

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第338號

原告 高金枝  
訴訟代理人 蔡志揚律師  
被告 敦美建設股份有限公司

法定代理人 周淑惠

訴訟代理人 黃敬唐律師  
張浩倫律師

上列當事人間請求確認契約關係存在事件，經本院於民國115年4月8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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，或不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。查原告訴之聲明：確認兩造間之民國109年5月14日土地合建協議書(下稱系爭協議)契約法律關係存在。(見本院卷一第9頁)。嗣於114年6月10日變更聲明為先位主張：確認兩造間之民國109年5月14日系爭協議書契約法律關係存在。備位請求主張：被告應與原告簽立如附件(詳見本院卷二第81頁至94頁)所示之合建契約書(見本院卷二第69頁)，核原告上開所為，均係與其主張系爭協議之爭議有關，堪認其請求之基礎事實要屬同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規定，不在禁止之列，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告所擔任實施者之臺北市○○區○○段○○段○○地號土地都市更新事業計畫案(下稱系爭都更案)，原告提

01 供名下臺北市○○區○○段○○段00○○○○○○○○00  
02 0地號等6筆土地(下合稱系爭土地)，與被告於109年5月14日  
03 簽訂系爭協議，兩造協議內容約明房屋興建完成後，被告同  
04 意原告於3樓至15樓中選配固定房型3房2戶、2房1戶及B2車  
05 位3個，原告所需找補之金額新臺幣(下同)600萬元之給付時  
06 點及給付方式，以及約明被告給付原告每月租金補貼之金  
07 額、時點及期間等情，顯已具備一般合作興建契約書約定之  
08 必要之點，縱後續無另訂合建契約或其他細節性約定之協  
09 議，雙方仍可繼續完成系爭土地之合作興建事宜，且系爭協  
10 議並未附有任何停止或解除條件，亦無約定一定要簽訂正式  
11 合建契約始生效力，又兩造縱未於系爭協議約定建物層數、  
12 分配比例、履約保證金之交付、返還，及工期、土地及建物  
13 之點交、移轉、建物之構造、建材及設備，稅捐及費用之負  
14 擔、違約處理，惟依都市更新條例規定「都市更新事業計畫  
15 書」之法定應記載事項，以及民法亦有處理違約之相關條文  
16 規定，實際上合建雙方僅須表明具有「合建」之意思，以及  
17 約定「合建標的」(即特定之土地或房屋)與「合建分配方  
18 式」，復搭配「都市更新事業計畫書」之內容，即可據以執  
19 行合建。另原告所有之門牌號碼臺北市○○區○○路000號  
20 (權利範圍3分之1)之未辦保存登記之建物(下稱系爭建  
21 物)，與被告簽訂房屋買賣契約(下稱系爭買賣契約)，原告  
22 雖嗣後不同意系爭買賣契約第7條第2項之約定，惟此亦與系  
23 爭協議無涉，且原告爭取減少找補金額，亦不妨害系爭協議  
24 之有效性，被告亦從未曾催告或表示原告必須與其簽訂合建  
25 契約書，否則即欲解除系爭協議內容，而系爭協議內容仍可  
26 履行，並未因係以權利變換方式實施即陷於客觀給付不能，  
27 復未向原告解除系爭協議即片面認定系爭協議失效，並無理  
28 由。爰先位主張確認兩造間之109年5月14日系爭協議契約法  
29 律關係存在。退步言，若系爭協議書為預約性質，被告提出  
30 提供予本案地主簽署暨已經簽訂之「本約」制式內容，其中  
31 除原、被告雙方於系爭協議書(雙方訂定之「預約」)上所  
32 已經明文約定之分配房型、重複選取、價金找補、租金補貼  
33 等事項外，其餘本約之內容，原告均願接受，故雙方已無庸  
34 就其內容再行協商，原告爰將預約中所約定之事項納入該本

01 約內，並以備位主張請求被告應與原告簽立如附件所示之合  
02 建契約書。並聲明：(一)先位聲明：確認兩造間之109年5月14  
03 日系爭協議契約法律關係存在。(二)備位聲明：被告應與原告  
04 簽立如附件所示之合建契約書。

