

臺灣士林地方法院民事判決

108年度簡上字第142號

上訴人 羅瑞和

被上訴人 中國開發資產管理股份有限公司

法定代理人 鄭重

訴訟代理人 劉珮怡

上列當事人間請求給付價金等事件，上訴人對於民國108年5月13日本院內湖簡易庭108年度湖簡字第173號第一審判決提起一部上訴，本院於109年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣參拾伍萬參仟參佰捌拾捌元，及其中新臺幣參拾伍萬零參佰伍拾柒元部分自民國一百零一年六月五日起、其中新臺幣參仟零參拾壹元部分自民國一百零一年八月九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

經廢棄之第一審訴訟費用及第二審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊為坐落臺北市○○區○○段二小段101、101-2、101-3、103-4、103-9地號等5筆土地（原修德國宅社區所坐落土地，下稱系爭土地）都市更新案（下稱系爭都更案）之實施者，上訴人則為系爭土地之共有人。系爭都更案之都市更新事業計畫及權利變換計畫（下稱系爭計畫）報經主管機關核定實施後，伊業於民國101年3月14日完成都市更新，並已於同年5月12日將更新後上訴人獲配之房地即建物門牌臺北市○○區○○街○○○巷○○號2樓（下稱系爭不動產）點交與上訴人，及於同年8月30日將所有權移轉登記於上訴人名下。上訴人實際受分配之權利價值為新臺幣（下同）1,155萬3,424元，與其應分配權利價值1,027萬4,865元之差額為127萬8,559元，扣除上訴人可受領之合法建物拆遷安置費（含租金補貼）20萬元及道義補助款72萬

01 8,202 元後，上訴人尚應給付伊 35萬 357 元。又系爭都更案
02 都市更新完成後辦理建物所有權第一次登記前，依契稅條例
03 第12條，應由上訴人繳納契稅，伊並無代繳之義務，然上訴
04 人經通知而未於期限內繳納，致無法辦妥建物所有權第一次
05 登記，伊乃於101年8月9日代繳契稅3,031元。爰依修正
06 前都市更新條例31條第2項及無因管理法律關係，請求上訴
07 人給付上開款項等語（原審判決駁回被上訴人其餘請求部分
08 ，未據聲明不服，不在本院審理範圍）。

09 二、上訴人則以：被上訴人及其母公司即訴外人中國建築經理股
10 份有限公司（下稱中建經公司）為奪取系爭土地，以不實之
11 鑑定報告指修德國宅為海砂屋危樓，伊固於94年7月5日簽
12 立拆除重建同意書，然被上訴人及中建經公司於拆除修德國
13 宅後，遲未進行改建，嗣在未經伊同意下，改辦理都市更新
14 。依都市更新條例第3條第5款規定，被上訴人必須在權利
15 變換重新劃分後，將建築物與土地分配給住戶，其僅能分配
16 建築成本及服務費，惟被上訴人將修德國宅由地下1層地上
17 7層（266戶）改建為地下2層地上11層（370戶），共增
18 建104間房屋及約300個汽車位，卻僅分予包括伊在內之住
19 戶1戶房屋，其餘全部歸被上訴人所有，共詐騙住戶34億6,
20 060萬元，且被上訴人於系爭都更案之興建成本僅3億6,00
21 0萬元，其竟以18億4,584萬5,576元計算，減少伊應分配
22 之價值，被上訴人主張之系爭都更案更新前土地權利價值、
23 伊更新前權利價值及共同負擔金額均屬不實，另被上訴人主
24 張代墊契稅3,031元部分，已包含於其主張共同負擔金額之
25 稅捐項目中，不應重複請求。因伊本應於系爭都更案更新後
26 受分配1.46間房及1.18個車位，該未受分配部分加計土地之
27 權利價值達4,012萬元，伊得以該款項抵付，被上訴人不得
28 再為本件請求等語，資為抗辯。

29 三、原審判命上訴人給付被上訴人35萬3,388元，及其中35萬35
30 7元自101年5月24日起，其中3,031元自同年8月9日起
31 ，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並依職

