臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4352號

原　　告　國泰建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張清樾

訴訟代理人　蔡志揚律師

　　王玲櫻律師

被　　告　杜紀玉燕

訴訟代理人　林彥廷律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國109年5月13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

一、原告起訴主張略以：

㈠原告擬開發臺北市南港區南港段三小段68-3、316-1、316-3、316-4、319地號等5筆土地，並以都市更新方式進行開發。原告前於民國104年7月29日以「臺北市南港區南港段三小段68-3等5筆土地都市更新事業計畫案」向臺北市政府申請事業計畫報核。被告為系爭開發基地地主之一，與原告協商後，同意提供其所有坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地，所有權應有部分456/10000，暨其上坐落臺北市○○區○○段○○段000○號建物，所有權應有部分全部參與合作開發，雙方於107年5月15日簽定「都市更新合作開發契約書」(原證1)。其後，系爭都更案於107年6月21日經臺北市政府以府都新字第10631738103號函核定在案(原證2)。然臺北市政府於107年8月22日以府授都新字第1076006140號函暨其附件(原證3)，通知因建築管理處認定基地內120巷屬於私設通路，無法依原核定內容廢巷改道，應於文到6個月內申請變更事業計畫，逾時將依行政程序法第117條規定撤銷。為此，原告遂於107年10

月13日召開變更事業計畫及選屋說明會議，除向全體地主說明變更緣由及內容外，另請地主出具已簽署完畢之變更事業計畫同意書，待取得全體地主100%同意書時，系爭開發基地之都市更新程序即可依臺北市都市更新168專案方式進行審議，以大幅縮短審議時程。然截至今日，獨被告遲未簽署提出同意書，使系爭都更案延宕審議時程長達12個月以上，無法依臺北市都市更新168專案方式進行。

㈡原告前於107年11月中上旬多次親洽或電聯被告，復於107年11月20日及同年12月4日以公司函(原證4)予被告說明相關始末，並就被告於107年11月22日函覆所提疑義，再次說明120巷坐落位置為南港三小段316-3地號土地，該地號產權為原告所有，係因70年間興建成功新城社區時作為同地段316與316-4地號建案使用之私設道路並無償供公眾使用，並非316與316-4地號住戶所有，期間歷經三年多都市更新審議，各級單位對此均無異議。且120巷土地若不納入基地範圍，恐造成畸零地，亦有違都市更新精神，故原告依法應將120巷劃入本都市更新案範圍，報核之基地範圍亦自始至今均無更動，更新後仍將維持為供公眾使用之路地。經原告以函文說明、釋疑及多次拜訪後，被告仍未遵期提出變更事業計畫同意書，原告為減少已面臨之嚴重損失，故而進一步委請律師於108年5月9日發函催告被告(原證5)，應於文到10日內提供已簽署完成之變更事業計畫同意書，否則將依約進行其他後續相關程序等。該份律師函並於108年5月10日送達被告(原證6)，即生催告之效果，惟被告遲未履行，原告爰依合建契約第9條第1項、第2項約定請求被告簽署並提供「變更臺北市○○區○○段○○段0000地號等5筆土地都市更新事業計畫案同意書」予原告。另外，依系爭合建契約第14條第1項之約定與民法第226條第1項、第227條第1項之規定，請求被告給付因其遲未履約，致系爭都更案無法以臺北市都市更新168專案方式進行，進而延宕一年以上程序，造成原告因系爭都更案程序所必須而已簽署之契約，無法取得該一年期間預期獲得之利益，喪失相當於一年法定利息之利益；

及原告因系爭都更案所獲得之總利潤，延後一年始能取得，所喪失相當於一年法定利息之利益，此二項利益損失估計共新臺幣(下同)2190萬元暨自律師函送達後10日即108年5月21日起至清償日止計算之法定遲延利息。

