

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1054號

上訴人 長河建設股份有限公司

法定代理人 楊月華

上訴人 高國華

共同

訴訟代理人 蔡玫真律師

被上訴人 聯勤建設實業股份有限公司

法定代理人 陳文森

訴訟代理人 壽若佛律師

上列當事人間請求給付權利金事件，上訴人對於中華民國114年4月11日臺灣臺北地方法院113年度訴字第6596號第一審判決提起上訴，本院於115年7月28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：被上訴人聯勤建設實業股份有限公司（下稱聯勤公司）為臺北市○○區○○段○○段00地號等37筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（下稱系爭都更案）之實施者。上訴人長河建設股份有限公司（更名前為大華佳開發股份有限公司，下稱長河公司）、高國華（下與長河公司合稱上訴人，分稱其名）為更新單元內同段00地號土地（下稱00號土地）之共有人，權利範圍如附表所示。被上訴人提出之系爭都更案權利變換計畫核定版（下稱權變核定版），於民國113年2月6日經臺北市政府准予核定實施，被上訴人於113年4月3日發函通知上訴人領取如附表A欄所示更新前土地權利價值（下稱更新前價值）之補償金。然上訴人同意參與權利變換，被上訴人應給付上訴人如附表B欄所示更新後土地權利價值（下稱更新後價值），是扣除被上訴人已提存附表A欄款項後，爰依都市更新條例（下稱都更條例）第52條

第1項、系爭都更案權變核定版第10-5頁，求為命被上訴人給付如附表差額欄所示補償金，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付長河公司新臺幣（下同）63萬8,062元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應給付高國華127萬6,125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人應分配之土地及建物，縱合併亦未達系爭都更案最小分配面積單元，屬不能參與權利變換之地主，且系爭都更案於臺北市政府准予核定實施前，上訴人均未曾與伊協商參與權利變換，自應以更新前價值計算補償金。況系爭都更案目前尚未達都市更新事業計畫完成階段，參與權利變換之其他地主亦均未取得應分配之房地及權利金，上訴人無權請求給付權利金等語置辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)經查，被上訴人為系爭都更案實施者，所提出權變核定版經臺北市政府113年2月6日准予核定實施。系爭都更案尚未興建完成。而上訴人係更新單元內00號土地之所有權人，土地持分面積、權利範圍分別如附表所示，更新後應分配之土地及建築物均未達最小分配面積單元。被上訴人已通知上訴人領取如附表A欄所示補償金，並已將款項辦理提存等情，為兩造所不爭執（本院卷第239至240頁），並有臺北市政府113年2月6日府都新字第11260145043號函、土地登記謄本、聯勤公司113年4月3日勤建（113）松字第6號函、系爭都更案權變核定版節本、原法院113年度存字第1596號提存書（原審卷第37至48、61至74、159至162、221至225頁）可證，堪認屬實。

(二)上訴人不得依都更條例第52條第1項、系爭都更案權變核定

01 版第10-5頁，請求被上訴人依更新後價值給付補償金：

- 02 1.按權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負
03 擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值
04 比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配
05 之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以
06 現金補償；上開但書規定之現金補償數額，以依都更條例第
07 50條第1項規定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序
08 扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之。
09 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍
10 內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以
11 上專業估價者查估後評定之。此觀都更條例第50條第1項、
12 第52條第1項、都市更新權利變換實施辦法第9條前段即明。
13 又按主管機關對私人所擬具之都市更新事業計畫及權利變換
14 計畫之核定，乃主管機關依法定程序對之賦予法律上拘束力
15 之公權力行為，其法律性質屬就具體事件對特定人所為之行
16 政處分。基於行政處分之構成要件效力與確認效力，倘法院
17 並無審查行政處分合法性之權限者，即應受有效行政處分之
18 拘束。
- 19 2.查系爭都更案權變核定版已經臺北市政府准予核定實施，為
20 兩造所不爭執，揆諸前揭說明，法院自應受其拘束，至計畫
21 核定內容之當否，則非本院所得審究。而權變核定版就更新
22 單元內各宗土地，已委託3家以上專業估價者查估，以108年
23 6月29日為評價基準日，分別敘明更新前估價條件、更新後
24 估價條件而為評定（原審卷第68至70頁）；再系爭都更案38
25 位土地所有權人，依據申請分配結果，因折價抵付致未達最
26 小分配面積單元，並經參與權利變換意願調查之後，未表示
27 是否參加之意願且更新後應分配價值小於最小分配單元者為
28 長河公司、張義民、高國華等3位。其中就長河公司、高國
29 華之現金補償額度分別為86萬4,878元、172萬9,758元等
30 情，亦於權變核定版記載明確（原審卷第166頁）。是被上
31 訴人以此更新前權利價值現金補償上訴人，符合前揭規定及

