

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1183號

原告 順昇建設股份有限公司

法定代理人 莊英釗

訴訟代理人 吳榮庭律師

王聖舜律師

被告 北城建設開發股份有限公司

法定代理人 洪春木

訴訟代理人 江沁澤律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年4月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應就「臺北市○○區○○段○○段000地號等26筆土地都市
更新事業計畫案」，依都市更新條例如附表一所示之表明事項；
及就「臺北市○○區○○段○○段000地號等26筆土地都市更新
權利變換計畫案」，依都市更新權利變換實施辦法如附表二所示
之表明事項，將原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段
○○○○○○○○地號土地及門牌號碼臺北市○○○路○段○○號
一、二、三樓，以協議合建方式向臺北市都市更新處申請都市更
新事業計畫及權利變換計畫。

被告不得就「臺北市○○區○○段○○段000地號等26筆土地都
市更新事業計畫案」及「臺北市○○區○○段○○段000地號等
26筆土地都市更新權利變換計畫案」，向臺北市都市更新處申請
將原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號
土地及門牌號碼臺北市○○○路○段○○號一、二、三樓房屋之
都市更新實施方式由協議合建變更為權利變換。

被告應向臺北市都市更新處撤回就「臺北市○○區○○段○○段
000地號等26筆土地都市更新事業計畫案」及「臺北市○○區

○○段○○段000地號等26筆土地都市更新權利變換計畫案」將原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地及門牌號碼臺北市○○○路○段○○號一、二、三樓房屋之都市更新實施方式由協議合建變更為權利變換之變更案申請。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按司法院大法官釋字第448、466、758、759號解釋及理由書意旨，為確保人民得依法定程序提起訴訟及受公平審判之訴訟權，由立法機關依職權通盤衡酌爭議案件之性質及既有訴訟制度之功能，定其救濟途徑。依現行法律之規定，我國採取民事與行政訴訟二元制度，關於因私法關係所生之爭議，由普通法院審判，因公法關係所生之爭議，由行政法院審判；法律未有規定者，依爭議案件性質並考量既有訴訟制度之功能定之。而爭議案件性質，訴訟實務上向依原告主張之請求權基礎（法律關係）判斷，旨在尊重人民尋求法院保障之權利性質，及是否可達到有效保障其權利之目的。是當事人間若係私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判，縱兩造攻擊防禦方法涉及公法關係所生之爭議，亦不受影響。至法院調查之結果，認原告請求不符其所主張為訴訟標的之法律關係之要件時，屬其訴有無理由之問題，與法院有無審判權無涉（最高法院111年度台聲字第1878號裁定意旨參照）。被告雖辯稱：原告本件請求屬被告與臺北市都市更新處（下稱都更處）間之公法法律關係，應屬公法事件，本院不具審判權等語，惟本件原告係依兩造所簽立「羅斯福路河堤段委建契約書」（下稱系爭契約）所衍生之從給付義務請求被告履行債務，縱所給付者涉及向都更處提出或撤回都市計畫申請，仍非基於公法上之法律關係而有所請求，是本件屬私法事件，本院自有審判權，被告所辯，不足為採。

二、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2

款定有明文。次按不變更訴訟標的，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條亦有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告不得就「臺北市○○區○○段○○段000地號等26筆土地都市更新事業計畫案」（下稱分別稱系爭都更事業計畫）及「臺北市○○區○○段○○段000地號等26筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱系爭都更權利變換計畫，並與系爭都更事業計畫合稱為系爭都更計畫），向都更處申請將原告之都市更新實施方式由協議合建變更為權利變換。(二)如被告已就系爭都更計畫向都更處申請將原告之都市更新實施方式由協議合建變更為權利變換，被告應向都更處撤回該部分之變更案（見本院卷一第9頁）。嗣原告將上開第1、2項聲明改列為第2、3項聲明，並追加第1項聲明，請求被告向都更處提出都市更新申請，且迭經修正訴之聲明，最終聲明如後述原告主張欄所示，就追加聲明部分，核屬基於同一都市更新爭議之原因事實所生，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，至修正聲明部分，則屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非訴之變更追加，於法均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國103年4月11日簽立系爭契約，約定由原告提供門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1至3樓房屋（下稱系爭房屋）所坐落之臺北市○○區○○段○○段000○000地號等2筆土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭不動產），以委建之方式，參與被告同地段191地號等26筆土地（下稱系爭26筆土地）之都市更新，且以都市更新之方式就更新範圍予以重建，並由原告自行負擔委建費用，系爭契約第6條第3項亦約定委建費用不得因物價漲跌而要求增減價款。嗣被告就系爭都更計畫向都更處提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書，並於107年9月6日經都更處核定，其中系爭都更計畫已載明原告係以協議合建方式而非以權利變換方式實施都市更新事業。詎被告於系爭都更

