

原告 基寶建設股份有限公司

法定代理人 游賀鈞

訴訟代理人 陳怡君律師

被告 張育誠

張欽誠

楊雅惠

共同

訴訟代理人 蔡志揚律師

王玲櫻律師

被告 楊皓竣

訴訟代理人 鄭燕珠

上列被告間請求損害賠償事件，本院於民國109年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國104年8月2日、105年5月21日、104年6月27日分別與被告張育誠、張欽誠、楊雅惠3人(下稱張育誠等3人)訂立都市更新合作契約書(下稱系爭契約)，渠等均同意參與臺北市○○區○○段○○段000號地號等83筆土地之都市更新計畫(下稱系爭甲都市更新計畫)，由張育誠等3人提供土地，伊為系爭都市更新計畫實施者出資興建房屋，系爭契約期限為3年，雙方得以書面協議延長之。張育誠等3人復於108年5月4日、5月18日及6月25日分別簽屬都市更新事業計畫同意書(下稱系爭同意書)予伊，且張育誠、張欽誠並簽署臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書(下稱危老建物評估申請書)及為日後倘需要變更基地面

01 積範圍而預先簽署區分所有權人同意暨委任書(下稱區權人
02 同意暨委任書、變更基地面積範圍同意書)予伊，伊繼續為
03 系爭都更計畫書進行相當之花費。另被告楊皓竣(與張育誠
04 等3人統稱為被告，各別時逕寄載姓名)亦於108年6月3日簽
05 署系爭同意書及預先簽署變更基地範圍同意書予伊，並委託
06 訴外人鄭燕珠以口頭方式與伊成立系爭契約。詎伊持被告及
07 其他地主之系爭同意書向臺北市政府都市更新處(下稱都更
08 處)申請「擬具臺北市○○區○○段○○段000地號等24筆
09 (原22筆)土地都市更新事業計畫案)(下稱系爭乙都市更新計
10 畫)後，被告竟於108年7月22日向都更處提出申請撤銷系爭
11 同意書。其後，臺北市政府發覺伊所檢附之事業計畫同意書
12 部分未填具完整日期，於同年7月26日駁回聲請，被告遂趁
13 此於同年月29日向伊寄送存證信函，表示作廢系爭同意書，
14 且不同意伊再持系爭契約作為日後申請系爭乙都市更新計畫
15 使用，致使伊不得補正上開形式缺漏之事業計畫同意書，造
16 成都更處於同年8月8日下午向伊表示系爭乙都市更新計畫未
17 能達法定五分之四同意比例，伊因此受有為系爭乙都市更新
18 計畫所付出建築師設計費用、委託開發整合費用、委託嘉義
19 市建築師公會辦理建築物住宅性能評估、行政餐費等開銷之
20 損害共計新臺幣(下同)411萬8,000元(詳如附表所示)。爰擇
21 一依系爭契約第13條第1項約定或民法第549條第2項規定為
22 請求等語，並聲明：(一)被告應各給付伊411萬8,000元，及自
23 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
24 算之利息(下合稱411萬8,000元本息)。被告中一人已為給
25 付，其餘被告就該給付範圍內免為給付；(二)願供擔保，請准
26 宣告假執行。

27 二、張育誠等3人則以：原告未於簽約起3年內取得地主、合法建
28 物所有權人100%之合建同意，則依系爭契約第17條規定，系
29 爭契約即已失效，伊即毋須依系爭契約第13條第1項規定負
30 損害賠償責任。又伊除否定區權人同意暨委任書、危老建物
31 評估申請書之形式上真正外，亦認上開同意書僅針對危險及

01 老舊建築物加速重建之目的而為，與都市更新程序無涉，無
02 足推斷伊同意系爭契約續約之事實。伊簽署系爭同意書，乃
03 因都市計畫更新條例第37條規定該同意書為都市更新計畫核
04 定之法定要件之一，故簽署系爭同意書僅代表伊願參與都更
05 案，無從認為系爭契約之續約。縱認伊所為屬債務不履行之
06 情事，惟原告所主張系爭乙都市更新計畫未達五分之四同意
07 比例，乃因其向都更處申請報核時，所提出之事業計畫同意
08 書，具有未填載完整日期之瑕疵，且該瑕疵依規定不得補
09 正，顯與伊撤銷系爭同意書無關，原告無由請求系爭都市更
10 新計畫被駁回所受之損失等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
11 之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請
12 准宣告免為假執行。