05 二、被告則以：

06 (一)原告請求確認兩造間之109年5月14日系爭協議書契約法律關  
07 係存在，惟其並未敘明得取得何等何等客觀利益，應不具權  
08 利保護之必要，縱認原告具有確認利益，惟被告為辦理系爭  
09 都更案，已與原告就其所有系爭土地洽談都更及合建事宜多  
10 年，於被告提出系爭協議後，原告始有意願與被告簽立合建  
11 契約，同時並就系爭建物簽訂系爭買賣契約，並於特約條款  
12 第7條第2項約定原告須於30日內與被告另行簽訂正式版本之  
13 合建契約，並同意以該350萬元之買賣價金與合建契約中所  
14 增加坪數之部分找補金額互相抵扣後支付，詎原告嗣後反悔  
15 找補金額與系爭房屋之價金抵扣之約定，除否認系爭協議之  
16 效力外，亦拒絕再行與被告簽訂正式之合建契約，被告無奈  
17 下遂將系爭房屋價金350萬先行支付予原告，然原告仍拒絕  
18 簽署合建契約，完全無視兩造商談之契約內容，顯見兩造合  
19 建契約之意思表示並未達成合致。此外，被告持續委由土地  
20 開發人員A02、A01與原告接洽、聯繫並尋求簽約之意  
21 願，並告知法律效果，若未於30日期間內簽訂合建契約，會  
22 變權利轉換戶等情，惟均遭原告拒絕，顯見兩造均知悉並認  
23 定當時尚未簽署正式之合建契約，心中之真意僅為就合建協  
24 議之條件做初步談論而非最終版本，對於具體合建條件仍有  
25 爭執，否則不會於簽訂系爭協議後，原告又多次否認協議內  
26 容，且拒絕再簽訂正式契約之情，是以系爭協議已於109年6  
27 月15日默示合意解除，則被告於110年8月17日送臺北市政府  
28 核定通過系爭都更案時，已達到合建門檻，原告即屬列為權  
29 利變換戶，到111年建案辦理變更大樓設計，主管機關要求  
30 同意書重新簽訂，原告知悉已達都更門檻，始同意簽訂都市  
31 更新事業計畫同意書，並向被告提出合建要求，惟被告已無  
32 法接受，故被告依都市更新條例第43條、第44條及都市更新  
33 權利變換實施辦法等規定，僅得以權利變換方式實施之，自  
34 屬適法。復參酌被告與其他地主簽立之「合建契約書」及

01 「合建補充協議書」，單單合建契約書之內容即高達15頁，  
02 就協議條款分別詳細約定，方可謂就合建契約必要之點達成  
03 意思表示合致，足徵系爭協議僅為兩造商談合建契約之初步  
04 條件，性質至多為預約，且系爭協議之內容過於簡陋，未就  
05 重要事項、必要之點進行約定，自不得認具備本約之姓名，  
06 亦無從逕自履行合建契約。

07 (二)另原告所提都市更新事業計劃雖有清楚載明合建契約必要之  
08 點，惟該性質僅屬單純之行政文件資料，自不得作為合建契  
09 約書之一部分，且原告所提學者研究文章與本件情形不同，  
10 自不得比附援引，又縱認都市更新事業計劃具私法性質，惟  
11 雙方從未就該內容作為系爭協議之一部分，自不得謂系爭  
12 協議已具備合建契約必要之點而得履行，原告自不得僅憑預  
13 約而要求被告履行合建契約本約之義務，又原告嗣後否認系  
14 爭買賣契約第7條第2項之約定，即以找補金額與買賣價金扣  
15 抵支付，被告不得已遂先行支付價金予原告，顯見系爭協議  
16 業經兩造默示合意解除，業如前述，否則被告何需先行給付  
17 買賣價金予原告，退步言，縱認兩造未默示合意解除系爭協  
18 議，然原告已罹於30日期限且拒絕與被告另行簽訂本約而陷  
19 於遲延狀態，系爭協議後，原告遲遲拒不簽訂合建契約，嗣  
20 經被告與系爭土地之多位地主商議討論、協議合建，達成都  
21 市更新條例第44條第1項之同意門檻，被告已得依法逕將原  
22 告列為權利變換戶，依民法第255條非於一定時期(達成五分  
23 四同意門檻前)為給付(與被告簽訂正式合建契約)不能達其  
24 契約之目的，被告再以民事答辯五狀繕本作為解除系爭協議  
25 之意思表示，原告已於114年6月18日收受，則系爭協議已經  
26 合法解除而告消滅，原告自不得再持系爭協議之內容要求  
27 被告簽訂如附件所示之合建契約書，又縱認系爭協議未合法  
28 解除，然原告不同意協議合建，乃因不可歸責於被告之事由  
29 陷入給付不能，被告自免與原告訂立本約之義務等語置辯。  
30 並答辯聲明：原告之訴駁回。

### 31 三、本院之判斷：

32 兩造於109年5月14日簽訂系爭協議，就原告所有系爭土地、  
33 持分面積61.84平方公尺，與被告約定合建房屋，原告並與  
34 被告之隱名代理人游惠君於翌(15)日，就系爭土地上未辦

01 保存登記之系爭建物，原告權利範圍1/3部分簽定總價款350  
02 萬元之系爭買賣契約，約定兩造應於30日內簽定合建契約，  
03 原告同意系爭協議約定合建增加坪數之找補金額600萬元，  
04 以系爭買賣契約價金350萬元支付等情，為兩造所不爭執  
05 （見本院卷二第273頁至第274頁），並有系爭協議、系爭買  
06 賣契約各1件在卷可稽，此部分堪已認定。又原告先位主張  
07 系爭協議為本約並非預約，依據系爭協議，兩造具有協議合  
08 建法律關係，備位主張若認為系爭協議為預約，系爭協議並  
09 未解除，被告應依系爭協議與原告簽立附件所示合建契約等  
10 情，均為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)  
11 原告本件起訴有無確認利益？(二)系爭協議為預約或本約？兩  
12 造有無系爭協議合建法律關係？(三)若系爭協議為預約，原  
13 告備位主張依系爭協議，被告應與原告簽立附件所示合建契  
14 約書是否有理？茲分述如下：

