

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1103號

原告 鄭文一

鄭文星

高立人

共同

訴訟代理人 鍾開榮律師

被告 左耳開發建設股份有限公司

兼

法定代理人 林學智

共同

訴訟代理人 吳姝叡律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年10月26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、原告主張略以：

(一)緣臺北市文山區景美段五小段 536、538、539、540、543、544、545、546、547、548、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、564、567地號等22筆土地，經被告左耳開發建設股份有限公司（下稱左耳公司）擔任實施者辦理都市更新事業計畫（下稱系爭都市更新案），並經臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）第338次會議予以同意。

(二)嗣原告等三人與被告左耳公司於107年9月10日經臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）第340次會議協調後達成協議，簽立都更協議書（下稱系爭都更協議書），並經本院所屬民間公證人107年9月18日公證完成。

01 (三)系爭都更協議書第1條明確記載：「甲方地主即原告願意就
02 三人分別擁有之臺北市文山區景美段五小段568、569地號土
03 地與台北市文山區景美段五小段299建號房屋，各自權利範
04 圍三分之一，三人合計一分之一（即上開房地全部權利），
05 以權利變換方式參與都市更新案；嗣於都市更新完成時自乙
06 方即被告左耳公司取得等價值之房地。」等語，原告並依系
07 爭都更協議書第2條之約定，出具事業計畫同意書、同意拆
08 除房屋之切結書。

09 (四)惟被告左耳公司於108年9月26日發函臺北市政府都市更新處
10 申請撤回系爭都市更新案，並以危老重建之方式，就臺北市
11 文山區景美段五小段536地號等22筆地號土地進行危老重建
12 計畫，而故意將原告等三人所有臺北市文山區景美段五小段
13 568及569地號土地排除於前開危老重建計畫之範圍。

14 (五)是以，因被告左耳公司無正當理由而申請撤回系爭都市更新
15 案，而有未依系爭都更協議書履行義務之情形，原告爰依都
16 更協議書第1條、民法第544條、第266條第1項、第227條等
17 規定，擇一請求被告左耳公司負損害賠償責任。

18 (六)又因被告左耳公司撤銷系爭都市更新案，而致原告所有之
19 568、569地號土地被認為非屬畸零地，嗣後不能再依臺北市
20 畸零地使用自治條例之規定主張權利，致使原告所有之
21 568、569地號土地迄今無鄰接建築線，因而衍生土地權益重
22 大之損害。是原告爰依民法第184條第1項前段等規定，請求
23 被告左耳公司負損害賠償之責任。

24 (七)另被告左耳公司及林學智上開不法行為顯然違反誠信原則，
25 並係以損害原告之權利為目的，而有侵害原告期待權之情
26 形，是原告亦得依民法第184條第1項後段之規定，請求被告
27 左耳公司負損害賠償之責任。

28 (八)此外，民法第101條及第148條均屬保護他人之法律規定，是
29 被告等違反上開保護他人之法律，致生損害於原告，原告自
30 得依民法第184條第2項之規定，請求被告左耳公司負損害賠
31 償之責任。

01 (九)又依據被告左耳公司與其他地主之協議合作興建房屋契約書
02 之制式化條文第3、4、5及第18條明定「乙方認為有益於本
03 案開發時，乙方得申請辦理都市更新，以協議合建方式執
04 行。甲方同意由左耳開發建設（股）公司為都市更新事業實
05 施者，均瑩建設（股）公司為都市更新事業出資人，並配合
06 出具辦理都市更新及容積移轉所需同意書等相關文件，甲方
07 同意乙方調整本基地範圍，並以最終擇定之開發範圍為合建
08 基地範圍（都市更新稱為單元範圍）。本基地範圍之變更不
09 影響本契約效力且不得變更甲方之分配條件。合約履行效力
10 （二）乙方任一人均得要求甲方履行本契約，而被告左耳公
11 司竟以不正當行為阻止條件成就。且系爭都更協議書約定：
12 「原告地主願意就568、569地號土地及299建號房屋之上開
13 房地全部權利，以權利變換方式參與都市更新案；嗣於都市
14 更新完成時自被告左耳公司取得等價值之房地。（備註說
15 明：本條約定事項已明確經雙方同意為原告地主提供房地與
16 被告左耳公司實施者約定都市更新完成時，以權利變換方式
17 自被告左耳公司取得等價值之房地之合建房地分配約定）」
18 等語，是被告左耳公司依系爭都更協議書對該條件之成就顯
19 有作為之義務存在，卻以不正當方法阻止條件成就，是被告
20 等應有民法第100條所稱，附條件之法律行為當事人，於條
21 件成否未定前，若有損害相對人因條件成就所應得利益之行
22 為之情形，自原告自得依民法第100條之規定，請求被告左
23 耳公司負損害賠償之責任。

