

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2235號

原告 吳哲

訴訟代理人 李亢和律師

被告 元利建設企業股份有限公司

法定代理人 蔡建生

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

趙文銘律師

受告知人 臺北市政府都市發展局

法定代理人 王玉芬

上列當事人間請求給付款項事件，本院於民國113年2月1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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
2款定有明文。經查，原告起訴時，依據臺北市政府民國98
年10月15日府都規字第09836514500號公告「擬訂臺北市文
山區木柵路一段中興山莊附近地區細部計畫案」協議書（下
稱系爭協議書）第3條第5款之約定、民法第269條第1項之規
定，請求被告給付原告新臺幣（下同）561萬5,652元及法定
遲延利息（見本院卷第9頁）。嗣於112年10月5日具狀變更
聲明為：「被告應於原告就其所有坐落臺北市○○區○○段
○○段000地號土地（面積460平方公尺、權利範圍1/6、持
份面積76.66平方公尺）、155-3地號土地（面積：65平方公

尺、權利範圍1/6、持份面積10.833平方公尺)、156-1地號土地(面積:1平方公尺、權利範圍1/6、持份面積0.166平方公尺)、162地號土地(面積:29平方公尺、權利範圍1/3、持份面積9.666平方公尺)(下合稱系爭土地)移轉登記與被告之同時,給付原告561萬5,652元」等語(見本院卷第317至318頁),並於113年1月8日追加臺北市政府98年10月7日公告實施之「變更臺北市文山區木柵路一段中興山莊附近地區主要計畫案」(下稱系爭計畫案)內「拾、變更回饋、實施進度經費」第2點之規定為本件之請求權基礎(見本院卷第403至405頁),均係本於起訴同一事實之追加變更,合於前揭法條規定,應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)臺北市政府於98年10月7日公告系爭計畫案,系爭協議書第3條第5款並約定：「為保障北基地西北側保護區內私有土地地主權益,元利建設(即被告)須於本案變更完成後,依96年公告土地現值協議價購『保護區』內有意願移轉之其他私有土地。.....」,及受告知人臺北市政府都市發展局(下稱都發局)於99年12月14日召開研商「臺北市文山區中興山莊北側基地保護區內私有土地協議價購疑義等相關事宜」會議結論(二)：「.....本案請元利建設公司(即被告)將協議價購保護區土地事宜再次登報週知,並說明地主後續如有移轉意願,仍可洽商土地價購事宜。」(下稱系爭會議結論),可知被告應依96年公告現值價購保護區內私有土地。且系爭協議書第3條第5款明確載明該款價購之約定係為保障保護區內私有土地地主權益,是系爭協議書為民法第269條第1項第三人利益契約,保護區私有土地之所有權人取得直接要求被告價購保護區土地之請求權。

(二)原告於被告收購保護區其他土地期間,與系爭土地及同段155-1、155-2、156、162-1地號等土地原地主簽訂買賣契約,陸續取得系爭土地及同段155-1、155-2、156、162-1地號等