15 (一)原告本件起訴有確認利益：

- 16 1.按訴權之存在要件有二：一為訴訟成立要件，一為權利保護  
17 要件，權利保護要件中，於確認之訴，必須原告有即受確認  
18 判決之法律上利益，始能認為有保護之必要，此項要件如有  
19 欠缺，法院應以原告之訴無理由，以判決駁回之。再按民事  
20 訴訟法第247條第1、2項規定：「確認法律關係之訴，非原  
21 告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書  
22 真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同」；「前項確認  
23 法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為  
24 限」。此係民事訴訟法89年2月9日修正公布，修正理由，在  
25 於發揮確認之訴預防及解決紛爭之功能，故擴大其適用範圍  
26 及於事實，然為免導致濫訴，就事實之存否，限於其為法律  
27 關係之基礎事實，並以原告不能提起他訴訟時，始得提起，  
28 否則即認原告無即受確認判決之法律上利益，此觀該條之立  
29 法理由自明。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關  
30 係存否不明確，原告主觀上認其在法律上地位有不安之狀態  
31 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。  
32 2.經查，原告為系爭協議、系爭買賣契約之當事人，有系爭協  
33 議書、系爭買賣契約可認（本院卷第29頁至第33頁），其主  
34 張系爭協議因被告否認效力存續而有損原告權益，被告則爭

01 執原告所主張之事實，是兩造間對系爭協議之效力即有所爭  
02 執，而原告認其在法律上地位有不安之狀態，且原告如獲勝  
03 訴判決，其私法上地位受侵害之危險即得加以除去，且復未  
04 能提起其他訴訟解決之，原告自有提起本件確認之訴之法律  
05 上利益。

06 (二)系爭協議為預約，兩造尚未簽合建內容本約，兩造不存在合  
07 建契約法律關係：

08 1.當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思  
09 定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容  
10 是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須  
11 另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須  
12 另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約。而兩造無從逕依備忘  
13 錄履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，  
14 因認備忘錄屬預約，並未違背法令，亦有最高法院108年度  
15 台上字第2312號裁判要旨參照。

16 2.一般合建房屋契約，除約定合建標的、建物層數及其分屋比  
17 例等外，尚涉及工期，履約保證金之交付及返還，建物之構  
18 造、建材及設備，合建完成土地及建物之點交、移轉，稅捐  
19 及費用之負擔、違約處罰等事項，欠缺此等重要事項，顯然  
20 無從履約。本件依系爭協議所載內容，雙方僅約定原告提供  
21 系爭土地、原告得以選戶標的範圍、原告需找補金額，被告  
22 同意補貼原告租金事項，其餘如上開一般合建房屋契約之重  
23 要事項如：建物層數、分配比例、履約保證金之交付及返  
24 還、工期、土地及建物之點交及移轉、建物之構造、建材及  
25 設備，稅捐及費用之負擔、違約處理，均未約定，原告並與  
26 被告之隱名代理人游惠君於系爭買賣契約第7條第2項約定，  
27 應於30日內與被告簽定合建契約，已如前述，證人即原告女  
28 兒A 0 4於本院審理證稱：系爭協議簽定後，建商還有A 0  
29 2有來找說要簽合建契約，在簽系爭協議前，證人A 0 2有  
30 提供地主部分空白、乙方是被告、上面有浮水印之合建契約  
31 共16頁等語（見本院卷二第351頁、第353頁至第354頁），  
32 證人即系爭都更案土地開發期間被告之窗口A 0 2證稱：系  
33 爭都更案從102年開始陸續與地主協商買賣或合建，系爭協  
34 議與系爭買賣契約，均是伊代表被告拿去給原告簽署，簽署

01 系爭協議是因原告條件一直反覆，也不願簽合建契約，所以  
02 透過系爭買賣契約跟原告達成要簽合建契約的協議，依土地  
03 開發習慣口頭約定外，還會再寫預約之約定即系爭協議，先  
04 簽系爭協議再簽系爭買賣契約，不是表示已經簽約合建契約  
05 的意思，所以才會跟原告談好要買賣房子後，要30日內跟被  
06 告簽立合建契約，在簽系爭協議前有帶合建契約的範本給原  
07 告，並將合建契約範本留給原告等語（見本院卷二第340頁  
08 至第345頁）。堪認原告簽定系爭協議時，被告並有提供頁  
09 數16頁合建契約範本予原告，系爭買賣契約亦約定系爭協議  
10 簽署後，仍須簽定合建契約。是依上開約定及證人A04、  
11 A02所述，兩造顯無從僅以系爭協議之約定內容，即得據  
12 為履行合建契約之依據，而必須以被告提供與其他地主簽訂  
13 合建契約書樣本共16頁供原告審閱後，另行簽署合建契約書  
14 作為雙方履行合建契約之依據，可見系爭協議僅具有預約之  
15 性質，僅得據為請求簽訂合建契約本約之依據而已。

16 3.原告另主張依被告提送之「都市更新事業計劃」，即有記載  
17 合建契約必要之點，故系爭協議即具合建契約之本約性質云  
18 云，惟按依都市更新條例第3條第3款、第4款及第32條第1項  
19 前段，都市更新事業計劃，係屬須經主管機關審議通過後，  
20 作成核定之行政處分後方得發布實施，且依都市更新條例第  
21 32條第3項之規定公開展覽30日並舉辦公聽會，以供權利  
22 人、利害關係人閱覽以提出意見之用，核其性質，並非係兩  
23 造互為磋商協議後意思表示合致而簽立，尚難認為即為兩造  
24 間合建契約，原告此部分主張，難認可採。

