

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3089號

原告 張基治

陳天來

上二人共同

訴訟代理人 游朝義律師

複代理人 邱瓊儀律師

被告 瓏山林都更股份有限公司

法定代理人 蔡孝宜

訴訟代理人 張毓桓律師

上列當事人間請求確認法律關係不存在事件，本院於民國109年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告張基治與被告間民國102年7月23日所簽立之都市更新或合建契約之法律關係不存在。

確認原告陳天來與被告間民國102年7月8日所簽立之都市更新或合建契約之法律關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原依兩造間合建契約法律關係、民法第71條、第148條、第226條、第256條規定為請求權基礎，主張兩造間合建契約法律關係已解除，嗣於109年11月20日言詞辯論期日追加民法第247之1條為請求權基礎（見本院卷二第31頁），核原告所為追加，均係基於兩造間合建契約糾紛，原告可否解除合建契約之同一基礎事實，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准

許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）被告前於102年7月23日與原告張基治就其所有坐落於新北市○○區○○段00地號之建築用地、土地持分面積106平方公尺（約32.07坪）暨其上板橋區新興段73、1645建號，面積合計175、200.56平方公尺合計52.94、60.67坪（門牌號碼：新北市○○區○○○路○段0號1-2樓、3號3-4樓）簽訂新北市○○段0地號等26筆土地都市更新或合建契約書。被告另於102年7月8日與原告陳天來就其所有坐落於新北市○○區○○段00地號之建築用地、土地持分面積104平方公尺（約31.46坪）暨其上板橋區新興段96、1646建號，面積合計164、200平方公尺合計49.61、60.6694坪（門牌號碼：新北市○○區○○○路○段0號1-4樓）簽訂新北市○○段0地號等28筆土地都市更新或合建契約書（2份契約合稱系爭合建契約、系爭都更案）。

（二）系爭合建契約第12條第10款（下稱系爭條款）約定：「本次都市更新範圍內13戶有門牌之透天房屋之所有權人，自簽署都市更新同意書及都市更新或合建契約書完成日起（不含畸零地），乙方（即被告）需於5年內取得建照，若5年內不能取得建照時，甲方（即原告）有權選擇解除本契約；但若都市更新事業計畫已核准或可資證明都市更新事業計畫會核准則不在此限。」，其中有關被告取得建照之5年期限起算日附有「本件都市更新範圍內13戶有門牌之透天房屋之所有權人，自簽署都市更新同意書及都市更新或合建契約書完成日起（不含畸零地）」之條件，屬定型化契約條款，致被告給付「取得建照」之契約義務5年期限約定形同虛設，變相排除被告依民法第229條規定應付之遲延責任，限制原告解除權之行使，使原告永無期限因契約所約定之信託關係無法行使對所有不動產之處分權，對原告有重大不利益且顯失公平，依民法第247條之1

第1、3、4款，系爭條款應屬無效。況被告嗣後因未能取得13戶有門牌之透天房屋之所有權人簽署都市更新同意書及合建契約，乃依系爭合建契約第1條第2項約定自行調整都市更新基地範圍，排除13戶有門牌之透天房屋後，送件申請都市更新，應認系爭條款所附條件已不存在，故系爭條款應解釋為：自原告簽署系爭合建契約完成日起，被告需於5年內取得建照，若5年內不能取得建照時，原告得解除契約。而原告張基治、陳天來與被告簽署系爭合建契約之日期分別為102年7月23日、102年7月8日，迄今已逾5年期間，原告2人自得主張解除契約，原告張基治代理陳天來等5人於107年7月26日以存證信函通知被告解除系爭合建契約。又系爭都更案業於103年5月7日經新北市政府都市更新處駁回確定，則被告給付義務顯已給付不能，迄今亦已逾5年，原告亦得依系爭條款、民法第226條第1項、同法第256條規定解除系爭契約，原告2人爰再以起訴狀之送達作為對被告解除系爭合建契約之意思表示，則系爭合建契約經原告解除後，兩造就系爭合建契約之法律關係已不存在等語。並聲明：1.確認原告張基治與被告間102年7月23日所簽立之都市更新或合建契約之法律關係不存在。2.確認原告陳天來與被告間102年7月8日所簽立之都市更新或合建契約之法律關係不存在。