01 土地，其中系爭土地因出賣人之人數眾多，辦理過戶程序曠
02 日廢時，原告遲至104年1月9日才取得系爭土地之所有權
03 狀，斯時原告要求被告依96年公告現值收購系爭土地，被告
04 卻以系爭協議書內容：「甲方（即被告，下同）須於本案變
05 更完成後，依96年公告現值協議價購保護區內有意願移轉之
06 其他私有土地（面積約0.70公頃）。為確保本承諾之履行，
07 甲方需提具與該等土地公告現值同額之款項，於主要計畫公
08 告翌日起算10日內設置信託專戶，為期1年（自公告之日起
09 計算），以專款專用方式供前述地主領取。」為由，向原告
10 表示收購履行期間為98年10月7日起至99年10月6日，原告請
11 求收購系爭土地時已超過專戶1年期限，且因原告係於104年
12 間始取得系爭土地，非系爭土地之原始地主，因而拒絕收購
13 原告於104間取得之系爭土地所有權。然被告所稱系爭協議
14 書約定1年期限之條款僅規範被告與都發局之間，無法拘束
15 原告，其目的僅在督促被告以及保障保護區內私有土地地主
16 之權利，而原告係因系爭土地之原地主為祭祀公業，派下員
17 眾多，光是尋找派下員就花費許多時間，過戶程序本不可能
18 於1年期限內完成。且參系爭會議結論：「.....本案請元利
19 建設公司（即被告）將協議價購保護區土地事宜再次登報週
20 知，並說明地主後續如有移轉意願，仍可洽商土地價購事
21 宜」，顯見都發局亦明確表示，為保障地主權益，地主「後
22 續」如有移轉意願，仍可向被告洽商土地價購事宜。又都發
23 局於112年11月9日並函復本院表示：針對保護區土地價購之
24 事項，是否僅限於系爭計畫案公告時之原始地主，系爭計畫
25 案與協議書並無相關限制等語，因此原告雖係於系爭計畫案
26 實施後才取得系爭土地，仍應受到保護，蓋因系爭計畫案一
27 旦實施，被劃入範圍內之土地（包含系爭土地）均會受到嚴
28 重影響，此嚴重影響並不分土地取得先後。原告既已為系爭
29 土地之所有權人，被告即應依96年土地公告現值向原告收購
30 系爭土地。兩造前曾於101年2月14日就臺北市○○區○○段
31 ○○○段000號土地（下稱152號土地）簽訂土地買賣契約，約

01 定由被告依96年公告現值總價169萬8,688元價購上開土地，
02 簽約當時亦已逾被告所辯1年履行期間，足證被告以原告逾
03 期請求而拒絕價購系爭土地，並不可採。

04 (三)為此，爰依系爭協議書第3條第5款之約定、民法第269條第1
05 項之規定，與系爭計畫案內「拾、變更回饋、實施進度經
06 費」第2點之規定，請求被告依系爭土地96年度之公告現值5
07 萬7,700元，按系爭土地面積共97.325平方公尺計為561萬5,
08 652元（計算式： $57,700 \times 97.325 \text{ m}^2 = 5,615,652.5$ ）之價
09 額，向原告收購系爭土地等語。並聲明：被告應於原告就其
10 所有系爭土地移轉登記與被告之同時，給付原告561萬5,652
11 元。

12 二、被告則以：

13 (一)系爭計畫案為行政主管機關臺北市政府就被告因本案之申請
14 所為之行政處分，系爭協議書為此行政處分課予被告之負擔
15 義務，自系爭協議書之契約主體、契約標的、契約目的觀
16 察，均可知系爭協議書性質屬於行政契約，故被告須依系爭
17 協議書價購保護區之土地，性質上屬被告對臺北市政府所應
18 履行之公法上義務，依據系爭協議書第9條之約定：「因本
19 協議書所發生之糾紛或訴訟，甲（即被告）、乙（即臺北市
20 政府）雙方同意以臺北高等行政法院為第一審管轄法院」。
21 從而，原告依系爭協議書之約定與系爭計畫案請求被告履行
22 公法上義務，係本於行政契約與行政處分之法律關係而請
23 求，其訴訟之審判權應歸行政法院，而非普通法院管轄，本
24 院應依民事訴訟法第249條第1項第1款之規定，裁定駁回原
25 告之訴。

26 (二)系爭協議書約定被告須於系爭計畫案變更完成後，依96年公
27 告現值協議價購保護區內有意願移轉之其他私有土地，惟此
28 約定僅係被告依行政契約對主管機關臺北市政府所應履行之
29 負擔義務，該約定內容並無列為保護區土地之土地所有權人
30 得向被告請求予以協議價購之權利，是原告於本件直接請求
31 被告依上開行政契約履行，欠缺法源依據，並無理由。又系

