

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2180號

原告 基寶建設股份有限公司

法定代理人 游淦鑫

訴訟代理人 徐志明律師

方瓊英律師

戚本昕律師

被告 陳上文

周時俊

共同

訴訟代理人 鄭敏郎律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年8月10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、原告起訴主張：

(一)被告陳上文為如附表1所示之不動產所有權人、被告周時俊為如附表2所示之不動產所有權人，原告為臺北市○○區○○段○○段000地號等8筆土地（包含同小段396、397、398、399、400、401、402、403地號土地，下稱系爭398地號等8筆土地）都市更新合作案（下稱系爭都更案），於民國107年4月21日與被告陳上文簽訂「臺北市○○區○○段○○段000地號等8筆土地都市更新合建契約書」（下稱系爭A契約），於108年5月3日與被告周時俊簽訂「臺北市○○區

○○段○○段000地號等8筆土地都市更新合建契約書」（下稱系爭B契約），雙方約定被告陳上文、周時俊應分別提供土地參與系爭都更案，並指定由原告擔任系爭都更案之實施者，不得再與他人簽訂任何與本約相牴觸之約定或負擔，然因系爭403地號土地所有權人遲未表態是否參與系爭都更案，且系爭396至400地號等5筆土地所有權人對於參與系爭都更案已取得高度共識並通過住戶同意比例門檻，為避免系爭都更案推行進程因系爭403地號土地所有權人延宕、阻礙，導致無法依都市更新相關規定享有獎勵容積率及賦稅減免優惠，甚若將系爭403地號土地優先納入後，反因該土地所有權人拒絕參與而降低更新單元內所有權人同意之比例，恐致使系爭都更案終究難以達成都市更新條例第37條第1項第3款所訂同意比例而破局云云，是歷經原告多年努力協商整合，於取得系爭396至400地號5筆土地超過法定門檻（4/5）所有權人同意後，系爭都更案參與者（包含被告在內）同意不再等待系爭403地號土地所有權人表態，而先將系爭396～400地號等5筆土地劃入更新單元範圍內並向主管機關送件申請「自行劃定更新單元」，另系爭都更參與者（包含被告在內）亦同意就有關系爭403地號土地部分，得待日後彼等有意加入系爭都更案並提出同意書時，再討論擴大系爭都更案更新單元範圍，俟系爭都更案於108年5月14日以系爭396～400地號等5筆土地向主管機關送件申請報核「自行劃定更新單元」後，於108年9月6日再次申請掛件將系爭401、402地號土地納入系爭都更案「自行劃定更新單元」，詎料在其他建商惡意競爭之情況下，被告二人竟私下與其他建商達成共識，並透過撤回前揭陳情函（書）、都市更新事業計畫同意書等方式協助其他建商阻撓系爭都更案之進程，更恣意違背系爭A、B契約約定，另與耕薪都市更新股份有限公司（下稱耕薪公司）簽署與系爭A、B契約「相牴觸」之「合作興建契約」，約定由耕薪公司擔任都更實施者，並同意提供渠等名下土地予耕薪公司重建云云，顯已違

反系爭A、B契約第16條第3項之約定，原告依系爭A、B契約第16條第3項之約定，訴請被告二人分別給付以加倍償還原告已支出設計費、規費、工程施工費用之金額計算之懲罰性違約金各為新臺幣（下同）1,015萬3,736元【計算式：（一）被告陳上文部分：（原告已支出設計費、規費、工程施工費用損害總計為507萬6,868元〈詳如附表3之1所示〉） $\times 2$ 倍＝1,015萬3,736元；（二）被告周時俊部分：（原告已支出設計費、規費、工程施工費用損害總計為507萬6,868元〈詳如附表3之1所示〉） $\times 2$ 倍＝1,015萬3,736元）；惟原告僅就被告二人各應給付之懲罰性違約金中之一部（即各200萬元）為請求等語。

（二）為此聲明：

1. 被告陳上文應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達被告陳上文之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2. 被告周時俊應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達被告周時俊之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
3. 如受有利之判決，原告願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告二人抗辯則均略以：

