

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第222號

上訴人 臺中市○○區○○○段0000○000○0○00○0地號
都市更新會

法定代理人 鄭征富

訴訟代理人 袁裕倫律師

複代理人 徐嘉駿律師

被上訴人 聖昌營造股份有限公司

法定代理人 鄭清海

訴訟代理人 陳思仔

上列當事人間請求確認契約關係不存在等事件，上訴人對於中華民國113年1月31日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3019號第一審判決提起上訴，本院於114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴及追加之訴均駁回。

二、第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

上訴人於原審以民法第259條第1款、都市更新條例第49條第1款第6目規定為請求權基礎，請求被上訴人應向臺中市政府申請就臺中市○○區○○○段0000○000○0○00○0地號土地（原聯合商場，下稱系爭土地）都市更新事業計畫案（下稱系爭都更案）之實施者名義變更為上訴人，嗣於本院增加民法第541條第2項、第179條、都市更新條例第34條第2款第1目規定為請求權基礎，此係於第二審為訴之追加，且經被上訴人同意，其追加自屬合法。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：兩造於民國103年6月24日簽訂「臺中市○○區

01 ○○○段0000○○地號都市更新事業委託實施契約書」（下
02 稱系爭契約），約定上訴人提供系爭土地，由被上訴人辦理
03 都市更新事業及興建房屋，並委任被上訴人作為系爭都更案
04 之實施者，被上訴人亦以實施者地位，向臺中市政府申請報
05 核系爭都更案之擬訂事業計畫案。期間，被上訴人雖曾於10
06 6年1月25日，向臺中市政府申請報核「變更臺中市○○區○
07 ○○段0000地號等107筆（原74筆）土地（原聯合商場）都
08 市更新事業計畫案」（下稱106年變更計畫案）及「擬定臺
09 中市○○區○○○段0000地號等107筆（原74筆）土地（原
10 聯合商場）都市更新權利變換計畫案」（下稱106年權變計
11 畫案），然嗣又以無利潤為由，拒絕繼續進行，未依臺中市
12 政府106年3月23日中市都更字第0000000000號函（下稱106
13 年補正函）、110年11月11日府授都更字第0000000000號函
14 （下稱110年補正函）之要求，補正106年變更計畫案及106
15 年權變計畫案。上訴人已依系爭契約第7條約定，於111年4
16 月25日以豐原○○郵局00○存證信函解除系爭契約，爰依民
17 法第259條第1款、第541條第2項、第179條、都市更新條例
18 第49條第1款第6目、第34條第2款第1目規定，請求法院擇一
19 判命被上訴人應向臺中市政府申請就系爭都更案之實施者名
20 義變更為上訴人（原審判決確認兩造間系爭契約之法律關係
21 不存在，被上訴人未提起上訴，未繫屬本院者，不予贅
22 述）。

23 二、被上訴人抗辯：系爭契約係上訴人委由被上訴人辦理系爭都
24 更案，由上訴人提供系爭土地，被上訴人負責提供資金及技
25 術，並於系爭土地上興建房屋，俾進行合作開發，待房屋興
26 建完成後，兩造再依都市更新條例權利變換之規定，以上訴
27 人提供之土地所有權與被上訴人興建之房屋所有權進行互易
28 交換，係屬委任與互易之混和契約，並非單純的委任契約。
29 而被上訴人實施者地位，係源自臺中市政府104年3月2日府
30 授都更字第0000000000號函，核定都市更新事業計畫之行政
31 處分（下稱104年行政處分），而非系爭契約，是系爭契約

01 雖經上訴人解除，對被上訴人實施者之地位不生影響，上訴
02 人無從請求回復「實施者為上訴人」之狀態，遑論實施者地
03 位並非「給付物」等語。

04 三、原判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴並為訴之追
05 加，兩造聲明如下：

06 (一) 上訴及追加聲明：

07 (一) 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。

08 (二) 被上訴人應向臺中市政府申請就系爭都更案之實施者名義
09 變更為上訴人。

10 (二) 答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

11 四、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理
12 並協議簡化爭點如下：

13 (一) 不爭執事項：

14 (一) 兩造於103年6月24日簽訂系爭契約，約定由上訴人提供系
15 爭土地，由被上訴人出資辦理都市更新事業並興建房屋
16 (詳原審卷(一)第21至25頁)。

