臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第51號

原　　告　陳友倫

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳榮哲律師

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

上列當事人間請求確認合建契約關係存在事件，本院於民國112年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告與被告間就原告所有坐落於臺北市○○區○○段○○段○○地號土地權利範圍內全部之民國九十三年七月二十三日合建契約法律關係（契約文件詳如附表一所示）存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告原起訴請求確認兩造間就原告所有坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）權利範圍全部之民國93年7月23日合建契約法律關係存在等語（見本院卷第9頁）。嗣於112年3月3日具狀變更上開聲明為請求確認兩造間就原告所有坐落於系爭土地權利範圍全部之93年7月23日合建契約法律關係（契約文件詳如附表一所示）存在（見本院卷第77頁），核其請求之基礎事實同一，且為擴張應受判決事項

之聲明，與上開規定均相符，應予准許。

二、次按關於確認之訴，依民事訴訟法第247條第1項規定，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原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1031號判例意旨參照）。原告主張兩造間合建契約法律關係存在，為被告所否認，是兩造就合建契約法律關係之存否有爭執，且原告主觀上認其在法律上之地位有不安狀態存在，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。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造前於93年7月23日，就原告所有系爭土地權利範圍，簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），嗣再簽訂數份如附表一所示書面文件，其中包含於96年3月23日所簽訂之補充協議書（下稱系爭補充協議），以補充或修正系爭合建契約未盡之處(下稱系爭合建契約關係）。系爭補充協議第1條第1項約定：「原合建契約書第8-1條其中『雙方簽訂本協議書後，乙方應於壹年八個月內協調整合合建基地，以便辦理都市更新。』修改為『雙方簽訂本協議書後，乙方應於中華民國九十八年3月23日（含）以前完成工地開工，二年五個月內依建築圖完成施工並交屋。若逾期未開工，甲方得自開工期限到期之日起開始計算工期」，惟被告並未如期完成工地開工，原告於110年4月27日寄發台北老松郵局第122號存證信函（下稱系爭122號存證信函）予被告，申明系爭合建契約、系爭補充協議中有關被告逾期未開工之若干條款，促請被告正視，並請被告在工期延宕之情況下，莫為侵害原告權利之舉措以免觸法，再請被告於110年5月15日前予以回覆，系爭122號存證信函為要約之引誘，其本身並不發生法律上之效果，縱認系爭122號存證信函之內容屬要約之

性質，惟被告未於要約所定之承諾期限內為承諾，被告於110年5月17日始指派訴外人卓如峰先生向原告表明：「公司希望保持現況，繼讀辦理本案都更程序，有關土地購回事宜，盼請暫緩處理，雙方繼績維持合作關係」，原告同意繼續維持系爭合建契約關係後，兩造為因應現況，持續就合建條件進行協商，僅因兩造各有堅持，以致合建條件尚未達成共識，因認原告之要約已失其拘束力，被告不能再藉由系爭122號存證信函主張兩造就解除系爭合建契約關係達成意思表示合致。詎被告突於111年8月1日，寄發台北三張犁郵局第518號存證信函（下稱系爭518號存證信函）表示其同意與原告合意解除系爭合建契約關係云云，令原告驚訝莫名，原告雖於111年8月8日以台北莒光郵局第469號存證信函表達不同意被告片面解約，請被告繼續履行系爭合建契約及含系爭補充協議在內之相關書面文件，然被告另於111年8月17日以台北三張犁郵局第569號存證信函（下稱系爭569號存證信函）堅持兩造之系爭合建契約關係已解除。惟被告於另案（本院112年度訴字第181號）與訴外人陳偉倫間履行協議事件，從未主張系爭補充協議不存在，且承審法院認定停止條件尚未成就而駁回陳偉倫之請求，堪認系爭補充協議仍屬有效存在。為此，原告不得已提起本件確認之訴，請求確認兩造間系爭合建契約關係存在等語。並聲明：確認兩造間就原告所有坐落於系爭土地權利範圍全部之93年7月23日合建契約法律關係（契約文件詳如附表一所示）存在。

二、被告則以：

㈠被告為臺北市政府於96年12月11日公告（94年6月1日報核）「擬定臺北市○○區○○段○○段00地號等19筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭事業計畫）之實施者。系爭事業計畫範圍內19筆土地原包括86、86-3、86-4、86-5、86-6、86-7、87、87-2、87-3、88、89、90、91、92、92-1、92-2、92-3、96、97-2等19筆地號土地，其中國有土地於106年6月3日辦理地籍分割，增加86-8、86-9、86-10、86-11、86

-12、86-13、86-14、86-15等8筆地號，現為27筆土地。原告為系爭事業計畫範圍內即系爭土地之所有權人，原告因提供系爭土地與被告合建，雙方於93年7月23日簽立系爭合建契約，嗣陸續再簽立如附表一所示文件，另訴外人陳偉倫則為系爭事業計畫範圍內即臺北市○○區○○街00巷00○0號未登記建物之所有權人，被告因此與陳偉倫就安置成立協議，於94年7月7日簽有更新協議書，嗣再與原告共同和被告簽立附表一編號4、編號5所示文件，惟兩人法律關係各自獨立。

