

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第634號

原告 新宸建設股份有限公司
(原名：中孚都市更新股份有限公司)

法定代理人 李奇庭
訴訟代理人 潘正雄律師
李郁芬律師

被告 中華民國全國漁會 (原名：臺灣省漁會)

法定代理人 許德祥
訴訟代理人 吳西源律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國110年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告因欲參加新北市三重區新海段土地變更商業區都市計畫案（下稱三重都更案），於民國99年7月29日起至105年7月28日止之期間內，就其於該區段所有之土地，委託原告辦理產權釐清、權利分配、登記換狀、建築物分配等事項，原告於該期間內陸續支出新臺幣（下同）41,000,000元之費用，以備被告繳納地價稅（下稱系爭都更契約），詎被告竟違反系爭都更契約之約定，在契約期間內之104年12月28日，將三重都更案之都市更新事業計劃同意書交付予原告之競爭對手即訴外人利百代建設股份有限公司（下稱利百代公司），使原告無法達到都市更新事業計畫案之同意門檻，更失去與利百代公司談判整合之籌碼，侵害原告之權益甚鉅。爰依民法第226條第1項、第227條第1項規定，請求被告賠償損害等語，並聲明：(一)被告應給付原告41,000,000

01 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
02 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：緣臺北縣政府（現已改制為新北市政府）於80年
04 代起計劃推動三重都更案，將公有、私有交錯土地合併分
05 割、釐清地籍，以便開發。因被告所有之土地占三重都更案
06 之更新單元範圍面積之21.47%，實施者利百代公司之負責
07 人白省三乃於97年間代表利百代公司與被告締結契約，內容
08 與系爭都更契約類似，即被告委由利百代公司辦理都市更新
09 之相關作業，並由利百代公司支付如地價稅等都更期間之費
10 用，契約期間每期2年，期滿後換約1次，延長至99年7月29
11 日為止。嗣於99年7月間，原告亦以相同之都更單元範圍，
12 邀請被告參與都市更新，因原告當時之負責人亦為白省三，
13 被告認為白省三辦理三重都更案有年，熟悉相關業務，且原
14 告所提條件亦有利於被告，遂與被告締結系爭都更契約，並
15 經迭次續約至105年7月28日止。實則，系爭都更契約內並未
16 約定被告應將都市更新事業計劃同意書交予原告，且利百代
17 公司以實施者身分於104年11月28日召開公聽會時，兩造均
18 收到通知並有出席，為配合新北市政府規定以取得最大之獎
19 勵容積上限，兩造均將同意書交予利百代公司，由利百代公
20 司擔任實施者，於同年12月28日將都市更新事業計劃掛件報
21 核，故原告明知且同意被告將同意書交付予利百代公司。況
22 且，被告縱使將同意書交予原告，原告亦無法達成報核之條
23 件門檻，造成被告權益受有損害，被告依系爭都更契約之約
24 定，亦得向原告請求損害賠償。是以，原告於107年3月28日
25 始發函指責被告違約，顯屬無據等語，資為抗辯。並聲明：
26 (一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願
27 供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
30 致失真意，民法第98條定有明文。惟如契約文義已明確，當
31 以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與

01 文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目
02 的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不
03 符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法
04 院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動
05 搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究，此有最高法
06 院108年度台上字第370號民事判決意旨可參。

07 (二)本件三重都更案在發起當時，適用之都市更新程序約可分為
08 3階段：

09 1.事業概要階段：即政府劃定都市更新地區後，由土地或合
10 法建物所有人擬具事業概要，經該更新單元範圍內私有土
11 地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有
12 土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之
13 同意，組織都市更新會、或委託都市更新事業機構為實施
14 者，實施都市更新事業（參99年5月12日修正通過之都市
15 更新條例第9條以下）。

16 2.事業計畫階段：由實施者擬定都市更新事業計畫，記載重
17 建、整建、維護等事項之計畫，經更新單元範圍內私有土
18 地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有
19 土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之
20 同意，於舉行公聽會、辦理公開展覽後，由主管機關審議
21 通過後核定發布實施（參99年5月12日修正通過之都市更
22 新條例第19條以下）。