13 三、楊皓竣另以：伊從未與原告見面，亦未以口頭同意系爭契約
14 之情事，關於本件都市更新事宜，悉由伊母鄭燕珠處理。於
15 108年6月3日下午，原告執行長游東穎攜帶83筆土地更新合
16 作契約書往赴與鄭燕珠洽談，因鄭燕珠認風險過高，故不願
17 意簽署系爭契約，僅於同年6月4日簽署系爭同意書及變更基
18 地範圍同意書。再者，原告於同年6月29日辦理系爭乙都市
19 更新計畫公聽會時，專家學者代表亦指出共同負擔成本比例
20 過高，且原告未提供完整之事業計畫書、地主可分得比例過
21 少等情，致鄭燕珠更不願簽立系爭契約，遂向都更處申請撤
22 銷系爭同意書，是伊既無簽立任何契約，亦無以口頭同意成
23 立系爭契約，且鄭燕珠閱覽系爭契約之時點乃於系爭同意書
24 簽署之後，當無原告所稱有「原契約之延長」之情等語，資
25 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
26 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 四、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷三第124至126頁，且依
28 本院論述之妥適調整其內容），並有相關證據在卷可證：

29 (一)、原告分別於104年6月27日、104年8月2日、105年5月21日與
30 張育誠等3人簽訂系爭契約，由渠等同意參與合作興建並提
31 供土地，原告擔任實施者與出資於可興建範圍之地上房屋，

01 合作興建標的範圍為上開83筆土地（見本院卷一第23至123
02 頁之系爭契約）。

03 (二)、張育誠、張欽誠、楊皓竣、楊雅惠分別於108年5月4日、5月
04 18日、6月4日、6月25日簽署系爭同意書，由原告為系爭乙
05 都市更新計畫之實施者（見本院卷一第125、127、129、131
06 頁之系爭同意書）。楊皓竣部分，係授權代理人鄭燕珠代為
07 處理後續都更商談事宜。

08 (三)、被告均未簽署由原告提供之補充協議書（見本院卷一第377
09 頁之補充協議書）。

10 (四)、原告曾於108年6月29日召開公聽會，楊雅惠、鄭燕珠均有出
11 席聆聽（見本院卷一第333至337頁之系爭乙都市更新計畫公
12 聽會資料）。

13 (五)、原告分別於105年10月與弘傑城市開發股份有限公司(下稱弘
14 傑公司)簽訂委託服務合約書，並已給付弘傑公司40萬元
15 （見本院卷一第191至第203頁之委託服務合約書、支票2
16 紙）；於105年間與劉禹伶建築師事務所簽訂委任契約書，
17 並已給付劉禹伶建築師事務所70萬元（見本院卷一第205至2
18 17頁之委任契約書、請款單、建築師執行業務收入統一收
19 據）；於108年1月29日與皇川麗鼎資產管理股份有限公司簽
20 訂土地整合開發契約書，並已給付240萬元（見本院卷一第2
21 19至233頁之委託土地整合開發契約書、支票1紙）；另委託
22 嘉義市建築師公會辦理臺北市○○區○○段○○段000地號
23 等21棟建築物住宅性能評估，並已給付嘉義市建築師公會26
24 萬8,000元（見本院卷一第235頁至243頁之統一發票、嘉市
25 建築師公會函及評估款項明細表、合作金庫銀行存款存摺、
26 簽收單等）。

27 (六)、被告於108年7月22日向都更處提出撤銷系爭同意書之申請
28 （本院卷一第177頁至179頁之申請書）。

29 (七)、臺北市政府於108年7月26日以府都新字第1083016268號函知
30 原告：「...本案實施者報核時檢附所簽署之事業計畫同意
31 書尚有部分未填具完整日期，依臺北市政府受理都市更新案