（一）被告二人雖分別與原告簽訂系爭A、B契約，亦曾配合原告於所撰擬之原證4之陳情函、陳情書（被告周時俊未簽名）為簽署，然並未涉有任何違約行為；蓋細繹原證5、6內容均是以系爭396至400地號等5筆土地為更新單元範圍，申請人為曾煥樂而非原告，尚且要求未被納入自行劃定單元範圍之被告周時俊配合簽署參與更新意願書，被告全然不理解其中差別何在，惟此足證斯時渠等係完全配合原告行事，況參照前揭陳情函內容亦明確表示系爭403地號住戶表示有意願辦理都更，但不願意基寶建設擔任實施者辦理都更，亦不同意提供同意書給予基寶建設等語，可知系爭A、B契約已礙難實現，被告不熟諳建築相關專業智識，經多方請教專家後，始明瞭原告單方擬訂之系爭A、B契約並無約定未達整合比率及完成事業計畫報核之期限，形同被告簽約者為無終期賣身

契，縱使原告消極不作為或無法整合完成，被告仍然無法免除契約之拘束，實有欠公允。尤其原告於兩造簽約過程中採用所謂先以5筆土地劃定之策略等話術，顯係將被告周時俊排除在外，竟又要求被告周時俊參與相關陳情事宜，設若最終主管機關核准5筆土地劃定單元，原告也以該5筆土地送事業計畫進行都市更新改建云云，則被告周時俊之權益將如何保障？原告顯係利用被告不懂都市更新程序，企圖矇騙實際情況以獲取不當之利益，待被告認清原告之不誠信作為後，乃主動表達撤回陳情函與同意書等文件以示抗議，誠屬正當行使權利，更是對原告利用被告之無知誤為簽訂形同賣身契之反制。尤有甚者主管機關最終仍決議原告應將403地號土地納入更新單元範圍，顯係否決原告所謂5筆或7筆地號土地更新單元之申請云云，益證原告所述乃不可採信；被告周時俊為此於111年5月4日寄發台北體育場郵局第000464號存證信函，限期原告於更新單元劃定核准後一年期限內完成事業計畫報核，否則即解除契約等語。

(二)按系爭A、B契約第15條第1項、第2項約定獨厚原告有片面解除契約權，被告二人縱因法令變更無法改建或可興建樓板面積減少致影響權益時，均無解約權，顯見原告初始與被告簽約時已居心叵測，強行將無終期之約定施加於被告二人，顯失公平。而按給付無確定期限者，依民法第229條第2項規定，應先經債權人催告而未為給付，債務人始負遲延責任。又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條亦有明文。被告陳上文為此於110年11月30日寄發台北光復郵局第001040號存證信函表示雙方已簽約三年餘，毫無具體進展，乃限期原告於文到三個月內完成整合並提送事業計畫報核等情，豈料原告並未遵期完成整合或提送事業計畫報核，自己陷入給付遲延狀態；另被告周時俊則於111年5月4日寄發前揭台北體育場郵局第000464號存證信函限期原告應於已核定「臺北市○○區○○段○○段000地號等8筆土地

01 為更新單元」之核准期限內（一年）完成事業計畫報核作
02 業，否則即依合建契約第15條第3項第1款事由解除契約等
03 語，豈料原告仍未遵期完成，遂於111年7月7日再寄發台北
04 光復郵局第000531號存證信函表示雙方間合建契約已解除，
05 擬另與耕薪公司簽訂合作興建契約等語；況原告自受催告後
06 迄至其提起本件訴訟為止，亦未聽聞有完成整合或提送事業
07 計畫報核云云，益證原告有逾期未完成之事實，足見兩造間
08 系爭A、B契約確已因合法解除而不存在。縱認被告二人當初
09 所定之催告期限不相當（假設語），惟按實務見解認為如受
10 催告後經過相當期限債務人仍不履行者，基於誠實信用原
11 則，應認債權人已酌留相當期限，以待債務人履行，而難謂
12 不發生該條所定契約解除權，則自斯時起迄今又歷近約一年
13 之久，已給與原告充分履約期限，不料其確無再行完成整合
14 或提送事業計畫報核，實際上原告亦無法達成整合（參照原
15 告於前揭陳情函已明確表示403地號地主不同意其擔任實施
16 者等情），遑論提送8筆土地更新單元範圍之事業計畫，倘
17 若被告二人之前所為解除之意思表示於法未合（假設語），
18 則渠等併以112年6月9日民事答辯狀繕本之送達再為解除契
19 約之意思表示。

20 (三)又原告原申請劃定臺北市○○區○○段○○段000地號等5筆
21 土地為更新單元案，經臺北市都市更新及爭議處理審議會第
22 423次會議決議調整為臺北市○○區○○段○○段000地號等
23 8筆土地為更新單元，此有申請人為曾煥樂之檢討書附卷可
24 稽（參被證三）；不料原告竟刻意隱瞞此事實，恣意主張已
25 取得系爭396至400地號土地超過法定門檻（百分之八十）所
26 有權人同意云云，洵屬不實。至所謂其他建商惡意競爭云
27 云，尤屬無稽，蓋辦理都市更新整建已蔚為社會風氣，不動
28 產交易市場上常見同質競爭情形，精華地段同時有多家建商
29 角逐，更屬正常現象，重要的是能否完成地主間之整合，達
30 到報請事業計劃之門檻，端視各自努力及績效，總不能因自
31 身所提供之條件無法順利開發整合，卻故意設陷阱阻礙其他