二、被告則以：被告依據系爭合建契約第1條第2項約定，本即有調整都市更新基地之權，且新北市政府都市更新處駁回被告系爭都更案之理由係因希望更新範圍能擴大並完整考量，並非如原告所稱系爭都更案已無法履行。又被告是與合建地主個別磋商，系爭合建契約並非定型化契約，原告徒憑被告送件後遭到主管機關駁回為由，逕自變更系爭條款解釋方式，主張依系爭條款或依民法第226條第1項、第256條規定解除兩造間系爭合建契約，均無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

01 (一) 被告前於102年7月23日與原告張基治就其所有坐落於新北
02 市○○區○○段00地號之建築用地、土地持分面積106平
03 方公尺(約32.07坪)暨其上板橋區新興段73、1645建
04 號,面積合計175、200.56平方公尺合計52.94、60.67坪
05 (門牌號碼:新北市○○區○○○路○段0號1-2樓、3號3
06 -4樓)簽訂新北市○○段0地號等26筆土地都市更新或合建
07 契約書。

08 (二) 被告前於102年7月8日與原告陳天來就其所有坐落於新北
09 市○○區○○段00地號之建築用地、土地持分面積104平
10 方公尺(約31.46坪)暨其上板橋區新興段96、1646建
11 號,面積合計164、200平方公尺合計49.61、60.6694坪
12 (門牌號碼:新北市○○區○○○路○段0號1-4樓)簽訂
13 新北市○○段0地號等28筆土地都市更新或合建契約書。

14 (三) 原告二人前開所有土地及建物所有權,業依系爭合建契約
15 第5條第3項約定信託登記予被告指定之金融機構。

16 (四) 被告就新北市○○區○○段0地號等26筆土地於103年2月2
17 7日向新北市政府都市更新處申請都更,業遭新北市政府
18 都市更新處於103年5月7日發函駁回被告之申請案。

19 (五) 被告曾收受原告張基治所寄發之內湖郵局第851號存證信
20 函。被告曾寄發台北興安郵局第1335號存證信函予原告張
21 基治。

22 四、得心證之理由：

23 原告主張系爭條款屬定型化契約條款,對原告有重大不利益
24 且顯失公平,依民法第247條之1第1、3、4款,系爭條款無
25 效;且被告自行調整都市更新基地範圍,排除13戶有門牌之
26 透天房屋後,送件申請都市更新,應認系爭條款所附條件已
27 不存在,故系爭條款應解釋為:被告應自原告簽署系爭合建
28 契約完成日起5年內取得建照,否則原告得解除契約,而原
29 告簽約迄今已逾5年。又系爭都更申請案業於103年5月7日經
30 新北市政府都市更新處駁回確定,則被告給付義務顯已給付
31 不能,迄今亦已逾5年,是原告得依系爭條款或民法第226條

01 第1項、第256條規定，以本件起訴狀之送達，據以解除系爭
02 合建契約等情，為被告所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩
03 造爭點分述如下：

04 (一) 原告請求確認兩造間系爭合建契約法律關係不存在，有無
05 確認利益？

06 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
07 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。
08 而所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
09 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態
10 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
11 言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要
12 件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年
13 台上字第1031號裁判意旨參照）。經查，原告主張伊等已
14 於107年7月26日以存證信函通知被告解除系爭合建契約，
15 此為被告所否認，則兩造間就系爭合建契約法律關係之存
16 否即屬不明確，致原告在主觀上認其在私法上之地位有受
17 侵害之危險，而該不安之狀態得以本判決除去之，揆諸上
18 開說明，原告有即受確認判決之法律上利益，自得提起本
19 件確認之訴。被告固辯稱上開存證信函寄件人僅原告張基
20 治一人，故原告陳天來並無確認利益云云，然細譯存證信
21 函內容，明載：「甲方：張基治、陳天來、陳俊宏、陳俊
22 奕、楊太郎等依系爭條款，甲方選擇解除本契約…」、
23 「甲方：張基治、陳天來、陳俊宏、陳俊奕、楊太郎等要
24 求乙方（即被告）於107年8月30日前解除契約」等語，可
25 見原告陳天來同有以上開存證信函向被告解除合建契約之
26 意，該系爭存證信函內容經被告所否認，原告陳天來復以
27 本件起訴狀之送達為向被告解除系爭合建契約意思表示，
28 亦為被告所否認，則原告陳天來與被告間合建契約關係之
29 存否同樣陷於不明確之狀態，且原告陳天來能以本件確認
30 判決除去之，是原告陳天來提起本件訴訟自亦有即受確認
31 判決之法律上利益甚明，被告此節所辯，並非可採。