計畫核定後，欲變更系爭契約中委建費用、房屋分配等約定，要求原告簽署補充協議書，經原告拒絕後，竟仍於113年2月23日向都更處申請將系爭不動產參與都市更新實施方式由「協議合建」變更為「權利變換」（下稱系爭都更變更計畫），違反系爭契約之約定，爰依民法不完全給付之規定及被告就系爭契約之從給付義務提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應就系爭都更事業計畫，於依都市更新條例如附表一所示之表明事項；及就系爭都更權利變換計畫，於依都市更新權利變換實施辦法如附表二所示之表明事項，將原告所有系爭不動產，以協議合建方式向都更處申請都市更新事業計畫及權利變換計畫。(二)被告不得就系爭都更計畫向都更處申請將原告所有系爭不動產之都市更新實施方式由協議合建變更為權利變換。(三)被告應向都更處撤回系爭都更變更計畫將原告系爭不動產之都市更新實施方式由協議合建變更為權利變換之變更案申請。

二、被告則以：系爭契約之內容，並未約定原告係以協議合建之方式參與都市更新，又原告於108年解除系爭契約，被告為確保兩造權益，僅得將原告之系爭不動產以權利變換方式參與都市更新，並無不完全給付之情事，系爭契約於被告向都更處提出系爭都更變更計畫申請時業已解除，被告自無違背系爭契約等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷六第64頁）：

(一)被告就系爭都更計畫向都更處提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書，並於107年9月6日經都更處核定（見本院卷一第71至73頁）。

(二)被告於108年9月18日以臺北永吉存證號碼00294郵局存證信函，表明「被告與原告依都市更新條例第44條，以協議合建方式實施都市更新，並於雙方所簽署之委建契約書載明就原告於更新後所分配之房屋及車位，其該分配之部分應為起造人」（見本院卷六第20頁）。

(三)被告於113年2月23日向都更處提出系爭都更變更計畫之申

請，申請將系爭都更計畫參與都市更新實施方式由「協議合建」變更為「權利變換」，經都更處於113年4月10日退請補正，被告於113年4月22日申請續審，尚未經核定。

四、本院得心證之理由：

(一)系爭契約約定系爭不動產參與都市更新之方式為何：

1.按都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之；以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之，都市更新條例第43條第1項、第44條第1項定有明文。又權利變換指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金，都市更新條例第3條第7項亦有明文。次按重建之都市更新，無論係以權利變換或協議合建方式為之，均係重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人與實施者或與實施者協議出資之人間，依所提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按一定之比例分配更新後土地、建築物或權利金。僅其比例之決定，以權利變換方式為之者，係由實施者擬具權利變換計畫，送主管機關依相關程序審議通過後核定發布實施；採協議合建方式實施者，則依契約當事人所約定之特定比例或計算基礎所形成之比例定之（最高法院109年度台上字第2051號判決意旨

參照）。準此，「權利變換」及「協議合建」本屬不同之參與都市更新之方式，以權利變換方式決定更新後房地之分配比例者，係依權利變換計畫之比例計算權利人可配得之房地面積；採協議合建方式實施者，則係依契約當事人所約定之比例計算；同一都更計畫中得同時實施權利變換與協議合建二種方式，對同意參與都更與不願參與之權利人分別採用不同方式決定更新後房地之分配比例，惟就同一權利人則無併採權利變換與協議合建之可能。

