

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第258號

原告 江權峰

訴訟代理人 許宏迪律師

被告 富也泰建設股份有限公司

法定代理人 商巧霖

訴訟代理人 呂靜玟律師

鄭宇容律師

複代理人 陳履洋律師

上列當事人間請求確認契約關係不存在事件，經本院於民國113年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)緣被告擬以坐落新北市○○區○○段000地號等31筆土地為基地辦理都市更新事業，整體開發更新興建大樓之方式，提出契約，並遊說新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權人即原告父親訴外人江忠成，以及其上新北市○○區○○段00○號建物（下稱系爭建物）所有權人即原告，由原告提供建物，其父提供所有土地，與被告出資以興辦都市更新方式合作興建住宅大樓，且被告擔任都市更新條例所載之實施者，辦理該等地號基地都市更新事業，並於基地都市更新事業計畫經新北市政府主管機關核定公告實施後

01 完成本更新事業。原告乃於民國103年2月22日與被告簽訂合
02 建契約(下稱系爭契約)(原證1)。

03 (二)原告在簽定系爭合建契約時是建物所有權人，對於土地所有
04 權部分並無處分權限，其後江忠成將系爭土地賣予原告，雙
05 方於104年5月12日簽訂系爭土地之買賣契約書，並支付買賣
06 價金新臺幣(下同)13,706,000元(原證3)，原告經買賣取
07 得系爭土地之所有權，原告無須繼受前手之契約義務，應不
08 受系爭契約之拘束。

09 (三)縱認系爭契約對原告生效(惟原告否認之)，系爭契約第1
10 條第2項限制當事人一方之解除權條款應為無效，且系爭契
11 約為附停止條件之契約，其雖有契約形式拘束力，然系爭契
12 約經雙方簽訂後迄今已逾9年，被告至今仍未經新北市政
13 府主管機關取得更新事業計畫核定，則系爭契約之停止條件
14 未成就，系爭契約亦未生效，是應認原告存有行使解除、終
15 止系爭契約之權利，方與民法講求促進交易效率及公平之目
16 的與原則相符。

17 (四)系爭契約係被告預定用以與地主進行都更所訂定之契約之定
18 型化契約：

19 1. 查系爭契約第1條第2項後段之約定：「屆期若乙方未能完成
20 整合前述範圍內之土地達都市更新權利變換法定門檻(私有
21 土地即私有建物面積達4/5同意)，則乙方可決定本合約延
22 續與否。」。按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而
23 訂定之契約，使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者，
24 如顯失公平，該部分約定無效，此觀民法第247條之1第3款
25 規定即明。系爭契約除了土地及建物標示有與其他土地、建
26 物所有權人不同外，其餘條款屬於被告預定用於同類契約即
27 與地主合建進行都市更新重建事宜契約所訂定，性質堪認為
28 定型化契約條款。

29 2. 系爭契約第7條約定：「…甲方並保證簽訂本約後，於契約
30 存續期間絕不再與他人簽訂合建或主張自建、買賣、租借、
31 典押或設定地上權於任何第三人。否則因此所發生之任何糾

葛應由甲方負責清理，並應負責賠償乙方之損失，若因此導致乙方請領建照或產權移轉登記、土地合併、過戶或建築施工遭受工程上之損失等，皆應由違約之甲方負責賠償。」，是依上開約定權利義務觀之，被告依約並無任何違約責任，且有單方終止、解除契約之權利，而原告卻有諸多契約義務應與遵守，並有違約罰則，雙方契約權利義務分配顯有失衡。是以，該條款約定僅被告有解除或終止契約之權利，原告無從據以解除或終止契約，堪認已有顯失公平之情，有違民法第247條之1第3款規定，系爭條款限制原告就系爭契約之解除或終止權之行使，應屬顯失公平而無效，故原告自得行使其就系爭契約之解除權。

(五)原告及系爭契約當事人之一江忠成於111年1月22日以存證信函(原證2)之方式，通知被告解除系爭契約之意思表示，系爭契約已不存在，惟被告未置可否，故雙方關於系爭契約是否存在，於兩造間存在爭議，原告之私法地位有將受侵害之危險，該危險得以判決除去，就此提起確認系爭合建契約關係不存在之訴，當具確認利益。

(六)對於被告抗辯則以：

1. 被告主張原告與江忠成之買賣契約係屬為訴訟安排之通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項之規定，自屬無效等語云云。惟原告與江忠成早於104年5月12日即簽訂系爭土地之買賣契約書，並支付買賣價金13,706,000元(原證3)，被告主張原告係為違法解約才虛假買賣交易，實無理由。
2. 按債權相對性是指債權人僅得向債務人主張權利。系爭契約第17條約定「本契約對於甲、乙雙方之繼承人或繼受人均具拘束力。」，已違反債權契約之相對性，對於原告應不生效力，亦不受其拘束。
3. 再者，被告主張系爭契約有債權物權化之效力，惟債權物權化，是指債權例外具有得對抗一般不特定人之效力。例如：所有權移轉不破租賃（民法第425條）、分管契約登記（民法826條之1）、公寓大廈規約（民法第799條之1；公寓大廈