17 (二) 臺中市政府以104年行政處分核定發布實施由被上訴人擔
18 任實施者擬具之「擬訂臺中市○○區○○○段0000地號等
19 74筆(原聯合商場)都市更新事業計畫案」計畫書圖(詳
20 原審卷(一)第235至236頁)。

21 (三) 被上訴人於106年1月25日提具106年變更計畫案、106年權
22 變計畫案送交臺中市政府申請核定；經臺中市政府於106
23 年3月23日以106年補正函檢還予被上訴人，請被上訴人依
24 書面意見補正後再送審議，但被上訴人未按上開書面意見
25 為補正(詳原審卷(一)第209頁)。

26 (四) 自106年4月13日起至107年12月7日止，上訴人召開數次會
27 議，各該會議之召開日期，如原審卷(一)第304至310頁之
28 「日期」欄所載(詳原審卷(一)第83至101、135至137
29 頁)。

30 (五) 系爭都更案迄今僅進行至「都市更新事業計畫」經主管機
31 關審議通過核定發布實施階段，尚未進行至權利變換計畫

01 經主管機關審議通過核定發布實施階段。

02 (六)被上訴人於111年5月3日以豐原聯合都更0000000號函，申
03 請撤回106年變更計畫案、106年權變計畫案，經臺中市政
04 府以111年5月13日府授都更字第0000000000號函准予撤
05 回。

06 (七)上訴人分別於111年4月5日寄發豐原○○郵局00○存證信
07 函、於111年6月20日寄發豐原○○郵局00○存證信函、於
08 111年8月25日寄發豐原○○郵局00○存證信函予被上訴
09 人，被上訴人均於上訴人寄發翌日收受送達（詳原審卷(-)
10 第27至47頁）。

11 (八)被上訴人於111年7月26日委託律師寄發台北○○郵局0000
12 0號存證信函予上訴人，經上訴人於翌日收受送達。

13 (九)系爭契約業經上訴人於111年4月5日寄發豐原○○郵局00
14 ○存證信函解除（詳原審卷(-)第27至32頁）。

15 (二) 爭點：

16 上訴人主張依民法第259條第1款、第541條第2項、第179
17 條、都市更新條例第49條第1款第6目、第34條第2款第1
18 目等規定，請求被上訴人應向臺中市政府申請就系爭都更
19 案之實施者名義變更為上訴人，有無理由？

20 五、本院之判斷：

21 (一) 系爭契約應定性為委任與合資的混合契約：

22 (一)按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約
23 之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當
24 事人所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約
25 類型（民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或
26 為法律所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無
27 名契約與混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義
28 時，法院即應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容
29 或待決之法律關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否
30 與法規範構成要件之連結對象相符，進而確定其契約之屬
31 性，俾選擇適當之法規適用，以解決當事人間之紛爭。而

01 當事人訂定不能歸類之非典型契約，於性質相類者，自仍
02 可類推適用民法或其他法律相關之規定。此項契約之定性
03 及法規適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評
04 價，屬於法院之職責（最高法院109年度台上字第1021號
05 判決參照）。