01 權宣告准為假執行，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就於
02 己不利部分提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分
03 廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上
04 訴駁回。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)、按行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其
07 效力繼續存在，行政程序法第110條第3項定有明文。次按
08 主管機關對私人所擬具之都市更新事業計畫及權利變換計畫
09 之核定，乃主管機關依法定程序對之賦予法律上拘束力之公
10 權力行為，其法律性質屬就具體事件對特定人所為之行政處
11 分。基於行政處分之構成要件效力與確認效力，倘法院並無
12 審查行政處分合法性之權限者，即應受有效行政處分之拘束
13 (最高法院108年度台上字第2029號判決要旨參照)。又權
14 利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後
15 ，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例
16 ，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土
17 地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金
18 補償之；依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面
19 積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地
20 及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金；權利變換
21 計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價
22 值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各
23 級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特
24 殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性
25 諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月；當事人對審議
26 核復結果不服者，得依法提請行政救濟，修正前都市更新條
27 例第31條第1項、第2項、第32條第1項、第2項分別定有
28 明文，足見都市更新條例修訂前，都市更新計畫之實施者本
29 於前開規定所取得請求差額價金之權利，固屬其對土地改良
30 物所有人之私法上權利，惟權利變換計畫經主管機關核定後
31 ，普通法院自應受權利變換計畫核定行政處分之拘束，至權

01 利變換計畫核定之當否則非普通法院所得審究。

02 (二)、經查：

03 1.被上訴人主張其為系爭都更案之實施者，上訴人為系爭土地
04 之共有人，該案經臺北市政府於98年6月4日核定由被上訴
05 人擬具之都市更新事業計畫及權利變換計畫案，嗣系爭計畫
06 101年3月第三次變更核定版經臺北市政府於同年5日准
07 予核定實施，被上訴人業於同年5月14日完成都市更新。被上
08 訴人於同年5月12日將更新後上訴人獲配之系爭不動產點交
09 與上訴人，於同年8月30日辦竣產權登記於上訴人名下等情
10 ，業經被上訴人提出系爭不動產登記謄本、交屋驗收單、臺
11 北市政府98年6月4日府都新字第09830410802號函、101
12 年3月5日府都新字第10032539302號函等件為憑（見原審
13 卷第46、98、311至315頁），且上訴人所不爭執（見原審
14 卷第134頁、本院卷第69頁），堪信為真實。

15 2.系爭都更案既經臺北市政府准予核定實施，被上訴人據以計
16 算系爭土地權利變換前後之權利價值、相關費用亦經臺北市
17 政府核定，且上訴人自承未就系爭都更案之都市更新事業計
18 畫案及系爭計畫提起行政救濟（見本院卷第69頁），揆諸前
19 揭說明，本院自應受上開計畫核定行政處分之拘束。而系爭
20 都更案更新前土地權利價值為20億8,911萬9,450元，上訴
21 人於更新前之土地權利價值為825萬8,008元，全案土地所
22 有權人共同負擔額度為18億4,584萬5,576元，包括工程費
23 用12億9,036萬7,022元（含拆除工程、新建工程、其他必
24 要費用）、權利變換費用1億52萬元、貸款利息6,987萬8,
25 544元、稅捐322萬8,708元、管理費用3億8,333萬7,84
26 0元，上訴人應共同負擔費用為729萬6,379元，更新後土
27 地及建築物權利價值為44億4,518萬8,614元，上訴人於系
28 爭都更案後應分配之權利價值為1,027萬4,853元，實際獲
29 分配系爭不動產之權利價值為1,155萬3,424元，差額價金
30 為127萬8,571元等情，有系爭計畫可稽（見系爭計畫第10
31 -1、11-1、11-2、11-10、12-1、16-2頁），是被上訴人得

01 向上訴人請求之差額價金為127萬8,571元（計算式：1,15
02 5萬3,424元－1,027萬4,853元＝127萬8,571元），則
03 被上訴人在此範圍內，請求上訴人給付35萬357元，即非無
04 據。

05 3.至上訴人抗辯系爭計畫未經其同意，及系爭都更案更新前土
06 地權利價值、伊更新前權利價值及共同負擔金額均屬不實，
07 伊應於系爭都更案更新後受分配1.46間房及1.18個車位，對
08 被上訴人有4,012萬元債權得資為抵銷云云。惟依修正前都
09 市更新條例第10條、第19條、第22條規定，系爭都更案本不
10 以更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人全體
11 之同意為要件，且系爭都更案之都市更新事業計畫及系爭計
12 畫均經主管機關核定，已如前述，上訴人既未就該等核定之
13 行政處分提出行政救濟，即應受其拘束，上訴人猶執前詞抗
14 辯，均難憑採。