說明，核屬有據，上訴人依都更條例第52條第1項主張應依更新後價值補償，顯非可採。上訴人另主張依權變核定版第10-5頁更新後應分配權利價值欄為請求，然觀諸該「土地及建物分配清冊（土地所有權人）」表格區分更新前、更新後欄位，上訴人所主張之「更新後應分配權利價值」欄位之受配人姓名為被上訴人（原審卷第74頁）。則上訴人依系爭都更案權變核定版第10-5頁為主張，請求被上訴人給付更新後價值之補償金，亦屬無據。

3.上訴人雖引系爭都更權變核定版附錄十八所載相關溝通情形為據（原審卷第191頁）主張有意參與都市更新權利變換，並已於109年5月起表達參與都更及合併選屋之意，然其等於108年10月間收受權利變換意願調查表並無回應，亦未參加系爭都更案108年11月2日之自辦公聽會，有調查表、郵件收件回執、自辦公聽會簽到簿可考（原審卷第133至150頁），且觀諸上開溝通情形紀錄內容，被上訴人親自拜訪上訴人後，上訴人固表達配合都更欲合併選屋、有意讓售土地予實施者之意願等語，然於權變核定版核定之前，仍未提出具體合併選配方案或與被上訴人達成任何協議，則其主張應比照參與權利變換之其他地主，以更新後價值請求給付權利金，核無足採。

4.上訴人復主張依都更條例第3條第7款規定，權利變換意指更新單元內重建區段之土地所有權人，提供土地參與實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金，足認參與權利變換之土地所有權人得按其更新前權利價值比率分配更新後土地、建築物或權利金云云（本院卷第257頁）；然上訴人屬應分配價值小於最小分配單元者，應依更新前價值為補償，業如前述；況上訴人並未參與權利變換，自無從依本條規定主張。此外，被上訴人既係依都更條例相關規定依更新前價值補償上訴人，且相關補償數額亦經核定，自難認有上訴人所稱其行使權利係使上訴人喪失財產

01 權為主要目的之權利濫用情事；或另行囑託鑑定00號土地市
02 場交易行情（本院卷第266頁）之調查必要，均併此敘明。

03 四、綜上所述，上訴人依都更條例第52條第1項、系爭權變核定
04 版第10-5頁更新後應領價值，請求被上訴人給付如附表差額
05 欄所示之數額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
06 按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人
07 敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴
08 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
09 回。

10 五、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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 8 月 18 日

15 民事第七庭

16 審判長法 官 林翠華

17 法 官 藍家偉

18 法 官 林怡君

19 附表：

20

上訴人	00號土地 持分面積	00號土地 權利範圍	A 更新前土地權利價值 (元)	B 更新後土地權利價 值(元)	差額(元) (即B-A)
長河公司	1.4 平 方 公尺	1/5	86萬4,878	152萬2,940	63萬8,062
高國華	2.8 平 方 公尺	2/5	172萬9,758	300萬5,883	127萬6,125

21 正本係照原本作成。

22 上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應於
23 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，
24 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
25 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
26 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
27 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

01 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
02 判費。

03 中 華 民 國 115 年 8 月 18 日

04 書記官 蕭英傑