臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1119號

原　　告　蘇月嬌

訴訟代理人　蘇信誠律師

被　　告　巧洋實業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張敏雄

訴訟代理人　黃郁叡律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及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：

㈠原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號房屋（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，系爭房屋坐落於臺北市○○區○○段○○段00○00○00○00地號土地（下稱分稱系爭15、22、30或35地號土地）上。被告於民國100年11月9日與包含原告在內之系爭35地號土地等數筆土地上房屋之住○○○○○○○○○○○○區○○○○00○地號案更新協議書」（下稱「第一份更新協議書」）及「補充協議書」，約定由住戶提供房屋，由被告依照都市更新條例、臺北市都市更新自治條例及其附屬法規提出重建申請，由住戶分配重建後建物。之後兩造又於101年11月6日續簽「中山區長春一小35等地號案更新協議書」（下稱「第二份更新協議書」）及「權利轉讓協議書」（下稱「系爭協議書」），而依「系爭協議書」，兩造約定由原告以系爭房屋參與被告所申請擬定之「35地號土地等23筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更案），原告並同意將「其因系爭房屋參與系爭都更案現

地安置所分得之相關權利義務」（下稱都更可分得權利）轉讓給被告，被告則依「系爭協議書」之約定方式給付權利轉讓價款給原告。

㈡被告已依約給付第一期權利轉讓價款給原告，而依「系爭協議書」第4條第2項第2款約定，被告應於原告完成「㈠於本都更案經臺北市政府核定且乙方（按：即原告）接獲被告（按：即被告）之書面通知後1個月內，乙方應將舊有房屋騰空點交並給付建物拆除同意書予甲方拆除改建；㈡舊有房屋與甲方簽訂異地安置協議書並完成公證」後之3日內，給付原告第二期款10,224,000元（此約定下稱系爭條款）。系爭都更案業經臺北市政府於109年6月11日准予核定實施，惟被告並未依系爭條款交付書面通知及建物拆除同意書給原告，並接受原告點交，被告之不作為乃是以不正當行為阻礙條件成就，視為條件已成就，故被告應給付原告第二期款等語，並聲明：1.被告應給付原告10,224,000元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋為違章建築，無權占用國防部政治作戰局（下稱政戰局）管理之35地號土地，兩造簽立「系爭協議書」後，政戰局於對本件原告等無權占有人訴請拆屋還地，經本院以102年度重訴字第1212號案件（下稱系爭1212案件）受理，原告於該案移付調解後，與政戰局在106年10月24日調解成立，原告同意自系爭房屋無條件騰空遷出，並同意將系爭房屋點交予政戰局拆除，並願給付依申報地價1%計算之不當得利予政戰局（下稱系爭調解筆錄內容）。另政戰局亦表明不同意於安置計畫內給予原告等違章建物所有權人分配房地權益，系爭事業計畫案核定時即取消「處理舊違章建築戶容積獎勵」（下稱△F6容積獎勵），故原告原於都更後可獲分配之都更可分得權利已不存在，而無從再依系爭協議之約定轉讓都更可分得權利給被告，屬給付不能，被告自得依民法第266條第2項規定，拒絕第二期款之對待給付。又

原告依系爭調解筆錄內容，應將系爭房屋點交予政戰局，故其亦已不可能依系爭條款將系爭房屋騰空點交並給付建物拆除同意書予被告。另系爭都更案經核定者僅有事業計畫案，尚未核定權利變換計畫，故系爭條款之條件尚未成就等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第199至201頁）：

㈠原告為坐落系爭15、22、30、35地號土地上系爭房屋之事實上處分權人；被告為系爭都更案之實施者。原告因參與系爭都更案，先於100年11月9日與被告簽訂「第一份更新協議書」及「補充協議書」，復於101年11月6日與被告簽訂「第二份更新協議書」及「系爭協議書」，其中原告同意將系爭房屋參與系爭都更案後現地安置所分得建物之權利及相關義務（即都更可分得權利），以11,360,000元全部讓與被告，被告則應於原告交付系爭建物稅籍證明、門牌編訂證明、戶籍證明及水電使用證明時，給付原告第一期款113萬6,000元，再待原告於系爭都更案經臺北市政府核定且接獲被告書面通知1個月內，將系爭建物騰空點交及交付建物拆除同意書予被告拆除改建，並就系爭房屋與被告簽訂異地安置協議書且完成公證後，給付原告第二期款10,224,000元。被告已依系爭轉讓協議書第4條第2項第1款約定，給付原告第一期款1,136,000元。