01 爭協議書之約定僅是行政契約課予被告為上開約定之負擔，
02 並非第三人利益契約之性質，故保護區內有意願移轉之私有
03 地主，並無得以直接對被告請求履行上開約定之權利。再
04 者，系爭協議書約定被告須以96年度土地公告現值協議價購
05 保護區內之私有地主土地，係因原屬行政區土地因本計畫案
06 遭變更為較無價值之保護區，為保障遭受此項土地使用分區
07 變更所受損害之私地主權益，因此協議價購之對象為系爭計
08 畫案於98年10月7日公告實施當時遭變更為保護區內之私有
09 地主，原告既非計畫變更當時之私有地主，即無請求被告須
10 予協議價購之權利。且系爭計畫案係主管機關依相關法規作
11 成之行政處分，非私有地主所得自由意志決定，原告於103
12 年8月29日與訴外人陳樹林、陳添壽之繼承人簽訂不動產買
13 賣契約書，並於104年1月9日登記為系爭土地所有權人時，
14 距系爭土地變更為保護區已有5年，足認原告買受系爭土地
15 時已明知所買受之系爭土地為保護區，此由原告曾於99年2
16 月11日代理其子即訴外人吳政諺將變更為保護區之土地以96
17 年公告現值價格出售予被告，亦可明悉。從而，原告取得系
18 爭土地並無「取得時原屬行政區而遭都市計畫變更改為保護
19 區」之應受保障之情形，自非系爭協議書約定須由被告協議
20 價購土地之對象。

21 (三)再者，依據系爭協議書第3條第5款之約定：「……為確保
22 本承諾之履行，甲方（即被告）須提具與該等土地公告現值
23 同額之款項，於主要計畫公告翌日起算10日內設置信託專
24 戶，為期1年（自公告之日起計算），以專款專用方式供前
25 述地主領取。」足證被告對臺北市政府依系爭協議書所須履
26 行協議價購保護區土地之履行期限僅為1年，以公告之日即9
27 8年10月7日起算至99年10月6日止。蓋任何義務之履行，均
28 有其履行期限之限制，不可能遙遙無期，而本件設立信託專
29 戶之目的係「為確保本承諾之履行」，且信託專戶所提供專
30 款專用之金額係與保護區內私有土地全部面積依96年度公告
31 現值計算之金額，並非部分土地或依比例計算的價額，可證

01 一年之信託期限，即為被告履行協議價購承諾義務之期限，
02 否則約定信託期限約一年即無意義。從而，原告於超過上開
03 期限後始向被告請求價購系爭土地，被告自無履行義務。原
04 告雖有主張兩造曾於101年2月14日就保護區內之另筆土地即
05 152號土地依96年公告現值簽訂買賣契約，簽約時已逾99年1
06 0月6日，然原告當時係於期間屆滿前之99年10月1日向被告
07 提出申請書，並申請延長1年辦理，被告始與原告於系爭計
08 畫案公告實施逾1年後簽訂買賣契約，而就系爭土地原告並
09 未於系爭計畫案公告實施1年內向被告為願意出售之表示，
10 自無比照152號土地延長價購期限之餘地。退萬步言，縱認
11 被告依系爭協議書所應履行協議價購保護區土地之義務期現
12 非僅1年，然依行政程序法第131條第1項、第2項之規定：
13 「公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有
14 規定外，因5年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除
15 法律另有規定外，因10年間不行使而消滅。公法上請求權，
16 因時效完成而當然消滅。」被告之履行義務期限亦僅為5
17 年，即自系爭計畫案細部計畫公告實施日之98年10月15日起
18 算5年，至103年10月14日止，亦已時效完成而當然消滅，原
19 告現提起本件訴訟，其請求權既已逾5年時效而消滅，被告
20 自無給付之義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)本院就本件訴訟有審判權：