建商加入競爭，如此置地主之權益於何顧？再者建商開發整合係為謀求其自身之利益，否則地主又何須分潤其土地之利益予建商，因此開發整合所支應之成本乃建商所應承擔之風險，如若無法整合成功即將費用逕為轉嫁，顯不符公平正義原則，亦有違市場機制。從而本件原告既經臺北市政府決議調整為臺北市○○區○○段○○段000地號等8筆土地為更新單元，姑不論被告二人是否決定再與其他建商簽約，若僅參照前揭陳情函記載略以：「403地號住戶表示有意願辦理都更，但不願意基寶建設擔任實施者辦理都更，亦不同意提供同意書給予基寶建設。」等語，已足徵原告欲履行與被告二人間8筆土地更新改建案誠屬客觀上給付不能之狀態，且係可歸責於原告之事由，被告二人應得依民法第256條規定解除契約。末按，臺北市都市更新自治條例第15條第2項明定「前項自行劃定更新單元，申請人應於市政府審核通過後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請」，本件主管機關最終決議仍調整以系爭398地號等8筆土地為更新單元，惟原告並未能於一年內擬具都市更新事業計畫報核，依法該自行劃定之單元即屬失效，而須重新申請，亦屬可歸責於原告之事由致給付不能，被告依民法第226條、第256條之規定，主張解除系爭A、B契約，又系爭A、B契約業經解除而無效，被告於解約後是否與其他業者重新洽談合作興建或簽約，更為渠等正當權利行使，原告應無任何置喙餘地。綜上所陳，兩造間合建契約確已因合法解除而不存在，且被告二人亦無任何違約行為，自無須給付原告懲罰性違約金，況細繹原告製作提出如附表3之1所示因被告二人違約遭受損害之各項費用及金額，均屬浮濫編列，蓋開發整合所支應之成本原屬建商應承擔之風險，更不能遽將其公司營運等費用完全轉嫁予被告二人負擔云云，即屬無據等語置辯。

(四)為此聲明：

1. 原告之訴暨其假執行之聲請均駁回。

01 2. 如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事實如下：（以下本院卷(二)第22至24頁）

03 (一)被告陳上文為如附表1所示不動產之所有權人。

04 (二)被告周時俊為如附表2所示不動產之所有權人。

05 (三)原告於107 年4 月21日與被告陳上文等人簽訂原證2 之「臺
06 北市○○區○○段○○段000 地號等8 筆土地都市更新合建
07 契約書」（即系爭A 契約，見本院卷(一)第59頁以下）。

08 (四)原告於108 年5 月3 日被告周時俊簽訂原證1 之「臺北市
09 ○○區○○段○○段000 地號等8 筆土地都市更新合建契約
10 書」（下稱系爭B 契約，見本院卷(一)第27頁以下）。

11 (五)原證3之108年4月2日參與更新意願書上「陳上文」之簽名係
12 屬真正（見本院卷(一)第93頁）。

13 (六)原證3之108年1月3日參與更新意願書上「周時俊」之簽名係
14 屬真正（見本院卷(一)第95頁）。

15 (七)原證3之都市更新事業計畫同意書上「陳上文」之簽名印文
16 係屬真正（見本院卷(一)第97頁）。

17 (八)原證4 陳情函、陳情書上「陳上文」、「周時俊」之簽名印
18 文系屬真正。

19 (九)原證7存證信函為被告陳上文所寄發，業經原告收受。

20 (十)被證1存證信函為被告陳上文所寄發，業經原告收受。

21 □被證2存證信函為被告周時俊所寄發，業經原告收受。

22 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

23 (一)按「債權人於有民法第二百二十六條之情形時，得解除契
24 約，為同法第二百五十六條所明定，依本條規定之意旨，被
25 上訴人自毋庸為定期催告即得解除契約。其請求上訴人償還
26 當時受領之價金及其法定遲延利息，難謂不當」、「所謂給
27 付不能，有自始不能與嗣後不能，主觀不能與客觀不能之
28 分。其為自始客觀不能者，法律行為當然無效，當事人於行
29 為當時知其無效或可得而知者，依民法第一百十三條規定，
30 應負回復原狀或損害賠償之責任；其為自始主觀、嗣後客觀
31 或嗣後主觀不能者，則生債務不履行之問題，債權人得依民