01 審查作業要點第6點規定，屬不得補正事項，其同意書應予
02 扣除，不列入同意比例計算。...」等語，駁回該計畫案之
03 申請（見本院卷一第181至183頁之臺北市政府函）。

04 (八)、被告於108年7月29日以存證信函通知原告自即日起宣告作廢
05 系爭同意書，不同意原告再持使用（見本卷一第185至187頁
06 之存證信函）。

07 五、本件兩造爭執之點，應為：(一)原告與張育誠等3人間之系爭
08 契約關係，於108年7月29日張育誠等3人寄發存證信函予原
09 告時，是否仍存在？(二)原告與楊皓竣間是否有就系爭契約條
10 款達成合意？(三)原告依系爭契約第13條第1項約定或民法第5
11 49條第2項規定，請求各被告擇一賠償411萬8,000元，是否
12 有理？茲分述之：

13 (一)、原告與張育誠等3人間之系爭契約關係，於108年7月28日張
14 育誠等3人寄發存證信函予原告時，已不存在：

15 1、按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭
16 句，民法第98條定有明文。蓋解釋意思表示，端在探求表意
17 人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約
18 尤須斟酌交易習慣，及當事人所欲達成之經濟效果、合理預
19 期之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方
20 法，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法規及誠
21 信原則為標準，合理解釋之。因此，解釋契約應通觀全文，
22 並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。又消費者
23 保護法第11條規定，定型化契約條款如有疑義時，應為有利
24 於消費者之解釋，其立法目的在於契約條款既為契約當事人
25 一方所擬定製作，條文若有疑義，自應由製作擬定者承擔不
26 利益，此為契約之解釋原則。系爭契約涉及當事人權利義務
27 變動甚大，自應有上開原則之適用。

28 2、原告主張被告依系爭契約第14條第3項約定：「... 甲方（即
29 被告）應出具... 都市更新計畫同意書予乙方（即原告），
30 以利辦理都市更新之申請作業。」（本院卷一第43、77、111
31 頁），應有出具系爭同意書等配合辦理都市更新計畫之義務

01 等語，惟參以系爭契約第17條之特約事項：「如自本契約簽
02 約日起3年內，乙方無法完成與本案土地及建築物合法所有
03 權人簽署合作興建契約人數達100%人數，本合約即失效，屆
04 時甲、乙雙方皆可主張解除契約或雙方書面協議延長
05 之。…」(見本院卷一第45、79、113頁)，原告依此特約
06 事項固有於簽約日起3年期間屆滿前，完成與本案土地及建
07 築物合法所有權人簽署合作興建契約人數達100%人數之義
08 務，且其亦自承本件未符合上開約款等語(見本院卷二第50
09 頁)，即表其未完成該項義務，是本件首應審酌者，乃系爭
10 契約是否已因3年之約定期限屆滿而失其效力，又或應待原
11 告或張育誠等3人向對造為解除契約之意思表示，契約始溯
12 及而失效；再就原告與張育誠等3人間是否有以書面協議延
13 長系爭契約之問題進行認定。

14 3、張育誠等3人辯稱：原告實際上已知系爭契約失效之事實，
15 故曾提出補充協議書(見本院卷一第377頁)要求伊簽署未果
16 等語。另證人即原告前專案經理林致言就此證稱：因為當時
17 階段已經準備進入信託程序了，不可能拿失效的合約來進行
18 信託，故必須繼續合約才能完成信託程序。張育誠等3人沒
19 有簽，因為當時他們已經反悔了等語(見本院卷三第140至1
20 41頁)；張育誠亦以當事人身分結稱：原告稱如系爭契約於
21 3年內未達100%整合，契約即會失效，是伊並未特別向原告
22 表示解約。游東穎稱為了信託因此要簽補充協議書當作附
23 件、要以補充契約作為失效契約的延續，惟於當時伊並未簽
24 名也未同意等語(見本院卷三第147頁)；再酌原告執行長游
25 東穎亦於108年7月13日與張育誠等3人說明系爭契約並非完
26 善合約，未來地主簽署信託契約並將補充協議書為附件，雙
27 方合作關係才會正式開始等語，有原告所不爭執之108年7月
28 13日游東穎陳述內容錄音光碟暨逐字稿附卷可參(見本院卷
29 一第379至第381頁)，是不論就林致言、游東穎及張育誠等
30 3人主觀上均一致認系爭契約已失其效力，由此益徵在簽署
31 信託契約以前，系爭契約業已失其效力。復按，系爭契約書