01 (二) 原告主張依系爭條款或民法第226條第1項、第256條規定
02 解除系爭合建契約，有無理由？

03 1.原告主張系爭條款屬定型化契約條款，應屬無效；另被告
04 已被告自行調整都市更新基地範圍，排除13戶有門牌之透
05 天房屋後，送件申請都市更新，系爭條款所附條件已不存在，
06 系爭條款應解釋為：自原告簽署系爭合建契約完成日起，
07 被告需於5年內取得建照，若5年內不能取得建照時，
08 原告得解除契約。而原告張基治、陳天來與被告簽署合建
09 契約之日期分別為102年7月23日、102年7月8日，迄今已
10 逾5年期間，原告2人自得依系爭條款解除契約等語，然
11 查：

12 (1)按定型化契約係指由締約當事人之一方預先擬定契約條
13 款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，惟恐當事人
14 間因經濟上與智識上處於地位不對等狀態，使締約地位弱
15 勢之一方喪失決定契約內容之自由。立法或司法者乃積極
16 介入定型化契約關係之調整及契約內容之控制，甚而授權
17 以行政規制介入方式，以確保締約弱勢一方之權益。如經
18 當事人磋商後始簽訂之契約，已可保障當事人各自之權
19 益，則該契約即難認係定型化契約。綜觀原告2人合建契
20 約內容，固係由被告以電腦繕打先行備妥內容相同之契
21 約，惟兩造簽訂系爭合建契約之目的係由原告提供所有之
22 不動產，委由被告擔任系爭都市更新案之實施者，為原告
23 處理系爭都市更新案之都市更新事務，被告並負責整併板
24 橋區新興段2地號等26筆土地，待都市更新程序完成後，
25 再由被告於前開土地上起造新大樓，原告則依兩造協議分
26 配內容以原告之土地與被告興建之新大樓互易，系爭合建
27 契約內容是經雙方綜合評估後磋商契約分配比例及各項條
28 款後簽訂，絕非被告單方預先擬定條款內容而原告無協商
29 變更之權，且原告有決定是否締約及與何人締約之能力，
30 從而，系爭合建契約顯非定型化契約甚明。

31 (2)原告雖主張系爭條款所附條件以「本次都市更新範圍內13

01 戶有門牌之透天房屋之所有權人，自簽署都市更新同意書
02 及都市更新或合建契約書完成日起（不含畸零地）」為被
03 告履行契約義務5年期限之起算日，該期限約定形同虛
04 設，變相排除被告依民法第229條規定應付之遲延責任，
05 限制原告解除權之行使，使原告永無期限因契約所約定之
06 信託關係無法行使對所有不動產之處分權，對原告有重大
07 不利亦且顯失公平云云，惟地主和建商間之互信程度、是
08 否達成共識攸關都市更新案是否成案，且整合各地主意見
09 非一蹴可及等情，應為原告2人於簽約前有所認識，而系
10 爭合建契約內容是經雙方綜合評估後磋商而成，且原告可
11 選擇是否締約，已如前述，衡酌兩造就系爭合建契約之權
12 義、利益，難認系爭條款有關履行契約條件、期限限制之
13 約定有權義嚴重失衡、顯失公平情形，揆諸前揭說明，本
14 件並無民法第247條之1關於定型化契約限制規定之適用，
15 原告主張依民法第247條之1第3款、第4款規定，系爭條款
16 應為無效，即非可取。