25 4.綜上，系爭協議為預約，兩造迄今均未簽定合建契約，原告  
26 先位主張系爭協議為本約，確認系爭協議合建契約法律關係  
27 存在，並無理由，應予駁回。

28 (三)原告備位主張依系爭協議，被告應與原告簽立附件所示合建  
29 契約書是否有理？

30 1.所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足  
31 以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別情  
32 事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之  
33 意思表示。「知悉」，並不等同於「同意」，又某人知悉某  
34 項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須

01 以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足  
02 當之（最高法院101年度台上字第1294號、95年度台上字第2  
03 952號判決意旨參照）。

04 2.系爭協議為預約，兩造應於系爭買賣契約簽立30日內簽定合  
05 建契約，已如前述，又被告主張系爭協議，兩造已默示合意  
06 解除為原告所否認，惟查證人A 0 2於本院證稱：簽完系爭  
07 買賣契約後約3、4日，伊和A 0 1去找原告簽合建契約，  
08 伊當時有帶被告用印的合建契約範本給原告簽，原告拒絕，  
09 因原告說她的找補金額600萬元太多了，需要再減少，原告  
10 希望以2、300萬元的金額作為找補，租金從2萬元增加為2  
11 6,000元或28,000元，而且原告說如果不答應這些條件，就  
12 不願意簽立合建契約，伊再回去跟被告談原告新的合建條  
13 件，被告也拒絕，伊就回去跟原告說被告不同意原告新的條  
14 件，原告回覆那就不簽了，伊也有跟原告說後果是會列為權  
15 利轉換戶，在推動都更8到10年，一直跟地主講如果不同意  
16 合建或都更，地主的土地會變成價值分配，原告即使後來在  
17 111年5月18日在都市更新計畫書同意書上表示同意參與系爭  
18 都更，亦不表示為合建同意戶等語（見本院卷二第339頁至  
19 第349頁），證人A 0 4證稱：沒有簽合建契約，是因伊哥  
20 哥因為稅金關係，希望減少找補的600萬元，伊哥哥說證人  
21 A 0 2有說系爭協議不算數，重新討論協議內容，哥哥提說  
22 找補金額500萬元，但被告拒絕，證人A 0 2陸陸續續來談  
23 都沒有達成共識，原告堅持沒有達他的條件不簽合建契約，  
24 找補金額談不攏，證人A 0 2就說如果是權利變換戶就不理  
25 會等語（見本院卷二第351頁至第352頁），從上開證人證稱  
26 可知，原告簽完系爭協議後，提出系爭協議找補金額600萬  
27 元應減少、及租金補貼2萬元應增加之條件，經被告拒絕  
28 後，原告已表示拒絕依照系爭協議所載條件簽合建契約，被  
29 告知悉原告拒絕依照系爭協議所載條件簽合建契約後，亦拒  
30 絕再次與原告協議新的合建條件，故原告對爭協議已不算數  
31 等情，有所認知，又原告同意系爭協議約定合建增加坪數之  
32 找補金額600萬元，以系爭買賣契約價金350萬元支付，已如  
33 前述，若兩造於系爭買賣契約簽定30日內另行簽定合建契  
34 約，則被告本得以系爭協議所約定找補金額600萬元而逕與

01 系爭買賣契約約定價金350萬元相互扣抵後而無需付款，然  
02 原告於系爭協議簽定後，已拒絕依照系爭協議之條件來簽定  
03 合建契約，被告始於109年5月15日交付發票人胡思憫、票面  
04 金額175萬元之臺灣土地銀行樹林分行支票1紙，尾款之175  
05 萬元部分，被告則以發票日為109年5月22日之臺灣土地銀行  
06 樹林分行支票予原告一節，有發票人胡思憫之臺灣土地銀行  
07 支票、臺灣土地銀行樹林分行支票各1件在卷可稽（見本院  
08 卷一第309頁至第311頁、卷二第161頁），則原告於系爭協  
09 議簽定後，拒絕依照系爭協議之條件簽定合建契約，被告亦  
10 拒絕再次協議新的合建條件後並表示不簽合建契約，原告已  
11 認知系爭協議不算數，並就系爭買賣契約被告應支付價金35  
12 0萬元，本得由合建契約原告應找補金額600萬元予以抵扣後  
13 不用支付卻予以收受，且被告亦透過證人A02多次告知原  
14 告不簽立合建契約，在系爭都更案原告會被列為權利轉換戶  
15 等舉動可推知，兩造於系爭買賣契約簽定後30日屆期之翌日  
16 即109年6月15日起，默示合意解除系爭協議。從而，原告依  
17 系爭協議，請求被告應訂定附件所示合建契約，即無理由，  
18 應予駁回。

19 五、從而，系爭協議為預約，兩造尚未簽合建內容本約，兩造不  
20 存在合建契約法律關係，又系爭協議兩造已默示合意解除，  
21 原告不得依系爭協議，請求被告訂定附件所示合建契約，原  
22 告依系爭協議，先位請求確認兩造間109年5月14日系爭協議  
23 之合建關係存在，備位請求被告應訂定附件所示合建契約，  
24 即無理由，均應予駁回。

25 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
26 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
27 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

28 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
31 民事第二庭 法官 顏妃琇

32 以上正本係照原本作成。

33 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  
34 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
02 書記官 鐘怡文

