

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第742號

原告 吳清文

洪秀蓮

共同

訴訟代理人 蔡志揚律師

王玲櫻律師

被告 興洋建設股份有限公司

法定代理人 謝麗華

訴訟代理人 劉錦隆律師

上列當事人間請求確認合建契約關係存在事件，本院於110年12月16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、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查原告起訴請求確認兩造間漢口街都市更新案合建契約書契約關係存在，依該契約第23條約定如涉訴訟以本院為第一審管轄法院（卷第47、61頁），本院自有管轄權。又被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告吳清文、洪秀蓮原各自所有臺北市○○區○○段○○段0000○號、1117建號建物，暨坐落同地段585-2、585-4地號土地應有部分（下合稱系爭房地）。原告於民國101年10月7日以系爭房地各自與被告簽訂漢口街都市更新案合建契約書（下合稱系爭合建契約），同意參與由被告擔任實

施者之擬定臺北市○○區○○段○○段000地號等32筆土地都市更新事業計畫案、變更臺北市○○區○○段○○段000地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案(下稱系爭都更案)。然被告於系爭合建契約成立前，即依當時之都市更新權利變換實施辦法第5條、第11條，於101年9月18日以申請分配通知書通知系爭都更案之土地所有人及相關權利人於101年9月19日至101年10月22日期間辦理系爭都更案權利變換選配作業。原告因認為選配單元為列於系爭合建契約第7條第2項增補條款部分(原告吳清文以15F-B2為選配單元、原告洪秀蓮以15F-A2為選配單元)，自無須再就被告發出之分配通知書為回應或參與公開抽籤方式分配作業。詎原告於106年2月收受被告函文始發現原告吳清文、洪秀蓮因公開抽籤代抽結果而受分配3F-A1、15F-B2單元，且未配得停車位，原告洪秀蓮依系爭合建契約選配之15F-A2單元竟分配予訴外人鄭德重。嗣因系爭合建契約未於第20條第3項所定期限經市政府核定通過系爭都更案而自動解除，兩造乃於108年7月29日簽立協議書(下稱系爭協議書)，約定延長系爭合建契約期限至依法定竣工期限內完成交屋之日。原告於110年5月20日在被告所指定處所完成房地信託契約書(下稱系爭信託契約)用印，並以系爭合建契約第7條第2項增補條款部分請求被告將選配單元及未獲分配之停車位分配予原告，被告公司人員卻表示尚須確認而未完成系爭信託契約用印。詎被告於110年6月7日發函通知原告解除系爭合建契約，並請求返還履約保證金，然系爭信託契約僅餘被告尚未用印，原告並無違約情事，被告認系爭合建契約經解除而失效，並否認原告基於系爭合建契約之權利，爰依法請求確認兩造間系爭合建契約關係存在等語，並聲明：確認系爭合建契約關係存在。

三、被告則以：依系爭合建契約第20條第3項之「自動解除」係指自簽約時即101年10月7日起2.5年內，未能經市政府核定通過本都市更新事業計畫變更及權利變換計劃時，解除條件即成就(契約自動解除)，而臺北市政府至104年4月6日止

01 尚未核定通過系爭都更案，故系爭合建契約應於104年4月6
02 日失效。系爭合建契約第20條第3項但書雖有經雙方同意展
03 延之除外約定，惟合意展延須於104年4月6日前為之，兩造
04 雖於108年7月29日簽立系爭協議書，仍無從展延已失效之系
05 爭合建契約期限。縱認系爭合建契約之解除條件尚未成就，
06 然原告未依系爭合建契約第5條第2項履行完成簽立系爭信託
07 契約及配合信託銀行辦理信託作業之義務，經被告以民事答
08 辯（一）狀催告原告於5日內交付系爭信託契約及辦理系爭
09 房地信託登記，原告於110年10月25日收受繕本後，仍拒不
10 辦理，被告自得依民法第254條規定以民事答辯（二）狀向
11 原告為解除系爭合建契約之意思表示。又依系爭合建契約第
12 7條第2項原告應按被告通知時間、地點參加選屋會議，並配
13 合所有選屋程序及文件簽署，而被告於101年9月18日以掛號
14 郵件通知原告於101年9月19日至101年10月22日辦理都市更
15 新權利變換選配作業，亦多次派員至原告工作室通知務必填
16 寫選配單，惟原告收到通知後拒不填寫，故僅能以公開抽籤
17 方式代替選屋，原告之選配結果係因其未依系爭合建契約第
18 7條第2項配合選屋程序所致，依都市更新程序，原告所選配
19 之房屋應係3F-A1、15-A2，若認兩造間系爭合建契約關係仍
20 存在，請一併認定原告所分配之房屋為3F-A1、15-A2等語，
21 資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

