

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第348號

原告 驪暉實業股份有限公司

法定代理人 王振弘

訴訟代理人 邱景睿律師

複代理人 徐瑞霞律師

被告 蓮園建設股份有限公司

法定代理人 郭家鳳

訴訟代理人 施中川律師

複代理人 許雅婷律師

被告 謝清志

謝文峯

謝豐聲

謝清隆

謝政宏

共同

訴訟代理人 阮祺祥律師

被告 謝正雄

訴訟代理人 謝依珊

被告 謝清標

謝清鐘

黃秀嬌

謝美豐（即謝棋義之繼承人）

01	謝春竹（即謝棋義之繼承人）
02	0000000000000000
03	0000000000000000
04	謝春山（即謝棋義之繼承人）
05	0000000000000000
06	謝錦隆（即謝棋義之繼承人）
07	0000000000000000
08	謝易宏（即謝棋義之繼承人）
09	0000000000000000
10	謝雅惠（即謝棋義之繼承人）
11	0000000000000000
12	謝春海（即謝棋義之繼承人）
13	0000000000000000
14	謝木水
15	0000000000000000
16	謝金隆
17	謝進忠
18	0000000000000000
19	謝春雄
20	謝朝金
21	0000000000000000
22	謝春木
23	0000000000000000
24	謝春堂
25	謝春榜
26	謝春棋
27	0000000000000000
28	謝春峯
29	謝信雄
30	0000000000000000
31	謝玉和

01	0000000000000000	
02		謝玉源
03	0000000000000000	
04		謝啟亮
05		謝玉軟
06		謝證雄
07		謝宜軒
08		吳玉貞
09		謝陳玉
10		謝文進
11		謝文財
12		謝政村
13		謝文發
14		謝春銘
15		謝春華
16		謝佳茵
17		謝正隆
18	0000000000000000	
19		謝逸倫
20	0000000000000000	
21		柯秀諭
22		陳韻如
23		陳麗蘊
24		謝佳琪
25	0000000000000000	
26		謝正豪
27	0000000000000000	
28		陳淑貞
29		謝文豪
30	0000000000000000	
31		謝秀娥

01 高志堯
02 高敬堯
03 高意修
04 謝秀惠
05 賴立芹
06 賴心婷
07 賴韋如
08 謝秀錦
09 0000000000000000
10 何家駿
11 何家瑋
12 何家宇
13 謝郭猷（即謝玉流之承受訴訟人）
14 0000000000000000
15 謝春耀（即謝玉流之承受訴訟人）
16 0000000000000000
17 謝淑雲（即謝玉流之承受訴訟人）
18 0000000000000000
19 謝明逸（即謝玉流之承受訴訟人）
20 0000000000000000
21 謝怡婷（即謝玉流之承受訴訟人）
22 0000000000000000
23 謝怡芳（即謝玉流之承受訴訟人）
24 0000000000000000

25 上列當事人間請求確認合建契約法律關係不存在等事件，本院於
26 民國111年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 被告蓮園建設股份有限公司應給付原告新臺幣玖拾捌萬零伍佰參
29 拾參元，及自民國一百零九年十月七日起至清償日止，按週年利
30 率百分之五計算之利息。

31 原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告蓮園建設股份有限公司負擔百分之三點五，餘由
02 原告負擔。

03 本判決所命給付，於原告以新臺幣參拾參萬元為被告蓮園建設股
04 份有限公司供擔保後，得假執行。但被告蓮園建設股份有限公司
05 如以新臺幣玖拾捌萬零伍佰參拾參元為原告供擔保，得免為假執
06 行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序事項

10 一、本件原告原起訴請求確認其與被告蓮園建設股份有限公司（下
11 與其他被告合稱被告，分稱蓮園公司、姓名）間之「都市更新
12 合建契約書」（下稱系爭合建契約）法律關係不存在，並依民
13 法第226條第1項、第260條規定，請求蓮園公司給付其新臺幣
14 （下同）366萬8101元本息。嗣則將系爭合建契約所有當事人
15 追加為被告，並將給付金錢之訴部分變更改擇依民法第179條
16 或雙方間費用負擔協議之法律關係為請求，且將第2項聲明擴
17 張為1429萬7115元本息（另含利息起算日減縮），核與民事訴
18 訟法第255條第1項規定相符，應予准許。

19 二、謝玉流於訴訟進行之民國110年6月30日死亡，謝郭猷、謝春
20 耀、謝淑雲、謝明逸、謝怡婷、謝怡芳為其繼承人，有除戶戶
21 籍謄本、戶籍謄本、繼承系統表等件可稽，是原告具狀聲明其
22 等為承受訴訟人並聲明承受訴訟，核無不合。又謝宜軒於訴訟
23 進行中成年而有訴訟能力，原法定代理人吳玉貞之代理權已告
24 消滅，是謝宜軒聲明承受訴訟，亦無不合，均先敘明。

25 三、除蓮園公司、謝清志、謝文峯、謝豐聲、謝清隆、謝政宏（前
26 5人下稱謝清志等5人）、謝清標、謝美豐、謝木水、謝朝金、
27 謝春木、謝春堂、謝春棋、謝信雄、謝玉和、謝啟亮、謝玉
28 軟、謝宜軒、吳玉貞、謝正雄、謝證雄、謝文發、謝春銘、謝
29 春華到場外，其餘被告經合法通知均無正當理由，未於最後言
30 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
31 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：(一)蓮園公司及訴外人興南建設股份有限公司（下稱
03 興南公司）曾於101年間與地主謝玉灯等人（下稱謝姓地主，
04 即除蓮園公司外之被告或其就合建土地之前手）簽立系爭合建
05 契約，約定由謝姓地主提供土地，由興南公司、蓮園公司共同
06 出租並規劃就謝姓地主所提供土地進行都更興建大樓而為合
07 建。後由伊於102年7月21日與謝姓地主另簽立「增修條款」
08 （下稱系爭0000000條款）由伊承受興南公司於系爭合建契約
09 之地位，而與蓮園公司同成為系爭合建契約之乙方（甲方為謝
10 姓地主）。因兩造就系爭合建契約中謝姓地主所提供之土地
11 （下稱系爭土地），究應採用「都變+都更」、「分街廓都
12 更」之基地規劃方案意見不同，多次於106年7月2日、108年6
13 月2日、同年8月3日、同年8月24日、同年10月6日、同年12月7
14 日，依系爭合建契約第2條二(三)準用(二)召開協商會議數次，仍
15 無法有效決議而協議不成，致都更案無法進行實施，依系爭合
16 建契約第2條二(三)準用(二)約定，系爭合建契約已因就重要事項
17 協議不成，而無條件自動解除。另系爭合建契約已於106年6月
18 6日完成已塌陷房屋最後1戶滅失登記，依系爭0000000條款第6
19 條第4項約定，須於3年內即109年6月5日前取得主管機關都更
20 之權利變換核准，否則系爭合建契約即自然解除。而屆期權利
21 變換核准仍無法完成，解除條件已成就，系爭合建契約亦自動
22 解除，是伊自得訴請確認兩造間系爭合建契約法律關係不存在。
23 (二)又伊與蓮園公司間依系爭合建契約前言及第8條約定，
24 所有資金應由雙方共同出資，以辦理系爭合建契約乙方應辦事
25 務，是蓮園公司本應負擔系爭合建契約事務費用1/2。而伊已
26 陸續支出基地環境清潔費用182萬8881元、建築師規劃設計費
27 用1758萬1078元、都市更新規劃費用377萬9280元、估價費用
28 （含估價師簽證費用）15萬元、其他規劃簽證費15萬元、都市
29 計畫變更負擔費用70萬元、人事行政管理費用111萬8018元、
30 風險管理費328萬6973元，計2859萬4230元，惟蓮園公司並未
31 依約負擔1/2，無法律上原因而受利益，致伊受有損害，是伊

得依民法第179條不當得利規定或依系爭合建契約第8條所定費用負擔協議法律關係，請求蓮園公司給付其中1/2即1429萬7115元，並加計自民事訴之變更狀送達翌日即109年10月7日起之法定遲延利息等語。並聲明：(一)確認兩造間系爭合建契約法律關係不存在。(二)蓮園公司應給付原告1429萬7115元，及自109年10月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)蓮園公司：1.謝姓地主所提供土地，經主管機關臺北市政府決議公告劃定為更新地區後，在等待內政部核准前，兩造於106年7月2日召集協商會議（下稱系爭0000000會議）決議續辦「個案都市計畫變更」之預審程序（下稱個變），以便待內政部通盤檢討核准後另行召開協商會議再視情況討論都更將採用「都變+都更」或「分街廓都更」之方案。嗣內政部於108年7月17公告核准系爭合建契約之通盤檢討案，原告卻早於同年6月2日召開會議（下稱系爭0000000會議），已與系爭0000000會議待通盤檢討核准後之決議不符，不得以系爭0000000會議之結論，認屬兩造已協商不成。其後，原告又於108年10月6日召開之說明會（下稱系爭0000000會議），其性質並非協商會議，僅係就原告所提「都變+都更」方案為說明之集會，難使地主知悉屬於第2條二(三)準用(二)之協商會議。且其結論並有載明給予乙方兩家建商自該日起計30天之期限協商合作事宜，若協商不成，伊應於之後30天之期限，再提出「分街廓都更」方案供地主再選擇，是系爭0000000會議縱有決議，亦已決議保留繼續協商，非得認屬協商不成立，而發生系爭合建契約自動解除效力。又系爭合建契約所涉事項輕重不一，如任何事項協商不成均生契約自動解除之效果，將與締約目的不符，是自動解除效力之發生，應僅限於系爭合建契約第2條二(三)所示涉及都更合建規劃方案中之容積率等重要事項協商不成時，始有該條之適用。另系爭合建契約本即就「都變+都更」及「分街廓都更」均有規劃，系爭合建契約第21條第13項圖四，既未涉及都市計畫變更，則縱兩造間就就都更合建方案，應採行「都變

