

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第508號

原告 游靜永
呂麗卿
游吉昌
游秀玲

兼上四人共同

訴訟代理人 游鴻毅

被告 國賓大建設股份有限公司

兼法定代理

人 陳明雄

上二人共同

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國113年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位、備位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

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明為：「1. 被告及其法定代理人應給付原告游靜永、游吉昌、游秀玲、游鴻毅共新臺幣（下同）3,333萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息。2. 被告及其法定代理人應給付原告

01 呂麗卿1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按周年利率百分之五計算之利息。3. 被告及其法定代理
03 人應給付3樓C、D、E單元予原告。4. 原告願供擔保，請准宣
04 告假執行。」等語（見本院卷第11頁），嗣原告於民國（下
05 同）112年11月16日追加備位聲明「確認系爭都市更新選屋
06 程序無效」，續於113年5月17日變更備位聲明為「確認原告
07 及訴外利害關係人截至110年7月31日止向被告依通信或由被
08 告取回或向被告為意思表示之選配房屋、停車位志願皆無
09 效，被告應按原證1、原證2、原證3執行選屋程序。」等語
10 （見本院卷一第421頁、卷二第34頁），經核原告上開所
11 為，符合法律規定，自應准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 座落於新北市○○區○○段0000地號、21-5地號、21地號、
15 22地號及23地號之房地正進行都市更新，原告游靜永等5人
16 各提供新北市○○區○○段00地號及23地號之部分房地供被
17 告進行都市更新，兩造約定協議合建，被告須依原證1、原
18 證2、原證3之合建契約書履行。惟兩造約定「甲（即原告）
19 乙（即被告）雙方同意自5至8樓保留其中一整層予乙方」，
20 但被告卻不按合建契約履行，逕將系爭都更案之3、7、8樓
21 劃為被告之選屋結果，已違反契約附件三、四所約定之房
22 地、停車位產權分配原則。因此，依合建契約第12條第1
23 項、第13條第5項約定，原告呂麗卿主張沒收被告所交付之1
24 億元履約保證票中一部分即1,000萬元違約金；另原告游靜
25 永、游吉昌、游秀玲、游鴻毅四人也主張沒收按比例之違約
26 金共3,333萬元。又系爭都市更新案將3樓作為商辦使用，原
27 告主張選屋3樓之C（44.66坪）、D（44.07坪）、E（42.52
28 坪）單元，惟被告逕將3樓C、D、E單元作為被告之選屋結
29 果，並以系爭都更案之其他單元實行提出給付予原告，然被
30 告能給付3樓C、D、E單元而不給付，即非依原告要求為給
31 付，其給付自不生提出效力，故依民法第235條請求被告應

01 給付原告3樓C、D、E單元。如上述先位請求均無理由時，因
02 被告違反兩造間原證1、2、3合建契約所示方法執行選屋程
03 序，逕將系爭建案8樓A1、8樓A8供予訴外第三人作為訴外第
04 三人之選屋結果，且被告罔顧原告係居於第3順位選屋、被
05 告僅居於第5順位，竟擅將3樓A單元以外之面積及8樓劃為被
06 告和訴外第三人之選屋結果，也未依選屋程序先抽順序籤，
07 再依所抽籤順序進行選屋及選車位，故備位請求原告及訴外
08 利害關係人截至110年7月31日止向被告依通信或由被告取回
09 或向被告為意思表示之選配房屋、停車位志願皆屬無效，被
10 告應按原證1、原證2、原證3執行選屋程序。並聲明如程序
11 事項欄所載先位、變更後備位聲明。

12 二、被告抗辯：

13 就本案選屋爭議，(一)原告曾在選屋前發函給被告、提起行政
14 訴訟(台北高等行政法院110年度訴字第938號)及聲請鈞院調
15 解(111年度板司簡調字第2237號)，均主張兩造契約同意5至
16 8樓保留其中2層不提供選屋，而被告卻額外保留3樓不開放
17 選屋，因此造成違約。但本件原告卻主張被告僅能保留1層
18 不提供選屋，與其先前所主張之違約事實，互相矛盾，顯違
19 反禁反言原則。(二)本合建案原是計畫興建住宅大樓，但因部
20 分合建基地為國有地，國有地不能參與合建，僅能以權利變
21 換方式辦理，且國產署有興建辦公廳舍需求，故被告在2、3
22 樓興建辦公廳舍供國產署分回使用。故2、3樓之辦公廳舍，
23 即與兩造間興建住宅大樓之選屋無關，被告未開放3樓供合
24 建住戶選屋，並無違約。(三)原告主張被告違約，並依契約第
25 12條第1項、第13條第5項約定請求違約金。但依該條文約
26 定，簽發1億元履約保證金支票之前提是「土地所有權人全
27 部與被告簽約」，但本件有私有地主6人不願參與合建、公
28 有地主1位須以「權利變換」方式進行都更，並沒有全部
29 的土地所有權人簽約，即無第12條、第13條之適用，原告請求
30 給付違約金即無理由。縱認被告應開放3樓供地主選屋而未
31 開放，但原告已仍按其權利價值選取其他房屋，原告之合建