23 按我國關於民事訴訟與行政訴訟之審判，依現行法律之規
24 定，分由不同性質之法院審理。除法律別有規定外，就因私
25 法關係所生之爭議，由普通法院審判；因公法關係所生之爭
26 議，由行政法院審判。訴訟事件是否屬普通法院之權限，應
27 以原告起訴主張為訴訟標的之法律關係，是否屬於私法上之
28 爭執為斷，而非以法院調查之結果為斷（最高法院112年度
29 台簡聲字第68號裁定意旨參照）。經查，原告起訴主張其依
30 系爭計畫案、系爭協議書，與民法第269條之規定，對被告
31 有請求依系爭土地96年度之公告現值收購系爭土地之權利，

01 並聲明被告應於原告就其所有系爭土地移轉登記與被告之同
02 時，給付原告561萬5,652元等語。是依據原告之主張，其與
03 被告間存在有私法上之權利義務關係，原告本於該私法上權
04 利義務關係請求被告履行購買系爭土地及給付價金之義務，
05 核屬人民間私權之爭議，民事法院就本件訴訟自有審判權。

06 (二)原告請求被告依系爭土地96年度之公告現值向原告收購系爭
07 土地，為無理由：

08 按系爭計畫案內「拾、變更回饋、實施進度經費」第2點，
09 與系爭協議書第3條第5款，分別規定、約定：「為保障北基
10 地西北側保護區內私有土地地主權益，甲方（即被告，下
11 同）須於本案變更完成後，依96年公告土地現值協議價購
12 『保護區』內有意願移轉之其他私有土地（面積約0.70公
13 頃）。為確保本承諾之履行，甲方需提具與該等土地公告現
14 值同額之款項，於主要計畫公告翌日起算10日內設置信託專
15 戶，為期1年（自公告之日起計算），以專款專用方式供前
16 述地主領取。」等語，有原告提出之都發局104年2月16日北
17 市都規字第10430803000號函、被告提出之系爭協議書，及
18 都發局112年11月9日北市都規字第1123069844號函、112年1
19 2月12日北市都規字第1123081019號函（見本院卷第259至26
20 4、321至323、343至345、387至388頁）在卷可憑，堪以認
21 定。原告固依系爭計畫案、系爭協議書，與民法第269條之
22 規定，請求被告於原告就將其所有系爭土地移轉登記與被告
23 之同時，給付原告561萬5,652元等語。然查，系爭計畫案為
24 都市計畫，都市計畫屬法規性質（司法院大法官釋字第742號
25 解釋參照），規範人民土地使用之權利與義務，如直接限制
26 一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處
27 分之性質（司法院大法官釋字第156號解釋參照），而系爭
28 計畫案內「拾、變更回饋、實施進度經費」第2點所定被告
29 須於本案變更完成後，依96年公告土地現值協議價購「保護
30 區」內有意願移轉之其他私有土地之義務，既係臺北市政府
31 課予被告之義務，應認屬行政處分之性質，係臺北市政府對