01 十都更」、「分街廓都更」協議不成，亦僅生回歸系爭合建契
02 約所定原方案即依系爭合建契約第21條第13項圖四之方案履約
03 效果，並非重要事項協議不成，非屬系爭合建契約第2條二(三)
04 準用(二)無條件自動解除法律效果之範疇。2.又系爭0000000條款
05 第6條第4項之訂立，係在都更合建方案大致確定而無爭議之
06 情況下，為避免都更合建案不必要之延宕所訂立。是倘都更合
07 建方案尚未確定前，尚無從起算權利變換完成之3年期限。而
08 於訂立系爭0000000條款後，原告為擴大都更範圍，經都委會
09 多次審查個變未果，以致都更合建方案尚處於不確定狀態，已
10 屬發生當事人不能預期之無法確認都更範圍之情事變更，兩造
11 並已以系爭0000000會議決議，待內政部提出通盤檢討後再行
12 商議，是在內政部提出通盤檢討或兩造達成協議前，尚無從辦
13 理都市更新相關行政程序，更無取得權利變換核准之可能，應
14 依民法第227條之2規定，調整該條款之效力，不能認為已應開
15 始起算3年期限而自動解除。3.再者，系爭合建契約僅約定雙
16 方係共同出資，無從認所支出費用由雙方共同負擔。退步言，
17 伊與原告間實屬合資合作關係，亦應類推適用合夥規定，就相
18 關費用於事業完成後，先進行結算，始能請求。且伊與原告間
19 合作合資法律關係，伊於結算後，實質上仍應對原告分擔必要
20 費用，並無因原告墊付而免除，伊無受利益，不構成不當得
21 利。另原告支出環境清潔費用182萬8881元，部分並無單據，
22 而無法證明有支出；部分屬非達成系爭合建契約目的之費用，
23 部分則高於市場行情，伊未受利益。另原告並未舉證證明其曾
24 支出建築師規劃設計費用實際支出項目。況本件都更合建方案
25 及基地範圍均未確定，當無先進行擬定更新計畫支出建築師規
26 劃設計費用、都市更新規劃費用、估價費用（含估價師簽證費
27 用）、其他規劃簽證費之必要。是依目前已進行前階段之個變
28 進度而言，合理支出費用應以不超過68萬2500元為適當。而原
29 告所提成本費用計算表（下稱系爭總表）為地主應給付實施者
30 建商之報酬性質，與雙方間合作本旨不合，且原告風險管理費
31 以14%計算並不合理。再者，伊於履約過程中，亦已支出應由

01 原告負擔之必要費用半數即34萬5533元，伊得為抵銷等語，資
02 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，
03 聲請宣告免為假執行。

04 (二)謝清志等5人就系爭合建契約自動解除部分，除部分與蓮園公
05 司抗辯相同外，另補陳：系爭合建契約第2條二(二)自動解除之
06 約定，僅在特定土地平均允建容積核准低於650%時，始有適
07 用。系爭合建契約第2條二(三)僅係約定召開協商會議時之開會
08 人數及決議程序，原告主張已逾越文義解釋之範圍，並不可
09 採。且就體系解釋而言，系爭合建契約第21條第8項但書已約
10 定：但因政府法令變更或天災，雙方同意依本約第2條所載方
11 式協議，「協議不成則本約解除」……。是若協議不成有解約
12 效果，契約應會特別載明，系爭合建契約第2條二(三)並未有準
13 用同條項(二)時，有自動解除之明文，自不能逕行解為準用後即
14 產生自動解除效力。又不論原告所召開之系爭0000000會議、
15 系爭0000000會議或蓮園公司所召開之108年8月3日及同年月24
16 日之會議（下分稱系爭0000000會議、系爭0000000會議），所
17 作成之決議，當僅係協商過程中意向調查性質而已，蓋各該會
18 議最後，兩造與會之人均係達致再為提供資料續行協商之結
19 論。原告與蓮園公司召開會議時，均未表明該次會議係協商會
20 議，是原告主張無法達致決議即將生系爭合建契約自動解除效
21 力，並無所據。原告甚而於其所指系爭0000000會議，不能達
22 成有效決議時，尚又召開系爭0000000會議，且決議給予原
23 告、蓮園公司兩家建商自該日起計30天之協商合作期限。蓮園
24 公司甚而又於108年12月7日召開說明會，說明系爭合建契約合
25 約存續有效，是原告主張系爭合建契約已自動解約，與其客觀
26 行為不符，不符合誠信原則。另依系爭0000000條款，所謂須
27 於109年6月5日前取得權利變換核准之約定，其目的僅在保護
28 地主可以不必因建商長期拖延相關程序，以致合建土地財產權
29 益受損，故而以一定期限要求原告及蓮園公司辦理相關程序。
30 倘地主屆期，不在乎合建土地繼續受系爭合建契約約束，而要
31 求建商方面繼續履行契約，尚無不可。是系爭0000000條款之

01 期限，並無拘束伊等地主之效力，僅地主得主張逾期解除之效
02 力。況且，系爭0000000條款本係規範原告應遵期履行，若許
03 未遵期履行之原告解除契約，無異違約之人可主張不受契約之
04 拘束，有違契約正義等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 (三)謝春木、謝春堂、謝春琪以：原告與蓮園公司各自認為自己之
07 方案可行，惟未提出共識議案，尚屬未完成協商，非協商不
08 成，不該當系爭合建契約所定協商不成自動解除之情。至須於
09 3年內取得權利變換核准之約定，僅地主得主張等語，資為抗
10 辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 (四)謝美豐、謝木水、謝金隆、謝春雄、謝朝金、謝春堂、謝玉和
12 、謝玉源、謝啟亮、謝玉軟、謝宜軒、吳玉貞、謝正雄、謝證
13 雄、謝文雄、謝文財、謝文發、謝春華則均援引蓮園公司及謝
14 清志等5人之答辯理由，並聲明：原告之訴駁回。

15 (五)謝清標、謝信雄、謝陳玉、謝春銘對原告主張，並無意見。

16 (六)其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
17 或陳述。

18 三、兩造協議簡化之不爭執事項（見本院111年8月15日言詞辯論筆
19 錄，本院並依論述需要，調整其順序、簡化其文字用語，且刪
20 除已經撤回或兩造各自表述部分）：

21 (一)系爭合建契約：

22 1.蓮園公司及興南公司於101年間，和謝姓地主（總共50人，後
23 因買賣、繼承有所更動，現已更動為除蓮園公司外之被告），
24 曾簽立系爭合建契約如本院卷一第30-105頁所示。

25 2.蓮園公司、興南公司共同為系爭合建契約乙方，甲方為謝姓地
26 主。

27 3.系爭合建契約書前言規定：「雙方同意依都市更新條例及都市
28 更新權利變換實施辦法等相關規定，由甲方提供土地，乙方提
29 供興建資金，並負責規劃、設計、興建施工等有關事宜，經雙
30 方協議並以誠信原則訂定下列條款，以資共同遵守」等語。原
31 告與蓮園公司間實際上確存在合作契約法律關係，但並未再另

01 行簽立書面契約，其等合作契約內容至少包含履行系爭合建契
02 約乙方義務所需必要費用，雙方應共同出資，若因系爭合建契
03 約之執行產生利益時，雙方可共享分配，比例各1/2，另蓮園
04 公司應負責擔任本件都更合建之實施者。

05 4.系爭合建契約第21條三約定：「為求基地最大利益，同意乙方
06 依圖一～圖六向主管機關洽辦，經確定後為本約都更作業申辦
07 依據」等語。系爭合建契約附件如本院卷第54頁以下圖示，其
08 中圖一至三及圖五至六所規畫之更新單元，均涵蓋都市計畫道
09 路調整，須經申請都市計畫變更核准，方得為之，屬於「都變
10 +都更」之範疇。而系爭合建契約約圖四所規畫之更新單元，
11 於法令上客觀應屬於「跨街廓都更」，且該更新單元並未涉及
12 都市計畫道路調整，因此不須申請都市計畫變更。「個變」則
13 是系爭合建契約規定之圖一至六以外之類型。「分街廓都更」
14 及「跨街廓都更」方式有實質上不同，前者為A、B分別申辦之
15 概念，後者為A+B共同申辦之概念，惟兩者均不涉及都市計畫
16 變更。本案下述與地主進行之會議紀錄中（不論說明會或協商
17 會議）均未出現「跨街廓都更」，僅有「分街廓都更」用語文
18 字記載。

19 5.「都變+都更」為兩造與地主間對都市計畫變更加都市更新事
20 業計畫之簡稱。圖一至三及圖五至六，計畫建設基地都會占用
21 原都市計畫道路預定地，必須要辦理都市計畫變更。其中圖一
22 至三、圖六，則是建設基地合併為1塊，整體興建為1個都更單
23 元，1個實施者，各筆土地之基本容積在原該筆土地配置，但
24 獎勵容積可在整塊建設基地上各筆土地間進行調配。如本院卷
25 一第62頁圖五則是建設基地最後無法形狀上整合成為1塊，中
26 間會有計畫道路相隔，但整體興建為1個都更單元，1個實施
27 者，各筆土地之基本容積在原土地配置，但基地東側占用計畫
28 道路，仍須辦理都市計畫變更。獎勵容積如經地方政府核可，
29 可在各建設基地上各筆土地間進行調配。

30 6.兩造間對所謂「分、跨街廓都更」均為單純都市更新申請，不
31 涉及都市計畫變更之簡稱。其中如本院卷一第60頁圖四，計畫

建設基地都不會佔用原都市計畫道路預定地，無須辦理都市計畫變更。且建設基地形狀會因預定計畫道路隔開為兩塊，但整體預計以1個都更單元，1個實施者申請都市更新事業計畫，使建設基地內各筆土地之基本容積在原土地配置。獎勵容積如經市府核可，可在整塊建設基地上各筆土地間進行調配。此圖四案客觀法令上定義應為「跨街廓都更」（即A+B之概念，但圖中之C1不申請都更）。定義上另有所謂「分街廓都更」定義為：類同圖四方案，但是係以建設基地各筆土地分為兩個都更單元，兩個實施者為申請都市更新（即A、B概念）。若採此方式（兩個都更單元），法規上各筆土地獎勵容積將無法在計畫建設基地各筆土地間進行調配。

7.上開圖四所示建設基地中A部分基本容積率（未申請都更情形下，為一般建築）為560%；B、C部分均為500%。A+B獎勵容積率則是另外計算。C僅為同時申請另一張建築建照建築，並不申請都更，故無獎勵容積率。

8.個變為兩造與地主間針對個案辦理都市計畫變更之簡稱。相對於「都變+都更」，是兩個不同之市府申請程序。都變+都更依法令申請只要得到地主75%至80%比例同意即可申辦，但個變需得到100%同意。

9.在系爭0000000會議前，本建案僅進行到各筆土地自劃都更單元之程序，依規定必須各筆土地取得更新單元核准，方能申請合併進行「都變+都更」相關程序。

10.系爭合建契約附件各圖示C部分之所以在之前申請時，亦列入自辦都更單元，是因為希望因此最後劃成可適用系爭合建契約附件圖一方案。但C部分，因為其中C2有部分合法建物加蓋違建，客觀上不太可能取得地主100%同意。所以有可能無法達到「都變+都更」或「個變」所需地主同意比例，所以後來會有圖形上排除C2不予興建，而由原告提出改以A+B+C1（即以圖六為例之下方C1範圍，非圖二中僅占用C1部分範圍）合併申請1個都更單元。又C部分已取得自劃都更單元約50%同意。