01 法第二百二十六條規定，請求債務人賠償損害，或於解除契
02 約後依民法第二百五十九條及第二百六十條規定，請求回復
03 原狀及賠償損害，二者之法律效果並不相同」、「民法第二
04 百二十六條所謂『因可歸責於債務人之事由，致給付不能
05 者』，凡有效成立之契約，因可歸責於債務人之事由，致給
06 付不能者均屬之。上訴人指稱唯嗣後不能者始有該條之適
07 用，自始主觀不能者不在其中，尚有未合」，有最高法院
08 67年台上字第3701號民事裁判、79年度台上字第2147號民事
09 裁判、86年度台上字第2071號民事裁判可資參照。

10 (二)再按「解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別
11 事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約
12 約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違
13 反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無
14 『常情』適用之餘地」，最高法院97年度台上字第1676號民
15 事裁判可資參照。觀諸卷附兩造不爭執其真正之系爭A、B契
16 約均明確記載：「…茲為都市更新事業共同合作興建房屋事
17 宜，甲方（即被告陳上文、周時俊，下同）同意參與都市更
18 新並提供土，並指定乙方（即原告）擔任實施者與出資者，
19 依都市更新相關責任義務規定辦理都市更新案（以下簡稱本
20 案），於可興建範圍之土地興建房屋，雙方達成合作協議簽
21 訂【都市更新合建契約書】（以下簡稱「本約」），以共同
22 遵守：…第一條、都市更新標的範圍、土地使用及基準容
23 積，一、本案標的：乙方擬開發整合臺北市○○區○○段
24 ○○段000地號等8筆土地，全部基地範圍面積合計1,809平
25 方公尺（約547.22坪），【詳如附件一】…」等字樣（見本
26 院卷(一)第28、60頁），另系爭A、B契約之附件一亦標明系爭
27 都更案包含土地範圍為「臺北市大安區德興段一小段396、
28 397、398、399、400、401、402、403地號土地，即系爭398
29 地號等8筆土地（見本院卷(一)第47、79頁），有系爭A、B契
30 約附卷足憑，由是可認，兩造明確約定系爭都更案包含土地
31 範圍為系爭398地號等8筆土地，且應由原告擔任實施者與出

資者，依都市更新相關責任義務規定辦理系爭都市更新案，先予敘明。

(三)惟查，經本院向臺北市都市更新處函詢系爭398地號等8筆土地都更案之土地範圍劃入過程、經歷及最新進行狀況，該處以112年7月17日北市都新企字第1126010130號函覆稱「…經查旨揭申請案係由曾煥樂君（以下簡稱申請人）委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定更新單元，辦理歷A程如下：(一)申請人原申請範圍為臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000○○000地號等5筆土地，因面積未達1,000平方公尺、相鄰土地（同小段401、402、403地號等3筆土地）已建築完成且達30年以上，依『臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知』（以下簡稱作業須知）第10條規定召開兩次相鄰土地協調會；因鄰地更新意願未高於範圍內更新意願，故申請人依作業須知第11條規定，於108年5月14日以前開5筆土地向本處申請自行劃定要新單元為(二)因申請面積未達1,000平方公尺，本處依作業須知第12條規定於108年7月10日辦理公辦相鄰土地法令說明會，並依作業須知第15條規定將申請案提請109年6月15日『臺北市都市更新及爭議處理審議會第423次會議』審議，決議（略以）：『…為考量單元範圍完整性，請申請人納入403地號至本案更新單元範圍，並於審議會後兩個月內與相鄰土地401及402地號妥為溝通協調並至少召開兩次鄰地協調會確認其更新意願。…本處再據以提請審議會確認範圍。(三)申請人依前開會議紀錄將403地號土地納入範圍，並於109年7月21日、8月2日召開兩次鄰地協調會，會後依意願調查統計結果納入401、402地號土地；後經本處提送至110年2月25日第463次審議會確認通過，並經本府於110年6月9日核准申請自行劃定更新單元。三、次查依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自行劃定更新單元，申請人應於市政府審核通過後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，應重新辦理申請。查本單元範圍