㈢依系爭合建契約第9條第1項、第2項之約定，被告有簽署並提供變更事業計畫同意書予原告之義務。依此約定，被告不論在系爭合建契約簽定時或系爭都更案辦理更新重建過程中，均有義務配合簽署、提出、補正更新程序所需之相關必要文件。此等義務履行之旨，為使系爭都更案程序加速進行，早日興建房屋，俾讓全體地主得儘快遷入新居以安居，該約款係有利於包含被告在內之全體地主，被告實無由拒絕履行。被告辯稱系爭合建契約第9條第1項履行義務之時點僅在簽約當下，所謂補正資料係指未變更設計的情況下，簽約時可能漏提的項目云云。惟系爭合建契約第9條第1項已將被告應簽署之「變更事業計畫同意書臚列其中，足見兩造簽署系爭合建契約時，係預見日後可能因為台北市政府都市更新處之要求，有變更原事業計畫之必要，但為免變更影響期程，預先提供變更事業計畫同意書或約定補提文件之義務。被告既可於簽約時預見變更之情形，自不得以事後「已變更設計」為由阻卻簽署該同意書。

㈣系爭都市更新案變更事業計畫後，被告可分得之權利價值較變更前約增加180萬餘元，是客觀上並未影響被告之權利。系爭都更案更新單元內坐落於南港段三小段316-3地號土地即南港區向陽路120巷通道，為原告公司所有，原告公司於70年間，興建坐落於鄰地同地段316與316-4地號土地建物時，即無償提供予住戶及公眾通行使用至今，都市更新審議會乃至於原告，於系爭都更案原事業計畫三年審議過程中，就有關向陽路120巷通道部分，均以其「現有巷道」之性質，審查是否將道路迴車彎北移等改道事宜。系爭都更案就向陽路120巷通道迴車彎北移改道之原事業計畫，於107年6月21日經台北市政府核定在案(原證2)，但台北市建築管理工程處認定該通道非「現有巷道」而為「私設通路」，依法不得改道，仍需保留原路型。建

管處認定316-3地號土地為不可變更路型之私設通路，原本迴車彎道的位置經調整回原位置後，原規劃B棟北向部分建物即有些許與該車道重疊而須退縮，因此直上之12層勢須配合調整(原證20)，而有變更事業計畫之必要。是以，為維持原本迴車彎之位置，原告委請之建築師爰將B棟北向凸出部分稍事東移，並保持每戶格局方正之建築設計(原證20)。經調整後，被告依系爭合建契約所選擇B棟12樓B1及12樓B2面積從81.07坪增加為83.68坪(原證21)。系爭都更案事業計畫經變更後，倘被告繼續維持其原先所選擇之新建物戶別，不僅建物坪數增加，被告所配得之建物價值亦隨之增加，復再以108年8月15日幹事會複審調整以每坪704,000元之估價計算，被告之權利價值已大幅增加約1,837,440元。因此客觀上，本件並無被告所稱對其權利影響甚大之情事甚明。從而，被告以其主觀所認之重大影響，推諉履行合約之義務，甚至主張解除契約云云，亦無理由。

㈤系爭都更案因被告違約拒不履行系爭合建契約第9條第1項、第2項所約定之義務，致無法按政府所提供168專案以加速流程，原告因此受有損害，自得依系爭合建契約第14條第1項與民法第226條第1項、第227條第1項之規定請求被告予以賠償。原告多次派員與被告洽談，更於107年11月20日及同年12月4日以書面公司函(原證4)向被告釐清說明簽署並提出變更事業計畫同意書之緣由，多次催告被告履行，均遭被告以另簽新約或要求以不金錢找補之方式改選大面積之房地等理由，甚或避不見面等情形拒絕。甚至獅口大開提出要求分配15樓A1、A2、A3房屋及B1二大車位之方案，已將近合理權值之2倍。原告遂於108年5月9日正式委請律師代為發函催告被告應於函到後10日內履行等言(原證5)，而此存證信函亦於同年月10日由被告收受，有中華郵政掛號郵件收件回執足憑(原證6)。甚且，被告於調解期間，對原告之請求皆顧左右而言他，經原告再次耐心地解釋時，仍堅持己見，確見其惡意不履約等情，實已明顯違反系爭合建契約。雖被告列舉數項其所謂之爭議，並表示本件既為有