06 (二)經查，系爭契約前言載明：「…，由甲方（即上訴人）提
07 供土地（及資金），由乙方（即被上訴人）出資辦理都市
08 更新事業並興建房屋合作事宜，…」，其第4條合作方式
09 約定：「一、甲方同意協助乙方辦理本更新案事業計畫暨
10 權利變換計畫相關事宜，包括更新前後房地權利價值查估
11 及選定、更新單位選配及協調、更新期間異議之處理等，
12 並協助通過臺中市政府都市更新審議、核定及發佈實施等
13 更新程序。二、甲乙雙方協議本更新案之辦理方式，以都
14 市更新權利變換方式執行，由甲方提供土地（及資金），
15 乙方提供資金及建築技術，依現行都市更新、建築管理等
16 相關法令規劃合作建築開發。三、產權保證及合併移轉：
17 …（二）土地產權之合併移轉：1.本基地各筆土地依法得
18 辦理合併分割時，甲方應同意辦理相關產權登記，並於都
19 市更新事業計畫暨權利變換計畫中一併敘明。2.更新後土
20 地產權依據本基地都市更新權利變換計畫所約定時程辦理
21 產權移轉。」、第5條更新後選配及價金找補方式約定：
22 「一、更新後房地單位選配方式：依據都市更新權利變換
23 實施辦法第11條規定，乙方應訂定期限（不得少於30日）
24 辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請，
25 …。未於規定期限內提出申請者，則依都市更新相關法令規
26 定辦理。原地主分配剩餘之房地單位，則由實施者替代分
27 配之。二、差額價金計算方式：本更新案選配房地單位價
28 金找補方式，以權利變換方式辦理；…，以權利變換計畫
29 書核定更新後各單位房地價值計算該單位應繳納之差額價
30 金。」（詳原審卷(一)第22至24頁）。可知，上訴人就系爭
31 都更案，需提供土地及資金，被上訴人則需提供資金及建

01 築技術興建房屋，兩造再依都市更新相關法規，辦理都市
02 更新、權利變換及產權移轉。由兩造於本院同稱：系爭契
03 約並沒有約定興建房屋由誰擔任起造人，一般都更是委託
04 信託銀行為起造人，目前因為權利變換計畫並沒有送市政
05 府核定，沒到土地信託階段，所以沒有約定信託銀行等語
06 （詳本院卷第158頁），上訴人於本院陳稱：先前都市更
07 新相關計畫，已經由上訴人出資委託卓越資產鑑定有限公
08 司（下稱卓越公司）辦理先期的事業規劃。後續興建房屋
09 是由土地融資取得部分資金，故興建房屋的款項，是由兩
10 造各出一部分等語；被上訴人於本院陳稱：卓越公司的費
11 用，兩造各出一部分，興建房屋的費用，銀行不可能全部
12 核貸，土地融資的部分算上訴人出的，其餘算被上訴人出
13 的，目前被上訴人已支出陳世展建築師部分設計規劃的費
14 用，另已支付新臺幣（下同）704萬元建築設計規劃保證
15 金，存放在臺中市建築師公會等語（詳本院卷第208
16 頁）。顯見，兩造就申請都市更新的相關費用及房屋的興
17 建費用，依約均有出資的義務，且依約興建之房屋所有
18 權，並非由被上訴人原始取得，並無被上訴人所稱以其興
19 建之房屋所有權，與上訴人之土地所有權互易之情事，此
20 部分應屬兩造共同出資完成都市更新事業，再依都市更新
21 條例有關權利變換規定分配利潤之合資契約性質。又實施
22 者：指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團
23 體。都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為
24 限。經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有
25 權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃
26 定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，
27 連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核
28 准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委
29 託都市更新事業機構為實施者實施之。未經劃定應實施更
30 新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開
31 發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定

