

最高法院民事判決

112年度台上字第413號

上訴人 賴秀卿

訴訟代理人 黃炫中律師

黃永琛律師

上一人

複代理人 孫誠偉律師

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111年9月20日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第184號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

□本件上訴人主張：伊為坐落原臺北市○○區○○段○小段679、679-1、680地號土地（下合稱系爭土地）上門牌同區○○○路0段235號及233巷4號「勝利大廈」區分所有權人之一，該大廈前於921及331地震受損，經臺北市政府拆除，旋將系爭土地公告劃定為更新地區及更新單元（下稱系爭都更案）。被上訴人為該都更案實施者並完成都更，伊已分得完成後之房地，兩造間就系爭都更案未簽立契約，屬於類似合建之私法有償契約。系爭都更案「共同負擔費用」共計新臺幣（下同）9億9266萬7286元，以伊所分得主建物占全體主建物面積比例5.47%計算，僅需分擔5429萬8901元，如以每坪建造成本20萬8666.29

元計算，分擔金額更應降至2940萬3913元。被上訴人竟核算伊分擔金額高達1億8480萬7540元，致伊受損逾5000萬元，因系爭都更案已無餘屋可分配予伊，被上訴人屬給付不能類型之不完全給付，且無法律上原因受有利益等情。爰先位依民法第227條第1項適用同法第226條第1項規定，備位依民法第179條規定，一部請求命被上訴人給付5000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

□被上訴人則以：伊所提出系爭都更案之權利變換計畫及其釐正版本（下合稱系爭都更計畫），業經臺北市政府分別於民國95、97及99年核定公告實施，上訴人自始同意系爭都更案，應認兩造就該計畫所載共同負擔費用（包含建造成本等項），以上訴人就系爭土地之權利價值比例18.6173%計算，應分攤1億8480萬7540元部分已為合意。其次，上訴人不服臺北市政府核定系爭都更計畫之行政處分，數度提起行政訴訟皆已敗訴確定，基於行政處分構成要件效力，上訴人不得再為爭執等語，資為抗辯。

□原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

(一)上訴人為「勝利大廈」區分所有權人之一，該大廈因地震受損，經臺北市政府拆除，嗣將系爭土地劃定為更新地區與更新單元，被上訴人為該都更案實施者，93年間檢送權利變換計畫，經臺北市政府都市更新及都市設計聯席審議委員會94年10月14日決議有條件修正後通過，現已完工，為兩造所不爭。參照臺北市政府先後以95年8月24日、97年8月7日及99年7月20日函核定公告之系爭都更計畫，上訴人提供系爭土地價值，交被上訴人代墊費用興建房屋，嗣被上訴人取回代墊費用後，移轉及交付房屋予上訴人，可知上訴人是以提供土地之價值作為換取被上訴人實施都更與興建房屋之對價，兩造間成立類似合建關係。

(二)觀諸前開聯席審議委員會會議紀錄，系爭都更案參與者係依系爭土地權利比例決議參與更新，可知更新單元僅系爭土地，不

01 含勝利大廈，參與者於系爭都更案所分配房地樓層、位次，並
02 非單純基於以往擁有勝利大廈之樓層與位次而規劃，都更後分
03 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
04 關聯。觀系爭都更計畫記載共同負擔費用為9億9266萬7286
05 元、上訴人權利價值比例為18.6173%、應分攤1億8480萬7540
06 元，所示「權利變換所需費用說明表」並未區分專有部分、大
07 公、小公費用各為何，上訴人自始同意參與系爭都更案，亦無
08 資料顯示上訴人曾要求將各項費用依專有部分、大公、小公分
09 項列計，上訴人於臺北市政府核定系爭都更計畫後，主張依民
10 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
11 定之標準，應按分得主建物占全體主建物面積比例5.47%，計
12 算共同負擔費用之分攤比例，自屬無據。

13 (三)其次，上訴人不爭執伊已於99年7月27日依照臺北市政府98年7
14 月6日「都市更新及爭議處理審議會第21次會議」決議，向被
15 上訴人領取因選配建物單價下修調整之找補金925萬3500元，
16 並就被上訴人所提出釐正權利變換結果，向被上訴人領取差額
17 價金1193萬8144元。則上訴人依同一計畫受分配與應分擔標準
18 應一體適用，其竟依該計畫方案行使權利，卻拒絕依同方案所
19 核算比例以支付共同負擔費用，自非可採。更且，上訴人不爭
20 執已依系爭都更計畫分得完成後之房地，與系爭都更案基礎事
21 實與歷程相符，也與上訴人承擔較高比例共同負擔費用，換取
22 都更後高價房地之本意相符，應受系爭都更計畫所拘束。