管理條例24條)、土地預告登記(土地法79條之1)等。且債權得以物權化之基礎在於「公示性」，透過債權之公示基礎使第三人可以認識該債權存在，進而發生物權效力以拘束第三人，然而在本案中並無此具公示基礎得以發生物權化之情，被告之主張顯無理由。

(七)並聲明：確認原告與被告就新北市○○區○○段000地號土地，於103年2月22日所簽訂之合建契約關係不存在。

二、被告則以：

(一)系爭契約土地部分之契約相對人雖為江忠成與被告，惟系爭契約第17條約定系爭契約對於甲、乙雙方之繼承人或繼受人均具拘束力，縱甲方將系爭建物或土地移轉予他人，亦應受本契約之拘束，原告除為江忠成之繼受人，亦為系爭契約當事人之一，依債權物權化之法理與誠信原則效力仍應及於原告與被告間；且原告不僅未出示伊與江忠成之買賣契約，亦未見約定之價金以及金流證明，顯係為訴訟所安排之通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項之規定，自屬無效。

(二)系爭合建契約第1條第2項前段所訂之停止條件尚未成就，因此系爭契約之法律狀態現為「已成立而具『形式拘束力』，但因停止條件尚未成就，而尚未具實質拘束力」，然契約已生形式拘束力，自不容當事人任意撤銷；又本案原告未有法定或約定之撤銷或終止事由，原告雖於111年1月22日以存證信函通知被告解除系爭合建契約，然此非屬合法之撤銷或終止，自不對系爭合建契約產生任何影響。

(三)系爭契約係互易性，且原告簽訂系爭合建契約時不但非無與被告磋商協談之機會，更已有充足之時間於簽訂前事先審閱系爭合建契約，職是，系爭契約顯非定型化契約。

(四)綜上所述，系爭契約成立之效力及於兩造間，且雖系爭契約尚未生效，惟已成立且有形式拘束力，不容當事人任意撤銷，又原告未有合法之撤銷事由，故系爭契約自仍存在。況本件更新事業計畫已經新北市政府核定(被證5)，並自112年6月30日零時起生效，系爭土地及建物有包括在本次提供的

01 都市更新計畫內(被證7)。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、不爭執事項：

03 (一)被告與原告、原告之父即訴外人江忠成就系爭建物、系爭土
04 地於103年2月22日與被告簽訂系爭契約、補充協議書。

05 (二)新北市政府以112年6月29日新北府城更字第1124616777號函
06 核定被告擔任實施者擬具之「擬訂新北市○○區○○段000
07 地號等31筆土地都市更新事業計劃案」自112年6月30日零時
08 起生效。該函文所指634地號等31筆土地包含系爭契約所指
09 系爭土地（見本院卷第185至187頁函文、本院卷二第43頁更
10 新單元公私有土地分布狀況資料）。

11 四、本院之判斷：

12 (一)系爭契約效力及於原告：

13 1.原告主張簽立系爭契約時，原告僅有建物所有權，嗣由原告
14 之父江忠成出售系爭土地予原告，原告非因繼承取得系爭土
15 地，無須繼受前手即江忠成之契約義務，不受系爭契約之拘
16 束，故否認系爭契約對其生效，被告則以前詞置辯。

17 2.查，系爭契約、附圖、補充協議書（見本院卷第16至27頁）
18 為被告欲於該附圖所示區域進行都市更新，因此就原告、訴
19 外人江忠成所有之系爭建物、土地一併磋商，原告、江忠
20 成、被告約定由甲方即江忠成、原告提供系爭土地、建物，
21 乙方即被告依雙方協議之方式提供興建資金並擔任本案基地
22 更新事業之實施者，由被告於本基地進行都市更新重建事宜
23 （見系爭契約第1頁），足見原告本為系爭契約之當事人，
24 則原告對於江忠成提供系爭土地，由被告提供資金與江忠成
25 合作興建大樓乙節，當知之甚稔。再觀諸系爭契約第17條約
26 定：「本契約對於甲、乙雙方之繼承人或繼受人均具拘束
27 力。」（見系爭契約第7頁），原告既於103年2月22日簽立
28 系爭契約之緣由、過程均清楚知悉，並於系爭契約第8頁立
29 契約書人（甲方）欄位簽立「江權峰」並蓋印文於系爭契約
30 上，應明確知悉系爭契約第17條之約定，而受拘束，則甲方
31 江忠成於簽立系爭契約後之104年5月12日將系爭土地以買賣

01 為原因移轉所有權予原告（見本院卷一第133頁系爭土地第
02 一類登記謄本）原告既為系爭土地之繼受人，又為系爭契約
03 之當事人，自應受本契約之拘束。原告主張依債權之相對效
04 力，自無須繼受前手之契約義務云云，不可採信。

05 (二)系爭契約非屬定型化契約，無民法第247條之1規定之適用：

06 1.原告主張系爭契約為定型化契約，且其第1條第2項後段之約
07 定內容因顯失公平而無效，故原告得依民法第255條規定自
08 行向被告行使解除權等，被告則以前詞置辯。