爭議案件，然原告公司向台北市政府申請系爭都市更新變更事業計畫及權利變換計畫案併送至今，並無爭議事項或陳情存在。又私設通路不可改道之爭議，為系爭都更案變更事業計畫前的問題，經變更後已非爭議事項。至於被告臨訟所提出之316-3地號土地權利價值過高之爭議，乃原告依其實施者之地位，委託三家以上專業估價者查估評定後，選定對於土地所有權人應分配價值最高之鑑價結果領銜估價，並無不合理之處。再者，被告所稱之其他爭議亦未見任何地主陳情，顯示系爭都更案自原告於107年12月7日向台北市政府提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書後，確屬無爭議案件，亦可適用168專案以縮短審議時程。但截至目前為止，確實僅剩被告未提出之變更事業計畫同意書，導致系爭都更案無從以168專案方式進行，有效縮短審查時程。原告所受之損害與被告之消極不作為有關，有其因果關係，非被告可得推諉，依系爭合建契約第14條第1項與民法第226條第1項、第227條第1項規定，原告自得向被告請求賠償因其違約所造成之損害。

㈥本件原告請求1年之損害賠償部分，原告因被告遲未簽署並提出變更事業計畫同意書，致無法依循臺北市都市更新168專案，本件原告之損害，因於該一年期間完全停擺，喪失該等契約價值相當於一年之法定利息，循168專案之都市更新時程，確實可減少逾一年以上時間，原告因系爭都更案所獲得之總利潤延後一年始能取得，喪失相當於一年法定利息之利益，契約之總價值高達3320萬元，原告亦已按約支出高比例之費用，被告拒不履行義務，該等利益之損失，因可歸責被告之違約行為，導致契約延滯履行之情事，本件為計算之便，原告僅請求一年損失利益共166萬元(計算式：3320萬*5%*1=166萬)。又原告就系爭都更案，除具有興建新建大樓之建商身分外，亦屬系爭開發基地之所有權人之一，故系爭都更案之總收入，扣除總成本與更新前土地之價值後，原告得以此金額計算地主獲利比例再與建商獲利加總，即為原告預期可獲得之總利潤，原告預期可獲得之總利潤共4億0478萬8333元，但因被告卻拒不履行

義務，導致系爭都更案無從按臺北市都市更新168專案進行，原告應分得獲利之時間勢必延後一年以上始能取得，則原告在此期間無從以該總利潤另行投資獲利等情，如同喪失以該總利潤計算相當於一年法定利息之利益，原告爰請求被告予以賠償2023萬9417元(計算式：000000000*5%*1=20,239,417)。被告違反系爭合建契約，經原告催告後仍未履行其義務，確實致原告受有前揭預期利益之損失，故原告請求被告賠償2190萬元(計算式：166萬+2024萬=2190萬)。原告業已於108年5月10日將具催告性質之律師函送達予被告，被告未於該函文所定之10日內為履行，從而，依民法第229條第2項之規定，被告應自108年5月21日起負遲延責任，原告並以此計算請求遲延期間之法定利息。並聲明：㈠被告應簽署並提供「變更臺北市○○區○○段○○段0000地號等5筆土地都市更新事業計畫案同意書」予原告。㈡被告應給付原告2190萬元，暨自108年5月21日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。㈢訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯意旨略以：

㈠依系爭合建契約第9條第1項之約定，被告並無簽署並提供變更事業計畫同意書予原告之義務。依系爭合建契約第9條第1項之約定，可知被告僅於107年5月15日簽訂系爭合建契約時，負有提供系爭合建契約第9條第1項所列之各項文件予原告之義務。然原告係因其原都市更新計畫案之316-3地號土地(即向陽路120巷)遭台北市政府認定為私設道路，並非現有巷道，無法依原都市更新計畫案辦理改道計畫，必須維持現有路型並保留通行使用，才會於107年11月20日發函要求被告簽署並提供變更事業計畫同意書。而依兩造簽署之系爭合建契約第4條第1項之約定可知，被告可分得之房屋為緊鄰316-3地號土地(即向陽路120巷)之B棟12樓B1及12樓B2二戶。而因316-3地號土地無法辦理改道計畫，導致本件都市更新計畫案之B棟各樓層平面圖設計皆有所變更，其中被告所分得之B棟12樓B1及12樓B2二戶，於變更前原為一大一小二戶，變更後變成面積相近之二戶，且