03 附件：合建契約書（卷二第81頁至第94頁）

# 合 建 契 約 書

01  
02 地主： (以下簡稱「甲方」)  
03 立契約書人  
04 建方：華拓建設股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)  
05 敦美建設股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

06 茲經甲、乙雙方同意，由甲方提供土地，乙方出資興建房屋，議定下列  
07 契約條款，俾資共同遵守：

## 08 第一條、合建標示：

09 (一) 雙方擬合建房屋基地座落於台北市文山區木柵四小段(以下簡稱  
10 「同區段」) 65、66、68、68-1、70、72、73、74、75-1、76、  
11 78、79、79-1、79-2、80、81、82、82-1、121、121-1、122、122-1、  
12 122-2、126、127、128、129、129-1、129-2、129-3、134、135、  
13 140、140-1、141、143、146 地號等 37 筆土地(以下簡稱「合建  
14 基地」)。

15 (二) 甲方所提供土地為「同區段」70、72、73、74、76、127、128  
16 地號等 6 筆土地，持分面積為 61.84 平方公尺(約 18.71 坪，  
17 以下簡稱「甲方土地」) 參與「合建基地」共同規畫興建房屋。

## 18 第二條、合建原則：

19 (一) 雙方同意由乙方委託專業建築師，針對區域環境、市場供需及設  
20 計規範，在建築法規允許下設計符合雙方利益之最大樓地板面  
21 積，並於本合建房屋施工期間，依據施工圖面協助乙方監督施工。

22 (二) 甲方同意依據乙方規劃之合建進度，並按本合建契約相關各條款，  
23 密切與乙方配合，務期本合建契約有效依約執行。

24  
25 (三) 有關本合建房屋之圖面，甲方授權乙方規劃及申請建造執照。

## 26 第三條、提供義務：

27 (一) 於本契約書簽定之同時，甲方應提供申請都市更新概要及事業計  
28 畫同意書、變更都市更新事業計畫案相關同意書、土地使用權同  
29 意書、建物拆除同意書(或建物拆除切結書)及本案都市更新相關  
30 書類文件，經用印後交付乙方辦理「合建基地」都市更新事業計

01  
02  
03  
04  
  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19

畫及後續本合建房屋建築執照申請事宜。

(二) 有關本案必須辦理各項必要申請事項，如須由甲方具名申請或蓋章時，甲方應無條件隨時配合辦理，不得藉故拖延或不配合。

第四條、合建擔保：

(一) 甲方擔保

1、土地部分：

- (1) 甲方提供之土地，應保證產權清楚，且無三七五租約及任何糾紛，簽訂本契約後甲方不得再將本基地土地供人設定抵押權、地上權、或與他人訂立租賃契約、移轉過戶、提供他人興建或其他與本契約相抵觸之任何約定，無甲方債權人就甲方提供之土地實施查封之危險或有任何債務糾葛，且無簽署都市更新同意書、申請書等相關文件予第三人。並絕不影響乙方之請領建築執照、使用執照及施工之進行，否則應負擔乙方及其他地主損害之賠償責任。
- (2) 簽訂本約時，倘甲方有設定他項權利、預告登記、或出租他人使用等情事時，甲方應於簽訂本約後至本基地建照申請前負責自行解決清理完畢。

01 (3) 倘有上列情事，甲方應於情事發生後一個月內釐清，如甲方無  
02 法依限內解決，經乙方定期催告仍未能清理者，視同甲方違約。

03 2、房屋部分：

04 (1) 於「合建基地」更新案經更新事業計畫核定通過後，並接獲乙  
05 方書面通知點交，甲方應於接獲通知後 60 日內騰空點交房屋予  
06 乙方辦理拆除事宜；若甲方逾期未點交，每逾一日甲方應賠償  
07 貳萬元之懲罰性違約金至騰空點交之日為止，並賠償乙方因此  
08 所受之損失。

09 (2) 甲方聲明所提供之房屋，自簽訂契約之日起至房屋拆除日止，  
10 無交付或承諾他人使用、出租、設定抵押權、地上權或他項權  
11 利，(簽約日前所存在的租賃、使用或抵押等他項權利等除外)  
12 亦無債權人就上述房屋實施查封之危險或有任何債務糾葛，且  
13 無簽署都市更新同意書、申請書等相關文件予第三人。倘有上  
14 列情事，甲方應於情事發生後一個月內釐清，如甲方無法依限  
15 內解決，經乙方定期催告仍未能清理者，視同甲方違約。

16 (3) 甲方房屋若於簽約前所發生上述之事項，甲方應於乙方通知拆  
17 屋日後一個月內釐清，否則視同甲方違約。

18 (二) 乙方擔保

19 1、 乙方擔保依主管機關核准之建築圖說確實施工，有關施工安全，  
20 鄰房糾葛等工程責任及工程造價、設計費、變更設計費及申請使  
21 照費用悉由乙方負責。