11.在系爭0000000會議前之105年間，系爭合建契約附件圖示中

01 A、B、C各筆土地均已經臺北市府都市計畫內湖區通盤檢討
02 通過為公劃更新地區，尚必須經過內政部通盤檢討核定後才會
03 公告生效，一旦內政部核定公告生效，即無須再申請自劃都更
04 單元。本建案之自劃都更單元市府通過後內政部核定前已擱
05 置，但經內政部核定公告為公劃更新地區後，市府已不再審究
06 本案自劃都更單元之申請而結案。

07 12.本案通盤檢討通過後內政部核定公告前，時間通常可能長達1
08 年半，臺北市府為鼓勵都更，程序上有放寬審查程序即在通
09 盤檢討核定後公告前，得預先受理辦理都市計畫變更之預審規
10 定，但申請需得地主100%同意。預審審查通過後，市府將先
11 預存檔案不公告，待地主正式申請「都變+都更」程序，經審
12 查通過後，再同時公告「都變+都更」。上開部分本來依正常
13 程序必須於通檢更新地區經內政部公告後，此時方得繼續辦理
14 都市計畫變更，以調整更新地區內地形，亦即方得接續辦理
15 「都變+都更」之程序。

16 13.於106年4月30日兩造曾召開之會議（下稱系爭0000000會議）
17 中，已有72.91%之地主同意先辦理「個變」，且範圍已確認
18 為A+B+C1，但因為比例尚未足夠，因此又召開系爭0000000
19 會議繼續協商。

20 14.而本案相關交涉過程中提出之「個變」方案是在系爭合建契約
21 圖一至圖六以外之方案，最早係在系爭0000000會議中，新提
22 出之方案，並經兩造取名為「個變」。其實質內容就是：類如
23 系爭合建契約附件圖示三、圖示六中之規劃，但是將原圖三、
24 圖六C1基地同時興建改為併入A、B部分，成為「A+B+C1」區
25 域，一同申請都市計畫變更及都市更新，讓C1也能享有都更獎
26 勵之一種方案。實際上也是要辦理「都變+都更」，故與上述
27 圖三、六之「都變+都更」之差異在C1部分有無納入都更獎勵
28 來申請。

29 15.系爭合建契約第2條二(二)規定：「本基地不含計畫道路之允建
30 容積（法定+獎勵）以650%為基準，經主管機關審議倘低於6
31 50%以下時，乙方應召開本基地（含甲方）全部土地區分所有

01 權人協商會議，以出席人數達全部私有土地面積權屬2/3以上，
02 並經出席人數土地權屬3/4以上同意始為有效決議，甲方
03 同意遵守，若協議不成則本約毋庸催告無條件自動解除，乙方
04 並應於合約解除日起一個月內撤回本基地計畫書圖，甲方同時
05 退還已收保證金及尚未拆除之地上物補貼款。」等語。本條所
06 述容積率不足問題依照法定程序應係指在都更經主管機關核定
07 通過後才會產生之問題，就本案目前進行階段尚不生此問題。
08 本條約定是因為核定容積率關係到地主未來分取合建成果利益
09 甚大，若無法達標，則需讓地主有不接受之機會。

10 16.系爭合建契約第2條二(三)規定：「如有其他商議事項時，雙方
11 同意依前款規定召開協商會議」等語。本案情形應準用前項規
12 定召開協商會議解決。

13 17.系爭合建契約第8條一規定：本基地乙方為共同出資，雙方同
14 意由蓮園建設擔任實施者等語。本條約定意旨已包含原告與蓮
15 園公司間就支出履行契約之必要費用應平均分擔。

16 18.101年11月17日地主曾與被告及興南公司簽訂101年11月17日增
17 修條款參，如本院卷一第106頁所示。

18 19.嗣於102年7月21日，系爭合建契約雙方簽立系爭0000000條
19 款，如本院卷一第108頁所示。

20 20.系爭0000000條款載明：「原約建商（乙方）之一興南建設改
21 由驪暉實業承受」，如本院卷一第108頁所示。故原告與蓮園
22 公司自102年7月21日已為系爭合建契約之乙方。

23 21.系爭合建契約目的係為辦理都更，至於都更之進行，依系爭合
24 建契約本可採：「都變+都更」（除圖四外之方案）或兩造於
25 本案內稱呼不同之「分街廓都更」、「跨街廓都更」（於此均
26 指跨越街廓A+B一起申請一個都更單元）。另於系爭0000000
27 會議後，另有產生「個變」方式。而就系爭合建契約原告現主
28 張應依「都變+都更」辦理，蓮園公司主張應依「分街廓都
29 更」辦理。

30 (二)相關事件及會議時序：

31 1.103年1月6日，兩造曾將本件系爭合建契約應履約部分發包給

01 安邦工程顧問股份有限公司（下稱安邦公司），兩造與安邦公
02 司簽立之委託規劃合約書如本院卷一第246-260頁原證10所
03 示。

04 2.103年3月17日安邦公司代為本案申辦自劃都更單元，但提出之
05 書圖文件不符規定。

06 3.104年3月19日安邦公司提案因空地過大而遭臺北市政府駁回，
07 臺北市政府104年3月19日函如本院卷一第262-264頁原證11所
08 示。

09 4.104年4月30日安邦公司又向臺北市都市更新處掛件申辦「劃定
10 臺北市○○區○○段0○段00地號等31筆土地為自劃更新單
11 元」。然蓮園公司於105年7月11日經原告通知地上物位置誤植
12 而撤回申請。

13 5.105年8月間，為讓系爭合建契約順利進行，故由原告接辦，並
14 協助更正安邦公司錯誤之書圖文件，再分別申辦自劃更新單
15 元。在此階段，申辦自劃更新時，申請文件上不需要記載更新
16 實施者。

17 6.105年11月16日，臺北市內湖區都市計畫通盤檢討第6次專案小
18 組會議召開，會議紀錄如本院卷一第266-271頁原證12所示。
19 會議紀錄「重要議題審查結論」中記載：…三有關區政中心南
20 側、民權東路6段與成功路2段路口西南側（陳情編號區政4、4
21 A），為帶動內湖發展的重要節點，市府應有積極作為，藉由
22 擬定都市更新計畫或改善基礎設施等手法，協助引導地區解決
23 難以開發之困境，請市府研擬方案，再提專案小組討論等語。
24 本次會議結論尚未劃為公辦都更單元，且僅為專案小組意見，
25 但專案小組意見應公辦都更地區，報至都委會通過後，再配合
26 全臺北市通盤檢討案，集合送內政部核定公告。此顯示：原告
27 曾於該會議中陳情，而引起臺北市政府注意。

28 7.105年12月14日，都委會召開臺北市內湖區都市計畫通盤檢討
29 第7次專案小組會議，會議紀錄如本院卷一第272-278頁原證13
30 所示。會議紀錄「本次新增陳情意見結論」中記載：一區政中
31 心南側、新湖國小東側商業區（陳情編號區政4、區政4A）決

01 議：(一)本案肯定市府主動劃定更新地區，以期改善地區常年無
02 法整合之困境。惟有關陳情人建議擴大劃定都市更新地區範圍
03 部分，因涉已開闢完成廣場以及已建築完成且未達使用年限之
04 市場，不符審計原則，且考量都市計畫具其穩定性，經與會委
05 員討論後認為已開闢之市場及廣場等公共設施不應劃入都市更
06 新範圍。(二)本區未來建築基地個別更新整合，應將公共開放空
07 間集中留設於廣場周邊，以擴大地區開放空間之集約及開闢效
08 應。(三)本區以廣場為發展核心，同意變更人行步道用地為道路
09 用地等語，如本院卷一第272-274頁所示。即顯示：會議中臺
10 北市政府認同區域為帶動內湖發展之重要節點，因而『於專案
11 會議中，主動將之劃定為更新地區』，以解決多年來無法整合
12 之困境。然如本院卷一第274-275頁下方委員發言摘要中，大
13 多數委員均較為支持交通動線為東西向之市府方案，而指陳情
14 人所規劃之南北向動線可能無法保障廣場用地之可及性、可視
15 性。

16 8.兩造曾於106年7月2日召集系爭0000000會議，就3個議案提出
17 討論：1.停辦個變。2.續辦個變，惟內政部通檢核准後10天內
18 另行召開協商會議討論是否停辦個變、改採「都變+都更」或
19 「分街廓都更」。3.不都更，依原街廓立即申請建照。最後作
20 成決議，一致同意依提案2.執行。系爭0000000會議紀錄如本
21 院卷一第112頁原證1所示。

22 9.系爭合建契約土地所在區域之公劃更新地區之通盤檢討案，已
23 於108年7月17日經內部部核定公告。

24 10.系爭0000000會議，並無涉於允建容積率之變動。然會議記錄
25 中所謂「分街廓都更」，當時迄今仍未完成合建契約範圍外他
26 共有人之整合。

27 11.原告於系爭0000000說明會紀錄載明：街廓整併圖說，地上建
28 物規劃都更獎勵值為19.9%，都更獎勵值連同基準容積為1.19
29 9倍（另道路捐贈容移14.1%）。原街廓整併圖說（含合建範
30 圍外）計算： $(1251\text{m}^2 \times 5.6 + 2576\text{m}^2 \times 5.0 + 829\text{m}^2 \times 5.0) \times 1.19$
31 $99 \div 4656\text{m}^2 = 28812.689\text{m}^2 \div 4656\text{m}^2 = 618\% \leq 650\%$ 。依照法令規

01 定本建案都更獎勵申請確實有可能會給到650%，但實際更新
02 計畫及送審，仍須都審委員會審查才能決定適當與否。原告所
03 繪製之商業區街廓整併前建築配置說明如本院卷一第498-506
04 頁原證29所示。

05 12.106年7月20日，被告全體曾簽署個變同意書如本院卷一第280-
06 296頁原證14所示（下稱系爭個變同意書）。系爭個變同意書
07 內容明載：「其變更前後土地權利範圍及面積詳附件一，依驪
08 輝實業股份有限公司提案說明（詳附件二），辦理『變更臺北
09 市○○區○○段○○段00地號等土地為商業區、道路用地及廣
10 場用地細部計畫』案，並同意前述變更案經臺北市政府核准後
11 申辦土地分割、合併、捐贈及開闢等相關事宜」如本院卷一第
12 280頁所示。依該同意書附件二提案說明三3.明載：「配合上
13 述調整後甲乙丙範圍之權益仍維持原有不變，並於都市更新事
14 業及權變計畫送申同時更正」，如本院卷一第288頁所示。