23 3.實施階段：都市更新事業計畫核定發布實施後，由實施者
24 依計畫實施。同時，實施者須擬具權利變換計畫，在土地
25 所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或
26 與實施者協議出資之人之間，依其等提供土地、建築物、
27 他項權利或資金之價值，分配更新後土地、建築物或權利
28 金，於舉行公聽會、辦理公開展覽後，由主管機關審議通
29 過後核定發布實施（參99年5月12日修正通過之都市更新
30 條例第29條以下）。

31 原告主張被告應交付之三重都更案之都市更新事業計劃同意

書，即指上述2.之同意而言。

(三)系爭都更契約係由原告前任法定代理人白省三代表與被告簽訂，契約期間自99年7月29日起，每2年為1期，經雙方續約2次，至105年7月28日止，其約定略以：為配合新北市政府主辦「三重新海段變更商業區都市計畫案」，維持批發市場運作及後續民間自辦都市更新事業計畫案，被告委託原告就其所有之新北市三重區新海段土地，辦理地籍整理、建築物配置設計，以爭取最大容積獎勵及產權登記所需之權利變換作業，此外，原告並須負擔費用，將被告取得土地之地上物全部拆除或遷移，最終須將被告之土地位置調整至面向道路之完整區塊（前言、第1條）；原告須以善良管理人之注意為之，且辦理地籍釐清、產權登記之相關費用、為爭取獎勵容積時之建築物配置設計費用均由原告負擔，此外，原告並同意於前4年每年給付被告6,000,000元，後2年每年給付被告8,000,000元，以供被告繳納地價稅（第3條）；被告則應於作業期間適時配合原告提供證件、文件等，不得推諉或拖延時間，以免影響原告整體作業（第7條）（見本院卷第31-52頁）。參諸契約全文，可知該契約之目的在於辦理地籍整理、建築物配置設計、申請獎勵容積、稅費負擔等事項，所謂「證件、文件」亦應指該等作業之所需文件而言。系爭都更契約內既未提及原告作為實施者曾擬具何等都市更新事業計畫，亦未明文約定被告應交付同意書，自難認被告應交付之「證件、文件」包含都更案之事業計畫同意書在內。

(四)又契約對價之均衡，雖可依據誠信原則納為契約解釋之參考因素之一，惟此並非絕對之判斷標準，尤其在商業契約中，契約當事人本於智識經驗、專業判斷締結契約後，法院應本於謙抑之立場，尊重其契約之文義，不能以事後之觀點，動輒以契約對價不均為由，遽行排斥契約文義而不用，以免使契約之權利義務關係流於浮動，使當事人蒙受不測之風險。原告曾依系爭都更契約陸續給付被告41,000,000元一情，雖有費用明細表、收據在卷為憑（見本院卷第53-61頁），惟

01 此僅係原告依約履行義務而已，被告是否因而相對地負有出
02 具都市更新事業計劃同意書之義務，仍應以契約文義為主。
03 原告作為建設公司，富有辦理都市更新計畫之專業經驗，倘
04 兩造確曾約定被告應出具都市更新事業計劃同意書予原告，
05 原告本可於締約時要求記明於契約條款內。系爭都更契約之
06 條款內既無任何關於都市更新事業計劃同意書之記載，益徵
07 兩造無此約定。

08 (五)再者，三重都更案係由利百代公司於89年間擔任實施者，提
09 出都市更新事業概要申請，經臺北縣政府核定；其後經過多
10 年整合、協調，利百代公司於104年11月28日舉辦都市更新
11 事業計畫之公聽會，兩造均於同年12月22日就各自所有之土
12 地出具同意書予利百代公司，利百代公司則於同年12月28日
13 將都市更新事業計畫掛件報核；嗣後被告雖因就三峽示範魚
14 市場之規劃與利百代公司發生爭議，於105年11月4日撤回其
15 同意書，惟經協調後，被告於106年3月2日已再度檢送同意
16 書予利百代公司；新北市政府則於106年11月10日起將利百
17 代公司之都市更新事業計畫公開展覽30日，並於同年12月15
18 日舉辦公聽會等情，有利百代公司104年11月16日寄發之公
19 聽會通知單、兩造之同意書、被告105年11月4日存證信函、
20 新北市政府都市更新處105年11月29日新北更事字第1053421
21 766號函、利百代公司之都市更新計畫案《公開展覽版》簡
22 報節本、新北市政府106年11月10日新北府城更字第1063539
23 0631號公告、新北市政府106年11月10日新北府城更字第106
24 3539063號函在卷可查（見本院卷第63-64、159、161-162、
25 195-207、227-235、347-402頁），堪以認定。據此，足認
26 原告亦同意利百代公司之都市更新事業計畫，而與被告同日
27 出具同意書予利百代公司，則原告嗣後縱有無法與他人談判
28 整合之事，亦難認與被告有關。

