

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5336號

原告 趙玉梅
被告 力寶股份有限公司

法定代理人 施俊吉

訴訟代理人 陳永嚴律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年1月26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：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告訴之聲明原記載：被告力寶股份有限公司應將龍江路危老重建房屋辦理選屋抽籤事宜，並未具體載明依據何契約及何戶危老重建房屋要辦理何種選屋抽籤事宜（見本院卷第11頁）。嗣於民國113年1月26日本院審理時以言詞更正本件訴之聲明為如後述（見本院卷第127頁），經核與前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於110年9月22日簽訂合作興建契約（契約編號：力寶-資2-其它-000-0000，合建標的：臺北市○○區○○段○○段00000地號土地共壹筆、龍江路384巷8號5樓不動產，下稱系爭契約），約定由伊提供其所有坐落臺北市○○區○○段0○段00000地號土地（下稱系爭土地）及其上同小段1099建號建物（下稱系爭建物）辦理重建，被告於112年9月7日以力寶資二字第1123000123號函（下稱系爭信函）通

01 知將訂於同年月00日下午2時辦理選屋選位事宜，而伊已先
02 於同年月19日將伊選屋信託登記信函及選屋意願書郵寄至被
03 告公司，並於同年月26日親至被告公司參與選屋會議，且當
04 場再度表明伊之選屋意願為第5層F戶（下稱系爭5F房屋）。
05 依系爭契約第3條第2項第1款之約定，分配原則為應分配於
06 原樓層及相對位置，惟被告硬性指配予伊之房屋為第5層A戶
07 （下稱系爭5A房屋），然依系爭信函說明三之內容，如有重
08 複選屋情形，應抽籤決定，但被告並未執行抽籤之動作，是
09 被告之舉顯侵害伊之權益，爰依系爭契約第3條第2項第1
10 款、系爭信函之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告
11 應將系爭契約危老重建房屋辦理選屋抽籤事宜。

12 二、被告則以：依系爭契約第3條第2項第1款第1點之約定，系爭
13 建物為臺北市○○區○○路000巷0號5樓（下稱系爭8號5樓房
14 屋），而所在之處原為兩層一戶之公寓，隔壁即為同址6號5
15 樓（下稱系爭6號5樓房屋），對照新建建物相對位置，所受分
16 配房屋即為系爭5A房屋無誤。又系爭信函所定之分配位置
17 「原門牌6號2至5樓之地主可優先選配F戶2至5樓，8號2至5
18 樓之地主可優先選配A戶2至5樓」，係依系爭契約約定內容
19 所分配之位置，並通知全體原住民，並無硬性指配之情事，
20 且該棟全體住戶對此分配位置之方式均無意見，僅原告有意
21 見，顯係原告曲解系爭契約之約定。而因原住宅為5樓公
22 寓，因此所分配之位置均以1至5樓為原則，如原屋主對所分
23 配之新屋不滿意時，可依系爭契約第4條選擇6樓以上之房
24 屋，但若有兩戶選到同一新屋時則以抽籤決定，然原告所欲
25 爭取之系爭5F戶本即應分配予原門牌6號5樓之住戶，且該住
26 戶並無放棄其所分配位置之意，自無抽籤之問題。綜上，伊
27 並無不履約系爭契約之情事，且依原告所提選屋信託登記信
28 函之內容，原告稱「如最終未能取得五層F戶或六層F戶時，
29 本人仍保有五層A戶之優先選配權利」等語，顯係深知系爭
30 契約約定之選屋規則，卻仍起本件訴訟，實不可採等語，資
31 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造於110年9月22日簽訂系爭契約，為兩造所不爭執，並有
02 系爭契約在卷可佐(見本院卷第19頁至第39頁)。原告主張依
03 系爭契約第3條第2項第1款、系爭信函，被告應將系爭契約
04 危老重建房屋辦理選屋抽籤事宜等語，為被告所否認，並以
05 前詞置辯。茲說明得心證之理由如下：

