

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第521號

原告 宋永隆

訴訟代理人 蘇信誠律師

被告 巧洋實業股份有限公司

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5月28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、原告主張：原告為址設臺北市○○區○○路0段○○00號建物（下稱系爭建物）之所有權人，該建物坐落臺北市○○區○○段○○段00○○00地號土地（下分別稱15、30、35地號土地），為辦理系爭建物之重建，原告於民國94年12月15日與被告簽訂「更新協議書」及「補充協議書」等文件，並於101年1月16日續簽「更新協議書」及「權利轉讓協議書」（下稱權利轉讓協議），約定原告以系爭建物參與被告所申請擬定之「35地號土地等35筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更案，事業計畫階段稱事業計畫案），原告同意分配重建後主附屬建物面積27.72坪，及將分配重建後之建物出售予被告；且權利轉讓協議第4條第2項約定，被告應於原告完成「(一)於臺北市都市更新審議會（下稱審議會）審核通過且原告接獲被告之書面通知後1個月內，原告應將舊有房屋騰空點交並給付建物拆除同意書予被告拆除改建；(二)舊有房屋與被告簽訂異地安置協議書並完成公證，同

01 時提供門牌初次編定證明書、印鑑證明及身分證影本各2
02 份」後之3日內，給付原告第二期之權利轉讓價款新臺幣
03 （下同）998萬8,000元（該款項下稱第二期款，此約定下稱
04 系爭條款）。嗣事業計畫案經臺北市政府以109年6月11日府
05 都新字第10830276893號函（下稱核定函）准予核定實施，
06 惟被告迄今未依系爭條款給付原告第二期款。爰依系爭條款
07 之約定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告998
08 萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週
09 年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告則以：系爭建物係違章建築，並無權占有由國防部政治
11 作戰局（下稱政戰局）管理之35地號土地，政戰局遂於102
12 年間對本件原告等無權占有人訴請拆屋還地（案列本院102
13 年度重訴字第1212號，下稱另案），該訴訟部分被告（含本
14 件原告等9人）於108年6月17日與政戰局和解，本件原告同
15 意自系爭建物遷出，並拆除系爭建物、返還35地號土地予政
16 戰局，及依公告地價1%計算不當得利（下稱和解內容）；
17 但政戰局不同意於安置計畫內給予本件原告等建物所有權人
18 分配房地權益，事業計畫案核定時即取消「處理舊違章建築
19 戶容積獎勵」（下稱△F6容積獎勵），故原告原可分配重建
20 後之主建物面積27.72坪已不存在，無從再依權利轉讓協議
21 之約定轉讓給被告，被告得依民法第266條第2項規定，拒絕
22 第二期款之對待給付。又原告依和解內容將系爭建物交付政
23 戰局後，亦未能依系爭條款約定，將系爭建物騰空點交並給
24 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
25 計畫案，尚未核定權利變換計畫，故系爭條款之條件尚未成
26 就等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
27 駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事項（本院卷第237至239頁，並依判決論述方
29 式略為文字修正）：

30 (一)原告之父即訴外人朱繼成於57年5月15日購得臺北市○○區
31 ○○路000巷00○0號房屋，後門牌號碼改為臺北市○○區

○○○路0段○○○號（即系爭建物），原告現為系爭建物所有權人。

（二）系爭建物坐落在15、30、35地號土地，其中35地號土地為國有，由政戰局管理；15地號土地為臺北市所有。原告並未承租35地號土地。

（三）兩造先後就系爭建物於94年12月15日簽訂更新協議書及補充協議書等文件，於98年1月23日續簽更新協議書及補充協議書，並於101年1月16日最後簽訂更新協議書及權利轉讓協議，約定原告提供系爭建物，參與被告所申請擬定或變更30、35地號土地及同段12-3、14-1、19、20、21、22、22-1、23、23-1、24、24-1、25、26、26-1、26-2、26-3、26-4、26-5、30、30-1、30-2、30-3、30-4、30-5、30-6、30-7、31、31-1、34、34-1、35-1、36、36-1、37地號等共35筆土地之系爭都更案，原告同意分配重建後主附屬建物面積27.72坪，及可將分配重建後之建物出售予被告。