電梯之位置從原本獨立之梯廳設計，變成緊鄰B2臥室之設計，對於被告之權利影響甚大，被告才會拒絕簽署變更事業計畫同意書予原告。

㈡況且，依原告所提之都市更新權利變換案之更新前各土地權利價值表可知，原告所有之316-3地號土地(即向陽路120巷)之權利價值比例高達11.5424%(被證五)，然當初地主之所以會同意讓原告所有之316-3地號土地參與本件都市更新計劃案，主要係因原告所提之原都市更新計畫案，擬將316-3地號土地辦理改道計畫，才會同意讓原告所有之316-3地號土地參與本件都市更新計劃案，並得依權利價值比例參與更新後之房地分配。然如今316-3地號土地已無法辦理改道計畫，必須維持私設道路之現狀與鄰近之316地號土地上之住戶共同使用，則原告所有之316-3地號土地實已無繼續參與本件都市更新計劃案之必要，縱使參與本件都市更新計劃案，其權利價值亦已大幅減損。是以，依契約之文義解釋可知，被告僅於107年5月15日簽訂系爭合建契約時，負有提供系爭合建契約第9條第1項所列之各項文件予原告之義務。而在本件都市更新計畫案在被告所分得之B棟12樓B1及12樓B2二戶平面圖遭原告單方面變更後，被告自得重新評估變更後之都市更新計畫案對於其權利有無損害，再予決定是否要提供變更事業計畫同意書予原告，否則倘若將系爭合建契約第9條第1項之約定擴張解釋為被告必須在任何時間點配合提供變更事業計畫同意書予原告，不就等於肯認原告可以肆無忌憚地任意變更系爭合建契約之條件，被告只能被迫同意原告恣意變更系爭合建契約之條件，如此解釋契約之方式對被告而言顯失公平，如何能夠平等保障契約雙方當事人之權利。

㈢依系爭合建契約第9條第2項之約定，被告亦無簽署並提供變更事業計畫同意書予原告之義務。依系爭合建契約第9條第2項之約定，可知被告在系爭都更案辦理更新重建執行(含審議階段)過程中，有補正資料予原告之義務。所謂「補正資料」係指被告依契約約定負有提供資料之義務，卻漏未將應提供之資料交

予原告時，為履行契約義務，補交該資料予原告之行為。反之，倘若被告自始即無提供該資料予原告之義務，自無庸補正該資料予原告。本件原告要求被告提供之變更事業計畫同意書，依系爭合建契約第9條第1項之文義解釋，被告僅於107年5月15日簽訂系爭合建契約時，負有提供系爭合建契約第9條第1項所列之各項文件予原告之義務。然本件原告係於簽約已逾半年，且自行變更設計圖損害被告權利之情況下，要求被告提供變更事業計畫同意書，被告依約並無提供變更事業計畫同意書予原告之義務，被告依系爭合建契約之約定，並未有任何未履行交付義務之文件資料存在，自無「補正資料」予原告之必要。

㈣原告不得依系爭合建契約第14條第1項之約定與民法第226條第1項、第227條第1項之規定向被告請求損害賠償。本件被告並無簽署變更事業計畫同意書予原告之義務，而本件都市更新案並不需要百分之百地主同意才能辦理變更都市更新計畫案，只要原告可以取得大多數的地主同意，仍然可以繼續進行本件都市更新計畫案，原告實無需透過訴訟方式請求被告簽署並提供變更事業計畫同意書予原告。原告係因其所有之316-3地號土地(即向陽路120巷)遭台北市政府認定為私設道路，無法依原都市更新計畫案辦理改道計畫，必須維持現有路型並保留通行使用，才會於107年11月20日發函要求被告簽署並提供變更事業計畫同意書。依原告所提之都市更新權利變換案之更新前各土地權利價值表可知，原告所有之316-3地號土地(即向陽路120巷)之權利價值比例高達1.5424%，每坪單價高達1,206,628元(被證八附圖9)，而原住戶所擁有之316-4地號合法建地之每坪單價則為1,894,126元，原告所擁有不得變更路型之道路用地，其每坪單價竟為同區域合法建地之63.7%，顯然與一般道路用地行情約為合法建地15%-20%左右相去甚遠，可見原告主導之都市更新案，其權利價值計算方面，存在諸多不合理之處。又原告在計算其所有315地號道路用地之土地捐贈成本時，竟以明顯高於市場行情之公告現值1.2倍，即每坪854,267