15 13.107年5月3日召開之臺北市都市計畫委員會第725次大會（此即
16 兩造所謂「個變」程序，屬於臺北市政府於通檢公劃更新單元
17 經內政部公告前，對個案都市計畫變更之預審），會議紀錄如
18 本院卷一第358-366頁被證2所示。其研議事項二決議內容為
19 （如本院卷一第360-361頁）：本案仍維持106年2月10日本會
20 第706次委員會議內湖通檢案內決議，本次申請單位提案內
21 容，不予採納。但為協助地區進行更新，本案後續不排除以公
22 私協力方式，於符合下列幾點原則下，協助另案辦理更新相關
23 事宜：(一)變更後之公共設施用地面積不得減損，且申請單位應
24 自行無償開闢、修復。(二)計畫範圍內南側之東西向計畫道路西
25 側銜接新湖國小、東側通往停車場及市場，具地區交通串聯功
26 能，仍應維持東西向通學之通行功能。(三)該廣場應保有其公共
27 性，其為市民皆可使用之公共空間，不得形塑為內圍性之私人
28 廣場。(四)有關後院深度比等規定，係屬中央建築技術規則規
29 定，故仍應依中央一致性規定處理。(五)本案如因都市計畫變更
30 而致容積增加，增加之利得部分須依規定回饋。(六)本案申請單
31 位表示已取得100%同意，本項配合更新之都市計畫變更，應

01 納入需於都市計畫公告發布實施後限期開發之規範，未於期限
02 內開發，則回復原都市計畫規定。(七)本計畫範圍為商業區，後
03 續應規範一定比例之低樓層（如1至4樓）須作商業使用。即研
04 議案會議紀錄重點決議內容為：『本案仍維持106年2月10日本
05 會第706次委員會議內湖通檢案內決議，本次申請單位提案內
06 容，不予採納』（下稱系爭725次都委會）。基於此結論意
07 即：A+B+C1區合併等細部計畫變更案，將不可行，且不得納
08 入廣場部分作為開發範圍。

09 14.系爭725次都委會決議後，原告曾對臺北市政府提出申覆案，
10 本申覆案曾於107年6月26日由臺北市政府都發局召開各局處會
11 議商討，且申覆案會議重點結論內容為：本次會議所提方案
12 （廢除計畫道路設置為私設巷道），既經交通局表示原則同
13 意，請申請單位依各單位與會意見修正及補充相關內容，並依
14 都委會第725次會議決議事項及各委員意見逐項檢核說明後，
15 循程序函送更新處轉都發局提報都委會研議等語。

16 15.107年7月9日，蓮園公司及部分地主曾向臺北市都市更新處陳
17 情，所出具陳情書如本院卷一第298-304頁原證15所示（下稱
18 系爭0000000陳情書）。陳情書中被告表示：先前簽署之系爭
19 個變同意書（「A+B+C區合併變更同意書」），訴求無效，
20 並為撤銷同意之表示。

21 16.地主中之謝春銘、謝春華曾於110年1月13日及同年3月16日，
22 將其土地以每位受贈土地持分1/48000之方式，分別贈與陳淑
23 貞等22名受贈者，並移轉登記，異動情形如本院卷三第166頁
24 附表所示，且相關土地第三類謄本如本院卷三第168-201頁原
25 證71、72所示。

26 17.系爭0000000陳情書「陳情事項」：1.由原告回覆內容可見，
27 原告不認同725次大會及申覆會議之決議，仍認為南側計畫道
28 路等相關細部計畫變更，依然可藉由再提第2次都委會進行研
29 議，並予以廢除、調整，達到A+B+C區可以合併開發之目的。
30 在此，蓮園公司等陳情人表示尊重第725次大會及申覆會
31 議之決議，完全不認同原告想法，且不同意原告繼續辦理本案

01 相關研議、申覆等程序。2.由原告回覆內容可以顯見，原告無
02 意撤案、退還同意書。在此，蓮園公司等陳情人向貴單位陳情
03 說明，基於A+B+C區無法合併開發已為事實，故所簽屬『A+
04 B+C區合併變更同意書』，訴求《無效》。3.是故，原告(1)不
05 符合提案內容〈未取得本案範圍私有地主100%同意〉及(2)不
06 符合都委會第725次委員會議紀錄，決議內容中〔公私協力第
07 六點原則〕。4.綜上所述，原告若後續仍繼續提出本案相關研
08 議、申覆等程序，其任何提案內容均屬該公司單一行為，並不
09 代表本案全部地主之意見，更未獲得陳情人之同意。5.請貴單
10 位審慎核實，原告任何提案資料內容等語。

11 18.107年8月20日臺北市都市更新處因被告提出陳情，為此發函要
12 原告釐清，臺北市都市更新處0000000函如本院卷一第306頁原
13 證16所示。

14 19.107年8月29日原告發函臺北市都市更新處，並副本蓮園公司欲
15 釐清疑義，原告函如本院卷一第308-315頁原證17所示。函內
16 原告表示：合併開發准駁仍需再交都委會研議，目前尚未定
17 案，故被告無效之訴求為「無據」（如本院卷一第309頁）；
18 且要求蓮園公司如仍就此澄清有疑義，應於107年9月2日前發
19 函臺北市都更處。後來蓮園公司並未再向主管機關提出疑義。

20 20.108年4月3日都委會第745次委員會議紀錄如本院卷一第316-
21 325頁原證18、第368-378頁被證3所示，該次會議乃針對原告
22 就725次決議提出陳情申覆部分進行討論。其「研議事項」
23 有：「擴大新湖國小東側更新地區範圍」暨「變更臺北市○○
24 區○○段○○段00地號等土地為第三種商業區、道路用地、廣
25 場用地細部計畫案」第2次研議如本院卷一第316頁下方。研議
26 內容如本院卷一第317頁下方至第318頁所示。研議意見記載
27 為：一、本案經委員會討論後，支持陳情人所提擴大原內湖通檢
28 案內劃設之都市更新地區範圍，納入廣場用地及臨接之北側、
29 東北側計畫道路如本院卷一第320頁所示。惟本次為研議案，
30 後續請市府納入內湖通檢案再提委員會審議。二、有關委員針對
31 都市計畫變更方案所提意見，提供市府及陳情人參考，後續得

另案依本會104年12月10日第679次委員會議有關依都市更新條例擬定或變更都市更新事業計畫案涉及都市計畫變更之作業流程辦理等語（下稱系爭745次都委會決議）。

21.108年5月9日，臺北市政府都委會第747次都委會審議決議如本院卷二第122-193頁，其中如本院卷四第374頁決議記載：同意擴大本件更新地區劃定範圍，納入廣場用地及臨接之北側、東南側計劃道路（下稱系爭747次都委會決議）。

22.108年5月16日，乙方（指原告）曾寄發開會通知予兩造，訂於108年6月2日（星期日）上午09:30，在驪暉實業辦公室召開會議事由：第747次都委會審議已通過本案合建範圍土地劃定為更新地區，提請討論後續申辦事宜，開會通知如本院卷一第114頁原證2所示。開會通知會議說明已記載：(1)依106年7月2日謝家地主會議之決議2.辦理。(2)依系爭0000000條款第9條約定，於都更單元核定前完成對保及信託登記；未簽訂信託契約者請於開會當日備妥相關資料（詳附件）同時辦理完成。另記載當次會議提案內容為：(1)停辦個變、改採「都變+都更」續辦或(2)「分街廓申辦都更」。然本次會議因蓮園公司及部分地主未出席而未達可決議出席門檻而流會。

23.108年7月17日經內政部備查核定，由臺北市政府公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」計畫書、圖，並自108年7月18日零時起生效，公告如本院卷一第118-132頁原證3所示。其內曾有：為活絡地區商業核心，爰依「都市更新條例」第6條第1項第3款規定：「建築物未符合都市應有之機能」，將成功路2段320巷31弄以東；民權東路6段以南；成功路2段以西；以及成功路2段320巷以北所圍街廓劃定為更新地區，誘導民間更新（如本院卷一第130頁），並有附圖如本院卷一第132頁所示。亦即將系爭合建範圍內土地及其附近其他土地劃定為更新地區。此事實即屬系爭0000000會議決議2.內政部通檢公告之情。

24.蓮園公司曾於108年8月3日召開系爭0000000會議，會議結論為：「須補充說明「分街廓都更」及「都變+都更」量化比較

01 分析，並訂於三個星期內，再次召開協商會議討論及決議」等
02 語。

03 25.依系爭0000000會議，蓮園公司又於108年8月24日召開會議
04 （下稱系爭0000000會議），會議紀錄如本院卷一第134-136頁
05 所示。系爭0000000會議主旨：乃係依系爭0000000會議決議2.
06 及系爭0000000會議結論而召開，其會議議程係安排：(1)補充
07 說明「分街廓都更」、「都變+都更」量化比較分析。(2)討
08 論，是否改採「分街廓都更」。(3)討論，是否改採「都變+都
09 更」。系爭0000000會議地主出席比例為83.11%，同意「分街
10 廓都更」比例為44.1%，同意「都變+都更」為33.14%，未
11 投票比例為22.76%。依系爭合建契約第2條二(二)規定，協商會
12 議可決條件為：2/3以上出席，並經出席土地所有權土地權屬
13 3/4以上同意，始為有效決議。是系爭0000000會議，出席權屬
14 已達2/3以上，但各議案同意權屬均未達3/4，故無法形成有效
15 決議。

16 26.於108年10月6日，原告曾發通知予被告，召開系爭0000000說
17 明會。然當次蓮園公司並未出席。會議記錄及簽到簿如本院卷
18 一第140-148頁原證5所示。系爭0000000說明會會議記錄記
19 載：本次說明會之召開，係為因應地主要求，特再就「分街廓
20 都更」、「都變+都更」兩方案，由驪暉與蓮園各自提出剖析
21 之說明會等語，如本院卷一第140頁所示。又系爭0000000說明
22 會前，蓮園公司即於會前之108年10月2日以聲明書表示：因於
23 系爭0000000、0000000會議中已充分表達，因此不會參加。並
24 於聲明書第五條表示：「倘若，最後謝家地主妥協，一致改變
25 選擇「都變+都更」方案，蓮園公司將尊重地主決定申辦執
26 行。但執行要件如下：主辦單位應由被告實施者申辦送件、協
27 辦單位則由原告配合執行等語。系爭0000000說明會出席地主
28 客觀上並未達到可做成決議協商會議之門檻。出席地主當日曾
29 達成結論為：經討論後，出席說明會地主一致支持，原告目前
30 規畫完成之「都變+都更」建築圖說，並給予兩家建商自108
31 年10月6日起計30天之期限協商合作事宜，惟期限內兩家仍無

01 合作共識，則請蓮園於108年11月6日起再30天之期限，提出
02 「分街廓都更」供地主再評比選擇」等語。如本院卷一第142
03 頁附件一有「選擇上述『都變+都更』方案者請簽名」之記
04 載，其中僅有出席之部分地主簽名。此次會議僅屬說明會，並
05 無契約所定協商會議之性質。