24 (十)另公司法第23條第2項之規定，係在法人實在說之理論下，
25 認公司有行為能力，並由其代表機關代表之，公司代表機關
26 於其權限範圍內，代表公司與第三人之行為，在法律上視為
27 公司本身之行為，若構成侵權行為，即屬於公司之侵權行
28 為，公司應以侵權行為人之身分對被害人負損害賠償責任；
29 復因公司業務執行事實上由機關代表人擔任，為防止機關代
30 表人濫用其權限致侵害公司之權益，並使被害人獲得更多之
31 保障，故亦令公司負責人連帶負賠償責任。另民法第28條係

01 針對法人侵權行為責任之規定，與公司法第23條第2項規範
02 對象有所相同，是原告自得主張公司法第23第2項及民法第
03 28條等規定，擇一請求被告林學智應與被告左耳公司連帶負
04 損害賠償責任。

05 (四)並聲明：

06 1.被告等應連帶給付原告新臺幣（下同）16,800,000元及至起
07 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
08 息。

09 2.願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)系爭都更協議書形式上雖為兩造所共同簽署，然究其內容，
12 僅有約定原告應就其所有土地及房屋願意以權利變換方式參
13 與都市更新案，及約定若原告未配合權利變換程序，不願交
14 付房屋供拆除，願依照公證法逕受強制執行，並就房屋拆除
15 事項放棄提起訴訟權利等語。是以，被告左耳公司並未因係
16 爭都更協議書未之簽署，而對原告負有任何義務，或成立有
17 委任關係。是以，原告依民法第544條、第227條、第226條
18 等規定，請求被告左耳公司負債務不履行責任，顯為無理
19 由。

20 (二)原告依民法第184條第1項前段、後段、第2項等規定，請求
21 被告左耳公司負損害賠償責任，為無理由：

22 1.原告等所有之土地之所有權並未喪失，自無權利受侵害之情
23 形。

24 2.又被告左耳公司係經臺北市文山區景美段五小段536地號等
25 22筆地號土地之地主同意，方申請危老重建之方式，就前開
26 土地進行重建計畫。是被告左耳公司並無義務將原告所有之
27 568、569地號等2筆土地納入危老重建計畫之範圍。

28 3.另依修正後臺北市畸零地使用自治條例規定，原告等土地仍
29 可與鄰地合併建築，而非畸零地，此有吳非士建築師之檢討
30 報告可證。因原告之土地非屬畸零地，是原告陳稱「致使原
31 告所有之568、569地號土地迄今無鄰接建築線，因而衍生土

01 地權益重大之損害」等語，並非真實。

02 4.綜上，被告左耳公司就臺北市文山區景美段五小段536地號
03 等22筆土地之危老重建計畫，係經全體22名地主之同意，並
04 已依法踐行畸零地調處程序，而原告亦無「權利」受侵害，
05 是原告依民法第184條第1項前段規定之請求，為無理由。

06 5.另被告左耳公司撤回系爭都更計畫及申請就臺北市文山區景
07 美段五小段536地號等22筆土地進行危老重建，並非以損害
08 原告之權利為目的；又被告對原告並不負任何義務，自無違
09 反誠信原則之情形；況且，原告迄今並未舉證證明被告有何
10 以背於善良風俗方法，加損害於他人之情形，亦未敘明其所
11 稱之期待權受侵害之具體內容，是原告依民法第184條第1項
12 後段規定之請求，亦為無理由。