（四）權利轉讓協議第4條第2項約定，被告應於原告完成「(一)於審議會審核通過且原告接獲被告之書面通知後1個月內，原告應將舊有房屋騰空點交並給付建物拆除同意書予被告拆除改建。(二)舊有房屋與被告簽訂異地安置協議書並完成公證，同時提供門牌初次編定證明書、印鑑證明及身分證影本各2份後」之3日內，給付原告第二期款（即系爭條款）。

（五）事業計畫案經臺北市政府以核定函准予核定實施，被告為事業計畫案實施者，該案之更新單元為(三)之35筆土地。

（六）事業計畫案核准之內容不含「△F6容積獎勵」。

（七）系爭都更案後續之權利變換計畫案尚未核定實施。

（八）政戰局於102年間對占用35地號土地居住之30戶住戶訴請拆屋還地等（即另案），本件原告與政戰局於108年6月17日在本院成立和解，約定原告願自系爭建物遷出並同意政戰局拆除系爭建物，及給付依公告地價1%計算相當於租金之不當得利（即和解內容）。

（九）政戰局於108年6月6日以國政眷服字第1080005028號函告知

01 被告「系爭都更案更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安
02 置計畫內給予渠等分配房地權益」（下稱政戰局函）。

03 四、得心證之理由：

04 原告主張被告應依系爭條款約定給付第二期款予原告乙節，
05 為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：和解內
06 容、政戰局函或△F6容積獎勵遭刪除乙事，是否使被告免於
07 給付第二期款？茲論述如下：

08 （一）被告依民法第266條第1項規定，得拒絕給付第二期款：

09 1.參以兩造初於94年12月15日簽訂之更新協議書第2條及補充
10 協議書第1條約定，原告於系爭都更案可獲配之房屋面積為
11 27.72坪，並以總價1,108萬8,000元讓售予被告；此核心讓
12 售條件在其等於98年1月23日續簽協議時均維持不變；嗣兩
13 造於101年1月16日簽署之權利轉讓協議，將前揭讓與標的改
14 稱「系爭建物參與系爭都更案後現地安置所分得房屋之權利
15 及相關義務（在該協議中稱『權利轉讓』）」（本院卷第29
16 至67頁），而依該協議第3條、第4條約定，原告同意將系爭
17 建物參與系爭都更案後現地安置所分得房屋之權利及相關義
18 務全部轉讓與被告承受，被告則應依約定付款方式（含系爭
19 條款所定第二期款）給付讓與總價款1,108萬8,000元（本院
20 卷第63至65頁），綜觀上開締約歷程與協議旨趣，原告依權
21 利轉讓協議負有「將系爭建物參與都更後獲配房屋之權利義
22 務讓予被告」之主給付義務，被告則有義務「依約定方式給
23 付權利轉讓價款」，此等給付互為對待給付甚明。

24 2.按臺北市都市發展局（下稱都發局）於110年1月15日修訂之
25 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表（下稱
26 110年1月15日總表）規定，舊有違章建築戶於事業計畫報核
27 後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，依107
28 年9月17日審議會第343次會議決議，原則不得納入就違章處
29 理費用及申請獎勵（本院卷第372頁）。查本件事業計畫係
30 於109年6月11日經臺北市政府核定並公告發布實施，此有核
31 定函可憑（本院卷第69至73頁）；被告於擬定事業計畫案時