09 2.查，系爭契約、附圖、補充協議書為被告欲於該附圖所示區
10 域進行都市更新，因此就原告、訴外人江忠成所有之系爭建
11 物、土地一併磋商，原告、江忠成、被告約定由甲方即江忠
12 成、原告提供系爭土地、建物，乙方即被告依雙方協議之方
13 式提供興建資金並擔任本案基地更新事業之實施者，由被告
14 於本基地進行都市更新重建事宜（見前述），再觀諸系爭契
15 約內容可知就房屋興建與分配方式、信託服務費用、辦理都
16 市更新計畫相關文件之提供者、更新後建物、土地之產權登
17 記及移轉、本基地與鄰地合併興建之基地依有關建築法規負
18 責規劃設計工程、營造施工、水電消防設備等工程技術、工
19 料費用、有關風險等費用及產權辦理登記費用等負擔等，並
20 非均由契約甲方或乙方單方面負擔義務，且補充協議書（見
21 本院卷一第26頁）就被告無法整合完成如原合建契約內第一
22 條第二項之約定時，及就車位分配等有特別約定，則兩造所
23 訂者係互易之合建契約，難認係以消費為目的之交易，亦足
24 見系爭契約、補充協議書內容係經雙方綜合評估磋商後所為
25 之分配比例及各項條款後簽訂，非被告單方預先擬訂條款內
26 容而原告無協商變更之權，且原告有決定是否締約及與何人
27 締約之能力，顯然並非他方所不及知或無磋商變更之餘地，
28 而係經原告多方考量後而決定簽訂，難認有何顯失公平，自
29 無民法第247條之1規定之適用。則原告明知系爭契約第1條
30 第2項後段約定：「屆期若乙方未能完成整合前述範圍內之
31 土地達都市更新權利變換法定門檻（私有土地即私有建物面

01 積達4/5同意），則乙方可決定本合約延續與否。」，仍於
02 系爭契約簽名，與被告達成系爭契約之合意，自不得主張上
03 開條款依民法第247條之1第3款顯失公平而無效。原告主
04 張，核屬無據。

05 (三)原告主張其於111年1月22日以存證信函通知被告解除系爭契
06 約，已生解除系爭契約之效力，為無理由：

07 1.契約有效成立後，具有形式拘束力（即契約一旦成立，當事
08 人皆不得任意撤回或解消契約）及實質拘束力，此實質拘束
09 力為契約拘束力最重要之處，即當事人所約定之內容，拘束
10 雙方當事人，對締結契約之雙方當事人而言，具有與實定法
11 相同之法律規範效力。在契約內容自由下，法律原則上不積
12 極規定債權契約所應具有之內容，而僅消極以負面表列方
13 式，規定所不應有之內容，即契約不得違反法律強制禁止規
14 定，不得與公共秩序、善良風俗相牴觸等（民法第71條、72
15 條參照）；又因此種消極規定為例外，故一般情形，債權契
16 約成立後立即發生效力。最高法院20年上字第1941號判例要
17 旨：「當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利
18 義務，即應受契約之拘束，不能由一造任意撤銷。」其所謂
19 「其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束」，乃契約實
20 質拘束力之意；所謂「不能由一造任意撤銷」，指契約形式
21 拘束力而言。

22 2.系爭契約第1條第2項前段雖約定：「雙方約定乙方自本約簽
23 訂日起至更新事業計畫核定後三年內，整合完成如附圖所示
24 範圍內之土地（乙方得視情況擴大基地範圍），為本約成就
25 要件。」（見本院卷一第16頁），而能否完成整合附圖所示
26 範圍內之土地一事，應屬「將來客觀上不確定事實」，因此
27 雙方上開所謂「本約成就要件」，應解釋為「停止條件」。
28 惟兩造就系爭土地、建物進行都市更新重建事宜既然簽立系
29 爭契約，系爭契約即已成立，而具形式拘束力，則系爭契約
30 雙方當事人即本件原告、被告自應受該契約約定之拘束。雖
31 因上開契約條款所指停止條件尚未成就，而尚未具「實質拘

束力」，然契約合法成立後即已生形式拘束力，揆諸前開說明，系爭契約即不容一造任意撤銷。

3.又按解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律之規定（法定解除權）或契約所定之解除權（約定解除權），使已成立之契約溯及的自始歸於消滅之一方的意思表示而言。此外，契約尚有因當事人之合意解除者，稱為合意解除。本件原告雖於111年1月22日以存證信函通知被告解除系爭契約，然原告並未提出任何證據證明兩造有合意解除系爭契約，或其已有基於何法定解除權或約定解除權向被告為解除契約之意思表示，則自無從認系契約已生合法解除之效力。

五、綜上所述，原告主張均不可採，則原告請求確認原告與被告就系爭契約關係不存在，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

七、結論：本件原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
民事第一庭 法 官 傅紫玲

以上正本係照原本作成。

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（需按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
書記官 羅婉燕