13 (三)民法第101條及第148條係就契約履行及權利行使予以規範，
14 而非民法第184條第2項所稱，保護他人之法律規定；且原告
15 並未提出事證以證明被告有何違反民法第101條及第148條等
16 規定之情形，是以，原告依民法第184條第2項規定之請求，
17 自不足採。

18 (四)原告依民法第100條之規定，請求被告左耳公司負損害賠償
19 責任，為無理由：

20 1.都市更新可否完成，誠屬未定之數，原告實無足受保護之期
21 待權受侵害，而有因條件成就所應得之利益，是原告依民法
22 第100條規定，請求期待利益損害賠償，自為無理由。

23 2.被告左耳公司係因北市文山區景美段五小段536地號等22筆
24 土地之地主請求，方撤回系爭都更計畫並申請危老重建，是
25 被告並無主導撤回系爭都更計畫之情形；又被告左耳公司並
26 無將原告土地納入危老重建範圍之義務，已如前述。是原告
27 指稱被告左耳公司以不正當行為阻止條件成就云云，洵屬無
28 稽。從而，原告依民法第100條請求被告左耳公司負損害賠
29 償責任等情，顯無理由。

30 (五)原告依民法第28條或公司法第23條等規定，請求被告等連帶
31 負給付責任，為無理由：

01 1.原告所主張發函撤回系爭都更計畫及申請危老重建等行為，
02 均係以被告左耳公司之名義為之，是被告林學智並無民法第
03 184條所稱之侵權行為，亦無執行職務時，故意以不正當行
04 為妨害系爭都市更新案之履行。從而，原告主張被告左耳公
05 司依民法第28條規定，應與被告林學智負連帶賠償責任等
06 語，洵不足採。

07 2.又原告並未舉證證明被告林學智就處理被告左耳公司之事
08 務，有何違反法令致原告受有損害之情形。況且，被告左耳
09 公司未對原告負任何賠償責任，已如前述。故原告依公司法
10 第23條規定請求被告等連帶負賠償責任，難認有據。

11 (六)原告請求被告應連帶給付16,800,000元，洵不足採：

12 1.原告依前開一至五之請求權基礎，主張被告應負連帶賠償責
13 任，均為無理由，已如前述。

14 2.原告土地非原告所稱無法與鄰地合併建築之畸零地，已如前
15 述。是原告稱其所有土地因無法單獨興建，依其自行製作之
16 附件一、附件二（按被告否認之），主張原告土地之價額差
17 價損害，至少計算減損292.72坪，誠屬無稽。

18 3.又系爭都更計畫僅進行至劃定更新單元階段，依都市更新條
19 例規定，更新單元範圍內之土地所有權人隨時可撤銷參與本
20 件都市更新同意，或有其他使本件都市更新無法完成等因
21 素。換言之，縱被告未撤回系爭都更計畫申請，本件都市更
22 新可否完成，誠屬未定之數，難謂有客觀之確定性預期利
23 益，原告主張其受有所有土地之價額差價損害，而有民法第
24 216條第2項因無法都市更新完成所失之利益，請求被告等連
25 帶負損害賠償責任，金額為16,800,000元等情，洵屬無據等
26 語，資為抗辯。

27 (七)並聲明：

28 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 2.如為不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行之宣
30 告。