01 基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區
02 之都市更新事業。108年1月30日修正公布前之都市更新條
03 例第3條第4款、第10條第1項、第11條、第14條前段定有
04 明文。即無論有無經主管機關劃定應實施更新之地區，土
05 地及合法建築物所有權人，均得依上開規定，自行組織更
06 新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業
07 機構為實施者實施之。兩造既係依都市更新條例規定辦理
08 系爭都更案，由上訴人委託被上訴人為實施者，向臺中市
09 政府申請系爭都更案，則兩造間就系爭都更案之申請，自
10 係成立委任契約性質。且因系爭契約係由委任契約之構成
11 分子，與合資契約之構成分子混合而成，各具有一定之分
12 量，其既同時兼有「事務處理」與「共同出資完成一定目
13 的」之特質，即不能再將之視為純粹之委任或合資契約，
14 而應歸入非典型契約中之混合契約。且以上訴人委任被上
15 訴人擔任實施者進行之系爭都更案，事繁且雜，兩造卻未
16 約定任何報酬，顯然兩造係將原有報酬計算在日後合資之
17 利潤分配中，委任及合資在給付上構成經濟上一體性，應
18 同其命運。至於最高法院110年度台上字第300○請求履行
19 契約等事件，其個案情節與本件並不相同，該案認定兩造
20 間簽訂之都市更新合作開發契約書，其契約定性為委任與
21 互易的混合契約，於本件自無從比附援引。

22 (二) 上訴人請求被上訴人應向臺中市政府申請就系爭都更案之
23 實施者名義變更為上訴人，並無理由：

24 (一) 被上訴人實施者地位之取得，係本於臺中市政府104年行
25 政處分，其變更應依都市更新條例第37條規定辦理：

26 1. 內政部營建署112年1月11日營署更字第0000000000號函載
27 明：都市更新條例第36條第1項第2款規定，實施者為都市
28 更新事業計畫應表明事項之一，另依本條例第32條、第33
29 條及第37條規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂並應取
30 得土地及合法建築物所有權人一定比率之同意，經主管機
31 關辦理公開展覽、公聽會、聽證，並組成都市更新及爭議

01 處理審議會審議通過後核定發布實施；變更時亦同。另都
02 市更新事業計畫核定後，如僅涉及實施者之變更，已依本
03 條例第37條規定徵詢同意，並經原實施者與新實施者辦理
04 公證，其變更程序得依本條例第34條第2款第1目規定免辦
05 理公聽會、公開展覽及審議。另按本條例第75條及第76條
06 規定，都市更新事業計畫核定後，地方主管機關得視實際
07 需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形，並
08 依檢查結果採取相關處置，如令其改善、停止營運及限期
09 清理等，實施者若不遵從前項時，地方主管機關得撤銷其
10 更新核准。已核定發布實施之都市事業計畫，除經地方主
11 管機關撤銷原核定計畫外，都市更新會如欲擔任實施者，
12 需依上開規定程序變更都市更新事業計畫，且經主管機關
13 核定後，始具有實施者之身分（詳原審卷(一)第409至410
14 頁）。

- 15 2.都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：
- 16 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第32條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：（一）第36條第1項第2款實施者之變更，於依第37條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第32條及第33條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議：
- 21 （六）第36條第1項第2款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。都市更新條例第34條第2款第1目、第49條第1款第6目定有明文。實施者擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，擬定或變更都市更新計畫後，送交各級主管機關審議前，應於應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為15日。各級主管機關依第32條規定核定發布實施都

01 市更新事業計畫前，應舉行聽證，為同條例第32條第1、
02 2、3項、第33條第1項所明定。上訴人援為請求權基礎之
03 同條例第34條第2款第1目、第49條第1款第6目規定，僅係
04 規定實施者的變更，於依同條例第37條規定徵求同意，並
05 經原實施者與新實施者辦理公證者，可免依同條例第32條
06 及第33條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議。上訴
07 人既未依同條例第37條規定徵求私有土地與私有合法建築
08 物所有權人數及所有權面積之同意，亦未與被訴人達成實
09 施者變更之合意並辦理公證，已難依同條例第34條第2款
10 第1目、第49條第1款第6目規定，免依同條例第32條及第3
11 3條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議，遑論逕以
12 之作為請求權基礎，請求被上訴人向臺中市政府申請就系
13 爭都更案之實施者名義變更為上訴人，臺中市政府112年9
14 月20日府授都更字第0000000000號函（詳原審卷(二)第59至
15 60頁）亦同斯旨。上訴人就此容有誤解，並無理由。