01 為原告對張育誠等3人與其他地主所擬定之定型化契約，如
02 契約條款之約定內容與原告主觀意思不同時，此項不利益乃
03 原告擬定之契約文字不周延所致，應由原告承擔不利益之結
04 果，自不得轉嫁由張育誠等3人承擔。是系爭契約第17條所
05 約定「...本合約即失效，屆時甲、乙雙方皆可主張解除契
06 約...」之「主張解除契約」，應從嚴解釋為對於契約失效
07 之既成事實加以確認之通知。果非如此，於系爭契約已達該
08 約款失效狀態下，仍要求張育誠等3人為解除契約之意思表
09 示，形同加重張育誠等3人之負擔，影響張育誠等3人行使解
10 消契約之權能，且稽之上揭事證，如認系爭契約逾3年後，
11 須再為解約之意思表示方失其效力，亦不符合代表原告方之
12 林致言、游東穎之主觀認知。至證人林致言雖證稱：伊認為
13 系爭契約實質涵義上仍屬有效，因不會損及地主權益等語
14 （見本院卷三第143頁），然此顯與其與楊雅惠間LINE對話
15 內容中，林致言對暱稱Flora之楊雅惠「上回簽的都市更新
16 合作契約書，有效嗎？」之提問，答以「過期了」、「3年
17 過了」、「（合約裡的附件）跟那本契約一樣都過期」等語
18 （見本院卷一第372頁、卷三第136頁）迥異，是尚難以林致
19 言個人言論作為原告主張系爭契約仍有效存續之認定。

20 4、就張育誠等3人簽署系爭同意書時；張育誠、張欽誠簽署危
21 老建物評估申請書，及區權人同意暨委任書、基地面積範圍
22 同意書時，渠等是否確有依系爭契約第17條特約事項，以同
23 意書延長系爭契約之真意乙節。查：

24 (1)原告主張：系爭同意書上有載明伊名稱、本件所涉都市計畫
25 與兩造權利義務，伊持此等同意書向臺北市政府申請都市更
26 新計畫，可見張育誠等3人具以系爭同意書之書面「延長」
27 系爭契約意思云云，然觀諸系爭同意書（見本院卷一第12
28 5、127、131頁；本院卷二第245、247、275頁），除載明張
29 育誠等3人同意參與由原告為實施者所提之系爭乙都市更新
30 計畫外，尚包括同意之土地及建物權利範圍、同意書僅限於
31 系爭乙都市更新計畫使用，禁止移作他用、預估之權利變換

01 比率等內容，惟其上並無就原告與張育誠等3人間之權利義
02 務為詳細約定，更無附帶提及系爭契約之記載，從而，是否
03 得僅以張育誠等3人簽署系爭同意書之事實作為推認渠等有
04 同意延長系爭契約之意，不無疑問。又參以都市更新條例第
05 43條規定，可知都市更新程序就更新範圍內土地之權利義務
06 分配上，得以權利變換或協議合建等方式進行分配。另據林
07 致言證述：兩造間未就改以權利變換方式進行約定等語（見
08 本院卷三第139至第140頁），是張育誠等3人簽屬系爭同意
09 書似僅係同意參與由原告擔任實施者之系爭都市更新計畫，
10 至究竟要以「權利變換」或「協議合建」之方式分配，於系
11 爭契約已經失效之情況下，仍視雙方間有無續約或另簽新約
12 之合意而定。即便雙方無任何契約關係存在，於地主同意都
13 市更新計畫之情形下，亦可透過都市更新條例所定之「權利
14 變換」之方式為之，業如前述，由此亦認簽立系爭同意書與
15 視為系爭契約之延續間，係屬二事，灼然至明。