31 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第274頁）：

01 (一)被告左耳公司為臺北市○○區○○段○○段000地號等22筆
02 土地都市更新事業計畫案實施者。

03 (二)原告三人為臺北市○○區○○段○○段000○000號地號、
04 299建號房屋共同所有人，合計權利為1分之1。

05 (三)107年9月10日，兩造出席臺北市都市更新及爭議處理審議會
06 第340次會議，會議決議如原證二。

07 (四)於107年9月18日，兩造於喬書漢事務所進行都更協議書公
08 證，內容如原證三。

09 (五)於108年9月26日，被告函臺北市都市更新處撤回系爭都市更
10 新事業計畫案。

11 (六)臺北市○○區○○段○○段000地號等22筆土地同意參與被
12 告左耳公司、華鋆企業股份有限公司為起造人所提之危老重
13 建計畫案進行。

14 四、本件爭點如下（見本院卷第410頁）：

15 (一)原告依民法第544條、第227條、第226條等規定，請求被告
16 左耳公司負債務不履行責任，有無理由？

17 (二)原告依民法第184條第1項前段、後段、同法第2項、同法第
18 100條等規定，請求被告左耳公司負損害賠償責任，有無理
19 由？

20 (三)原告依民法第28條或公司法第23條等規定，請求被告等連帶
21 負賠償責任等情，有無理由？

22 五、得心證之理由：

23 本件原告主張被告左耳公司為臺北市○○區○○段○○段
24 000地號等22筆土地都市更新事業計畫案實施者。原告三人
25 為臺北市○○區○○段○○段000○000號地號、299建號房
26 屋共同所有人，合計權利為1分之1。於107年9月10日，兩造
27 出席臺北市都市更新及爭議處理審議會第340次會議，會議
28 決議如原證二。嗣於107年9月18日，兩造於喬書漢事務所進
29 行都更協議書公證，內容如原證三。復於108年9月26日，被
30 告函臺北市都市更新處撤回系爭都市更新事業計畫案。臺北
31 市○○區○○段○○段000地號等22筆土地同意參與被告左

耳公司、華鉅企業股份有限公司為起造人所提之危老重建計畫案進行等情，為被告所不爭執，並有臺北市政府107年10月15日府都新字第1076009533號函、107年度北院民公書字第000335號公証書正本之影本各1紙附卷可稽（見本院卷第35-48頁，堪信為真實。至於原告主張被告依法應負損害賠償責任乙情，則為被告否認，並以前詞置辯，故本件爭點厥為：(一)原告依民法第544條、第227條、第226條等規定，請求被告左耳公司負債務不履行責任，有無理由？(二)原告依民法第184條第1項前段、後段、同法第2項、同法第100條等規定，請求被告左耳公司負損害賠償責任，有無理由？(三)原告依民法第28條或公司法第23條等規定，請求被告等連帶負賠償責任等情，有無理由？茲就上開爭點分述如下：

(一)原告依民法第544條、第227條、第226條等規定，請求被告左耳公司負債務不履行責任，有無理由？

1.經查，系爭都更協議書第1條明確記載：「甲方鄭文一、鄭文星、高立人願意就三人分別擁有之台北市○○區○○段○○段000○○000地號土地與台北市○○區○○段○○段000○○號房屋，各自權利範圍三分之一，三人合計一分之一（即上開房地全部權利），以權利變換方式參與都市更新案；嗣於都市更新完成時自乙方取得價值之房地。」第3條明確記載為利本件都市更新程序之進行，甲方地主鄭文一、鄭文星、高立人應配合權利變換相關事宜之執行及房屋拆除；如不配合權利變換程序、不願交付房屋供拆除，願依照公證法逕受強制執行，並就房屋拆除事項放棄提起訴訟之權利」等語，而未就都市更新案之實施有所記載（見本院卷第47頁），應可知該系爭都更協議書之目的應為約定原告履行上開義務後，得於系爭都市更新計畫完成後，以「權利變換」方式分配取得更新後相當價值之房地堪予認定。

2.是以，因系爭都更協議書僅係約定原告於履行義務後，得以於系爭都市更新計畫完成後，以「權利變換」方式分配取得更新後相當價值之房地，而未就系爭都市更新案之完成部分

有所約定，自難認被告左耳公司已因系爭都更協議書之簽署，而對原告負有完成系爭都市更新案之義務，是以，被告左耳公司雖於嗣後因故撤回系爭都更計畫，仍難認有債務不履行之情形。是以，原告依系爭都更協議書第1條、民法第544條、第266條第1項及第277條等規定，請求被告負債務不履行之損害賠償責任等情，難認為有理由，不應准許，應予駁回。