22 四、按關於確認之訴，依民事訴訟法第247條第1項規定，非原
23 告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書
24 真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。而所謂即受確
25 認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原
26 告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被
27 告之確認判決予以除去之者而言（最高法院42年度臺上字第
28 1031號判例意旨參照）。原告主張確認兩造間系爭合建契約
29 關係存在，為被告所否認，是兩造就系爭合建契約之存否有
30 爭執，且原告主觀上認其在法律上之地位有不安狀態存在，
31 而此種不安狀態，原告得以本件確認判決將之除去，依前揭

說明，應認原告有即受確認判決之法律上利益。

五、得心證之理由：

查原告吳清文、洪秀蓮原各自所有臺北市○○區○○段○○段0000○號、1117建號建物，暨坐落同地段585-2、585-4地號土地應有部分，原告於101年10月7日以系爭房地各與被告簽訂系爭合建契約，同意參與由被告擔任實施者之系爭都更案；兩造於108年7月29日簽立系爭協議書，合意就系爭合建契約延長期限至本案依法定竣工期限內完成交屋等情，此有系爭合建契約及公證書（卷第35-62頁）、系爭協議書（卷第87-88頁）為憑，復為兩造無爭執，應堪認屬實。至原告主張兩造間系爭合建契約關係存在，為被告否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

- (一)按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款（最高法院92年度臺上字第2807號判決意旨參照）。附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。附解除條件之法律行為，於成立當時，即已發生效力，僅於解除條件成就時，方往後失其效力，除當事人有特別約定外，原則上非使已發生效力之法律行為，自始歸於無效（最高法院93年度臺上字第2439號判決意旨參照）。法律行為（契約）之附有解除條件，因條件之成就，而使法律行為（契約）當然失其效力者，與因有解除權之行使，而使契約歸於消滅之契約解除，並不相同（最高法院81年度臺上字第1594號判決意旨參照）。查系爭合建契約第20條第3項前段約定：雙方同意自本約簽訂日起2.5年內，未能經市政府核定通過本都市更新事業計畫變更及權利變換計劃時，本約自動解除，雙方應互負回復原狀責任等語（卷第46、60頁），而系爭合建契約於101年10月7日簽立已如前述，兩造就臺北市政府至104年4月6日止仍尚未核定通過系爭都更案均無爭執，堪認因系爭都更案未於兩造簽立系爭合建契約日起2.5年內經市政府核定通過，系爭合建契約已因解除條件

01 成就而於104年4月6日失其效力。

02 (二)原告雖主張兩造另於108年7月29日簽立系爭協議書，合意就
03 系爭合建契約延長期限至本案依法定竣工期限內完成交屋，
04 依系爭合建契約第20條第3項但書，系爭合建契約業經雙方
05 同意展延而仍有效存續。惟按契約附有解除條件者，條件成
06 就時，契約當然失其效力（最高法院74年度臺上字第1354號
07 判決意旨參照）。查系爭都更案是否得於系爭合建契約簽訂
08 日起2.5年內經市政府核定通過，係屬當事人以將來客觀上
09 不確定事實之成就或不成就，決定系爭合建契約效力之消滅
10 之附款，核屬系爭合建契約所附解除條件，則於系爭合建契
11 約簽訂日起2.5年即104年4月6日屆至時，因解除條件成就而
12 系爭合建契約即失其效力，縱兩造於108年7月29日簽立系爭
13 協議書合意延長系爭合建契約期限，仍無從變動已於104年4
14 月6日失效之系爭合建契約之效力。是系爭合建契約第20條
15 第3項但書關於雙方同意展延之除外約定，應限於系爭合建
16 契約上開解除條件尚未成就前所為，始發生系爭合建契約因
17 兩造合意展延而未自動解除之效力。原告前揭主張仍無從為
18 其有利之認定。

19 (三)原告雖主張其等108年9月12日自更新前房地遷出並點交被告
20 後，被告均仍按系爭合建契約第11條約定按月給付原告房屋
21 租金補貼款，並提出108年9月12日同意書（卷第203-205
22 頁）、原告存摺明細（卷第207-233頁）為據。惟按如條件
23 成就與否業已決定，自不得以他意思表示而否定其條件確定
24 已成就或不成就之效力（最高法院90年度臺上字第56號判決
25 意旨參照）。縱被告於104年4月6日系爭合建契約失效後仍
26 按月給付原告房屋租金補貼款，揆諸前揭說明，仍無從否定
27 系爭合建契約已於104年4月6日因解除條件成就而失效之效
28 力，況被告願按月給付原告房屋租金補貼款是否基於兩造間
29 另行合意而為亦未可知，尚難遽予推認系爭合建契約關係即
30 仍存在，原告前揭主張，殊難採憑。

31 六、綜上所述，原告請求確認兩造間系爭合建契約關係存在，為

01 無理由，應予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
03 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 111 年 1 月 6 日
06 民事第四庭 法 官 姚水文

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 1 月 6 日
11 書記官 吳華瑋