23 (四)綜上，上訴人依系爭都更計畫應分擔共同費用為1億8480萬754
24 0元，被上訴人並無不完全給付或不當得利之情，上訴人據此
25 為一部請求5000萬元本息，自屬無據。

26 □本院判斷：

27 (一)按有權機關所為有效行政處分，受處分人應受拘束，基於權力
28 分立原則，普通民事法院除有適法審查權限者外，對以該行政
29 處分的「規制內容」應作為構成要件事實受其拘束，即所謂構成
30 要件效力；另作為行政處分規制內容基礎之「事實與法律認定」
31 定」，如立法者就該事物本身之特性，無分別做不同規範目

01 的，非有特殊情況，亦應承認其有確認效力。基此，都市更新
02 計畫實施者擬定都市更新計畫及權利變換計畫，報經主管機關
03 核定公告實施，乃主管機關依法定程序對更新單元內重建區段
04 之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者
05 或與實施者協議出資之人所為具法律拘束力之行政處分。當事
06 人對核定不服，固得依法異議或提請行政救濟，惟一旦確定並
07 對外發生效力，不論同意參與分配與否，均應受該更新計畫與
08 權利變換計畫之拘束。普通法院依前述說明，倘無適法審查權
09 限者，亦應受權利變換計畫核定行政處分效果之拘束。

10 (二)又按因地震遭受損壞，經主管機關劃定之都市更新地區，實施
11 者得經更新單元範圍內私有土地及私有建築物所有權人均超過
12 1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過
13 1/2同意，擬定或變更都市更新事業計畫報核。108年1月30日
14 修正前都市更新條例（下稱修正前都更條例）第7條第1項第1
15 款、第22條第1項定有明文。又都市更新計畫範圍內重建區段
16 之土地，原則上以權利變換方式實施之。以權利變換方式實施
17 都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬
18 具權利變換計畫，必要時得與都市更新事業計畫一併辦理，實
19 施權利變換時其區內所需道路等7項里鄰性公共設施應優先以
20 各該原公共建設用地、公有道路、溝渠、河川及未登記等土地
21 抵充，其不足之土地及工程、權利變換、管理費用與貸款利息、
22 稅捐等，應由參與權利變換之土地所有權人依其權利價值
23 比例共同負擔，並以權利變換後之土地及建築物折價抵付。修
24 正前都更條例第25條第1項前段、第29條第1項、第30條第1項
25 亦有明文。又所謂應由參與權利變換之土地所有權人依其權利
26 價值比例共同負擔之工程費用，參照108年6月17日修正前都市
27 更新權利變換實施辦法第13條第1項第3款（現行法第19條第1
28 項第4款）規定，除前述權利變換地區內7項公共設施外，尚包
29 括更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料
30 費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。

01 (三)查臺北市政府將「勝利大廈」拆除，而將系爭土地劃定為更新
02 地區與更新單元，被上訴人以權利變換方式實施系爭都更案，
03 上訴人自始同意參與，系爭都更計畫已經臺北市政府核定，而
04 該計畫載明共同負擔費用總額為9億9266萬7286元，上訴人權
05 利價值比例為18.6173%，以此計算應分攤1億8480萬7540元，
06 系爭都更案已完成，上訴人已依系爭都更計畫獲配房地，均為
07 原審合法認定之事實。又上訴人就系爭都更案所涉臺北市政府
08 行政處分，曾2度以臺北市政府為被告提起行政訴訟，並就權
09 利變換價值部分經2次異議程序後亦提起行政訴訟，均遭駁回
10 確定，為兩造不爭執之事實（原判決第4頁不爭執事項□）。
11 則依前開說明，上訴人即應受系爭都更計畫關於權利價值比例
12 及依該比例分攤共同負擔費用額度核定行政處分之拘束，至權
13 利變換計畫核定之當否非普通法院所得審究。原審認定兩造間
14 就系爭都更案雖未簽立契約，然經由權利變換方式實施，上訴
15 人自始參與系爭都更案，並已完成分得房地，應受系爭都更計
16 畫之拘束，被上訴人並無不完全給付或不當得利之情，因而為
17 上訴人不利之認定。所持理由雖有未盡，惟結論尚無不合，仍
18 應維持。至原判決贅述之其他理由，不論當否，要不影響上開
19 審認結論。

20 (四)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。又因
21 本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無經言詞辯論必
22 要，附此說明。

23 □據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
24 條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日

26 最高法院民事第六庭

27 審判長法官 魏 大 曉

28 法官 李 寶 堂

29 法官 林 玉 珮

30 法官 胡 宏 文

31 法官 高 榮 宏

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官 李佳芬

03 中華民國 112 年 4 月 6 日