06 27.蓮園公司於108年12月7日曾召開說明會議，會議紀錄如本院卷
07 一第150頁原證6所示。該次會議，被告有電話通知原告參與，
08 但原告表示已無需要，故原告並未出席參與，地主則有出席未
09 達協商會議得可決出席比例，被告於會中曾對出席地主說明：
10 系爭合建契約土地都市更新案其A區、B區（「分街廓都更」）
11 之建築圖面相關事項說明，且表示「都變+都更」依106-108
12 年臺北市政府會議紀錄顯示，為不可行。

13 (三)權利變換自動解除事由：

14 1.系爭合建契約書第6條四規定：「已塌陷房屋由甲方負責清
15 除，並於102年3月1日前辦理滅失登記並點交乙方接管。若乙
16 方逾105年3月1日未取得權利變換核准（係指都市更新行政程
17 序中，政府核准權利變換之部分，一經核准即可申請建造執
18 照），本約自然解除，地上物甲方同意拆除並辦理滅失登記，
19 已領取之補貼款不須返還乙方」等語。

20 2.系爭0000000條款將系爭合建契約第6條四修改為：「已塌陷房
21 屋甲方於領取補貼款即視同點交，廢棄物乙方得代為清除及辦
22 理滅失登記。若乙方未於已塌陷房屋交屋日起3個月內完成滅
23 失登記，並自完成日起3年內取得權利變換核准，本約自然解
24 除，已滅失房屋領取之補貼款不須返還乙方」等語。

25 3.系爭合建契約已於106年6月6日完成已塌陷房屋最後1戶滅失登
26 記，臺北市地籍異動索引如本院卷一第244頁原證9所示。

27 (四)原告與蓮園公司間依系爭合建契約前言及第8條約定，辦理系
28 爭合建契約事務所有之資金由原告與蓮園公司共同出資，亦即
29 辦理系爭合建契約乙方應辦事務，故蓮園公司本應負擔必要費
30 用1/2。相關：

31 1.系爭合建契約第8條約定：所有資金係由乙方共同出資。

01 2.蓮園公司於103年1月6日發包第三人安邦公司申辦自劃「更新
02 單元」，因此所支付之所有費用，原告即曾負擔其中1/2之委
03 託費用，安邦公司開立之發票如本院卷二第406頁原證63所
04 示。

05 (五)事後存證信函交涉：

06 1.原告於109年1月10日曾以律師存證信函通知蓮園公司，信函如
07 本院卷一第152-166頁原證7所示。內容為：通知被告系爭合建
08 契約業已因協議不成自動解除失效，並請地主依系爭合建契約
09 約定，於文到1個月內返還已收保證金及尚未拆除之地上物補
10 償款，並指蓮園公司對於自動解約有可歸責事由，請蓮園公司
11 於1個月內支付原告主辦簽約、承辦更新地區劃定、申辦個變
12 及其他相關費用。

13 2.蓮園公司於109年1月20日函覆如本院卷一第168-172頁原證8所
14 示。內容表示：否認系爭合建契約自動解除失效。

15 3.原告於109年2月12日又函覆蓮園公司如本院卷一第326-332頁
16 原證19所示。內容表示：蓮園公司所述系爭0000000說明會僅
17 少數地主出席非事實，且被告認同本次會議之召開，僅因被告
18 先前已充分表達故未出席，且已依當次會議結論召開系爭0000
19 000會議等語。

20 4.系爭合建契約部分，甲方地主謝清隆等共30多人（名單如本院
21 卷一第352-356頁），曾於109年2月18日向原告寄發存證信
22 函，如本院卷一第346-350頁所示。其內容曾表示反對原告所
23 為自動解除契約之主張。

24 (六)費用負擔相關：

25 1.基地清潔整理：

26 ①系爭合建契約地主已點交土地予建商負責保管整理。

27 ②「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」
28 第3條規定：「自劃案件空地過大基地認定基準為建築物地面
29 層建築範圍面積小於法定建築面積二分之一」。此項規定意旨
30 在於對於申請自劃更新單元之土地範圍內，有建號之合法建物
31 占土地比例亦為申請時審查之基準，故有建號之建物必須維護

01 整理，避免倒塌滅失而使房屋面積小於法定建築面積1/2，形
02 成空地過大無法取得更新單元之劃定。安邦公司前申辦前例之
03 臺北市政府104年3月19日函如本院卷五第86頁原證79所示。安
04 邦公司申請案因更新單元範圍內空地過大而遭駁回申請。

05 ③原告曾於107年3月26日、同年5月18日至109年6月11日收到有
06 關環保局之清理通知，如本院卷二第306-331頁原證48所示。
07 故系爭合建土地有清潔整理之必要。原告曾針對系爭合建契約
08 所載基地，均有委託第三人公司對於樹木拆除以及環境整理等
09 工項進行估驗，並委託執行、計價支付，相關單據如本院卷二
10 第306-331頁環保局清理通知後方或前方所示。

11 ④原告自102年9月起至108年12月止，曾委請第三人公司進行上
12 項及其他基地或其地上物之整理施作，至少共支付180萬2131
13 元（扣除下述無單據之項次第9、10、13、51之2萬6750元）。
14 其支出摘要、日期及金額除實際支出有爭議部分外，如原告自
15 己製作之基地清潔整理費用總表如本院卷一第424-426頁原證2
16 8所示（下就該表各項次支出，以項次若干稱之）；相關單據
17 影本如本院卷一第428-496頁原證28所示。其中項次第9項代書
18 費（無估驗單）及第10、13、51項等僅有估驗單，總計2萬675
19 0元部分，原告並無提出付款憑證。

20 ⑤其中項次第35至50部分，為上述③目的支出。

21 ⑥原告曾於105年7月對於系爭合建契約基地內土地進行水溝整
22 修，相關照片如本院卷五第104頁下方照片所示。原告於106年
23 11月3日為向都發局申請擴大更新地區時，曾提出之提案說明
24 如本院卷五第88頁原證80所示。其內曾載明：目前廣場排水匯
25 流至現有巷側溝，遇暴雨即淹等語。

26 ⑦原告針對基地清潔整理費用總表如本院卷一第424-426頁原證2
27 8，另重新制作表格如本院卷五第90-92頁原證81所示（即加入
28 證據出處欄、照片圖片，相關項次大致相同，僅有項次7劃入
29 新表格之蓮園自劃更新單元丙部分，另外區分蓮園及驪暉甲、
30 乙、丙部分僅為對照後附照片所用），並附具照片如本院卷五
31 第94-114頁原證81所示。

- 01 ⑧項次編號4至6、20、27～30係為「整修（鋁門窗、屋頂）」，
02 支出費用56萬3838元。
- 03 ⑨項次21、25係為「整修（車庫）」，支出費用共計9萬3000
04 元。其目的在於將原更新單元內地主原建物作為車庫使用部分
05 加以整修。
- 06 ⑩項次32係為「整修（水溝）、鋪柏油路」，支出費用為21萬32
07 95元。
- 08 ⑪項次2、3、7、18、22、23、26、33、34，係為「環境整理、
09 垃圾清運」，支出費用為50萬8179元。
- 10 ⑫項次1、8～16（重疊9部分）、17、24、31係為「其他」，支
11 出費用21萬4150元。
- 12 ⑬項次35～45、46～50、51～57係為「配合全市（里長）防治登
13 革熱」，支出費用共23萬5240元。
- 14 ⑭項次19係為「召開會議」，支出費用1179元，應屬必要支出。
- 15 2.原告已確實完成101年合建契約書、相關增修條款及100%個變
16 同意書之簽署，上述均含草擬條文修正，此作業曾動員公司相
17 關部門全力合作方得以完成，原告為本案付出之專業知識提供
18 與人事行政支出。
- 19 3.「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（下稱
20 系爭北市提列總表）之規定如本院卷二第228-302頁原證46所
21 示。系爭北市提列總表，係主管機關依「都市更新條例」第51
22 條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條而制定，經臺北市
23 政府都市發展局都市更新及爭議處理審議會之會議通過後，由
24 臺北市政府都市發展局公告之審議標準。系爭北市提列總表係
25 作為辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變
26 換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等，各階段應負擔
27 費用之參考依據。
- 28 4.原告依系爭北市提列總表所列項目自行制作之辦理更新程序費
29 用請求一覽表格如本院卷二第392頁原證47所示（電子卷中紅
30 框為更正部分）。
- 31 5.原告曾委請第三人遠見不動產估價師事務所簽訂「不動產估價

契約書」如本院卷一第406-408頁原證23所示。

6.原告曾與第三人鼎漢國際工程顧問股份有限公司，簽署「交通影響評估委託合約書」如本院卷一第398-400頁原證21所示。

依契約原告須給付服務費用50萬元予鼎漢公司。原告已給付15萬元，收據如本院卷二第386頁原證60所示。

7.原告曾於105年7月1日委託興南公司提供相關顧問服務，雙方約定之服務費用為105萬元，原告與該公司簽立之委任備忘錄如本院卷二第388頁原證61所示。原告依此已給付該公司70萬元，收據如本院卷二第390頁原證62所示。

8.系爭北市提列總表總項目「柒、管理費用」，其中細項「一、人事行政管理費」，提列說明詳說明十八（如本院卷二第234-236頁）。說明十八規定，人事管理費之定義為：「指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用」。

(七)蓮園公司曾因履行系爭合建契約，有所支出，支出明細如本院卷二第494頁、花費單據憑證如本院卷二第496-576頁所示。總額計為69萬1065元，原告應負擔1/2即34萬5533元。

(八)起訴狀係於109年3月11日送達蓮園公司（如本院卷一第190-194頁所示），民事訴之變更狀如本院卷二第400頁於109年10月6日送達蓮園公司。

(九)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為證，且為到庭之兩造所不爭執，當可信為真實。

四本件經本院於111年8月15日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡化爭點如下（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，適當精簡）：

(一)原告主張：兩造就系爭合建契約，究竟係採用「都變+都更」、「分街廓都更」意見不同，依系爭合建契約第2條二(三)準用(二)召開協商會議無法為有效決議，而無法獲得協議，致都更案無法進行實施，系爭合建契約即自動解除；且系爭合建契約已於106年6月6日完成已塌陷房屋最後一戶滅失登記，依系爭0000000條款第6條四約定，其或蓮園公司須於109年6月5日