22 2、 合建保證金之支付及退還方式：

23 (1) 乙方提供甲方合建保證金每坪 5 萬元，合計新台幣 59.8 萬元  
24 整，依下列方式支付。

01 A、第一次：簽訂契約時，支付新台幣 17.94 萬元整。

02 B、第二次：更新案通過且申請建照核准後三日內，支付新台  
03 幣 23.92 萬元整。

04 C、第三次：騰空土地拆屋時，支付新台幣 17.94 萬元整。

05 (2) 前項保證金返還方式：

06 A、第一次：新建房屋結構體完成時，返還乙方新台幣 29.9 萬  
07 元整。

08 B、第二次：乙方通知甲方完工交屋後三日內，返還乙方新台  
09 幣 29.9 萬元整。

10 第五條、房地信託管理：

11 (一) 若本基地經都市更新事業計畫核定後，甲方同意將「甲方土地」  
12 辦理信託於乙方指定之銀行信託部門，由受信託人統一辦理「合  
13 建基地」及「合建房屋」之土地產權合併、過戶、廠商付款及其  
14 他本約約定事項等事宜。信託合約另訂，並將本約列為附件共同  
15 執行之。

16 (二) 為保障甲乙雙方權益，雙方皆同意依據乙方的規劃，將土地及建  
17 物交付信託管理，甲方應於接到乙方通知之日起七日內交付相關  
18 證件，並蓋妥印鑑、簽名，以利相關業務之進行。

19 (三) 為使本基地順利辦理都市更新、申請建造執照及興建完工，甲方  
20 同意將本合建土地及乙方等所有建照起造人共同辦理信託移轉登  
21 記予本案融資之金融機構或其指定之受託人。有關與受託人之信  
22 託契約內容應經甲乙雙方事先審閱同意後簽訂，並依「信託管理  
23 契約」內容辦理相關信託手續。

01 (四) 甲方需配合乙方辦理設定相關程序取得建築融資，其乙方向金融  
02 機構辦理建築融資應存入信託專戶，專款專用，不得作為其他使  
03 用。

04 (五) 信託費用及衍生稅費則由乙方支付。

05 第六條、 選屋及土地合併過戶時程：

06 (一) 有關本「合建房屋」之圖面，於規劃草圖階段，甲方全權委託乙  
07 方依市場需求規劃。待乙方於申請建築執照之圖面出圖後，應通  
08 知甲方瞭解圖面並辦理選屋事宜，甲方應於乙方通知選屋後一週  
09 內完成選屋手續並簽定選屋協議書確定其分配之建物，俾利乙方  
10 提出建照之申請。如甲方未能於乙方通知後七日內完成選屋事  
11 宜，則由乙方依甲方應分配比例所得價值逕行決定甲方分配建物  
12 面積及位置並通知甲方後，辦理建造執照之申請。

13 (二) 本「合建房屋」申請建造執照後，受信託人應開始辦理本「合建  
14 土地」之合併手續；於本「合建房屋」使用執照取得後辦理建物  
15 第一次所有權登記(即保存登記)時，受信託人應開始辦理本「合  
16 建基地」之土地過戶手續。

17 (三) 甲、乙雙方同意以受信託人為「合建房屋」之起造人，以統一興  
18 建時建物產權。

19 第七條、 合建分配比例：

20 (一) 甲方土地合建方式為選取固定房型 3 房 (權狀面積 42.85 坪) 2 戶、  
21 2 房 (權狀面積 27.65 坪) 1 戶。

22 (二) 附屬建物面積之分配原則：

23 1、 附屬建物面積包含陽台、平台、屋簷、雨遮、騎樓等面積，

01 但乙方對於上述附屬建物之內容在本合建房屋如有未規劃設  
02 計者，不在此限。

03 2、各戶可分得之附屬建物面積，依據選屋圖面，以規劃於該戶，則  
04 附屬建物面積分攤予該戶之原則辦理。

05 (三) 共同使用面積之分配及車位分配原則：

06 1、共同使用面積包含門廳、屋頂凸出物、受電室、消防水箱、防空  
07 避難室、地下室樓電梯間、管理員室等面積。但乙方對上述共同  
08 使用面積之內容在本合建房屋如有未規劃設計者，不在此限。

09 2、共同使用面積按其主建物面積比例分配之。

10 3、甲方可分得地下室車位數=B2 車位三個，其餘車位由乙方分得。

11 4、共同使用面積如限於地政法令，無法核發所有權狀時，仍以工務  
12 機關實際丈量之面積為準。

13 (四) 選屋原則：

14 1、乙方同意由 3 至 15 樓去挑選甲方所分配之房型，若甲方與其他  
15 地主有重複選取之情形，由雙方進行協調，經協調不成則以公開  
16 抽籤方式決定。

17 2、乙方提供甲方及其他地主可選取分配建物總面積各樓層各戶之  
18 價格表，供甲方參考，甲方並得依上述價格表換算甲方及各地主  
19 選取分配建物之價值，相互交換等值各戶房屋，如有超出或不足  
20 部份依本條第五項規定找補之。

21 3、房屋及車位之選擇，倘若地主之間有重複時，則以抽籤決定之。

22 (五) 價格之找補：

23 1、第一次找補：

24 甲方所需找補金額為新台幣陸佰萬元整，並於房屋過戶前以現

01 金、匯款或開立銀行支票方式給付於乙方指定之帳戶。

02 2、第二次找補：

03 本合建房屋完工後，甲方實際分得之「銷售面積」坪數如與本條  
04 本項第1款第一次找補後甲方應分配之「銷售面積」坪數不符時，  
05 就超過或減少部份，每「銷售面積」單價依第一次公開銷售底價  
06 九五折計算辦理找補。雙方並應於乙方通知甲方交屋後一週內，  
07 一次以現金結算之。