01 被告所為之單方行政行為，並無創設使保護區內有意願移轉
02 之其他私有土地地主因而取得對被告直接請求履行負擔之權
03 利，原告自無從依據系爭計畫案內「拾、變更回饋、實施進
04 度經費」第2點之規定，請求被告依系爭土地96年度之公告
05 現值向原告收購系爭土地。又依系爭協議書（見本院卷第25
06 9至264頁）所示，系爭協議書之當事人為被告與臺北市政
07 府，原告並非契約之當事人，並無依據系爭協議書請求被告
08 履行契約義務之餘地，原告雖主張系爭協議書為民法第269
09 條第1項第三人利益契約，然按以契約訂定向第三人為給付
10 者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債
11 務人，亦有直接請求給付之權，民法第269條第1項定有明
12 文；民法第269條之第三人利益契約，須以約定使當事人以
13 外之第三人取得債權為要件（最高法院84年度台上字第1142
14 號判決要旨參照）；倘要約人與債務人未約定使第三人取得
15 該債權者，僅為當事人與第三人間之「指示給付關係」，即
16 非該條項所稱之第三人利益契約（最高法院97年度台上字第
17 2694號判決意旨參照）。而觀系爭協議書第3條第5款之約
18 定，僅重申系爭計畫案內「拾、變更回饋、實施進度經費」
19 第2點之規定，約定被告有於本案變更完成後，依96年公告
20 土地現值協議價購「保護區」內有意願移轉之其他私有土地
21 之義務，並未明定第三人即「保護區」內有意願移轉之其他
22 私有土地地主取得直接向被告請求給付之權利，自與民法第
23 269條第1項所定第三人利益契約之要件有間。都發局於112
24 年11月9日北市都規字第1123069844號函中表明：查本府與
25 元利公司（即被告）之協議書之權利義務存於當事人之間，
26 保護區私地主非契約當事人，其請求權非基於本案協議書等
27 語（見本院卷第344頁），亦徵系爭協議書確無第三人利益
28 契約之性質。原告既非系爭協議書之契約當事人，系爭協議
29 書亦未約定由原告取得向被告直接請求給付之權利，原告依
30 據系爭協議書與民法第269條之規定請求被告履行上開義
31 務，即無理由。退步言之，縱認原告可依系爭計畫案、系爭

協議書，與民法第269條之規定請求，然系爭計畫案、系爭協議書分別規定、約定被告應依96年公告土地現值協議價購「保護區」內有意願移轉之其他私有土地之條款，後段已載明：「為確保本承諾之履行，甲方（即被告）需提具與該等土地公告現值同額之款項，於主要計畫公告翌日起算10日內設置信託專戶，為期1年（自公告之日起計算），以專款專用方式供前述地主領取。」等語，即明定該項義務之履行期限為系爭計畫案之主要計畫公告翌日起算後1年。而系爭計畫案之公告日為98年10月8日，有臺北市政府98年10月7日府都規字第09804257300號公告在卷可稽（見本院卷第265頁），是被告該項義務之履行期限自系爭計畫案之公告日98年10月8日翌日起算1年，至99年10月8日即已屆滿。而依原告所提出其與系爭土地原地主間之不動產買賣契約書、系爭土地所有權狀（見本院卷第19至30、35至41頁）所示，原告與系爭土地原地主係於103年8月29日簽訂買賣契約，並於104年1月9日始取得系爭土地之所有權狀，則原告於104年1月9日後始以系爭土地之地主身分請求被告履行前開義務，顯已逾越被告該項義務之履行期限，被告並無履行之義務。系爭會議結論雖略以：「……本案請元利建設公司（即被告）將協議價購保護區土地事宜再次登報週知，並說明地主後續如有移轉意願，仍可洽商土地價購事宜。」等語（見本院卷第347至350頁），然此僅係臺北市政府為保障保護區地主之權益，而於會議中要求被告於期滿後持續辦理保護區收購事宜，均係善意請被告妥善處理，並非強制要求被告必須履行，此有都發局112年11月9日北市都規字第1123069844號函在卷可稽（見本院卷第343至345頁）。從而，原告依系爭計畫案、系爭協議書，與民法第269條第1項之規定，請求被告依系爭土地96年度之公告現值5萬7,700元，按系爭土地面積計算561萬5,652元之價額，向原告收購系爭土地，即無理由，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭協議書第3條第5款之約定、民法第26

01 9條第1項之規定，與系爭計畫案內「拾、變更回饋、實施進
02 度經費」第2點之規定，請求被告應於原告就其所有系爭土
03 地移轉登記與被告之同時，給付原告561萬5,652元，為無理
04 由，應予駁回。

05 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
06 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 3 月 7 日
09 民事第一庭 法 官 呂俐雯

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 3 月 7 日
14 書記官 吳芳玉