前取得權利變換核准，然屆期無法取得核准，系爭合建契約亦自動解除，其得訴請確認兩造間及兩造與系爭合建契約甲方地主間之系爭合建契約法律關係不存在，是否有理由？

1.原告主張：系爭合建契約都更案依系爭合建契約第2條二(二)(三)規定，已自動解除，是否有據？

2.原告主張：依系爭0000000條款第6條四約定，系爭合建契約已因於109年6月5日前未取得權利變換核准自動解除，是否有據？

(二)原告主張：兩造間於系爭合建契約前言及第8條約定，所有資金係由雙方共同出資辦理系爭合建契約乙方應辦事務，故蓮園公司本應負擔本件系爭合建契約事務費用1/2，105年7月後，蓮園公司撤回申請，原告接辦續行系爭合建契約事務，原告已支出辦理事務費用及行政管理、人力成本2676萬5349元及環境清潔費用182萬8881元，共2859萬4230元，其得依系爭合建契約共同出資之費用負擔法律關係規定，請求蓮園公司給付其中1/2即1429萬7115元，加計民事訴之變更狀送達翌日即109年10月7日起算遲延利息，是否有理由？

1.蓮園公司抗辯：依系爭合建契約第8條規定，雙方係共同出資，應類推適用合夥規定，應於結算後始能向蓮園公司請求，是否可採？原告主張：蓮園公司前已向原告要求支付安邦公司自劃都更單元之委辦費，原告亦已支付，雙方依約定不待結算即可請求，是否有據？

2.原告請求支出環境清潔費用182萬8881元，是否有據？

3.原告請求對更新單元內之建築設計畫圖費用即建築師規劃設計費用1758萬1078元，是否有據？

4.原告請求都市更新規劃費377萬9280元，是否有據？

5.原告請求權利變換所需不動產估價費用含估價師簽證費用15萬元，是否有據？

6.原告請求權利變換所需之委託第三人進行交通影響評估其他規劃簽證費15萬元是否有據？

7.原告請求委請興南公司提供都市計畫變更所支出顧問費用70萬

元，是否有據？蓮園公司抗辯：興南公司是原告前手建商，契約服務內容是否有確實履行有疑義，且依目前已進行進度合理費用不超過68萬2500元為適當，是否可採？

8.原告請求其內部人事行政管理費用111萬8018元及風險管理費328萬6973元，是否有據？蓮園公司抗辯：此已屬地主應給付實施者建商之報酬性質，與兩造間合作本旨不合，且原告以14%計算並不合理，是否可採？

9.蓮園公司抗辯：蓮園公司亦已支出應由原告負擔之必要費用，其得抵銷，是否可採？

(三)原告主張：其與蓮園公司間於系爭合建契約前言及第8條約定，所有資金係由雙方共同出資辦理系爭合建契約乙方應辦事務，故蓮園公司本應負擔本件系爭合建契約事務費用1/2，105年7月後，蓮園公司撤回申請，原告接辦續行系爭合建契約事務，已支出辦理事務費用2676萬5349元及環境清潔費用182萬8881元，共2859萬4230元，其得依民法第179條不當得利之規定，請求蓮園公司給付其中1/2即1429萬7115元，及民事訴之變更狀送達翌日即109年10月7日起算遲延利息，是否有理由？

1.蓮園公司抗辯：兩造間有合作契約法律關係，被告本應對原告分擔必要費用，並無因原告墊付而免除，並無受利益，是否可採？

2.原告請求各項費用，是否均屬實且必要？

五茲就上開爭點論述如下：

(一)原告主張：兩造就系爭合建契約，究竟係採用「都變+都更」、「分街廓都更」意見不同，依系爭合建契約第2條二(三)準用(二)召開協商會議無法為有效決議，而無法獲得協議，致都更案無法進行實施，系爭合建契約即自動解除；且系爭合建契約已於106年6月6日完成已塌陷房屋最後一戶滅失登記，依系爭0000000條款第6條四約定，其或蓮園公司須於109年6月5日前取得權利變換核准，然屆期無法取得核准，系爭合建契約亦自動解除，其得訴請確認兩造間及兩造與系爭合建契約甲方地主間之系爭合建契約法律關係不存在，並無理由。

01 1.原告主張：系爭合建契約都更案依系爭合建契約第2條二(二)(三)
02 規定，已自動解除，並無所據。

03 ①按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
04 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
05 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信
06 原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價
07 值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀
08 察，以為判斷之基礎（最高法院98年度台上字第1925號、101
09 年度台上字第79號判決意旨參照）。按契約既得依當事人之真
10 意而為解釋，則對於契約之漏洞，法院即非不得為契約之補充
11 解釋。而契約之補充解釋，係將當事人未明文約定之事項，當
12 成契約漏洞，參考並斟酌締約過程、締約目的、契約類型、內
13 容等關連事實，依誠信原則予以填補（最高法院94年度台上字
14 第1809號判決意旨參照）。

15 ②經查，系爭合建契約第2條二(二)規定：「本基地不含計畫道路
16 之允建容積（法定＋獎勵）以650%為基準，經主管機關審議
17 倘低於650%以下時，乙方應召開本基地（含甲方）全部土地
18 區分所有權人協商會議，以出席人數達全部私有土地面積權屬
19 2/3以上，並經出席人數土地權屬3/4以上同意始為有效決議，
20 甲方同意遵守，若協議不成則本約毋庸催告無條件自動解除，
21 乙方並應於合約解除日起一個月內撤回本基地計畫書圖，甲方
22 同時退還已收保證金及尚未拆除之地上物補貼款」（見不爭執
23 事項(一)15.所示）。系爭合建契約第2條二(三)固規定：「如有其
24 他商議事項時，雙方同意依前款規定召開協商會議」（見不爭
25 執事項(一)16.所示）。然由上開二條項之安排可知，系爭合建契
26 約顯然針對本條所述容積率不足問題，均認為係因核定容積率
27 關係到甲方地主未來分取合建成果利益甚大，且倘經核准可得
28 之容積率不足，也將對系爭合建契約乙方建商對於合建案得分
29 取之利益是否足以支撐整個合建案推動之利基，產生重大影
30 響，因而有必要讓兩造均有權利，選擇不再繼續無法獲利之履
31 約行為而定，故而於第2條二(二)明白將協商會議無法為有效決

01 議將使系爭合建契約自動解除之事由及條件明確化。然因就系
02 爭合建契約其他事項，亦有可能有兩造意見不一致，而需要協
03 商解決之必要，故而方在同條項(三)訂立一個準用系爭合建契約
04 第2條二(二)得以召開協商會議解決之條款。惟查，系爭合建契
05 約乃一繼續性之契約，過程中勢必亦有諸多類同容積率不足等
06 關係系爭合建契約是否具有繼續履約之基本利基點之相關事
07 項，雙方可能未能取得共識，以致使系爭合建契約目的根本無
08 從達成，此時對於系爭合建契約僵局應如何解決，自應有相應
09 解決之法律效果，始不違反第2條二(三)訂立之本旨。故雖第2條
10 二(三)僅有準用前款召開協商會議，而未明文指出是否應準用召
11 開協商會議決議不成之法律效果，當屬契約之約定存有不備之
12 漏洞，自宜解為若有類同容積率不足等關係系爭合建契約是否
13 具有繼續履約之基本利基點之相關事項，經召集甲方地主召開
14 協商會議無法達成有效決議，而又協議不成時，自亦得準用系
15 爭合建契約自動解除之法律效果。

16 ③次查，觀諸系爭合建契約第2條二(二)規定乙方建商召開地主協
17 商會議時之出席可決比例若達成而為有效決議時，所產生之效
18 果為「甲方同意遵守」（亦即即便有反對之少數地主，亦需遵
19 守此一有效決議）。而對於無法為有效決議時，則產生「若協
20 議不成則本約毋庸催告無條件自動解除」之效果。由此以觀，
21 無法為有效決議時，甲方地主、乙方建商，並非不能合意繼續
22 為協議，此時應待至經過協議後，再為召開協商會議而仍不能
23 為有效決議，且系爭合建契約之當事人並已表達不願再繼續協
24 商者，方可認確認協議不成立，始有令系爭合建契約發生自動
25 解除之效力必要。申言之，此乃係基於系爭合建契約屬於甲方
26 地主、乙方建商本於契約自由所訂立之私法上契約關係，且為
27 繼續性法律關係，是對於契約所定解除條件，自非不得由當事
28 人合意進行變更，而為法律效果之緩和。且既然當事人已合意
29 繼續協議，且系爭合建契約又設有協商會議決議之機制，則既
30 然當事人彼此間，均已認知本件尚在協議中，自不能於未再召
31 開協商會議再為正式決議之情況下，逕行認定當事人間已協議

不成，始符合當事人間之信賴，俾與誠信原則相符。是於履行系爭合建契約，倘遇有履行系爭合建契約之重大事項，經乙方建商召開甲方地主協商會議，雖不能為有效決議，然系爭合建契約甲乙方當事人均同意繼續協商者，自應依合意由兩造繼續協商，待經過協商程序後，再次召開協商會議，進行決議，此時若再不能達成有效決議，而甲方或乙方當事人有其一不願意再繼續協商時，方可始系爭合建契約發生自動解除之效力。

④經查，系爭合建契約究竟應採「都變+都更」或「分街廓都更」，涉及到興建建築之基地大小或建築高度，甚至，亦可能影響容積率之達成，更是得否具體開啟都市更新申請程序，或應開起何種都市更新申請程序之前提問題，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)所示各項）。是此等事項，自屬系爭合建契約是否得繼續履行之重大事項，要無疑義。且此等事項，於系爭合建契約內土地範圍，經主管機關劃定為公劃更新單元並經公告之108年7月17日後，應由系爭合建契約之當事人取得共識決定，亦為兩造系爭0000000會議所決定（見不爭執事項(二)8.9.所示）。

⑤此查，於108年7月17日以後，蓮園公司雖召開系爭0000000會議、系爭0000000會議，對究竟採「都變+都更」、「分街廓都更」均未能達成有效決議（見不爭執事項(二)24.25.所示）。然系爭0000000會議結論已有：繼續由乙方建商補充說明，再召開協商會議討論（見不爭執事項(二)24.所示）。且系爭0000000會議之後，原告尚發函系爭合建契約當事人，召開系爭0000000會議，且表明該會議為說明會，且會議結論亦載稱：給予兩家建商自108年10月6日起計30天之期限協商合作事宜，惟期限內兩家仍無合作共識，則請蓮園於108年11月6日起再30天之期限，提出「分街廓都更」供地主再評比選擇等語（見不爭執事項(二)26.所示）；蓮園公司更本此於108年12月7日再召開說明會議，於會中對「分街廓都更」向地主為說明（見不爭執事項(二)27.所示）。由此以觀，系爭合建契約當事人雖於通檢公告後，曾召開性質為協商會議之系爭0000000會議、系爭0000000會

