

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2782號

原告 福隆建設股份有限公司

法定代理人 趙恩廣

訴訟代理人 林瑞陽律師

被告 謝高隨

謝美玲

共同

訴訟代理人 詹順貴律師

陳長文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告係「新北市○○區○○○段○○○段000地號等24筆土地都市更新事業」（下稱系爭都更案）之實施者，被告乙○○為系爭都更案土地共有人之一，同時是門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄00號1樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，系爭都更案相關權利義務，乙○○向來委託被告甲○○與原告洽談，合先敘明。

(二)系爭都更案經新北市政府於民國106年6月26日以新北府城更字第1063534840號函核定發布實施，原告12月14日取得拆除執照後，旋進行土地改良物拆遷補償費發放事宜，同時啟動搬遷及騰空點交程序，並公告請求包括乙○○在內之系爭都更案所有土地及合法建物所有權人，至遲應在108年7月31日前完成騰空、搬遷及點交，俾便原告拆除地上物後正式動工；惟囿於被告對系爭都更案權利變換後之價值過度期

01 待，致原告遲無法就乙○○共有部分簽訂合作興建契約書，
02 終至成為最後一位不同意戶，為平和解決都更爭議，在拆遷
03 時限屆至後，原告仍未放棄溝通，109 年12月9 日於新北市政府都市更新處與被告針對契約重要之點達成合意並簽訂備
04 忘錄（下稱系爭備忘錄），被告選定特定房屋及車位，並就
05 系爭都更案實施後，乙○○可獲得之權利變換價值與原告達
06 成協議，還約定一次性搬遷補賠償新臺幣（下同）3 萬元，
07 拆遷興建期間，被告每月可獲得租金補償25,000元，被告承
08 諾在109 年12月31日前搬離，並與原告點交。依系爭備忘
09 錄，被告應於109 年12月23日前後與原告簽訂正式契約，詎
10 無論原告如何催請，被告均任置不理，遲至110 年4 月8 日
11 新北市政府派員協助拆除乙○○所有建物，距其承諾搬遷點
12 交日，計已延滯3 個月又7 日。

14 (三)按預約與本約同屬契約之一種，預約成立後，預約之債務人
15 負有成立本約之義務，甲○○代理乙○○與原告簽署系爭備
16 忘錄，就被告在意之契約必要之點（即被告乙○○可獲得之
17 權利變換價值、租金補償及搬遷補貼費，同時選定具體房
18 屋、車位），原告均已首肯，甚至同意將乙○○可獲得之權
19 利變換價值提高到3,700 萬元；就原告在意之契約必要之點
20 （即搬遷點交期日），被告亦明確作出承諾，堪認當事人對
21 於必要之點意思一致，依民法第153 條第2 項規定，應推定
22 已成立預約，被告自負有遵期簽立本約之義務；殊料，被告
23 不但託詞拒絕簽署本約，亦拒絕搬遷，致系爭都更案無法進
24 行，被告之行為難謂非故意以背於善良風俗之方法，加損害
25 於原告，並致原告受有推遲3 個月又7 日施工，期間必須持
26 續支付其他地主每月租屋補貼之純粹經濟上損失，原告自得
27 依民法第184 條第1 項後段向被告請求賠償。

28 (四)綜上，被告遲滯搬遷點交3 個月又7 日，致原告每月必須支
29 出高達1,094,444 元之租屋補貼，自110 年1 月1 日至4 月
30 7 日，共多受支出3,538,702 元之租金損失（計算式：每月
31 1,094,444元×3個月+4月份7日計255,370元），爰依法提起

01 本件訴訟，聲明：1.被告應各給付原告3,538,702 元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。2.前項金額如被告中有一人為給付時，其餘被告就已給
04 付之金額免除給付責任。3.第一項聲明原告願供擔保，請准
05 宣告假執行等語。

06 二、被告答辯以：

07 (一)系爭備忘錄僅係約定兩造後續將簽署正式備忘錄合約（下稱
08 系爭本約）所簽訂之預約，且系爭備忘錄第3 點約定被告就
09 系爭本約草稿享有7 日審約期，被告自有權決定是否與之簽
10 約：

11 1.被告本無都更意願，然因原告會同新北市都市更新處多次與
12 被告協商，希望以簽訂私約方式就系爭都更案之權利變換達
13 成協議，並稱若無法達成協議，將依法交由都更處代為拆
14 除，被告迫於無奈方於109 年12月9 日於新北市都市更新處
15 與原告簽訂系爭備忘錄，就系爭都更案之權利變換取得初步
16 共識，並於第3 點約定：「109 年12月16日將正式備忘錄合
17 約及華南銀行信託合約草稿交予甲方審七日。12月23日前後
18 正式簽約。」，兩造雖於系爭備忘錄中就選定房屋、租金及
19 搬遷點交時點初步達成共識，然同時亦約定原告後續應提供
20 系爭本約草稿，被告享有7 日審閱期，並約定若被告無異議
21 兩造才於109 年12月23日前後正式簽約。