16 (二)兩造對系爭契約業經上訴人於111年4月5日寄發豐原○○
17 郵局00○存證信函，依系爭契約第7條約定解除，均不爭
18 執。原審據此判決確認兩造於103年6月24日簽訂系爭契約
19 之法律關係不存在，被上訴人亦未提起上訴。而該條約
20 定：「甲乙雙方同意本案如未能於簽訂『本約』之日起二
21 年內完成都市更新權利變換計畫之核定及發佈實施，雙方
22 均得解除『本約』，乙方得逕自律師處取回履約保證金，
23 但不得要求甲方支付已投入之費用。…。」（詳原審卷(一)
24 第24頁），已有約定兩造依系爭契約第7條約定解除契約
25 後的法律效果，該條既未約定兩造於解除契約後，被上訴
26 人應向臺中市政府申請就系爭都更案之實施者名義變更為
27 上訴人，顯然被上訴人並無上開契約義務存在。而被上訴
28 人係經臺中市政府104年行政處分取得實施者，為兩造所
29 不爭執，是上訴人雖委任被上訴人為系爭都更案的實施
30 者，然被上訴人之實施者地位，並非上訴人所給付之「給

01 付物」，上訴人依民法第259條第1款規定為上開請求，自
02 屬無據。又縱認系爭契約第7條未詳盡約定兩造解除契約
03 後的法律效果，應依民法第259條規定，負回復原狀義
04 務，然回復原狀僅係回到兩造簽約前的原點，被上訴人實
05 施者地位，既係因臺中市政府104年行政處分所取得，則
06 回復原狀自不包括上訴人得請求被上訴人向臺中市政府申
07 請就系爭都更案之實施者名義變更為上訴人。

08 (三)受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委
09 任人；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
10 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
11 同，民法第541條第2項、第179條固定有明文。惟被上訴
12 人實施者地位，係因臺中市政府104年行政處分所取得，
13 並非無法律上之原因，該實施者之變更，復應依都市更新
14 條例第37條規定辦理。況且，系爭契約為委任與合資的混
15 合契約，委任與合資在給付上構成經濟上一體性，應同其
16 命運，亦如前述，系爭契約並未約定被上訴人在履約過程
17 中或契約解除後，應將實施者名義變更為上訴人，即難認
18 實施者地位係被上訴人為上訴人取得之權利，是上訴人單
19 獨割裂系爭契約內容，援引民法第541條第2項規定為上開
20 請求，無視系爭契約有關合資部分的其他約定，顯已忽略
21 系爭契約已係非典型契約中之混合契約，而非純粹之委任
22 契約，同屬無據。而實施者地位既非被上訴人為上訴人取
23 得之權利，自未因系爭契約之解除，而成為無法律上之原
24 因，上訴人依民法第179條規定，為上開請求，亦屬無
25 據。

26 六、綜上所述，上訴人主張兩造間為單純委任契約之法律關係，
27 依民法第259條第1款、第541條第2項、第179條、都市更新
28 條例第49條第1款第6目、第34條第2款第1目等規定，請求被
29 上訴人應向臺中市政府申請就系爭都更案之實施者名義變更
30 為上訴人，均無理由。原審就上訴人依民法第259條第1款、
31 都市更新條例第49條第1款第6目規定，請求被上訴人應向臺

01 中市政府申請就系爭都更案之實施者名義變更為上訴人部
02 分，為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決
03 不當，求予廢棄改判，並於本院追加民法第541條第2項、第
04 179條、都市更新條例第34條第2款第1目規定為請求權基
05 礎，均無理由，均應予駁回。

06 七、本件為判決基礎之事證已明，兩造其餘主張、陳述及所提證
07 據，經本院審酌後，認均與上開結論無礙，不再一一論述，
08 併予敘明。

09 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

11 民事第七庭 審判長法官 陳得利

12 法官 高英賓

13 法官 廖欣儀

14 正本係照原本作成。

15 上訴人得上訴。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
18 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

19 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
20 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
21 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

23 書記官 詹錫朋

24 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日