議，然系爭合建契約之甲方地主及乙方建商，並無以系爭0000000會議、系爭0000000會議之未達有效決議，即應認屬於協議不成之意思表示，甚而，建商其後均不斷繼續召開說明會進行溝通，反可認系爭合建契約之當事人，於協商會議不能達成有效決議後，係合意繼續協議。衡諸上開說明，進行協議後，自應再由建商召開協商會議，並申明該協商會議屬於最後正式確認系爭合建契約效力之集會，或雖未申明，然於協商會議有未達成有效決議時，即時申明不同意繼續協議，始能認已滿足第2條二(二)所定系爭合建契約自動解除之條件。詎原告、蓮園公司及甲方地主於系爭0000000會議、系爭0000000會議未能為有效決議後，均已以明示或具體舉動默示之方式，表達繼續為協議，且召開說明會欲使甲方地主瞭解「都變+都更」、「分街廓都更」之利弊。甚而，原告於自己召開之說明會中，亦作成決議同意由乙方兩家建商，繼續溝通，以提出方案供甲方地主評比。然原告竟於未再次召開協商會議，進行正式決議之情況下，突而於本案訴求系爭合建契約已因協商會議未達有效決議，而屬協議不成自動解除，不但背於上述系爭合建契約第2條二(三)準用(二)之意旨，更與其客觀上所為繼續協商而引起甲方地主信賴系爭合建契約仍繼續有效之信賴行為相悖，有違誠信原則，彰彰甚明。

⑥綜上所述，原告、蓮園公司於協商會議未能達成有效決議後，已與甲方地主均已合意繼續協議，然於繼續協議過程中，並未再召開協商會議，就協議過程為最終決議，自不能逕行判定系爭合建契約就「都變+都更」、「分街廓都更」方案最終已屬於協議不成之狀態。則原告主張：系爭合建契約都更案依系爭合建契約第2條二(二)(三)規定，已自動解除，當無所據。

2.原告主張：依系爭0000000條款第6條四約定，系爭合建契約已因於109年6月5日前未取得權利變換核准自動解除，亦屬無據。

①按按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之

事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，已論述如上。

- ②查系爭0000000條款將系爭合建契約第6條四約定：「已塌陷房屋甲方於領取補貼款即視同點交，廢棄物乙方得代為清除及辦理滅失登記。若乙方未於已塌陷房屋交屋日起3個月內完成滅失登記，並自完成日起3年內取得權利變換核准，本約自然解除，已滅失房屋領取之補貼款不須返還乙方」等語（見不爭執事項(三)2.所示）。由文義已明載契約自動解除之前提為：「若乙方建商未於…」之文字，當可窺知，系爭0000000條款第6條四之立約目的應係在課予乙方一個限期完成之義務。甚且，由其最後更規定自動解除後，「已滅失房屋領取之補貼款不須返還乙方」乙節，亦可認，系爭0000000條款第6條四係基於系爭合建契約自動解除之效果，係欲令有延宕取得權利變換許可責任之乙方建商，因此延宕產生不利益之結果。申言之，系爭合建契約係由乙方出資，由甲方地主出地，以都更程序興建大樓為主要約定內容。然於系爭合建契約由乙方建商申請都更程序，取得權利變換許可之前，系爭合建契約尚停留在相關行政程序或書面審查作業程序，建商尚不必投入大筆資金興建，然地主參與合建之基地財產，卻必須因此受到不得任意他用之拘束，若使權利變換許可程序長期延宕，將使地主財產支配處分權利受到過度拘束限制，建商反而因為尚未投入大筆資金興建，而無受急迫之壓力，故系爭0000000條款第6條四方會為此期限之限制，用以確保地主之財產不必無限期受拘束。據此以解，倘系爭0000000條款第6條四所定期限屆至，甲方地主並以為負擔，而願意繼續使其參與合建土地繼續受不能支配處分之拘束，放棄主張期限屆至，系爭合建契約自動解除之效力者，應為契約意旨所許。此時，自不許乙方建商以期限屆至，而主張系爭合建契約自動解除，否則，豈非將本來欲課予乙方地主負擔之系爭0000000條款第6條四，轉換為違約之乙方建商之保

01 護傘，而產生延宕違約之建商，得主張不受系爭合建契約之拘
02 束，反有違系爭0000000條款第6條四設立之本旨。甚至，造就
03 乙方建商若認系爭合建契約無利可圖時，直接消極不進行，等
04 待期限屆至，令系爭合建契約自動解除之結果。

05 ③經查，系爭合建契約已於106年6月6日完成已塌陷房屋最後1戶
06 滅失登記（見不爭執事項(三)3.所示），依系爭0000000條款第6
07 條四約定計算3年之期限固至109年6月16日屆滿。然於期限屆
08 滿後，甲方地主並未主張系爭合建契約自動解除，顯然係願意
09 就系爭合建契約合建土地，繼續受處分限制，而令系爭合建契
10 約繼續履行，衡諸上開說明，自無由乙方建商原告再為主張。
11 甚者，原告為乙方建商，而於期限屆至前，即於109年3月2日
12 向本院提起本案訴訟（見本院卷一第14頁起訴狀收文章戳所
13 示），顯然，已於期限屆至前，表明不願繼續履行系爭合建契
14 約，而任令系爭0000000條款第6條四所定期限經過。此時，如
15 再令原告得主張系爭0000000條款第6條四之自動解除效果，更
16 與契約正義有違，不能准許。

17 ④原告雖謂：若不令乙方建商亦得主張系爭0000000條款第6條四
18 之期限效力，則倘甲方建商不配合延宕申辦程序，其繼續受契
19 約拘束，對其不公平云云。然查，系爭合建契約中並非僅有此
20 一自動解除條款，如上所述，尚有第2條二(三)準用(二)之規定。
21 換言之，倘甲方地主針對履行契約必要事項，有延宕不決之情
22 形，乙方建商並非不能透過第2條二(三)準用(二)之規定，令系爭
23 合建契約自動解除，以為抗衡，要無原告所稱，不能主張系爭
24 0000000條款第6條四即會發生不公平之情。

25 (二)原告主張：兩造間於系爭合建契約前言及第8條約定，所有資
26 金係由雙方共同出資辦理系爭合建契約乙方應辦事務，故蓮園
27 公司本應負擔本件系爭合建契約事務費用1/2，105年7月後，
28 蓮園公司撤回申請，原告接辦續行系爭合建契約事務，原告已
29 支出辦理事務費用及行政管理、人力成本2676萬5349元及環
30 境清潔費用182萬8881元，共2859萬4230元，其得依系爭合建
31 契約共同出資之費用負擔法律關係規定，請求蓮園公司給付其

01 中1/2即98萬0533元，加計民事訴之變更狀送達翌日即109年10
02 月7日起算遲延利息，應屬有據，逾此範圍請求，當屬無據。

03 1.依系爭合建契約第8條規定，原告與蓮園公司間應屬共同出資
04 經營事業之合作合資之無名契約關係，應類推適用合夥規定，
05 雙方所為金錢出資或勞務出資，本應於事業完成結算收益後，
06 有虧損或不足時，始能互為請求。惟透過雙方特約，應得先就
07 已實際支出之金錢部分，先為結算請求。

08 ①按基於私法自治之原則，當事人間之契約不限於民法上之有名
09 契約，其他非典型之無名契約仍得依契約之性質及經濟目的而
10 類推適用關於有名契約之規定。又合資契約，乃雙方共同出資
11 完成一定目的之契約；合資契約與合夥均係契約當事人共同出
12 資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，惟兩者之差異僅在
13 合夥係以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不
14 得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬
15 （最高法院110年度台上字第2084號判決參照）。

16 ②經查，原告與蓮園公司間實際上確存在合作契約法律關係，但
17 並未再另行簽立書面契約，其等合作契約內容至少包含履行系
18 爭合建契約乙方義務所需必要費用，雙方應共同出資負擔，若
19 因系爭合建契約之執行產生利益時，雙方可共享分配，比例各
20 1/2，另蓮園公司應負責擔任本件都更合建之實施者等情，系
21 爭合建契約第8條一規定：本基地乙方為共同出資，雙方同意
22 由蓮園建設擔任實施者等語，為兩造所不爭執（見不爭執事項
23 (一)3.17.所示）。足見原告、蓮園公司間係約定，共同出資且利
24 用各自之建築專業服務，以提供系爭合建契約之乙方建商對甲
25 方地主所負之給付義務，以完成於合建土地上興建建物，並分
26 取合建所得建物以獲利，而達成一合資並合作完成一定事業，
27 取得相應不動產財產權之契約關係。基於此等共同出資與甲方
28 地主興建房屋後平均分配建物以各取利益之合作契約，應與民
29 法合夥所謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約關係相
30 類，確與當事人約定一方與他方完成一定工作而得請求給付報
31 酬之承攬契約截然有別，應得類推適用民法合夥之相關規定，

01 以定合作合資人間之權義歸屬。

02 ③次按民法有關合夥之出資規定為：合夥出資得為金錢或其他財
03 產權，或以勞務、信用或其他利益代之，金錢以外之出資，應
04 估定價額為其出資額，未經估定者，以他合夥人之平均出資額
05 視為其出資額，民法第667條第2、3項定有明文。且合夥之決
06 算及分配利益，除契約另有訂定外，應於每屆事務年度終為
07 之；合夥人執行合夥事務，除契約另有訂定外，不得請求報
08 酬，民法第676條、第678條第2項亦有明文。查原告與蓮園公
09 司間既然為合資合作關係，則原告與蓮園公司間為達成系爭合
10 建契約乙方建商對甲方地主所為服務或給付，而支出之費用或
11 勞務，性質上，應屬原告、蓮園公司為共同合作目的所支出之
12 出資性質，應類推合夥之規定，本應於合作目的完成時，按其
13 出資比例進行合夥之決算及分配利益，或彌補虧損方式，進行
14 平衡。尤其，原告與蓮園公司間，屬於類似合夥之合作關係，
15 合作當事人間所為有關勞務之提供，或提供勞務之成本，當更
16 屬出資之範疇，不得於目的達成前，逕行結算，而轉換為金錢
17 互為請求，否則，豈非與對目的之成敗無關，而受確定之報酬
18 之承攬人或受任人無異，顯然與雙方合作契約之本旨相悖。

19 ④惟查，蓮園公司於103年1月6日發包第三人安邦公司申辦自劃
20 「更新單元」，因此所支付之所有費用，原告即曾經結算負擔
21 其中1/2之委託費用（見不爭執事項(四)2.所示）。可見，履行
22 系爭合建契約過程中，原告與蓮園公司以金錢實際墊付相關費
23 用，雖本屬出資範疇，然已經兩造合意特約為各自為合作事業
24 所墊付之費用，並合意提前於合作目的達成前，即實際支付
25 時，逕行按出資比例1/2結算負擔。是就原告、蓮園公司各自
26 於履行系爭合建契約過程中，實際以金錢現實支付之必要費
27 用，應例外許於支付時，由支付人就對造應負擔部分先為請求
28 支付。