08 第八條、圖面：

- 09 (一) 規劃圖面及送審圖面係指乙方預備申請建照之圖面。  
10 (二) 施工圖面係指乙方依建管機關核准建照之圖面。  
11 (三) 交屋圖面係指申請使用執照之竣工圖面。  
12 (四) 於雙方同意依據規劃圖面確定可建樓地板面積、房屋、車位及公  
13 共設施位置後，除因主管機關之要求，政府法令變更外，乙方不  
14 得任意修改圖面或變更設計。

15 第九條、本基地預定辦理都市更新及建築期限：

- 16 (一) 本案基地私地主合建契約簽訂完成或私有地主含建物所有權人簽  
17 約至法定可強制更新之比例後，乙方應於六個月內向主管機關申  
18 請辦理都市更新送件程序，甲方並應配合乙方辦理相關申請作  
19 業。其各階段都市更新事業辦理時間為：  
20 1. 「都市更新基地單元」劃定及其報告書製作及申請時間為六  
21 個月。  
22 2. 「都市更新計劃概要」報告書之製作及申請時間為六個月。

01 3. 「都市更新事業計劃書」之擬定及申請時間為八個月。

02 4. 「都市更新權利變換計劃書」之擬定及申請時間為八個月。

03 以上各階段時程為依一般個案預估，實際依政府主管機關核定為  
04 準。

05 (二) 本案在主管機關核定「都市更新權利變換計劃書」後三個月內，  
06 乙方應擬具圖說向主管機關申請建造執照，並於建造執照核准  
07 後，於法定期限內正式開工；若逾期未開工，甲方得自期限到期  
08 之日起開始計算工期。惟如因土地鑑界造成面積不符而必須辦理  
09 變更設計圖樣或因政令變更、天災地變或因甲方及其他地主不配  
10 合應辦事項、地權糾紛及其他不可歸責於乙方之因素致延誤者，  
11 不在此限。

12 (三) 本案完工期限應依本案建造執照規定期限內，向台北市政府提出  
13 使用執照申請，完工日以建築主管機關核發使用執照日為準。如  
14 因政令變更或其他天災地變等人力不可抗拒之因素致使工程延誤  
15 者，不在此限。

16 (四) 本合建房屋使用執照取得之日為完工日，水電、瓦斯接通應於完  
17 工日後三個月內完成。

18 第十條、 工程責任：

19 (一) 關於本工程有關之勞工安全衛生及工程災害之相關責任，概由乙  
20 方負責清理，與甲方無涉。

21 (二) 乙方應監督施工之營造廠，確實按施工圖說及建築規範施工，不  
22 得影響合建房屋之結構安全。乙方監督責任，應俟本合建房屋取

01 得主管機關核發之使用執照及水、電與瓦斯接通並交屋完成時，  
02 方為解除。

- 03 (三) 甲方得於施工期間派遣監工人員至現場監督施工品質，如發現品  
04 質問題得發函要求乙方說明及改正。乙方之說明或改正資料需經  
05 本案建築師或結構技師簽認後，始得回覆甲方監工人員，並依改  
06 正資料辦理。如甲方發現重大工程瑕疵，應告知建築師，由建築  
07 師判定是否停工處理，以維護工程品質。

08 第十一條、 稅費負擔：

- 09 (一) 雙方同意房地申報價格依主管機關之房屋評定價格及土地移轉年  
10 度公告現值為申報價格，惟政府法令如有變更，依變更後之法令  
11 辦理。
- 12 (二) 「甲方土地」產權移轉至乙方或乙方指定之第三人者時，所產生  
13 之土地增值稅於移轉前由甲方負擔，移轉後按分配比例甲乙雙方  
14 各自分擔。
- 15 (三) 本合建土地之地價稅及工程受益費，於移轉前由甲方負擔，移轉  
16 後按分配比例甲乙雙方各自負擔。
- 17 (四) 本合建土地、建物信託費用、建物所有權第一次登記及土地產權  
18 登記所生之規費、代書費，由乙方負擔。
- 19 (五) 甲方因選取之房屋辦理產權登記時，所產生之契稅及印花稅，由  
20 甲方負擔。

21 第十二條、 建物及土地登記：

- 22 (一) 建物所有權第一次登記之申辦：

01 乙方應於本合建建物使用執照取得後 30 日內，憑使用執照影本，  
02 並依實際複丈面積填載後，向地政及公（監）證機關，辦理建物  
03 所有權第一次登記。

04 (二) 上述資料如有誤寫、誤算而須補件者，甲方應於乙方通知後七日  
05 內配合乙方補正，逾期不補正者，甲方應負遲延責任，如因而發  
06 生損害亦由甲方負責。

07 (三) 甲方提供之「甲方土地」，除甲方所分配應得之房屋依地政登記  
08 原則登記所占之土地面積外，其餘之土地面積，皆為用以交換向  
09 乙方換得房屋之所需，故應過戶予乙方，此交換之比例與合建比  
10 例不必相同。

11 第十三條、 房屋點交保固：

12 (一) 本合建建物使用執照取得後應於六個月內，除因不可歸責於乙方  
13 之情事外，乙方完成下列事項後，依據交屋圖樣通知甲方點交房  
14 地及公共設施：

