

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第817號

上訴人 尋彭郁芝

尋琬琚

共同

訴訟代理人 尋孝國

被上訴人 富享建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 邱忠賢

訴訟代理人 施竣中律師

上列當事人間請求返還款項事件，上訴人對於中華民國114年3月17日臺灣臺北地方法院113年度訴字第6716號第一審判決提起上訴，本院於115年4月15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：上訴人尋彭郁芝、訴外人即上訴人尋琬琚之被繼承人尋非常前於民國101年7月11日、103年4月1日簽立合作興建契約書（下稱系爭合建契約），約定提供臺北市○○區○○段○○段000、000地號（下稱000號等2筆）土地及其上同段000建號（下稱000號）建物（尋彭郁芝、尋非常所有權利範圍各333/1000、167/1000）與被上訴人合作興建大樓（下稱系爭建案），嗣尋非常於108年7月26日死亡，其權利義務由尋琬琚繼受。系爭建案由被上訴人為實施者擬具臺北市○○區市○段○○段000地號等31筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（下稱系爭都更權變計畫案），經臺北市政府以106年10月5日府都新字第10630280502號函（下稱系爭核定函）准予核定實施，伊所有000號等2筆土地、000號建物於106年9月間交付被上訴人後，被上訴人拆除000號建物並使用000號等2筆土地搭建系爭建案之樣品屋及銷售中心（下合稱

01 銷售中心)，至107年11月21日才開工興建系爭建案，興建完
02 成後，分別於112年6月2日、同年5月31日交屋予尋彭郁芝、
03 尋琬琚。因尋彭郁芝、尋琬琚分別於110年6月21日、同年月
04 22日依系爭合建契約註2條款以存證信函通知被上訴人以

05 「權利變換」作為交屋找補金額計算基準，依系爭都更權變
06 計畫案，拆遷安置費以安置期間48個月計算，被上訴人應按
07 月給付尋彭郁芝、尋琬琚拆遷安置費各2萬4,234元、1萬2,1
08 55元。被上訴人雖自106年9月起按月各支付2萬5,333元、1
09 萬2,667元予尋彭郁芝、尋非常(尋非常死亡後繼續支付尋琬
10 琚)，共48個月，然系爭建案於106年9月21日至107年11月20
11 日之銷售期間(下稱系爭銷售期間)非屬安置期間，被上訴人
12 於系爭銷售期間支付之費用應屬使用伊000號等2筆土地之租
13 金，不應計入48個月之拆遷安置費，故依系爭合建契約註2
14 條款、系爭都更權變計畫案拆遷安置費以安置期間48個月計
15 算(即原審卷第52頁)、臺北市政府都市更新事業及權利變換
16 計畫內有關費用提列總表說明十三：合法建築物拆遷安置費
17 用(下稱提列總表說明十三，即原審卷第85頁)及繼承法律關
18 係，請求被上訴人給付尋彭郁芝、尋琬琚自110年9月21日至
19 111年7月10日(共9月又20日，見本院卷第252頁)之拆遷安置
20 費各23萬4,262元、11萬7,498元，及自113年10月1日起至清
21 償日止，按週年利率5%計算之利息(原審為上訴人敗訴之判
22 決，上訴人不服，提起上訴，未繫屬本院部分，茲不贅
23 述)。其上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項部
24 分廢棄。(二)上開廢棄部分，1.被上訴人應給付尋彭郁芝23萬
25 4,262元，及自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息。2.被上訴人應給付尋琬琚11萬7,498元，及自1
27 13年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 二、被上訴人則以：依照系爭合建契約第18條其他特約事項第11
29 款，伊本應按月給付尋彭郁芝、尋琬琚拆遷補償費2萬5,333
30 元、1萬2,667元至交屋日，伊已自106年9月21日起按月給
31 付，嗣因上訴人選擇權利變換作為雙方合作方式，伊依系爭

01 都更權變計畫案應給付48個月拆遷安置費，而伊共給付尋彭
02 郁芝、尋琬琚各121萬5,984元、60萬8,016元(即2萬5,333元
03 ×48個月、1萬2,667元×48個月之數)，實際給付金額已高於
04 依系爭都更權變計畫案應給付尋彭郁芝、尋琬琚之拆遷安置
05 費合計各116萬3,232元、58萬3,314元(即2萬4,234元×48個
06 月、1萬2,155元×48個月之數，58萬3,314元應為誤算，正確
07 應為58萬3,440元)。伊於取得上訴人交付之000號等2筆土
08 地、000號建物後興建銷售中心銷售預售屋，為系爭都更權
09 變計畫案銷售行為之一部，無需另行給付租金。如認上訴人
10 之請求有理由，則以前開伊溢付之拆遷安置費各5萬2,752
11 元、2萬4,702元，加計伊於107年2月1日至同年11月20日(以
12 9個月計算)各給付尋彭郁芝、尋琬琚之22萬7,997元、11萬
13 4,003元為抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

