906元、農會參加權變差額1,620萬元、瓦斯外管費95
25 萬2,160元、銀行信託費193萬6,970元，扣除被上訴人已給
26 付1億8,471萬4,128元（見本院卷第369頁），再扣除上訴人
27 應退還被上訴人室內裝修款1,722萬6,000元、違章戶權值93
28 0萬8,496元、綠建築保證金2,462萬8,746元，上訴人尚應找
29 補被上訴人2,775萬334元（ $189,037,906 + 16,200,000 + 1,936,970 + 952,160 - 184,714,128 - 17,226,000 - 9,308,496 - 24,628,746 = -27,750,334$ ）。

01 五綜上所述，上訴人依原證2協議書、系爭會議決議、105年協議
02 書約定，主張被上訴人尚應找補其836萬5,997元，實屬無據。
03 是上訴人請求被上訴人給付836萬5,997元，及自起訴狀繕本送
04 達最後一位被上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
05 息，非屬正當，不應准許。從而，原審所持理由雖與本院不
06 同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不
07 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

08 六本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
10 一論列，附此敘明。

11 七據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

13 民事第五庭

14 審判長法官 賴劍毅

15 法官 洪純莉

16 法官 陳君鳳

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （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
21 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
22 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
23 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
24 者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

26 書記官 郭姝妤