17 (3)原告另主張被告已依系爭合建契約第1條第2項約定，自行
18 調整都市更新基地範圍，排除13戶有門牌之透天房屋後，
19 送件申請都市更新，可認系爭條款所附條件已不存在云
20 云。惟觀之被告就系爭都更案送件的都市更新事業概要，
21 該事業概要名稱即記載「新北市○○區○○段0地號等26
22 筆土地」，並說明更新單元範圍為26筆土地，所有權人共
23 26人等語（見本院卷一第413、415頁），新北市政府都市
24 更新處103年5月7日新北更事字第1033414118號駁回系爭
25 都更案申請函文亦載明系爭都更案更新範圍為「新北市○
26 ○區○○段0地號等26筆土地」（見本院卷一第151頁），
27 可見被告送件申請都市更新時並未排除13戶有門牌之透天
28 房屋，原告復無提出其他證據證明被告有調整系爭都更案
29 都市更新基地之範圍，其空言主張系爭條款所附條件已不
30 存在，即非可採。

31 (4)依上論述，系爭條款所附條件並無無效或不存在之情，而

該條件尚未成就，為兩造所不爭執，原告逕自變更系爭條款解釋為自原告2人簽訂系爭合建契約之日起開始起算被告履行契約義務之5年期限，並據此主張被告已逾履約期限進而解除系爭合建契約，尚屬無據。

2.原告主張系爭都更案業經新北市政府都市更新處駁回確定，則被告給付義務顯已給付不能，原告得依民法第226條第1項、同法第256條規定解除系爭契約等語：

按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條分別定有明文。查系爭都更案經被告於103年2月27日向新北市政府都市更新處申請「擬訂新北市○○區○○段0地號等26筆土地都市更新事業概要案」，惟上開申請案於103年5月7日經新北市政府都市更新處以「…一、有關更新單元範圍部分，經鄰地地主陳情本案將周邊現有巷道均納入更新單元，影響未納入鄰地之交通動線及日照權，且擔憂造成未來鄰地無法合併更新，希望更新範圍能擴大並完整考量，且該範圍已由市府輔導中。另本案更新單元所屬街廓涉及大眾捷運系統穿越…如依目前更新單元規模及規劃，剩餘街廓並無法申請該項補償，勢將影響地主權利，並違背政府承諾。二、本案將國有土地及現有巷道納入更新單元作為法定空地使用，以致於更新後建築規模集中配置，並無提供更寬裕的退縮或開放空間，並無益於周邊整體環境之提昇及改善。…」為由，決議不同意系爭都更案更新單元範圍之申請，而駁回被告之申請，此有新北市政府都市更新處103年5月7日函在卷可稽（見本院卷一第151至155頁），顯見被告前以系爭合建契約第1條約定之新北市○○區○○段0地號等26筆土地為都市更新單元範圍之系爭都更案業遭主管機關不予同意，是縱使被告依系爭條款所附條件取得13戶有門牌之透天房屋之所有權人簽署都市更新同意書及合建契約，被告亦無從再以同一更新單元範圍之都更案重行取得

01 主管機關之核准許可；即系爭都更案前階段之都市更新程
02 序實施部分，自新北市政府都市更新處駁回被告之系爭都
03 更案申請之日起，被告已無法履行完成系爭都更案之都市
04 更新事務，被告自無從取得新北市政府都市更新處核准辦
05 理系爭都更案，並據以向新北市政府建築管理單位申請核
06 發建造執照，系爭合建契約約定被告應負申請建造之給付
07 義務已無法履行完成，足以影響兩造簽訂系爭合建契約目
08 的之達成，使原告無法實現訂約之利益，此給付不能事由
09 應屬可歸責於被告致，原告主張依民法第226條第1項及第
10 256條規定，以起訴狀繕本之送達解除系爭合建契約，即
11 屬有據。系爭合建契約應於本件起訴狀繕本送達被告之日
12 即108年8月23日（見本院卷一第137頁）生解除之效力。

13 五、綜上所述，原告已依民法第266條第1項、第256條規定合法
14 解除系爭合建契約，系爭合建契約已經合法解除而失其效
15 力。從而，原告起訴請求確認原告張基治與被告間102年7月
16 23日所簽立之都市更新或合建契約之法律關係不存在；確認
17 原告陳天來與被告間102年7月8日所簽立之都市更新或合建
18 契約之法律關係不存在，均有理由，應予准許。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
20 決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

21 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
24 民事第一庭 法 官 熊志強

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
29 書記官 沈世儒