14 三、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實(見本院卷第189至19
15 0頁)。

16 (一)尋彭郁芝、尋非常與被上訴人簽訂原審卷第19至34頁合作興
17 建契約書(即系爭合建契約)，以其等所有000號等2筆土地及
18 其上000號建物(尋彭郁芝、尋非常所有之權利範圍各為333/
19 1000、167/1000)與被上訴人合作興建系爭建案，尋琬琚因
20 繼承而繼受尋非常簽訂之系爭合建契約權利義務。

21 (二)系爭建案由被上訴人為實施者擬具系爭都更權變計畫案，經
22 臺北市政府於106年10月5日以系爭核定函准予核定實施。依
23 系爭都更權變計畫案應發放48個月之拆遷安置費。

24 (三)000號建物於106年9月間交付被上訴人後拆除，000號2筆土
25 地由被上訴人使用，被上訴人自000號建物交付日起按月支
26 付尋彭郁芝每月2萬5,333元、尋琬琚每月1萬2,667元之租金
27 補貼至110年9月間，共支付48個月，尋彭郁芝、尋琬琚合計
28 領取121萬5,984元、60萬8,016元。

29 (四)系爭建案於107年1月31日取得建造執照，於同年11月21日開
30 工。被上訴人於同年2月1日至同年11月20日間使用000號等2
31 筆土地興建銷售中心進行預售屋銷售。

01 (五)尋彭郁芝、尋琬琚各於110年6月21日、同年月22日以中壢自
02 立郵局第000號(下稱000號)存證信函、板橋八甲郵局第000
03 號(下稱000號)存證信函通知被上訴人「依據合建契約註2條
04 款敬告貴公司本人選擇以權利變換作為交屋找補金額計算基
05 準」；尋彭郁芝、尋琬琚並各於112年2月22日、同年月24日
06 簽署「應分配及選配房屋車位價金找補協議書」(見原審卷
07 第59至61、143至149頁)。

08 (六)被上訴人於112年6月2日交屋予尋彭郁芝(房屋A5-21F、A1-
09 15F、車位B3-118、B4-96)，於112年5月31日交屋予尋琬琚
10 (房屋A5-17F，車位B4-104)。兩造以「權利變換交屋找補
11 金額」找補完成，尋彭郁芝補給被上訴人1,848萬1,982元、
12 尋琬琚補給被上訴人870萬8,057元。

13 四、本院之判斷

14 上訴人主張依系爭合建契約註2條款、系爭都更權變計畫案
15 拆遷安置費以安置期間48個月計算、提列總表說明十三內容
16 及繼承法律關係，被上訴人應另給付尋彭郁芝、尋琬琚110
17 年9月21日至111年7月10日(共9月又20日)之拆遷安置費各23
18 萬4,262元(按月2萬4,234元)、11萬7,498元(按月1萬2,155
19 元)云云，為被上訴人所否認。經查：

20 (一)按都市更新條例第36條第1項第18款規定：「都市更新事業
21 計畫應視其實際情形，表明下列事項：…十八、權利變換之
22 分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分
23 配比率」、第51條第1項規定：「實施權利變換時，權利變
24 換範圍內供公共使用之道路…等七項用地，除以各該原有公
25 共設施用地…等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、
26 權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業
27 計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容
28 積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關
29 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
30 率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負
31 擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施

01 者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面
02 積單元時，得改以現金繳納」、第52條第1項、第2項規定：
03 「(第1項)權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵
04 付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之
05 權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配
06 或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配
07 者，得以現金補償之。(第2項)依前項規定分配結果，實際
08 分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額
09 價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發
10 給差額價金」；又都市更新權利變換實施辦法第19條第1項
11 第5款規定「本條例第51條所定負擔及費用，範圍如下：…
12 五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量
13 費、規劃費、估價費、依本條例第57條第4項規定應發給之
14 補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費
15 及其他必要之業務費」、第30條第1項規定：「權利變換完
16 成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異
17 時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補
18 償之差額價金」。

19 (二)查系爭建案由被上訴人為實施者擬具系爭都更權變計畫案，
20 經臺北市政府於106年10月5日以系爭核定函核定准予實施，
21 該函說明十二列明「本案採權利變換方式實施」，有系爭核
22 定函可參（見原審卷第47至48頁）；又兩造於系爭合建契約
23 第18條其他特約事項第11項、註2各約定：「拆遷補償費，
24 依土地面積每月每坪新台幣貳仟元整計為補償…(搬遷完成
25 點交時開始支付，不足整月依實際日期換算，乙方（即被上
26 訴人）應於每月初支付該月費用）」、「乙方同意甲方（即
27 上訴人）於本約標的之權利變換計畫經市府核定後，於私約
28 與權變擇優選擇有利於甲方之合作方式」等語，及尋彭郁
29 芝、尋琬珺各於110年6月21日、同年月22日以000號、000號
30 存證信函通知被上訴人「依據合建契約註2條款敬告貴公司
31 本人選擇以權利變換作為交屋找補金額計算基準」，有系爭