16 (2)另詳都市更新條例可悉，都市更新主要分為：「劃定更新單
17 元」、「都市更新事業概要」、「都市更新事業計畫」以及
18 「都市更新權利變換計畫」、「產權登記稅捐減免」五個階
19 段(見本院卷三第259頁)，而依都市更新條例第22條第2項、
20 第27條、第32條、第37條規定，更新單元範圍內私有土地及
21 私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築
22 物總樓地板面積均超過五分之四之比例，得免擬具事業概
23 要，逕依都市更新事業計畫辦理。既然本件尚處於都市更新
24 事業計畫程序，於系爭都市更新計畫報核核准前，不會進入
25 公開招攬程序，是依都市更新條例第37條第4項規定，所有
26 權人即張育誠等3人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之
27 權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展
28 覽期滿前，撤銷其同意。考諸96年12月21日修正通過之都市
29 計畫條例第22條（即現行法第37條第4項）立法理由，立法
30 者之所以給予所有權人撤銷同意之機會，乃考量都市更新案
31 件操作實務，所有權人於簽訂更新同意書後，始由實施者擬

01 定都市更新事業計畫報核，並由主管機關辦理公開展覽，民
02 眾於公開展覽期間對於計畫內容如認為有影響其權益，應有
03 撤銷原簽訂同意書之權利，惟公開展覽期滿「後」，除有民
04 法第88條、第89條及第92條規定撤銷原因或經雙方達成協議
05 者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性，蓋
06 因都市更新計畫在辦理公開招攬「前」，仍屬就建築規劃設
07 計、建材設備等級、公設比及規劃坪數大小是否符合使用需
08 求等事項之討論階段，於進入權利變換階段程序前，屬較前
09 階段之程序，都市更新計畫在該程序中仍存在許多變數，是
10 否得順利推行都市更新程序尚不確定，從而方賦予所有權人
11 撤銷同意之權能。據此，於解釋張育誠等3人簽署系爭同意
12 書之意思表示時，亦應將上開立法者於公開招攬前，較保護
13 所有權人之意併同考量，嚴格解釋渠等簽署系爭同意書之真
14 意。查，系爭同意書標題為「擬定臺北市○○區○○段○○
15 段000地號等24筆土地都市更新事業計畫同意書」，與「台
16 北市○○區○○段○○段000地號等83筆土地都市更新合作
17 契約書」之系爭契約，就土地地號及範圍部分，已有不同，
18 且張育誠詰稱：林致言未詳談私約的細節，僅言及系爭同意
19 書係要趕流程送都更處，好像是要爭取容積獎勵，要伊先
20 簽，細節後談，而伊有要求私約的條件要再談等語（見本院
21 卷三第147頁），復參原告就系爭都市計畫之實施方法，係
22 簽署系爭同意書後，於108年6月29日所召開之系爭乙都市更
23 新計畫公聽會進行說明（見本院卷二第21至38頁），是認張育
24 誠等3人簽署系爭同意書時，至多僅係同意委由原告作為實
25 施者辦理都市更新之申請程序及事業計畫，就其餘細節部分
26 尚待另為約定，此由林致言證稱：在簽署同意書時，楊雅惠
27 有特別表示想要就之後政府核准的方案與契約書的約定，擇
28 優作選擇等語（見本院卷三第136、137頁），復足證明系爭
29 同意書之簽立，與系爭契約有別。又細繹前開公聽會資料，
30 可知原告就土地更新範圍、實施方式、建物建材、建物樓層
31 規劃、是否採取權利變換分配比例之方式等事項的說明，均