01 權益並未受任何損害，違約金應酌減至0元。(四)原告請求給
02 付3樓C、D、E單元部分，如應開放供地主選屋，則其他參與
03 合建之地主也都能選取，之後再由選取相同單元的地主抽
04 籤，原告並非一定可以順利選取，故原告直接請求給付3樓
05 C、D、E單元，並無理由。(五)至於備位聲明部分，原告之前
06 對於選屋程序因疫情關係稍作變更，從無反對之表示，今突
07 然主張，顯違誠信。又國產署就其土地是以權利變換方式進
08 行都市更新，並以折價抵付方式支付其共同負擔部分，故原
09 本歸屬於國產署之2、3樓辦公室，在國產署選取後剩餘之其
10 餘辦公室，才由被告取得作為折價抵付之標的。併聲明：1.
11 原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免
12 為假執行。

13 三、本件爭執點及本院判斷如下：

14 (一)先位聲明請求違約金部分

- 15 1. 查系爭合建契約第12條約定「完成本簽訂同時，乙方交付新
16 台幣1億元之公司支票由預定信託銀行存收作為履約保證
17 用，並視為本約成立要件之一。當乙方取得建造執照或雙方
18 協議解約，無息返還」，第13條第5項約定「本案經本案土
19 地所有權人『全部』與乙方簽約並信託後，倘乙方違約，履
20 約保證票由甲方沒收」，第14條也約定「本案乙方如未能於
21 104年7月31日前與本基地全部所有權人完成本契約簽
22 訂....。屆時乙方與甲方如簽約未達100%時，雙方可視實際
23 需要協調繼續進行都市更新或逕自無條件解除契約」（見本
24 院卷一第53至55頁），由上規定可知，兩造約定若全體地主
25 都與被告簽約時，被告應簽發一張1億元支票交由信託銀行
26 保管以作為系爭建案的履約保證金，且於被告違約時，履約
27 保證票由原告等人沒收。
- 28 2. 依修正前都市更新條例25條之1之規定，以協議合建方式實
29 施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人
30 同意者，就達成協議合建部分，以協議合建方式實施，對於
31 不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式

01 實施。本件都市更新事業，被告抗辯因有私有地主有6人不
02 願參與協議合建，公有地主有1位必須以「權利變換方式」
03 進行都更，因此共有7人以權利變換方式參與本件都市更新
04 事業，此有系爭建案權利變換計畫案可稽（見本院卷一第46
05 3頁），且為原告於審理中所不爭執（見本院卷一第474
06 頁），足見系爭建案並無全部地主都簽約協議合建之情形。

- 07 3. 如前所述，雙方沒收1億元履約保證金之前提是「土地所有
08 權人全部與乙方簽約並信託後，倘乙方違約，履約保證票由
09 甲方沒收」，本件既然沒有全部的土地所有權人簽約，合建
10 契約第12條、13條即無適用之餘地，故原告呂麗卿主張沒收
11 1,000萬元違約金；另原告游靜永、游吉昌、游秀玲、游鴻
12 毅四人主張沒收按比例之違約金共3,333萬元，均無法准
13 許。

14 (二)先位聲明請求給付3樓C、D、E單元部分

- 15 1. 依原告所主張原證1、2、3合建契約附件四所載「房屋、車
16 位選取方式」為：「房屋、車位選取原則：依優先順序如
17 下：(1)依都更權利變換規定國有地優先選擇房屋及停車位。
18 (2)甲乙雙方同意自5-8樓保留其中二整層予乙方。(3)甲方所
19 有地主先行抽籤，抽取選屋及車位的優先順序，然後甲方依
20 所抽籤的順序進行選屋及選車位。(4)11戶現地安置戶。(5)乙
21 方選擇所應分配之房屋及車位。(6)甲方未能於已方通知期限
22 內選屋完成者。(7)甲乙雙方經選定後，並於選屋確認書簽認
23 後，甲乙雙方不得更換選屋結果」（見本院卷一第65至67、
24 111至113、157至159頁）。
- 25 2. 查被告於110年7月2日寄發選屋通知書，經原告等人委任律
26 師於同年月22日發函予被告表示「選屋程序與合建契約書不
27 符」、「以附件合併選屋協議書方式參與3樓C、D、E戶之選
28 屋」，續於同年月29日再以律師函向被告表示「我等雖仍優
29 先選3樓C、D、E戶，但如經過合法程序仍無法選上，則我等
30 之備位選屋方案為如附件之選屋協議書（即選11樓A5、12樓
31 A5、A6、B5）」，此有律師函2份可稽（見本院卷二第57至6

