

01

02

03

05

06

07

08

10

11

12

13

14

16

17

20

21

22

01 在案，惟被告迄未依約申請變更實施者為伊，爰依系爭合建契
02 約第5條之約定提起本件訴訟等語，聲明：被告應向臺北市政
03 府申請將「變更臺北市○○區○○段○○段000地號等15筆土
04 地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」之實施者名義變
05 更為原告。

06 二、被告則以：伊為推動系爭都更計畫案，於107年7月將系爭土地
07 信託登記予訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光
08 銀行），並以系爭土地向訴外人中租迪和股份有限公司（下稱
09 中租迪和公司）貸款新臺幣5億7500萬元（下稱系爭貸款），
10 伊與中租迪和公司亦簽訂不動產信託受益權轉讓契約書擔保系
11 爭貸款。依都市更新條例之規定，變更系爭都更計畫案之實施
12 者，需經系爭土地之地主即新光銀行及受益權人即中租迪和公
13 司之同意，而依合建之商業慣例，因中租迪和公司乃貸款予伊
14 即實施者系爭貸款之貸款方，今實施者如要變更，變更後之新
15 實施者本應就系爭貸款對保，以保障中租迪和公司之權益，是
16 原告應有就系爭貸款向中租迪和公司對保之義務，然原告卻不
17 願為之，致新光銀行不願出具同意書，可見系爭都更計畫案實
18 施者名義無法變更係可歸責於原告未盡協力義務所致。再者，
19 伊並非不願申請變更實施者，而係不能，因倘原告不願向中租
20 迪和公司擔保系爭貸款，則本件實施者無變更之可能，是縱使
21 原告獲本件勝訴判決，亦無法據此向伊為任何請求或執行，依
22 訴之內容不能直接解決兩造私法上權利之紛爭，沒有保護必
23 要，無訴之利益等語，資為抗辯，聲明：原告之訴駁回。

24 三、兩造均不爭執系爭土地為被告所有，現信託登記予新光銀行；
25 兩造於108年7月11日簽訂系爭合建契約及合建補充協議書，系
26 爭合建契約第2條約定：「甲方（即被告）同意配合乙方（即
27 原告），於本更新案取得都更核可函後3日內向主管機關辦理
28 實施者名義變更為乙方，將本更新案之實施者權利轉讓予乙
29 方，…」、第5條約定：「有關本都更案之實施者由甲方變更
30 為乙方之行政程序及相關手續，應由甲方於都更核可函核發日
31 後15日內送件實施者變更申請；…」；系爭都更計畫案已於10

8年7月23日經臺北市政府以府都新字第10830101793號函准予核定實施在案等情，並有土地登記謄本、系爭合建契約、合建補充協議書及臺北市政府函在卷可參（見本院卷第15-43頁、第69-79頁、第131-135頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)查原告主張系爭合建契約及合建補充協議書未約定原告應為被告積欠中租迪和公司之系爭貸款為保證或清償乙節，為被告所是認。而被告固抗辯依合建之商業慣例，因中租迪和公司為貸款予被告即實施者系爭貸款之貸款方，今實施者如要變更，變更後之新實施者本應就系爭貸款對保，以保障中租迪和公司之權益；證人即中租迪和公司專案經理陳柏翰亦證稱以中租迪和公司身為貸款人之角色，若債務人要將實施者名義變更為第三人，運作上會要求新實施者應承接或擔保原實施者之債務（見本院卷第180頁）。惟中租迪和公司為確保自身債權之商業要求與作為，與兩造有無約定原告應就系爭貸款負對保義務，係屬二事，證人陳柏翰已明確證稱其對於兩造間關於系爭合建契約約定之權利義務內容不太清楚，只知道兩造有合建協議等語明確（見本院卷第178頁），被告又未舉其他證據證明兩造約定原告就系爭貸款有對保義務，自無從解免被告依系爭合建契約第5條約定應負之作為義務。

(二)又兩造間確有如前述之契約關係存在，原告係基於系爭合建契約第5條約定，向被告請求為一定作為之給付義務，則被告若能依系爭合建契約第5條約定，向臺北市政府申請將系爭都更計畫案之實施者名義變更為原告，使主管機關據以審查，則原告之變更系爭都更計畫案實施者名義之目的，即有達成之可能，原告自有訴之利益，且有權利保護之必要。被告抗辯本件訴訟並無訴之利益云云，當非可採。

五、綜上，原告依系爭合建契約第5條約定，請求被告應向臺北市政府申請將「變更臺北市○○區○○段○○段000地號等15筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」之實施者名義變更為原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
民事第八庭 法 官 陳筠諤

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 110 年 5 月 14 日
書記官 施盈如