㈡因政府政策改變，系爭事業計畫範圍內國有地不標售、市有地不讓售，致系爭事業計畫10多年未能執行，臺北市政府都發局、臺北市都市更新處先後以109年11月24日北市都新字第1097026078號函、109年12月18日北市都新事字第1097023972號函請被告擬具變更事業計畫報核，已確定原96年12月11日核定實施方式為協議合建之系爭事業計畫已無法執行。系爭補充協議第1條已就非於98年3月23日以前完成開工，否則雙方同意得解除契約為重要約定，故原告於110年4月27日以系爭122號存證信函向被告為約定契約解除權之行使，符合民法債編第255條之規定，可認兩造間系爭合建契約關係業經解除。又原告嗣後依都市更新條例第40條規定向臺北市政府陳情系爭事業計畫更新單元內土地所有權有持分人數異常增加，於會議中表示不同意系爭都市計畫變更，要求公辦都更，亦證原告解除契約之意思明確。被告持續與原告聯繫係因原告始終為系爭事業計畫範圍內之土地所有權人，被告盼能與原告繼續協商新的合建條件以成立新的合建契約關係，無奈雙方多次協商，終不能就新的合建條件合致以成立新的合建契約關係，被告只得以系爭518號存證信函向原告表示，同意原告110年4月27日解除權之行使，並正式告知原告，由於原告仍屬系爭事業計畫範圍內之土地所有權人，被告仍會繼續執行系爭事業計畫。兩造間系爭合建契約關係既經原告行使約定解除權而解除，原告請求無理由等語置辯。

並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於93年7月23日就原告所有系爭土地簽訂系爭合建契約（如附表編號1所示）。

㈡兩造於94年間簽有如原證10之補充協議書（如附表編號2所示）。

㈢兩造簽有如原證11之補充協議書II（如附表編號3所示）。

㈣訴外人陳偉倫與被告於94年7月7日簽有如被證1之更新協議書。

㈤原告、訴外人陳偉倫與被告於96年3月23日簽訂系爭補充協議（如附表編號4所示）。

㈥原告、訴外人陳偉倫與被告於96年4月3日簽有如原證12之同意書（如附表編號5所示）。

㈦原告於110年4月27日寄發系爭122號之存證信函予被告。

㈧被告員工卓如峰於110年5月14日、110年5月17日、110年9月16日有與被告為如原證5之Line對話。並於110年9月27日傳送「87-2地號合建條件分析0000000.doc」檔案予原告。

㈨被告於111年8月1日寄發系爭518號之存證信函予原告。

㈩原告於111年8月8日寄發系爭469號之存證信函予被告。

㈩一被告於111年8月17日寄發系爭569號之存證信函予原告。

㈩二原告於111年8月31日寄發臺北莒光老松郵局存證號碼620號之存證信函予被告。

㈩三臺北市都市更新及爭議處理審議會於112年4月10日召開第582次會議，會議記錄如原證13、被證7。

㈩四張景河為被告法定代理人之子，於112年5月25日有寄發如原證17之Email予原告。

四、得心證之理由：

原告主張兩造間系爭合建契約關係存在，然為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本件爭點厥為系爭合建契約是否業經解除？茲析述如下：

㈠按解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證

據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最高法院19年上字第28號民事判例參照）。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1150號判決意旨參照）。又民法上所謂意思表示，係指表意人將企圖發生一定私法效果之意思，表示於外部之行為而言（最高法院95年度台上字第151號判決意旨參照）；不僅行為人內心想法有欲藉其表示發生特定法律效果之主觀意思，即有為某法律效果之法效意思或效果意思；並須有表示行為，將內心的法效意思表示於外部（最高法院102年台上字第2072號判決意旨參照）。又要約之引誘，乃表示意思，使他人向自己為要約，並不發生法律上效果，亦即無結約意思（最高法院79年度台上字第1710號判決意旨參照）。

㈡查系爭合建契約第14條第2款約定：「如乙方（即被告）有違約情事，經甲方定期催告後乙方仍未改善者，甲方得解除本契約。…」；系爭補充協議第1條第2款約定：「如乙方（即被告）未於本條期限內完成工地開工，雙方同意得解除契約，甲方（即原告）得沒收乙方已支付之保證金及租屋補償款…」，可見雙方已於契約內明文約定，如被告有違約情事，原告須經定期催告被告仍未改善者，原告始得解除契約，且如被告未於本條期限內完成工地開工，解除契約應經雙方合意為之。

㈢原告雖曾於110年4月27日以系爭122號存證信函予被告並稱：「一、依合建契約第八條第一項，確認貴公司已無法如期於中華民國98年3月23日前完成應實施等事項，雙方同意解約……。二、請貴公司依照補充協議第一條第一、二、三項，乙方（即被告）應於中華民國98年3月23日（含）以前