01 目前尚無都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核在案，
02 爰其更新單元業依上開規定屆期失效」等語，有臺北市都市
03 更新處112年7月17日北市都新企字第1126010130號函附更新
04 單元檢討書、本案審議期間之「臺北市自行劃定更新單元重
05 建區段作業須知」、「臺北市都市更新及爭議處理審議會」
06 第423次會議及第463次會議紀錄等資料（見本院卷(二)第111
07 至226頁），堪認系爭都更案因未於核定後6個月內擬具事業
08 概要或1年內擬具都市更新事業計畫報核，依臺北市都市更
09 新自治條例第15條第2項之規定已告失效，而原告係兩造約
10 定指定擔任實施者與出資者，應依都市更新相關責任義務規
11 定辦理都市更新案，已如前述，是系爭A、B契約均有因可歸
12 責於債務人之事由，致給付不能之情形，從而被告陳上文、
13 周時俊依被告依民法第226條、第256條之規定，主張解除系
14 爭A、B契約，應屬可採。

15 (四)承上，系爭A、B契約業經被告陳上文、周時俊解除而無效，
16 原告以被告陳上文、周時俊反系爭A、B契約第16條第3項之
17 約定，原告依系爭A、B契約第16條第3項之約定，訴請被告
18 陳上文、周時俊各給付懲罰性違約金200萬元，即屬無據。

19 五、綜上所述，原告依系爭A、B契約第16條第3項之約定，請求
20 被告陳上文、周時俊各給付200萬元，及自均起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，
22 應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失
23 所附麗，不應准許。

24 六、本件事證已臻明確，原告聲請本院命被告提出與耕薪公司簽
25 訂之合作興建契約，然系爭A、B契約業經被告合法解除，已
26 如前述，即無再命被告提出上揭契約之必要，至兩造其餘攻
27 擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影
28 響，爰不逐一論述，附此敘明。

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

31 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

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 112 年 10 月 26 日

書記官 鍾雯芳

【附表1】系爭都更案標的中被告「陳上文」所有之土地及建物明細

編號	類別	土地坐落	面積 (m2)	權利 範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	110.00	00000 000000
編號	類別	建號	面積 (m2)	權利 範圍
		建物門牌		
2	建物	臺北市○○區○○段○○段000○號	91.21	1 2
		臺北市○○區○○○路○段000號		
3	建物	臺北市○○區○○段○○段000○號	91.21	1 2
		臺北市○○區○○○路○段000號		
4	建物	臺北市○○區○○段○○段000○號	91.21	99 200
		臺北市○○區○○○路○段000號		

【附表2】系爭都更案標的中被告「周時俊」所有之土地及建物明細

01

編號	類別	土地坐落	面積 (m2)	權利 範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	144.00	1 4
編號	類別	建號	面積 (m2)	權利 範圍
		建物門牌		
2	建物	臺北市○○區○○段○○段000○號	123.63	1 4
		臺北市○○區○○○路○段000號4樓		

02 附表3之1

03
04

附表3-1 原告因被告違約所受損害之項目及金額

建築師費用部份(萬元)		計算式	證物編號
劉禹伶建築師	10.0000		原證9
三門建築師	25.9055		原證10
小計	35.9055		
都市規劃公司費用部份(萬元)			
弘傑都更公司	85.0000	30+20+35=85	原證11
小計	85.0000		
律師團顧問部份(萬元)			
景德法律楊金順律師(5年)	25.0000		原證12
小計	25.0000		
會計師團隊費用部份(萬元)			
高淑娟記帳稅務顧問	9.0000		原證13
德風聯合會計師事務所	6.0000		原證14
黃煜琦會計師事務所	37.2000		原證15
小計	52.2000		
公司營運等費用部份(萬元)			
公司辦公室租賃(108-110年) 所有權人:黃西南先生	137.0688	【108年5月3日至14日租金】+【108年5月15日至110年7月14日租金】 =137.0688 (每月租金5.1920/30日*12日+每月租金5.1920*26月=137.0688)	原證16
公司辦公室租賃(110-111年) 所有權人:蘇貞雄先生	153.1392	【110年6月1日至111年5月31日房租】+【111年6月1日至112年12月31日房租】=153.1392 (每月房租4.8515*12個月+每月房租5.2734萬元*18個月=153.1392) 註:110年6月1日至同年11月份房東收取2.4258萬元乃因建物裝修工程由原告先行代墊後再由房東吸收成本,故實際租金仍為4.8515萬元。	原證17
公司停車位租賃(108-112年)	19.3733	【108年5月3日至15日租金】+【108年5月15日至112年5月14日租金】 =19.3733 (每月租金0.4/30日*13日+每月租金0.4*48月)=19.3733	原證18
小計	309.5813		
總計(萬元)	507.6868		

05
06
07