15 1、水電、瓦斯接通並依建材設備說明確實施作完成。

16 2、新建房屋建物保存登記完成。

17 (二) 甲方應於接獲乙方交屋通知後十四日內，會同乙方交屋人員辦理  
18 房屋驗收，在必要之檢查完成後辦理交屋手續(含簽妥乙方發給之  
19 交屋證明單或交屋切結書)，如本條第一項所述之項目已完成，而  
20 甲方逾期未辦妥而不能歸責於乙方者，乙方得拋棄該房屋之佔  
21 有，不負擔保管責任。

22 (三) 乙方對於本合建房屋，自取得使用執照之日起，負一年半之保固  
23 責任。於保固期間，除因甲方(含其允許使用之人)之不當使用或

01 不可歸責於乙方之事由，乙方對於施工瑕疵，應無償負責修補，  
02 倘本合建房屋經鑑定為海砂屋或輻射屋，乙方應賠償甲方之一切  
03 損失。

04 第十四條：違約處理

05 (一) 如甲方有違約情事，經乙方書面定期催告後甲方仍未改善者，乙  
06 方得聲明解除本契約。乙方聲明解約時，甲方除應賠償乙方已付  
07 之工程款項、工程違約金及其他實際損失外，且應將所收取之保  
08 證金於乙方通知後一週內一次返還乙方，並應支付乙方與保證金  
09 相同之金額作為懲罰性違約金，乙方亦得不解除契約而對甲方請  
10 求強制履行本契約之義務。

11 (二) 如乙方有違約情事，經甲方書面定期催告後而乙方仍未改善者，  
12 甲方得解除本契約。乙方違約時，甲方除得沒收乙方已支付之保  
13 證金作為懲罰性違約金外，乙方並須賠償應付甲方之一切損失，  
14 其已施工之工程亦由甲方沒收，乙方亦應向甲方已收取但尚未使  
15 用之一切書類、文件及證明返還於甲方。其已辦理移轉登記者並  
16 應由乙方負責產權移轉返還甲方，一切費用由乙方承擔。但如有  
17 下列情形之一者，乙方不負違約責任。

- 18 1. 因甲方未依本約規定繳付有關證件或稅費。
- 19 2. 因甲方要求變更而遲延工程進行。
- 20 3. 因不可抗力之原因，如天災、地變、人禍或都市計畫變更、政  
21 府禁建等其他不可歸責於乙方之原因，而不能繼續進行工程者。
- 22 4. 因本基地與其他地主違約致乙方無法履行本契約者。

01 第十五條：其他相關約定

02 (一) 自本合建契約簽訂次日起二年內，若甲方土地及建物所有權人簽  
03 訂合建或買賣契約人數暨土地及建物面積均未達二分之一以上，  
04 甲乙雙方得協議延長本合建契約期限，本合建契約若解除時，甲  
05 方應立即返還乙方合建保證金。

06 (二) 甲方同意由乙方指定代書辦理一切地政相關事宜。

07 (三) 任何一方對於他方所為之重要通知事項或本都市更新案之重要事  
08 項，應按本約所載地址掛號郵寄或存證信函為之；如一方地址變  
09 更，應即知會他方，否則他方案原地址通知而遭退回時，則視為  
10 已生送達效力。

11 (四) 本合建契約非經甲、乙雙方同意，任何一方不得將本契約之權利義  
12 務關係轉讓第三者。

13 (五) 甲、乙雙方同意本合建為物物交換，故甲方取得分配之房屋時，  
14 應按財政部規定，開立與乙方開立房屋發票同額之土地款收據給  
15 乙方，收據印花由甲方自行負責貼足。

16 (六) 甲、乙雙方同意辦理廢巷改道、承購、廢溝改道、未登錄地及國  
17 有土地等事項皆由乙方主辦，但如程序及手續需甲方提供資料及  
18 證件時，甲方應配合之。

19 (七) 租金補貼為每月新台幣貳萬元整，於乙方取得建照並通知拆除房  
20 屋時給付，給付至乙方取得使照後貳個月為限。

21 第十六條、契約之效力：

22 本契約之效力及於雙方之繼承人、受讓人；本契約涉訟時，雙  
23 方合意以台北地方法院為第一審管轄法院。

24 第十七條：契約之補充

01 本契約如有未盡之事宜，除依法令規定辦理外，得經雙方同意  
02 以書面補正或修正。

03 第十八條：建材與設備

04 乙方交付甲方之房屋，應與乙方公開銷售房屋所列之建材設備  
05 相同，所列之各項建材，除因採購時已無生產或因廠商不願進  
06 貨等因素，得更改同級品或更高級品外，一律不得更改。

07 第十九條：附 件

08 本契約之附件，與本契約具有同等效力，雙方均應共同遵守履  
09 行，如有一部份不履行，視同違約。

10 第二十條：本契約一式三份，由叁方各執乙份為憑，以資信守。

01 立契約書人：

02 甲 方：

03 身份証字號：

04 地 址：

05 電 話：

06 乙 方：華拓建設股份有限公司

07 代表人：宋玉如

08 統一編號：27310099

09 地 址：台北市中正區信義路2段15號2樓

10 電 話：(02)3322-4789

11 乙 方：敦美建設股份有限公司

12 代表人：張耀宗

13 統一編號：28166993

14 地 址：新北市板橋區溪北路170號7樓

15 電 話：(02)2685-5950

16 中 華 民 國 一 百 零 年 月 日

17 14