01 合建契約、前開存證信函足憑（見原審卷第30、34、59至61
02 頁），且為兩造所不爭執（即不爭執事項(二)、(五)），堪認上訴
03 人於臺北市政府以系爭核定函核定系爭都更權變計畫案後，
04 已依系爭合建契約註2之約定，於110年6月間選定以權利變
05 換作為兩造合作方式，其於000號、000號存證信函雖僅記載
06 「以權利變換作為交屋找補金額計算基準」，但依前開都市
07 更新條例第36條第1項第18款、第51條第1項、第52條第1、2
08 項、都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第5款、第30條
09 第1項規定，可知與系爭都更權變計畫案相關之土地及建築
10 物面積分配找補、拆遷安置費等均為權利變換內容之一部，
11 無從割裂適用，是兩造間之土地及建築物面積分配找補、拆
12 遷安置費，自應以經臺北市政府核定之系爭都更案內容、而
13 非以系爭合建契約約定作為兩造間權利義務之依據，上訴人
14 主張依系爭合建契約註2約定請求被上訴人支付拆遷安置
15 費，自非可採。參以依系爭都更權變計畫案應發放48個月之
16 拆遷安置費，為兩造所不爭執（即不爭執事項(二)），拆遷安置
17 費以面積乘以補貼租金作為計算基準，被上訴人應給付尋彭
18 郁芝、尋琬琿之拆遷安置費按月各為2萬4,234元、1萬2,155
19 元，48個月合計應各為116萬3,232元、58萬3,440元，有被
20 上訴人提出之合法建築物拆遷安置費明細表可參（見本院卷
21 第149頁），亦為上訴人所不爭執（見本院卷第247至248頁），
22 又上訴人已於106年9月至110年9月間按月各領取2萬5,333
23 元、1萬2,667元，共領取48個月，合計各領取121萬5,984
24 元、60萬8,016元（即不爭執事項(三)），則上訴人主張被上訴
25 人應依系爭都更案拆遷安置費內容再給付尋彭郁芝、尋琬琿
26 9月又20日之拆遷安置費，亦非有憑。

27 (三)上訴人固依系爭都更案實施進度表（下稱系爭進度表）、臺北
28 市都市更新處114年12月16日函（下稱更新處函）內容（見本院
29 卷第35、137至138頁），主張系爭銷售期間（即106年9月21日
30 至107年11月20日）非安置期間，上訴人於系爭銷售期間支付
31 之費用不應計入48個月之拆遷安置費云云。然系爭進度表僅

01 係被上訴人將系爭都更權變計畫案送臺北市政府核定時所提出
02 出之預估實施進度，更新處函則係說明被上訴人是否建造銷售
03 中心進行銷售乙節並非都市更新條例所規定都市更新事業
04 計畫或權利變換計畫應表明事項，系爭都更權變計畫案亦未
05 載明該部分內容等語，與系爭都更權變計畫案之拆遷安置費
06 給付期間或數額，並無關聯。上訴人又主張依提列總表說明
07 十三內容，安置期間以更新期間加6個月計算，而都市更新
08 條例施行細則第31條所規定之更新期間為實際施工期間，系
09 爭銷售期間非屬之，故被上訴人於系爭銷售期間所支付之費
10 用不應列入48個月拆遷安置費範圍計算云云。惟系爭建案之
11 施工期間，在被上訴人擬具系爭都更權變計畫案及臺北市政
12 府核定階段僅能估計，實際開工及完工日期本無從確認，系
13 爭都更權變計畫案採「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條
14 例」標準編列48個月拆遷安置費，經臺北市政府核定以48個
15 月計算，並副知尋彭郁芝、尋非常(見原審卷第47至49頁)，
16 未據不服，即確定生效實施，被上訴人即應依核定之計畫內
17 容辦理，上訴人於核定之安置期間外，主張被上訴人應另給
18 付9月又20日之拆遷安置費用，洵非有據。

19 五、綜上所述，上訴人依系爭合建契約註2條款、系爭都更案拆
20 遷安置費內容、提列總表說明十三及繼承法律關係，請求被
21 上訴人應另給付尋彭郁芝、尋琬琚110年9月21日至111年7月
22 10日(共9月又20日)之拆遷安置費各23萬4,262元、11萬7,49
23 8元，及均自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計
24 算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴
25 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
26 判，為無理由，應駁回其上訴。

27 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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第十二庭

審判長法官 沈佳宜

法官 陳筱蓉

法官 翁儀齡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

書記官 劉家蕙