06 (一)系爭契約第3條第2項第1款約定：「…二、雙方同意新建住宅
07 房地產權之分配方式如次：(一)甲方(即原告)應分配之地上
08 建築物：1、甲方應依舊有建築物所在樓層及相對位置為原則
09 分配新建住宅，即甲方舊有建築物位於第五層者，則分配於
10 新建住宅第五層」(見本院卷第23頁)。復參原本系爭8號5樓
11 房屋、系爭6號5樓房屋位在平面圖上之左右兩側，是依上開
12 約定，系爭契約興建完成後，原告依相對位置即應分配到平
13 面圖上左側即系爭5A房屋，系爭6號5樓所有權人則應分配平
14 面圖上右側即系爭5F房屋，有系爭建物平面圖在卷可稽(見
15 本院卷第105頁至第107頁)。且此一分屋原則亦為原告所知
16 悉，此觀原告於112年9月19寄予被告之信件中記載：「…本
17 人同時聲明，但如最終未能取得五層F戶、六層F戶時，本人
18 仍保有五層A戶之優先選配權利。…」(見本院卷第77頁)，
19 於「力寶公司龍江路案合建地主選屋選位意願書」中亦記
20 載：「…若有重複選屋情形，並於抽籤時未蒙中籤，同意選
21 配六層F戶，惟仍保留優先選配五層A戶之權利」(見本院卷
22 第79頁)。從上開內容可證原告亦知悉依系爭契約之約定，
23 其於合建案完成後可優先選配之房屋為系爭5A房屋，系爭契
24 約並未約定原告可以選擇其他優先選配戶之房屋、或是可以
25 抽籤方式取得其他優先選配戶之房屋，原告主張，自難認有
26 理。至原告另主張依相對位置分配原則伊於重建後可取得之
27 房屋仍應坐落於榮星段二小段200-2地號上或緊臨之範圍內
28 等語，此部分未見原告提出任何法律上或契約上之依據，空
29 言指述，自難採憑。

30 (二)至原告所主張之系爭信函，被告僅係於系爭信函中說明：
31 「一、龍江路危老重建案謹定於000年0月00日下午二時假台

01 北市○○區○○○路○段00號12樓本公司會議室進行汽車停
02 車位選位及重複選屋之抽籤作業，請台端於9月22日前執回
03 選屋選位意願書正本(如附件一)，以利後續作業。…三、有
04 關選屋部分，合建地主依舊有建築物所在樓層及相對位置對
05 新建住宅有優先選配權利，即原門牌6號2至5樓之地主分別
06 可優先選配F戶2至5樓，8號2至5樓之地主分別可優先選配A
07 戶之2至5樓。…除有優先選配權利者外，若合建地主執回之
08 意願書有重複選屋情形，將併9月26日下午二時抽籤決定。
09 …」(見本院卷第63頁)。是從系爭信函之內容，僅再次重申
10 合建地主原門牌6號之地主，即優先選配F戶，原門牌8號之
11 地主即優先選配A戶，是原告為系爭8號5樓之地主，優先選
12 配系爭5A房屋，難認有何不符系爭契約約定之情；至系爭信
13 函所指重複選屋而辦理抽籤之情形，應係指合建地主選擇非
14 優先選配房屋時發生重複情形，始有辦理抽籤之必要，尚難
15 以系爭信函，即認兩造已約定原告可以抽籤方式取得其他地
16 主之優先選配房屋，原告主張，洵屬無據。

17 四、綜合上述，原告未提出任何證據、法律依據或約定，可認被
18 告有為原告辦理系爭5A房屋及系爭5F房屋抽籤之義務，從
19 而，原告主張依系爭契約第3條第2項第1款、系爭信函，請
20 求被告應將系爭契約危老重建房屋辦理選屋抽籤事宜等語，
21 自難認有理，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
26 民事第一庭 法 官 賴淑萍

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
31 書記官 李昱萱