29 (六)此外，利百代公司於104年11月28日舉辦都市更新事業計畫
30 之公聽會時，確曾以雙掛號通知兩造在內之土地所有權人到
31 場，不僅有上開通知單記載可憑（見本院卷第159頁），且

原告亦自承有收到通知並派員參加（見本院卷第423頁）；兩造於同日出具同意書予利百代公司後，新北市政府於106年11月10日發函通知舉辦上開公開展覽、公聽會時，亦隨文檢附利百代公司之都市更新計畫案簡報光碟1份（見本院卷第233-235頁），該簡報內已明載被告出具同意書之經過（見本院卷第381頁）。據此，堪認原告確已知悉被告將同意書交付予利百代公司一情，倘若兩造確有約定被告應出具同意書予原告，原告當即向被告異議究責。惟原告卻遲至107年3月28日始寄發存證信函指摘被告違反契約並請求賠償（見本院卷第65-68頁），顯與常情不合。原告雖稱其等待被告善意解決（例如撤回出具予利百代公司之同意書），因被告撤回同意書後又再檢送同意書予利百代公司，見被告並無解決之誠意，始發函究責云云（見本院卷第431-433頁），惟被告撤回同意書之緣由，係因其與利百代公司間之爭議，業經認定如前，顯與原告無涉。況被告於105年7月26日亦曾發函予原告，要求原告盡速與之洽辦續約事宜，逾期視同放棄續約權利（見本院卷第153頁），原告既無續約之意思而未再續約，則原告所稱「等待被告」云云，顯非可信。據此，應認兩造自始並未約定被告應將同意書交付予原告，始為合理。

(七)原告雖主張：其前任董事長白省三、董事許麗玉原為利百代公司股東，白省三更曾擔任利百代公司之董事長，因利百代公司股東陳金鏐等人於97年間違法召開股東會選任董監事，取得利百代公司之經營權，並排除白省三等人之經營、監督，白省三等人乃另行成立原告公司，是原告與利百代公司間屬於競爭關係，並無合作等情，並提出相關投資協議書、存證信函、律師函、起訴狀影本、和解筆錄等件為佐（見本院卷第487-520頁），且白省三、許麗玉等人因股權、債權之爭執，另對利百代公司等人起訴請求確認債權存在等，案列本院109年度重訴字第1288號，有該件卷皮影本在卷可查（見本院卷第469頁），惟上述經營權爭執與被告無涉，亦

01 不影響被告之權利義務。原告雖聲請傳訊證人蘇益生、並調
02 取被告決定出具都市更新事業計畫同意書予利百代公司之內
03 部核決資料，以證明利百代公司曾以口頭、書面方式保證其
04 與原告為兄弟關係，且保證將處理與原告間之爭議，被告因
05 而明知違反系爭都更契約，仍交付同意書與利百代公司等情
06 （見本院卷第415-417、521-525頁），惟系爭都更契約之約
07 定為何、被告是否違反系爭都更契約等節，既經認定如前，
08 此與利百代公司作何宣稱並無關連，故本院認無調查必要，
09 附此敘明。

10 四、綜上所述，原告主張被告違反系爭都更契約，依民法第226
11 條第1項、第227條第1項規定，請求被告賠償其損害41,000,
12 000元及利息，為無理由，應予駁回。

13 五、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
14 回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
16 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
17 併此敘明。

18 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 5 月 24 日
21 民事第三庭 審判長法官 林春鈴
22 法官 林瑋桓
23 法官 王沛元

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 5 月 24 日
28 書記官 顏莉妹