29 2.原告請求支出環境清潔費用180萬2131元，逾越部分應屬無
30 據。

31 ①經查，原告自102年9月起至108年12月止，曾委請第三人公司

01 進行上項及其他基地或其地上物之整理施作，至少共支付180
02 萬2131元（見不爭執事項(六)1.④所示）。且此費用均係因系爭
03 合建契約甲方地主已點交欲參與合建土地予乙方建商負責保管
04 整理（見不爭執事項見不爭執事項(六)1.①所示），而該等土地
05 上既有老舊建物維持、水溝疏浚、積水防制，甚至，因環境髒
06 亂遭環保局開罰後，而為改善所支出（見不爭執事項(六)1.⑤至
07 ⑭所示）。而衡情，系爭合建契約係於101年經訂立，且合建
08 土地造於102年間即已點交乙方建商，至今已長達將近9年，而
09 合建土地上多存有舊有磚造老建物，周遭環境、樹木、水溝難
10 免因時間經過而生衛生、積水等問題待處理，且依「臺北市自
11 行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」第3條規
12 定：「自劃案件空地過大基地認定基準為建築物地面層建築範
13 圍面積小於法定建築面積1/2」，此項規定意旨在於對於申請
14 自劃更新單元之土地範圍內，有建號之合法建物占土地比例亦
15 為都更申請時審查之基準，故有建號之建物必須維護整理，避
16 免倒塌滅失而使房屋面積小於法定建築面積1/2，形成空地過
17 大無法取得更新單元之劃定（見不爭執事項(六)1.②所示）。原
18 告又已提出上開各筆支出時之單據、施作照片為證（見不爭執
19 事項(六)1.③至⑦所示），當已可認，原告此部分支出，確實係
20 為維護合建土地所支出之上開環境衛生整理、積水整治費用，
21 自屬履行系爭合建契約所必要。被告徒以空言以：所為支出並
22 不必要，且均高於行情云云為辯，惟並未提出任何證據以實其
23 說，空言抗辯，自無所據。

24 ②次查，原告所提出之此部分環境整理費用，其中如本院卷一第
25 428-496頁原證28所示項次第9項代書費並無估驗單據，及第1
26 0、13、51項等僅有估驗單，金額總計2萬6750元部分，原告並
27 無提出付款憑證（見不爭執事項(六)1.④所示），實未能證明原
28 告確有現時支出此等費用，則衡諸上述(二)1.說明，其或有因此
29 負有對第三人之債務，然尚不得向被告請求負擔，僅得依出資
30 結算原則，待將來目的達成後，另行結算。

31 3.原告主張，其因系爭合建契約更新單元內之建築設計畫圖，而

01 支出費用即建築師規劃設計費用1758萬1078元。然其僅提出系
02 爭北市提列總表及系爭總表為證。然系爭北市提列總表不過為
03 主管機關於都更進行至權利變換許可階段時，為替都更地主審
04 查建商主張替地主辦理都更相關程序時，所支出之地主應於權
05 利變換中攤還建商之費用是否合理必要所訂定。系爭總表更係
06 原告自行依系爭北市提列總表之標準，按其自認系爭合建契約
07 已進行或其所謂超前部署預先進行之履約進度，所為費用支出
08 之推估，並無從證明原告現時已有此等規劃設計費用之支出。
09 此外，原告並未提出其現時已為此等費用支出之類如支出憑證
10 等證據，空言主張其已現時支出此筆費用，據以請求被告負
11 擔，當屬無據。

12 4.原告主張其得請求被告負擔都市更新規劃費377萬9280元，依
13 據亦同上(二)3.所示，而無確實憑據為證，依同一論理，自不能
14 准許，相關論述即同上述，於資不贅。

15 5.原告主張：其曾支出系爭合建契約合建契約前期分析或更新後
16 價值評估及權利變換改算之估價服務之估價師簽證費用15萬
17 元，業據其提出其與第三人遠見不動產估價師事務所簽訂「不
18 動產估價契約書」（見本院卷一第406-408頁所示），及該估
19 價師事務所所出具之費用收據（見本院卷二第384至385頁所
20 示）為證。且衡諸常情，雖系爭合建契約尚處於都更之前階
21 段，亦即僅完成劃定更新單元之程度（見不爭執事項(一)9.所
22 示）。然原告實際上確實亦已於系爭0000000會議後，啟動相
23 關「個變」程序，並使蓮園公司或甲方地主簽立系爭個變同意
24 書（見不爭執事項(二)12.所示），向主管機關陳情或提供資料以
25 供主管機關審查「個變」之妥當性（見不爭執事項(二)13.20.所
26 示）。而為說服甲方地主配合簽署，或使主管機關瞭解系爭合
27 建契約當事人對都更之規劃，應有先對於所採取方案之權利變
28 換價值先請先關估價師預估之必要。是此部分原告之現時支出
29 應屬真實，且屬必要。原告據以請求分擔，應屬有據。

30 6.原告主張：其已支付權利變換所需之委託第三人進行交通影響
31 評估其他規劃簽證費15萬元等語。然查，原告已自承：此部分

01 支出並非系爭合建契約進行至目前階段所需，而是其所謂「超
02 前部署」到進行事業計畫及權利變換階段送審所需資料，所為
03 支出（見本院卷六第183頁筆錄）。由此體察，於系爭合建契
04 約進行至目前程序階段，尚無必要支出此部分費用甚明。而系
05 爭合建契約又有系爭0000000條款第6條四之期限條款，期限屆
06 至，甲方地主是否會主張系爭合建契約自動解除效力，尚未可
07 知，若任令原告對於尚未到來之程序，無限支出費用，屆時當
08 可能均為枉然，實無令被告於合作目的尚未達成前，負擔此等
09 可能成為無益費用之風險。故原告此部分支出，或可於合作目
10 的達成時，列為出資之一部份結算，然並不得於此階段請求被
11 告負擔。

12 7.原告請求委請興南公司提供都市計畫變更所支出顧問費用70萬
13 元，業據其提出其於105年7月1日委託興南公司提供相關顧問
14 服務，雙方約定之委任備忘錄（見本院卷二第388頁所示）及
15 收據（見本院卷二第390頁所示）。蓮園公司亦不爭執其所為
16 支出，且亦自承：辦理相關「個變」程序，確實會有相關書圖
17 規劃費用之產生，依目前已進行進度合理費用不超過68萬2500
18 元為適當等語（見本院卷六第184頁筆錄），互核與原告所主
19 張之辦理「個變」程序，所為支出金額並無太大出入。且衡諸
20 原告雖為建築專業公司，然興南公司為系爭合建契約乙方建商
21 之前手，對於系爭合建契約所涉合建土地之相關條件應有相當
22 之瞭解，是原告委請興南公司提供顧問服務，準備相關書圖說
23 明，以促進「個變」相關程序，應屬有必要。是原告就其支出
24 70萬元部分，請求被告負擔，亦應認有據。

25 8.原告請求被告負擔其內部人事行政管理費用111萬8018元及風
26 險管理費328萬6973元部分，姑不論原告是否曾有相當此等金
27 額之人事管理成本之付出，已難僅憑原告依系爭北市提列總表
28 所制作之系爭總表加以證明。即便屬實，然此應屬原告與蓮園
29 公司間所成立之合作合資契約中，勞務出資之一部分，衡諸上
30 開(二)1.之說明，自應於合作目的達成後，再於合作合資完成之
31 成果中結算。否則，於合作目的尚未完成時，任令原告為請

求，豈非令為合作對象之蓮園公司，就原告為報酬之給付？殊與合作合資之性質，格格不入。

9. 蓮園公司抗辯：蓮園公司亦已支出應由原告負擔之必要費用，其得抵銷，應屬可採。經抵銷後，原告得請求被告給付之金額應為98萬0533元。

①按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第344條規定有明文。因此，債務種類、清償期相同，債務人應可主張抵銷。

②查原告應得請求被告負擔之環境清潔費用為180萬2131元、合建契約前期分析權利變換估價服務費用為15萬元、委請興南公司提供都市計畫變更所支出顧問費用70萬元，已經認定如上。則按被告應負擔比例1/2計算，金額應為132萬6066元。【計算式：（180萬2131元＋15萬元＋70萬元）×1/2），四捨五入】。

③次查，蓮園公司曾因履行系爭合建契約，有現時之支出總額計為69萬1065元，原告應負擔1/2即34萬5533元（見不爭執事項(七)所示）。經抵銷後，原告應得請求被告負擔給付之金額應為98萬0533元【計算式：132萬6066元－34萬5533元】。

(三)末查，因原告與蓮園公司間有合作合資契約法律關係，蓮園公司本應對原告因合作所為之勞務出資或預計所為出資，於將來合作目的完成時為結算，且因特約而就現時金錢之部分，即為計算分擔，已如上述。則原告並無從因原告墊付而免除其法律上應負擔或結算之義務，自無因原告之人力成本、管理成本等勞務支出或現時費用支出而受有何種利益，當不構成不當得利之要件。原告以其支出辦理事務費用2676萬5349元及環境清潔費用182萬8881元，共2859萬4230元，而依民法第179條不當得利之規定，請求蓮園公司給付其中1/2即1429萬7115元及民事訴之變更狀送達翌日即109年10月7日起算遲延利息部分，其中超過(二)所論應准許之98萬0533元部分，因不該當不當得利，於此法律關係亦均不能准許。至於原告請求金額於上(二)所論應依兩造間合作合資關係中對於現時支付之特約既算給付而應准許

01 之98萬0533元部分範圍內，雖依不當得利之法律關係請求，要
02 與上(二)所論法律關係並不排斥，且訴訟之目的均在於請求同一
03 應判准之損害賠償金額，核屬訴訟標的法律關係具有擇一、選
04 擇合併之關係。原告以合作合資法律關係請求被告給付既經認
05 為有據，則擇一關係之不當得利關係請求，即便再經審究，並
06 無由獲得更有利之結果，自不必再予論斷裁判。因此，原列爭
07 點(三)及其細項與此有關部分，自無特別再論述之需要，均附此
08 說明。

09 六從而，原告依與蓮園公司間之合作合資契約關係關於現時給付
10 負擔之約定，請求蓮園公司給付原告98萬0533元，及自民事訴
11 之變更狀繕本送達翌日即109年10月7日（見不爭執事項(八)所
12 示）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
13 應予准許，逾此範圍之請求，則均無理由，應予駁回。

14 七原告與蓮園公司分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假
15 執行，關於原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之
16 擔保金額，併予宣告。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回
17 而失所依附，應併予駁回。

18 八本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資
19 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，
20 附此敘明。

21 九據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決
22 如主文。

23 中 華 民 國 111 年 9 月 27 日
24 民事第三庭 法 官 王沛雷

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 111 年 9 月 27 日
30 書記官 邱筱菱