01 原有申請△F6容積獎勵，惟原告於108年6月17日因系爭建物
02 屬違章建築，於另案與政戰局成立和解，業如前述，該和解
03 內容既係於事業計畫案核定前所作成，依前開說明，即不得
04 申請△F6容積獎勵，被告方將申請內容中之△F6容積獎勵取
05 消，此有都發局113年12月2日北市都授新字第1133072115號
06 函可參（本院卷第295至296頁）。準此，原告所有系爭建物
07 因占用公有土地，於原告與政戰局和解後，依法律規定已無
08 從申請△F6容積獎勵，則上述原告依權利轉讓協議所負「將
09 系爭建物參與都更後獲配房屋之權利義務讓予被告」之主給
10 付義務，應陷於給付不能；且該給付不能係法律規定所致，
11 不可歸責於兩造，故被告抗辯其依民法第266條第1項之規定
12 免為對待給付，無須給付原告第二期款等語，應有理由；反
13 之，原告主張和解內容與權利轉讓協議之約定無涉，被告仍
14 應給付第二期款等語（本院卷第431頁），應不可採。

15 （二）原告主張被告得以補送△F6容積獎勵之方式使原告取得轉
16 讓之權利，應無理由：

- 17 1.原告固稱兩造於111年9月6日在市議員服務處商討安置違建
18 戶事宜時，都發局官員表示「△F6容積獎勵送不送是由實施
19 者決定，須被告提出申請，都發局才能審議」，然被告經原
20 告請求後仍遲未提出申請，係重大惡意行為等語（本院卷第
21 433頁）。惟前引110年1月15日總表及都發局函文，均明載
22 系爭建物因屬占用國有地之違章建物，且有後續和解內容，
23 故不具申請△F6容積獎勵之資格；又A 0 0 0 0 0 0 1經本
24 院函詢後，亦覆以：本件適用110年1月15日總表無訛（本院
25 卷第381頁），故縱被告未取消△F6容積獎勵之申請，其申
26 請該項獎勵亦非法所許，審議會依法應不得給予該項獎勵。
27 是以，原告此揭主張，礙難採憑。
- 28 2.另原告等違建戶與被告就本件爭議前於111年6月14日召開協
29 商會議，該會議結論為「由違章建築戶先向台北市都市更新
30 處（下稱都更處）陳情召開審議會專案討論違章安置事宜，
31 再由被告據以向都更處提出申請召開專案會議」，原告等違

01 建戶遂於同年8月1日向都更處提出召開審議會專案討論得否
02 申請現地安置之陳情，但未經都更處核准召開專案會議等
03 情，有系爭都更案違章建築戶處理方案協商會議會議紀錄、
04 陳情函及都更處111年8月9日北市都新事字第1116019875號
05 函可佐（本院卷第265至270頁）；而被告業已依該函文意
06 指，將原告之陳情意見綜理回應表提出於審議會，但迄本件
07 言詞辯論終結前均無審議結果等情，為兩造所不爭執（本院
08 卷第362、396、466、480頁），則依現行法律規定及本件爭
09 議處理情狀，應認原告之主給付義務仍無履行可能，故被告
10 拒絕為第二期款之對待給付，難謂無理。

11 3.至原告雖稱被告於另案出資為違建戶聘僱之訴訟代理人王昧
12 爽律師，表示得為原告處理拆遷補償事宜，且訴外人即被告
13 之副理羊恩達亦向原告表示盡速與政戰局和解即可拿到第二
14 期款項，原告方會接受和解內容，之所以成立和解係遭被告
15 誤導等語（本院卷第427至429頁）；但依原告所提另案之民
16 事陳報狀，王昧爽律師並未受原告委任，非原告之訴訟代理
17 人（本院卷第209至211頁），且原告亦未就此揭主張為舉
18 證，亦無證據可證原告與政戰局成立之和解內容有何受詐欺
19 及脅迫等情，要難憑此逕為有利原告之認定。

20 五、綜上所述，原告依系爭條款之約定，請求被告給付原告998
21 萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週
22 年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既
23 經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

24 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
25 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 7 月 2 日
28 民事第三庭 法 官 陳冠中

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 6 日
02 書記官 劉則顯