15 4.按權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配
16 面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算
17 應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權
18 利變換關係人應於接管之日起30日內繳納或領取，修正前都
19 市更新權利變換實施辦法第25條固定有明文。查被上訴人於
20 101年4月11日以信函通知上訴人於同年月23日起30日內辦理
21 系爭不動產之接管及繳納差額價金，該信函於同年月13日送
22 達上訴人，雖有被上訴人同年4月11日（101）中專字第121
23 號函及回執可稽（見原審卷第37至43頁），惟被上訴人在上
24 訴人所負此項給付義務屆期後，復於同年5月24日以信函催
25 告上訴人於文到7日內繳納差額價金，該信函於同年月28日
26 送達上訴人，有被上訴人同年月24日（101）中專字第188號
27 函及回執可考（見原審卷第44、45頁），足見被上訴人業已
28 同意上訴人自上開信函送達7日內繳納差額價金，則上訴人
29 在同年6月4日以前即毋庸負給付遲延責任，是上訴人就上開
30 差額價金，併請求自同年月5日起至清償日止，按週年利率
31 百分之5計算之利息，即屬有據，逾此範圍之請求，則無理

01 由。

02 (三)、按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意
03 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
04 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
05 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；第174條第2項規
06 定之情形，管理人管理事務，雖違反本人之意思，仍有前項
07 之請求權，民法第176條第1項、第2項定有明文。而民法
08 第176條第1項所謂「利於本人」，係指客觀利益而言，至
09 於本人是否認為有利，並非決定標準。又按管理人為本人代
10 繳稅款，係為本人盡公益上之義務，雖違反本人之意思，依
11 民法第176條第2項規定，仍得請求本人償還其為本人支出
12 之必要費用（最高法院78年度台上字第1130號判決意旨參照
13 ）。再按買賣契稅，應由買受人申報納稅。凡以遷移、補償
14 等變相方式支付產價，取得不動產所有權者，應照買賣契稅
15 申報納稅，契稅條例第4條、第12條第1項前段亦有明文。
16 查上訴人以權利變換方式取得都市更新後之系爭不動產所有
17 權，已如前述，依上開說明，上訴人應負申報繳納契稅之義
18 務。而被上訴人業已於101年8月9日代上訴人繳納契稅3,
19 031元乙節，有臺北市稅捐稽徵處南港分處101年度契稅繳
20 款書足參（見原審卷第51頁），復為上訴人所不爭執（見本
21 院卷第99、100頁），則被上訴人代上訴人繳納上開稅款，
22 消滅上訴人所負公法上義務，自屬有利於上訴人，又被上訴
23 人為上訴人代繳上開稅款，係為上訴人盡公益上之義務，縱
24 違反上訴人之意思，被上訴人仍得請求償還其為上訴人支出
25 之必要費用，揆諸前開規定及說明，被上訴人請求上訴人給
26 付代繳之契稅3,031元，及自101年8月9日起至清償日止
27 ，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據。上訴人雖抗
28 辯該契稅業已包含於被上訴人主張共同負擔金額之稅捐項目
29 中云云，惟系爭計畫所載之稅捐項目，僅有印花稅322萬8,
30 708元，並無都市更新後移轉不動產所生之契稅，有系爭計
31 畫可考（見系爭計畫第10-1、10-5頁），是上訴人此部分所

01 辯，洵非可取。

02 五、綜上所述，被上訴人依修正前都市更新條例31條第2項及無
03 因管理法律關係，請求上訴人給付35萬3,388元（計算式：
04 權利變換差額價金35萬357元＋契稅3,031元＝35萬3,388
05 元），及其中35萬357元自101年6月5日起、其中3,031
06 元自101年8月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之
07 5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則
08 無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人
09 敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘
10 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許。
11 至上開應准許部分，原審判令上訴人給付，並依職權宣告假
12 執行，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
13 棄改判，為無理由，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據
15 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
16 一論列，併此敘明。

17 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
18 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第
19 79條，判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
21 民事第一庭 審判長法官 蕭錫証
22 法官 劉瓊雯
23 法官 黃筠雅

24 以上正本係照原本作成。

25 本件判決不得上訴。

26 中 華 民 國 109 年 3 月 2 日
27 書記官 陳芝箴