22 2.「審閱期」係指契約當事人於簽約前，有權將契約帶回審閱
23 以瞭解契約條款，再決定是否締結契約之權利。蓋就當代社
24 會日益複雜之法律關係，契約通常多由企業經營者花費長時
25 間並聘僱專業人士先予擬定，一般民眾或消費者通常僅得按
26 照其所擬定之草稿簽訂契約，然二者在法律專業能力上地位
27 懸殊，一般民眾難以於收到契約草稿當下立即並充分判斷契
28 約內容是否合於其本意，甚至進一步修改，故藉由約定審閱
29 期之方式，使一般民眾享有審閱契約再決定是否簽約之權
30 利。本件兩造係於系爭備忘錄中約定後續將簽屬系爭本約，
31 難謂兩造已對於系爭都更案權利變換成立契約，且系爭備忘

錄亦約定被告享有7 日審閱期，被告自有權決定是否簽訂系爭本約，非一簽訂備忘錄即負有簽署系爭本約之義務，若非如此，審閱期之約定豈不形同具文？

3.此外，系爭本約草稿記載原先備忘錄未有之約定：「本備忘錄為雙方同意並遵守，若因任一方原因導致任一第三方知悉本案全案或各戶房屋產權分配之方式或數值，視為該方違約，除應賠償他方損失及懲罰性違約金壹仟萬元正外，他方亦可就受損害之部分提出求償。」，另增訂系爭備忘錄所無之保密條款，並規定違反者除1,000 萬元之懲罰性違約金外，他方尚可再為請求損害賠償，被告考量上開約定未出現於原簽訂之預約中，若違反將承擔之賠償風險過鉅，決定不與原告締結契約，合於系爭備忘錄約定，亦與審閱期之立意相符。從而，依系爭備忘錄被告享有契約審閱權，得決定是否簽訂系爭本約，被告拒絕與原告簽署契約，為合法行使權利，無背於善良風俗之情事，原告所稱，顯不可採。

(二)系爭備忘錄第2 點雖有搬遷點交時間應在109 年12月31日前之約定，然綜觀系爭預約之整體意旨，僅係約定雙方後續應進一步簽署本約，於兩造對於權利變換方式達成共識後，被告方才須搬遷住所並將所有之房屋點交予原告，若雙方尚未正式就權利變換達成共識，則被告並無義務也無必要搬離住所。是以，系爭備忘錄第2 點雖對於搬遷期限加以約定，然因後續並未簽訂本約，系爭備忘錄即預約中搬遷約定自無從履行也無履行之必要。

(三)原告稱被告託辭拒絕簽訂系爭本約，遲未搬遷，係屬民法第184 條第1 項後段規定以違於善良風俗之方式至損害於他人；然本於私法契約自由原則，被告享有締約與否之決定權與善良風俗無涉，難謂構成民法第184 條第1 項後段：

1.被告依系爭備忘錄審閱權、私法締結契約自由所為之決定，屬個人意志、合法權利之正當行使，兩造最終未簽訂系爭本約，被告自無義務搬遷，難謂有何背於善良風俗之情事；原告主張因被告之行為致其額外負擔3 個月之租金云云，然其

01 對於所受損害與因果關係間，未見舉證說明或為完全陳述，
02 且依系爭都更案計畫書，原告應補貼租金期間為36個月，依
03 系爭都更案申請之建照所載，工期為57個月，原告刊登之預
04 售屋完工日期更遲至2027年第3季（116年9月）後，遠超
05 系爭都更案所估36個月，加上原告所稱被告遲延3個月之月
06 數，況時至今日原告仍未動工興建，顯見建案推遲另有他
07 因，與被告行為並無任何因果關係。

08 2.原告稱被告託辭拒絕簽約且遲未搬遷之行為，構成民法第18
09 4條第1項後段之要件，然觀原告所提出書狀內容，並未就
10 此提出相關證據以供證明，難謂已盡舉證之責。是以，原告
11 指摘被告行為違反公序良俗，構成民法第184條第1項後
12 段，難謂有理。

13 (四)綜上，原告以興訟之累騷擾被告，顯非權利之正當行使，若
14 原告此一主張可行，無疑是肯認都更實施者可藉各種條款規
15 定，逼迫原住戶須與渠等妥協，並將各種本應由都更實施者
16 承擔之風險轉嫁予原住戶，使建商將來皆可以此種方式對付
17 都更之不同意原住戶，使得已屬於弱勢之原住戶處境更為艱
18 困，聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保免為
19 假執行等語。