㈡系爭15、30地號土地所有權人為臺北市，管理機關分別為臺北市政府新工處、臺北市政府財政局；系爭22、35地號土地所有權人為中華民國，管理機關為政戰局。

㈢政戰局於102年間對非法占用臺北市○○區○○段○○段00○00○0000地號土地、系爭22地號土地上之9戶，及系爭35地號土地上之30戶未辦理保存登記建物所有權人，分別提起本院102年度重訴字第1211號、102年度重訴字第1212號拆屋還地及給付不當得利訴訟（下分稱系爭1211號、1212號訴訟），系爭1211號訴訟於104年2月3日經判決命該訴訟之違

建戶事實上處分權人拆屋還地，並應給付按申報地價5%計算之不當得利，而原告就其被訴系爭1212號訴訟於106年10月24日偕同其訴訟代理人王昧爽律師，親自到場與政戰局調解成立，同意自系爭房屋遷出，將系爭房屋全部點交予政治作戰局，並按申報地價1%計算給付不當得利（即系爭調解筆錄內容）。

㈣政戰局就系爭都更案實施範圍內之未辦理保存登記建物，於108年6月6日以國政眷服字第1080005028號函向被告表示「範圍內違章建築已經訴訟判決、和解或訴訟中案件，請貴公司（即被告）於都市更新事業計畫（即系爭都更案）載明相關權利歸屬本局；另更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安置計畫內給予渠等分配房地權益」。

㈤系爭都更案之計畫書圖，經臺北市政府於109年6月11日以府都新字第10830276891號公告核定，自翌（12）日零時起生效，並載明系爭都更案係採權利變換方式實施，後續應俟實施者依都市更新條例規定擬具權利變換計畫，經臺北市政府核定後，始得據以實施。

㈥被告於111年6月14日就系爭都更案召開違章建築戶處理方案協商會議，原告為通知與會之違章建築戶之一，然原告未出席該會議。該會議經出席人員討論後，決議由違章建築戶向臺北市都市更新處陳情召開臺北市都市更新及爭議處理審議會專案討論違章安置事宜，再由被告據以向臺北市都市更新處提出申請召開臺北市都市更新及爭議處理審議會專案會議。

四、得心證之理由：

本件經協議簡化爭點為：㈠被告是否有故意不當阻止系爭條款所約定第二期款給付條件之成就？㈡原告依系爭條款請求被告給付第二期款1,022萬4,000元，並加計法定遲延利息，有無理由？（見本院卷一第201至202頁）惟因被告就爭點㈡所為「原告就『系爭協議書』之給付義務已陷於給付不能，故被告依民法第266條第1項規定無對待給付」之抗辯，為被

告本件是否負有給付義務之前提，故就本件爭點調整討論順序為：㈠原告就「系爭協議書」之給付義務，是否已陷於給付不能？㈡如是，被告抗辯其依民法第266條第1項規定無對待給付義務，有無理由？㈢如被告依前開民法第266條第1項之抗辯無理由，被告是否有以不正當手段阻止系爭條款之付款條件成就？㈣原告依系爭條款，請求被告給付第二期款1,022萬4,000元，並加計法定遲延利息，有無理由？茲分述如下：

㈠原告就「系爭協議書」之給付義務，已陷於給付不能。

1.經查，依「系爭協議書」之約定，其中原告同意將系爭房屋參與系爭都更案後現地安置所分得建物之權利及相關義務（即都更可分得權利），以11,360,000元全部讓與被告，被告則應依「系爭協議書」第4條第2項約定分期給付權利轉讓價款。是原告就「系爭協議書」乃負有將都更可分得權利轉讓予被告之義務，被告則負有依約定方式給付轉讓價款之義務。而「系爭協議書」雖將權利轉讓價款分期並分別約定付款時點，然各期款項均屬被告為取得原告都更可分得權利所應支付之對價，分期付款約定僅係約定各期對價之清償期或付款條件，並未使第二期款脫離原告移轉都更可分得權利義務之對價關係。