元計算土地捐贈成本，列為本件都市更新之公共設施費用，導致本案之都市更新費用因而墊高，造成原住戶之權益嚴重受損。是以，本件都市更新案存有包括316-3地號土地現有巷道無法改道、316-3地號土地更新前權利價值明顯高估、315地號土地捐贈成本明顯高估等事諸多爭議，並非「無爭議案件」，要無可能適用台北市都市更新168專案。從而，原告請求被告必須賠償因無法依循台北市都市更新168專案，而導致必須經歷至少一年之都更審議時程所衍生之利息損失，並無理由。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡訴訟費用由原告負擔。

三、查，本件原告擬開發坐落於臺北市南港區南港段三小段68之3、316之1、316之3、316之4、319地號5筆土地，於104年7月29日以該5筆土地都市更新事業計畫案向臺北市政府申請事業計畫，被告為開發基地地主之一，以提供其所有坐落於同小段316之4地號土地權利範圍萬分之456及其上同小段605建號建物參與合作，雙方於107年5月15日簽定都市更新合作開發契約書，都更案於107年6月21日經臺北市政府核定在案，但臺北市政府於107年8月22日發函通知因建築管理處認定開發基地內120巷屬於私設通路，無法依原核定內容廢巷改道，原告遂於107年10月13日召開變更事業計畫及選屋說明會議，被告則拒絕提供同意書等情，有都市更新合作開發契約書、台北市政府書函、原告公司書函、存證信函等件在卷可憑，堪以認定。

四、原告主張被告拒絕配合提出變更都市更新事業計畫案同意書予原告，違反兩造簽訂之都市更新合作開發契約，應負賠償責任，已經被告否認，被告並以前詞置辯，按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，契約如因要約與承諾而成立者，其承諾之內容必須與要約之內容至少在重要部分一致，契約始能成立；若當事人將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，應視為拒絕原要約而為新要約，契約尚不能成立，此觀民法第160條第2項規定自明。本件原告與被告簽訂都市更新合作開發契約書，係因原告進

行都更，並約定被告提供基地，由原告興建住宅，對被告而言，都市更新後如何分配房屋及相關找補等節至為重要，被告於都更獲分配之房屋，其給付內容如何，自屬兩造簽訂都市更新合作開發契約之重要部分，兩造間之意思表示對此內容至少大致需為一致。然查，本件兩造簽訂合作開發契約後，因開發基地內120巷無法廢巷改道，致本件都更案B棟各樓層設計皆需變更，對此，被告已陳明所分得之B棟12樓B1及12樓B2二戶，於變更後發生面積改變、電梯位置從獨立梯廳設計變成緊鄰臥室設計及權利變換價值不同等情形，有被證一至被證七可憑，被告所辯尚非無稽，本件都更案既因無法辦理原先改道計畫致需變更樓層設計，因而造成被告所能獲分配之房屋其給付內容發生改變，原告顯已變更對被告先前之要約內容，依前揭說明，即應視為新要約，被告於本院審理期間已表明拒絕接受此新要約之態度，兩造間之都更合作開發契約自屬尚未成立。

五、原告雖主張其已與被告簽訂系爭都更契約，被告有義務配合都更事業計畫之變更提出同意書等情，然兩造間都更合作開發契約因原告變更先前給付被告之要約內容致尚未成立，已如前述，被告自無義務提供同意書於原告，況依該都更合作開發契約書第九條第一項之約定，雙方已明訂被告提供各類文件之時間點為「簽訂本契約時」（見本院卷第52頁），足見被告提供同意書之義務係伴隨於原合作開發契約未因新要約之發生而變更原給付內容之情形，至該都更合作開發契約書第九條第二項之被告補正義務，亦應作相同之解釋，原告前揭主張，自非可採。

六、至原告依系爭都更合作開發契約之約定與民法第226條第1項、第227條第1項規定，請求被告因遲未履約造成之損害，已為被告否認，然兩造間系爭都更合作開發契約尚未成立生效，業如前述，則原告訴請被告賠償，自屬無據。

七、綜上所述，原告主張依系爭都更合作開發契約之約定請求被告履行提供同意書之義務，並依約及民法第226條第1項、第

227條第1項規定，請求被告因遲未履約造成之損害，均無理由，均應駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，核與本件判決基礎不生影響，爰不一一審酌論述，併予敘明。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　3　　日

民事第四庭法　官　陳正昇

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　3　　日

書記官　蔡月女