20 三、兩造不爭執事項：

21 (一)被告甲○○代理被告乙○○與原告於109年12月9日簽定系
22 爭備忘錄。

23 (二)原告有支出租屋補貼3,538,702元。

24 四、本院得心證之理由：

25 原告主張被告未依系爭備忘錄簽訂本約、拒絕搬遷，致系爭
26 都更案無法進行為由，依民法第184條第1項後段規定，請
27 求給付因推遲施工所生持續支出租屋補貼之純粹經濟上損
28 失，惟為被告否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：被告是
29 否因簽立系爭備忘錄，而有簽立本約之義務？被告是否得依
30 民法第184條第1項後段請求損害賠償？茲論述如下：

31 (一)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利

01 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約
02 內容請求履行（最高法院61年台上字第964號判決意旨參
03 照）。按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求
04 當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時
05 及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
06 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之
07 觀察，以為其判斷之基礎。

08 (二)原告為系爭都更案之實施者，被告乙○○為系爭都更案土地
09 共有人之一、系爭建物所有權人，被告甲○○代理被告乙○
10 ○與原告於109年12月9日簽立系爭備忘錄（見本院卷第35
11 頁），而系爭備忘錄中約定內容為被告乙○○同意分配價值
12 並選定特定房屋及車位，及一次性搬遷補賠償3萬元，拆遷
13 興建期間，被告乙○○每月可獲得租金補償25,000元，被告
14 乙○○搬遷點交時間為109年12月31日，原告據此主張兩造
15 對於契約必要之點意思一致，應推定成立預約，而認被告負
16 有遵期簽立本約之義務等語，然細究系爭備忘錄除前開內容
17 外，於第3點中載有「109年12月16日將正式備忘錄合約及
18 華南銀行信託合約草稿交予甲方審閱七日。12月23日前後正
19 式簽約。」，系爭備忘錄對於審閱期既已有特別約定，簽立
20 系爭備忘錄之兩造自應受此拘束。

21 (三)按依契約嚴守原則，當事人本於自由意思訂定契約，如已合
22 法成立，即應依從該契約之內容或本旨而履行。又按審閱期
23 是指簽立正式契約前，提供相當期間之審閱，供簽立系爭契
24 約者有充分了解契約內容之機會。查系爭備忘錄第3點明確
25 約定被告在收到正式備忘錄合約及華南銀行信託合約書草稿
26 後有7日之審閱期間，基於契約嚴守原則，原告自應給予被
27 告審閱期間，此處之審閱期間應是提供被告能就正式備忘錄
28 合約內容再次為審閱，而被告在收到正式備忘錄（見本院卷
29 第229頁至第247頁）後並未決定與原告簽約，自應屬其審閱
30 後之權限，被告應有依據其審閱之結果決定是否簽約，而僅
31 在對於正式備忘錄內容沒有爭議，兩造方需在同年12月23日

01 前後簽約，否則若依原告之解釋方式，被告簽立系爭備忘錄
02 後即生簽立本約之義務，審閱期間之約定則失其意義，是原
03 告之主張顯然與當事人簽立系爭備忘錄之真意並不相符。

04 (四)再者，本件正式備忘錄與系爭備忘錄之內容亦存有保密義
05 務、違約金等部分差異，被告自能再審閱後決定是否與原告
06 簽立正式備忘錄，此即是系爭備忘錄中給予被告之權利，原
07 告既於簽立系爭備忘錄時，願意給予被告審閱期間，自是在
08 衡量經濟能力、評估對方審閱後未簽約時所受損害之程度等
09 主、客觀因素，本諸自由意識自主決定而簽立，自不能應被
10 告事後因審閱完畢後決定不簽本約，而忽視系爭備忘錄之審
11 閱期間之約定改稱被告有簽立本約之義務。雖原告提出109
12 年12月11日原告公司之羅翔宇、李仕政與被告間之對話譯文
13 （見本院卷第263頁至第277頁），藉此主張被告於簽立系爭
14 備忘錄後立即反悔等情，然如前述，被告既仍有審閱期間，
15 被告僅是在未正式簽約前就備忘錄內容表達自身意見，且亦
16 不足認此為被告之後未簽立正式備忘錄之理由，自難認原告
17 此部分之主張可採。

18 (五)又按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害
19 賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。原告主張被告
20 2人有故意以背於善良風俗之方法，致原告受支付其他地主
21 每月租屋補貼之純粹經濟上損失等情，自應由原告就此負舉
22 證之責。然如前述，被告既無簽立正式備忘錄之義務，即亦
23 不負於109年12月31日前搬遷點交之義務，原告自不能以被
24 告未搬遷而認屬故意背於善良風俗之方法，是原告既未舉證
25 被告有何故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，其主張
26 被告應依侵權行為負損害賠償責任，尚屬無據。

27 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告給
28 付原告3,538,702元及法定遲延利息，且於其中一人給付
29 時，其他被告免除給付責任，自無理由，應予駁回。原告之
30 訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
31 回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
02 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
05 民事第六庭 法 官 宋家瑋

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
10 書記官 張韶安