2.而按臺北市都市發展局（下稱都發局）於110年1月15日修訂之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表（下稱110年1月15日總表）規定，有關占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用規定，依107年9月17日臺北市都市更新及爭議處理審議會第343次會議決議（下稱系爭會議決議），倘舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入就違章處理費用及申請都市更新容積獎勵，有都發局113年12月2日北市都授新字第1133072115號函可憑（見本院卷一第315至316頁）。查系爭都更案乃係於109年6月11日經臺北市政府准予核定，有臺北市政府109年6月11日府都新字第10830276893號函可憑

（見本院卷一第47頁），而原告乃係於兩造簽立「系爭協議書」後、該都更案核定前之106年10月24日與政戰局調解成立，同意自系爭房屋無條件騰空遷出並將該屋點交予政戰局拆除，為兩造所不爭執，而依民事訴訟法第416條第1項規定，系爭調解筆錄內容與訴訟上和解有同一之效力，則依系爭會議決議，系爭都更案原則上即不得納入違章處理費用及申請△F6容積獎勵。

3.而「系爭協議書」所約定原告「參與系爭都更案後現地安置所分得建物之權利及相關義務」，係以原告得以舊違章建築戶身分納入系爭都更案之安置處理，並取得△F6容積獎勵所衍生之分配權益為其基礎，業經證人即被告公司開發部經理ＡＯＯ1述明確（見本院卷二第94頁），是原告於系爭調解成立後，既已不得再以系爭房屋取得舊違章建築戶之安置及相應權益即△F6容積獎勵，則其依「系爭協議書」所應轉讓予被告之都更可分得權利，即已無從取得。從而，原告依「系爭協議書」所負將都更可分得權利轉讓予被告之主給付義務，已陷於給付不能，堪以認定。

㈡被告抗辯其依民法第266條第1項規定無對待給付義務，為有理由。

1.按「因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付」，民法第266條第1項定有明文。原告依「系爭協議書」所負轉讓都更可分得權利之義務已陷於給付不能，已如前述，而就此項給付不能是否係因可歸責於被告之事由所致，涉及被告是否介入系爭1212案件之調解及是否怠於爭取△F6容積獎勵等爭議，則分述如下。

2.原告雖稱被告為系爭都更案之實施者，申請容積獎勵為其專業職責，△F6容積獎勵拿掉後，被告曾向住戶表示會積極爭取或於審議大會詢問可否加回，卻怠於爭取權利，不得事後以此主張給付不能云云。惟查，依前引110年1月15日總表及都發局函文，其上已明載系爭房屋因屬占用國有地之違章建

物，且有後續調解成立內容，原則上即不得納入違章建築處理費用及申請△F6容積獎勵，故縱使被告未取消△F6容積獎勵之申請或再次提出申請，依前揭審議決議及都發局函文，原告之情形原則上即不得獲准該項容積獎勵；原告復未提出其有何符合例外准予獎勵之具體事證，自難僅因被告未再提出申請，即認其都更可分得權利之未能取得係因被告怠於爭取所致，是原告此部分主張，並非可採。

3. 原告雖又稱被告以不正當行為干預前案訴訟引導原告和解，有違誠信，且係以不正當手段阻礙條件成就，不得主張給付不能云云。然查：

⑴按「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就」，民法第101條第1項定有明文。本件原告雖主張其於106年與政戰局調解成立，係因被告指派其長期合作之王昧爽律師為原告之代理人，由被告支付律師費，再透過該律師及被告員工Ａ００1服原告無勝訴可能而接受調解條件，於調解成立後再主張原告喪失安置權利，故契約給付不能，顯係以不正當手段阻礙條件成就，應視為原告給付之條件（或轉讓之權利狀態）依然存在云云，然原告以系爭房屋參與系爭都更案可能獲得之都更可分得權利，乃是原告依約所應轉讓之「標的」，並非「系爭協議書」所約定被告給付轉讓價金之「條件」，是原告以上開理由主張被告阻礙「條件」成就，應視為「條件」已成就而據此請求被告給付轉讓價金云云，顯非可採。至被告是否藉由介入原告與政戰局間之訴訟或調解程序，致原告不得取得都更可分得權利，而不得再以該權利給付不能為由拒絕對待給付，核屬該給付不能是否可歸責於被告之問題，仍應依民法第266條及誠信原則判斷，尚非民法第101條所規範之條件成否問題。