完成開工…，甲方（即原告）得主張無息購回中正區永昌段87-2地號土地共14㎡，請貴公司依合約協助甲方辦理土地購回、土地若有設定抵押等情事請貴公司一併塗銷等，甲方依合約給付乙方購買土地成本等。…四、請乙方於收到本信函後，於中華民國110年5月15日前，主動聯絡並協助甲方依補充協議內容辦理購回、設定抵押塗銷等程序並完成過戶予甲方等事宜。」等語，觀其內容，可知因被告遲未於98年3月23日以前完成開工，原告遂以系爭存證信函通知被告依系爭合建契約、系爭補充協議約定，伊得主張解除契約及無息購回土地之權利，被告亦有配合辦理之義務，且限期被告回覆，而被告於收受系爭存證信函後，未於期限110年5月15日屆至前回覆，反於110年5月17日始指派員工卓如峰聯繫原告並表明：「公司希望保持現況，繼續辦理本案都更程序，有關土地購回事宜，盼請暫緩處理，雙方繼續維持合作關係」，原告亦欣然接受，兩造並持續就合建條件進行協商，有訊息紀錄、合建條件分析檔案在卷可稽（見本院卷第39、41頁），且迄今被告均未配合辦理原告購回土地事宜，足認原告主觀上並無藉系爭122號存證信函解除契約之意思，且被告亦未同意解約甚明。是以，參諸前開說明，系爭122號存證信函至多僅為要約之引誘的性質，原告並無藉以發生解除契約效力之法效意思。而被告於收受系爭122號存證信函後15個月即111年8月1日以系爭518號存證信函向原告表達解除系爭合建契約之意思，則僅為要約，尚須原告承諾，系爭合建契約之解除始能成立，原告既以系爭469號存證信函明示拒絕，自不生解除系爭合建契約之效力。兩造間系爭合建關係仍存在，堪予認定。

㈣被告雖抗辯原告以系爭122號存證信函向被告為約定解除權之行使，符合民法第255條之規定，系爭合建契約業經原告行使解除權而逕行解除，被告持續與原告聯繫係為成立新合建契約云云。惟：

1.按依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付

不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第255條固有明文，然該條所謂依契約之性質，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者，係指就契約本身，自客觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付，不能達其契約目的之情形而言。又所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付，不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的所在）有所認識，始足當之（最高法院84年度台上字第1235號判決意旨參照）。

2.觀系爭合建契約第13條約定：「除因不可繳責於乙方（即被告）之事由外，本合建建物乙方未依第八條第一項之規定及第十二條第一項規定期限內完成所定事項，每逾一日應交付新台幣參仟元作為違約金，惟至遲不得再遲延六十日，否則以違約論處。」；系爭補充協議第1條第1款規定：「原合建契約書第8-1條其中『雙方簽訂本協議書後，乙方應於壹年八個月內協調整合合建基地，以便辦理都市更新。』修改為『雙方簽訂本協議書後，乙方應於中華民國九十八年3月23日（含）以前完成工地開工，二年五個月內依建築圖完成施工並交屋。蓋逾期未開工，甲方得自開工期限到期之日起計算工期。」，可知兩造有約定遲延違約金、逾期未開工視為開工而提早計算工期等條款，是兩造並無嚴守履行期限之合意，客觀上觀察並無非於一定時期為給付不能達其契約目的之情形，自無適用民法第255條逕行解除契約之餘地。

3.又觀無論係被告員工卓如峰與原告往來訊息或被告法定代理人之子張景河寄發之電子郵件（見本院卷第39、187、287頁），其商議內容均係希望系爭事業計畫能夠持續下去，縱系爭事業計畫因政府政策變更及原告對於系爭事業計畫施行方法有所質疑，亦屬兩造對於系爭事業計畫未來處理方式之磋商討論，是被告既未能舉證證明兩造有何合意解除系爭合建契約之情事，自無足認定系爭合建契約已合意解除或已由

原告合法行使解除權。被告徒憑系爭事業計畫因政府政策變更及原告對於系爭事業計畫施行方法有所質疑乙情即抗辯系爭合建契約已然解除不存在，洵屬無據，自非可採。

五、綜上所述，原告主張系爭合建契約仍存在，應屬可採。從而，原告請求確認兩造間就原告所有坐落於系爭土地權利範圍全部之93年7月23日合建契約法律關係（契約文件詳如附表一所示）存在，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判決結果無影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　27　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

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　　9　　月　　27　　日

書記官　蔡斐雯

附表一：兩造就93年7月23日合建契約關係所簽之書面文件

編號	書面文件	簽訂時間	證據出處
1	合建契約書	93年7月23日	原證2
2	補充協議書	94年間	原證10
3	補充協議書Ⅱ	介於編號2之補充協議書、編號4之補充協議書之間	原證11
4	補充協議書	96年3月23日	原證3
5	同意書	96年4月3日	原證12