01 3頁)，而因原告備位選屋與其他地主選取者重複，故原告
02 於同年8月21日也到場進行抽籤事宜，亦有被告通知函文、
03 選屋錄影檔案光碟可稽（見本院卷二第65至67頁）。於此期
04 間，原告也先後於110年8月12日提起行政訴訟、於110年10
05 月24日聲請調解，內容均一再主張被告所行之選屋程序與合
06 建契約書不符（見本院卷一第447至461頁）。惟之後原告等
07 人仍於111年5月31日簽署合建選屋確認書，向被告表示「今
08 依本都市更新案核定之建築設圖說與合建契約書內約定分配
09 條件，按110年7月2日建方寄交選屋通知函檢附之選屋圖冊
10 及各戶價格表，本人最終選定之房屋及車位內容如下：選定
11 之房屋為11樓A5、12樓A5、A6、B5」、「本人同意依上列選
12 定結果核算總價值後，按照合建契約書約定之找補辦法與建
13 方另簽定選屋找補協議書」（見本院卷二第69至71頁）。

- 14 3. 由上過程可知，原告雖多次主張被告違反合建契約附件四所
15 約定之房地、停車位產權分配原則、選屋程序等情，惟其歷
16 經行政訴訟及調解程序後，仍簽署合建選屋確認書最終選定
17 11樓A5、12樓A5、A6、B5之房屋，自應受其所主張原證1、
18 2、3合建契約附件四所載「房屋、車位選取方式」內容之限
19 制。因此，原告於簽署選屋確認書後，即不得更換選屋結
20 果。故原告再請求被告給付3樓C、D、E單元部分，無法准
21 許。

22 (三)備位聲明部分

- 23 1. 按民事訴訟法第247條規定，確認法律關係成立或不成立之
24 訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。
25 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與
26 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
27 危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在（最高法
28 院42年台上字第1031號判決意旨參照）。
- 29 2. 原告備位請求「確認原告及訴外利害關係人截至110年7月31
30 日止向被告依通信或由被告取回或向被告為意思表示之選配
31 房屋、停車位志願皆屬無效」。其中關於原告部分，原告就

01 選配房屋、停車位所為之意思表示，如前所述，至少即有11
02 0年7月22日律師函、同年月29日律師函、同年8月21日抽籤
03 選取房屋，及111年5月31日簽署之合建選屋確認書共4次意
04 思表示，且111年5月31日者為「最終選定之房屋及車位」，
05 則原告僅請求確認其中「截至110年7月31日止」選配房屋、
06 停車位志願之意思表示皆屬無效，顯然對於110年8月21日、
07 111年5月31日兩次之意思表示仍承認效力，則其在私法上之
08 地位無法認定有受侵害之危險，即難認原告有受確認判決之
09 法律上利益存在。至於確認「訴外利害關係人」選配房屋、
10 停車位志願之意思表示無效部分，此「訴外利害關係人」所
11 指為何人，語意不明，該等相關之人亦非本件當事人，即非
12 本院所得審理之範圍。

13 3. 原告備位請求「被告應按原證1、原證2、原證3執行選屋程
14 序」部分，顯然是請求被告為一定之行為，非屬確認之訴性
15 質，自不得與前述「確認原告及訴外利害關係人截至110年7
16 月31日止選配房屋、停車位志願之意思表示皆屬無效」一併
17 提起。何況，原告等人於111年5月31日簽署合建選屋確認書
18 已為最終選定房屋及停車位，且於該確認書上對於之前所爭
19 執之事由（即違反合建契約所載選屋程序）未有任何保留，
20 自應受其所主張原證1、2、3合建契約附件四所載「房屋、
21 車位選取方式」內容之限制，故此部分主張，亦無法准許。

22 四、綜上所述，本件原告等人依合建契約、民法第235條等所為
23 先位、備位聲請均為無理由，應予駁回。又原告既受敗訴判
24 決，其假執行之聲請已經失去依據，應併予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
26 與判決結果無涉，不再一一論述。

27 六、訴訟費用負擔的依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日
29 民事第三庭 法 官 劉以全

30 以上正本係照原本作成

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日

03 書記官 許慧禎