⑵而依證人即被告員工Ａ００1本院具結證稱：我是被告公司開發部經理，是系爭都更案的開發人員，原告簽立「系爭協議書」時知道她是違章建築戶身分，之後政戰局對原告提告

拆屋還地訴訟，原告希望被告協助其等請律師，被告就找了對拆屋還地較熟稔的王昧爽律師，開庭時我與王昧爽律師、被訴的違章建築戶都會出庭，因為原告在訴訟過程中沒有給律師任何的答辯理由，王昧爽律師判斷此案無勝訴可能，如果和解的話，政戰局同意將不當得利降為申報地價之年息1%，所以認為和解對違章建築戶較為有利，王昧爽律師跟我都有對違章建築戶為上開說明等語（見本院卷二第94至102頁），以及證人即與原告同樣於前案訴訟中與政戰局調解成立之Ａ００2本院具結證稱：我有參與系爭都更案，因為我是違建戶，我先跟被告簽約，後來政戰局來告我，當時因為政戰局只有給我們兩個選擇，如果不和解的話，就要付申報地價之年息10%的金額，和解的話就是申報地價之年息1%，所以我就跟政戰局和解，在政戰局提告拆屋還地訴訟的過程，我們沒有跟王昧爽律師提起我們不該搬走，或表示我們有權利把房子放在政戰局的土地上，因為我們知道我們自己的房子是違建的等語（見本院卷二第122至129頁），可見於政戰局對原告及其他違章建築戶提起拆屋還地訴訟時，原告及其他違章建築戶並未提出其等合法占用土地之法律上依據，而政戰局所提出以申報地價1%計算之不當得利之調解條件，相較於政戰局起訴主張之申報地價10%計算方式及另案即系爭1211案件法院判決之申報地價5%之不當得利計算方式，確實係較為有利，則王昧爽律師及Ａ００1此情況下，向原告等違章建築戶提出接受調解條件之建議內容，亦難謂有何惡意或不正當之情形存在，是原告稱被告以不正當手段引導原告達成和解云云，亦顯非可採。

⑶又證人Ａ００2證稱：在跟政戰局和解時，Ａ００1說盡快跟政戰局和解，都更能順利進行，不影響我們的權益，很快就能拿到錢等語（見本院卷二第126頁），惟其於法官詢問：「究竟你跟政戰局達成和解的原因，主要是因為政戰局說如果和解就請求年息1%的金額，還是因為Ａ００1和解不影響權利要你快點和解？」，其則回答：「因為當時政戰局只有

兩個選擇，和解就是年息1%，不和解就是年息10%，金額差很多」等語（見本院卷二第126頁），上開證言固僅係證人Ａ００2其自身成立調解原因所為之陳述，尚不能逕以此推認原告成立調解之主觀動機；惟由該證言至少可知，當時政戰局所提出之調解方案，在不當得利計算標準上較其訴訟中之請求為有利，而具有促使違章建築戶接受調解之客觀誘因。佐以原告於系爭前案亦未提出其合法占有系爭土地之權源，則依當時客觀情形，縱未與政戰局成立調解，其於系爭前案仍有相當高度可能受拆屋還地之不利判決，而依前揭審議標準，亦將影響其取得△F6容積獎勵之資格。是尚難認Ａ００1為之上開話語對於原告可否領得△F6容積獎勵有何實質上之影響。

⑷綜上足認，原告就「系爭協議書」所負轉讓其都更可分得權利之義務無法履行，尚難認係因可歸責於被告之事由所造成，亦難認被告有何違反誠信原則之情形可言。本件原告給付不能，既屬不可歸責於兩造之情形，則被告依民法第266條第1項主張其免為對待給付，即屬可採。

㈢至原告雖稱被告未依系爭條款交付書面通知及建物拆除同意書給原告，並接受原告點交，被告之不作為乃是以不正當行為阻礙系爭條款之條件成就，視為條件已成就云云。然因原告就「系爭協議書」所負轉讓都更可分得權利之給付義務，已陷於給付不能，故被告已無對待給付義務，已如前述，則無論系爭條款之付款條件是否成就，均與本件認定結果無影響，本院自無再就此付款條件是否成就乙節進行認定，併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭條款之約定，請求被告給付原告10,224,000元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

民事第九庭　法　官　許容慈

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　　115　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　林宜霈