與系爭契約相異（見本院卷一第333至337頁、卷二第21至38頁），林致言亦如是證述（見本院卷三第139頁）；再觀代表原告之林致言、林致良於108年7月20日與鄭燕珠、楊雅惠之協商會議內容（見本院卷一第149至第176頁譯文及錄音檔），亦可知雙方就契約內容之解讀，顯然有所出入，例如就更新範圍內原宮廟是否應遷移他處不得留在基地範圍內、都市更新合作契約書內容條件是否須重談、都市更新合作契約書條件與都市更新權利變換內容條件之間比較擇優問題、來日都更所有權人分得更新產權後，相關應繳稅賦實施者給付等事項，益徵在後續計畫內容與系爭契約全然不同之情況下，尚難認定張育誠等3人於簽訂系爭同意書時，有意以系爭同意書延長系爭契約，並由原告實施與系爭契約內容迥異之都市更新計畫。甚者，系爭都市計畫之更新範圍少於系爭契約合建範圍土地逾三分之二以上，顯屬重大變更，自有簽署新約之必要。綜此，原告主張張育誠等3人有以系爭同意書延長系爭契約云云，要難採信。至林致言結稱：83筆土地縮減成20多筆固然會造成建築規劃之改變，但在私約（即系爭契約）上對於地主的權益不會造成影響，因該分配多少、如何分配等事宜均已明訂於私約等語（見本院卷三第142頁），僅為其個人意見，無足憑取。況系爭都市更新計畫實施範圍業已大幅更易、分配方式亦為部分土地所有權人所爭執，勢必會對土地所有權人之權益產生影響，自不可能再以系爭契約作為雙方之合建條件，是原告執林致言之上揭證詞主張被告權益未為更動，進而認系爭同意書具有延長系爭契約之效力云云，當無可取。

(3)原告另主張張育誠、張欽誠簽署危老建物評估申請書、區權人同意暨委任書、變更基地面積範圍同意書亦含有同意延長系爭契約之意思云云，為被告所否認。質之林致言證稱：危老建物評估申請書、區權人同意暨委任書（見本院卷一第133、135、137、139頁）係張育誠、張欽誠反悔前，授權伊簽名的，此等文件對於地主並無損害，僅是建商將來可以申請

容積獎勵使用的，對地主本身也有好處。簽署此等文件係都市更新程序之一環，且其他同意的地主亦循相同模式由伊代簽，其他地主亦知悉此事等語（見本院卷三第138頁），可知即便張育誠、張欽誠否認有授權林致言簽署危老建物評估申請書、區權人同意暨委任書乙事，然該等文件僅係為進行都市計畫前，預先由張育誠、張欽誠就特定事項授權予原告辦理，以達將來得以申請容積獎勵之目的，縱認有委託原告就都市計畫進行相關準備之意思，亦同上開系爭同意書之說明，無以推論渠等有以危老建物評估申請書、區權人同意暨委任書及變更基地面積範圍同意書，同意延長系爭契約之意思。

5、職是，原告主張：伊與張育誠等3人間之系爭契約關係，於108年7月29日張育誠等3人寄發存證信函予伊時，仍存在云云，並非可採。

(二)、原告與楊皓竣間並無就系爭契約條款達成合意：

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是以，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院74年度台上字第913號判決意旨參照）。

2、原告主張：林致言、林致良曾將系爭契約範本提供予楊皓竣之代理人鄭燕珠，並向鄭燕珠解釋系爭契約之條文，並由鄭燕珠代為同意，僅係先由楊皓竣先行簽立系爭同意書，是伊與楊皓竣間已就系爭契約達成合意云云。惟查，除楊皓竣所簽署之系爭同意書外，原告並無提出鄭燕珠確有對林致言等人就系爭契約所為之要約，以口頭為承諾之相關證據，楊皓竣亦否認有看過系爭契約（見本院卷一第325頁），復觀林致言、林致良於108年7月20日與鄭燕珠等人之協商會議錄音檔及其譯文內容（見本院卷一第149至第176頁）可知，鄭燕珠對於都市更新的分配方法、宮廟搬移及108年6月29日公聽