(二)原告依民法第184條第1項前段、後段、同法第2項、同法第100條等規定，請求被告左耳公司負損害賠償責任，有無理由？

1.查原告依系爭都更協議書第1條、民法第544條、第266條第1項及第277條等規定，請求被告負債務不履行之損害賠償責任等情，應為無理由，已於上述，是被告左耳公司就原告應無契約上之債務不履行之責任，堪予認定。惟本院仍應究審，被告左耳公司撤回系爭都市更新計畫，而未將原告等所有之土地納入危老重建計畫之行為，是否該當侵權行為損害賠償之要件，先予敘明。

2.民法第184條第1項前段、後段之部分：

(1)查被告左耳公司係於108年9月26日，經臺北市○○區○○段○○段000地號等22筆土地之地主同意，申請撤回系爭都市更新計畫，並改以危老方式進行重建。因原告等所持有之土地並非畸零地，此有吳非士建築師之檢討報告在卷可考(見本院卷第235頁)，是以，基於私法自治及契約自由原則，被告左耳公司於進行危老重建計畫時，雖未將原告所有之568、569地號等2筆土地納入危老重建計畫知範圍，仍難認有故意或過失侵害原告權利之情形。是以，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告左耳公司負損害賠償責任等情，應為無理由。

(2)次查，原告等所持有之土地，已由吳非士建築師之檢討報告確認非屬畸零地，詳如上述，是被告左耳公司未將原告所有之568、569地號土地納入危老重建計畫，主觀上應難認有故

01 意損害原告權利之情形。準此，原告等依民法第184條第1項
02 前段之規定，請求被告左耳公司負損害賠償責任等情，亦認
03 為有理由。

04 (3)再查，原告雖主張被告應有民法第184條第2項所稱，違反保
05 護他人之法律，致生損害於他人之情形，然查，原告等所持
06 有之土地並非畸零地，詳如上述，是被告左耳公司於進行危
07 老重建時，未將原告所有之568、569地號等2筆土地納入重
08 建範圍，應難認有違反公共利益，或以損害他人為主要目的
09 之情形，亦難認違反誠實信用方法之情形；原告雖又主張，
10 依民法第100條、第101條之規定，被告左耳公司應就原告之
11 期待權負損害賠償責任等情，惟系爭都市更新案僅進行至劃
12 定更新單元階段，依都市更新條例之規定，更新單元範圍內
13 之土地所有權人尚可撤銷參與系爭都市更新計畫之同意而終
14 止系爭都市更新計畫；參酌都市更新案之實施所涉及之要素
15 眾多，是系爭都市更新何時能完成、是否可完成等情，均未
16 可得知，應難認原告就系爭都市更新案已有客觀之確定性預
17 期利益，自難認原告已有學理上所稱之期待權；亦難認被告
18 左耳公司依臺北市○○區○○段○○段000地號等22筆土地
19 地主之請求，撤回系爭都市更新案，係以不正當行為阻止系
20 爭都市更新案完成之情形。

21 (4)綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、後段、同法第2
22 項、同法第100條等規定，請求被告左耳公司負損害賠償責
23 任等情，均為無理由，堪予認定。

24 (三)原告依民法第28條或公司法第23條等規定，請求被告林學
25 智、左耳公司連帶負賠償責任等情，有無理由？

26 經查，原告就被告林學智處理被告左耳公司事務，有何違反
27 法令，致原告受有損害之事實，未能舉證已實其說。又被告
28 左耳公司未對原告等負損害賠償之責任等情，詳如前述。是
29 以，原告依民法第28條或公司法第23條等規定，請求被告林
30 學智應與左耳公司負連帶負賠償責任等情，應難認有據。

31 六、綜上所述，原告依民法第544條、第227條、第226條等規

01 定，請求被告左耳公司負債務不履行損害賠償之責任；又依
02 民法第184條第1項前段、後段、第2項、同法第100條等規
03 定，請求被告左耳公司負損害賠償責任；再依民法第28條及
04 公司法第23條等規定，請求被告等連帶負損害賠償責任，金
05 額為16,800,000元等情，均為無理由，應予駁回。另原告之
06 訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論述，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規
11 定，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
13 民事第二庭 法 官 陳雅瑩

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
18 書記官 鄭以忻