會所提及之事項多有質疑，而未與林致言、林致良形成共識。另證人林致言就此亦證稱：鄭燕珠曾親自到原告公司會談都更案，當時她沒有同意，但她的親戚有同意。但等都更處劃定範圍的核准函下來後，伊有拿系爭同意書給鄭燕珠，後來伊與鄭燕珠再約時，鄭燕珠交付已簽畢的系爭同意書予伊。不久後，鄭燕珠即反悔，要求返還系爭同意書，惟原告表示該同意書已送去都更處；至於系爭契約書部分，鄭燕珠並無同意簽署等語（見本院卷三第133至135頁），足認代表楊皓竣之鄭燕珠並未簽署系爭契約，甚難單憑楊皓竣簽署系爭同意書即認為其與原告間有就系爭契約達成合意，遑論系爭同意書與系爭契約誠屬二事，業如前述。是以，楊皓竣簽署系爭同意書、鄭燕珠前往開公聽會，並於108年7月20與林致言、林致良進行協調，至多解為楊皓竣有意願參與由原告擔任實施者之都市更新計畫，惟就如何實施等細節則留待將來磋商，要難僅以系爭同意書之簽署推認楊皓竣與原告間成立系爭契約。至楊皓竣所簽署之變更基地面積範圍同意書部分，應與張育誠、張欽誠簽署之危老建物評估申請書、區權人同意暨委任書及變更基地面積範圍同意書等件之目的、作用殊無二致，亦無從佐證楊皓竣有簽署系爭契約之意思，附此敘明。

(三)、原告依系爭契約第13條第1項約定或民法第549條第2項規定，請求各被告擇一賠償411萬8,000元，均無理由：

1、原告固於104年6月27日、104年8月2日、105年5月21日與張育誠等3人簽訂系爭契約，然按系爭契約第17條之特別約定及前述說明，系爭契約於締結後之3年期限屆滿時，即失其效力，是系爭契約最末應於108年5月22日即溯及既往失其效力，而張育誠等3人於108年7月29日所寄發之存證信函，僅為確認契約失效所為，亦如前述。又張育誠等3人簽立系爭同意書後，於公開展覽期前，撤銷系爭同意書，此為都市更新條例所明定之權利，系爭乙都市更新計畫無法繼續執行，非可歸責於張育誠等3人，而原告所花費如附表所示之費

01 用，乃在於完成系爭乙都市更新計畫後取得權利變換，張育
02 誠等3人事後撤銷系爭同意書該舉，致使原告無法完成都市
03 更新計畫進而取得權利變換，此乃實施者為都市更新計畫所
04 應承擔之風險，自不得以此轉而向張育誠等3人請求負擔。
05 據此，契約既已不存在，原告依系爭契約第13條第1項約定
06 或民法第549條第2項規定，請求張育誠等3人各賠償411萬8,
07 000元，洵難可採。

08 2、另查，楊皓竣於108年6月4日簽署系爭同意書後，其之代理
09 人鄭燕珠旋於同年7月20日就系爭乙都市更新計畫，對林致
10 言等人提出諸多質疑，復於同年月29日偕同張育誠等3人寄
11 發存證信函予原告，為撤銷系爭同意書之表示，則其與原告
12 既未就系爭契約達成合意，亦未存有委任關係，且如附表所
13 示之費用，乃為原告實施都市更新計畫所承擔之風險，復如
14 前述，故原告依系爭契約第13條第1項約定或民法第549條第
15 2項規定，請求楊皓竣賠償411萬8,000元，亦非有理。

16 六、綜上所述，原告依系爭契約第13條第1項約定或民法第549條
17 第2項規定，請求被告應各給付原告411萬8,000元本息，及
18 自起訴狀繕本送到翌日起至清償日止，按年利率百分之5計
19 算之利息。被告中一人已為給付，其餘被告就該給付範圍內
20 免為給付，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
21 執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
23 斟酌後，核予判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
24 明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 109 年 10 月 23 日
27 民事第六庭 法 官 汪曉君

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 10 月 23 日

01

書記官 洪仕萱

02

附表：

03

	請求項目	請求費用(新臺幣)	證據出處(本院卷一)
1	都市更新規劃單位委任費用(第1、2期)	40萬元	P191-199合約書 P201、203支票
2	建築師費用(第1、2期)	70萬元	P205-213、P215
3	開發團隊委任費用第1期	240萬元	P219-231委託土地整合 開發契約書 P233支票
4	舊有建物耐震力評估公會 費用(第1期)	26萬8,000元	P235發票、P237、239 社團法人嘉義市建築師 公會函；明細表、P241 存摺、P243游東穎簽收 單
5	行政餐費	35萬元	(無單據)
共計411萬8,000元			