2. 次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院107年度台上字第1450號判決意旨參照）。是系爭契約約定原告提供系爭不動產參與都市更新之方式究屬協議合建抑或是權利變換，應綜合前揭因素推敲兩造締約之真意。

3. 查系爭契約前言約定：「茲經雙方協議由甲方（即原告）提供所有房屋及所屬之土地，委託乙方（即被告）與後開地號土地共同合作興建現代化鋼骨鋼筋混凝土（SRC）構造，地上貳拾層以上、地下六層以內（其樓層以建築執照核准為準）住宅多用途大樓（以下簡稱本建物），雙方議定之條件如左，以資共同遵守。」（見本院卷一第28頁）；第4條「房屋、土地產權分配」之第7項約定：「依乙方102年5月20日自辦公聽會之簡報及建築圖說，甲方選配一樓以上房屋計有壹樓D戶、貳樓D戶、捌樓整層、16樓B戶...」（見本院卷一第30頁）；第5條並約定面積價差找補之方式（見本院卷一第31至32頁）；且於第6條「委建費用」第1項約定：「甲方委託乙方建造本工程所須負擔之一切費用...每坪以新臺幣壹拾玖萬元（另加3%管理費）（營業稅內含）乘以本建物總樓地板面積坪數再乘以甲方分得之允建總容積面積與

01 本建物允建總容積面積比例計算給付乙方...」（見本院卷
02 一第32至33頁），觀系爭契約係使用「委建」一詞，且約定
03 由原告提供系爭不動產，委由被告將更新範圍予以重建，核
04 屬協議合建之性質。再者，系爭契約第4條、第5條更約定有
05 原告選配興建完工建物之房屋為何、如有價差應如何找補，
06 並以系爭契約第6條第1項明文約定由原告以每坪19萬元為基
07 礎，再以一定比例計算後給付委建費用，顯具有「協議合
08 建」契約之特徵，此與「權利變換」係依照更新前、後估值
09 比例，再為計算、分配、變換之特徵截然不同，顯見原告提
10 供系爭不動產參與都市更新之方式應為「協議合建」。況被
11 告向都更處提出系爭都更計畫申請時，所列原告提供系爭不
12 動產參與都市更新之方式係協議合建，其餘參與者則多採取
13 權利變換之方式參與，有系爭都更計畫在卷可查（見本院卷
14 一第292頁），被告應明知此2種參與方式有所不同，益徵原
15 告主張其提供系爭不動產參與都市更新之方式為協議合建等
16 情為真實。

17 4.是以，系爭契約約定原告提供系爭不動產參與都市更新之方
18 式應為協議合建，並非權利變換。

19 (二)原告請求被告應向都更處申請將系爭不動產以協議合建之方
20 式參與都市更新、不得將系爭不動產參與都市更新之方式變
21 更為權利變換、撤回系爭都更變更計畫有無理由：

22 1.按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。給付，不以
23 有財產價格者為限。不作為亦得為給付。民法第199條定有
24 明文。故債之核心在於給付，而給付義務，可分為主給付義
25 務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發生當事人間之
26 附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，
27 並能決定債之關係類型之基本義務，從給付義務係指為準
28 備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義
29 務，附隨義務則非給付義務，係指債務人有使債權人之給付
30 利益獲得最大滿足，並保護債權人之人身或其他財產法益不
31 會因債務之履行而受損害之義務（最高法院101年度台上字

第2098號判決意旨參照）。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。而民法第227條第1項所定之不完全給付，包含主給付義務、從給付義務之違反、附隨義務之違反（最高法院103年度台上字第2605號判決意旨參照）。

2.查系爭契約固然未直接約定被告有向都更處就原告所提供系爭不動產以協議合建之方式參與都市更新之義務，惟觀系爭契約前言約定（見本院卷一第28頁），可知被告負有之主給付義務之內容即是將系爭不動產興建為現代化鋼骨鋼筋混凝土（SRC）構造，地上20層以上、地下6層以內（其樓層以建築執照核准為準）住宅多用途大樓之義務，且原告提供系爭不動產參與都市更新之方式為協議合建，均如前述，則為確保上開義務之實現，被告自負有向都更處申請就原告系爭不動產係以「協議合建」方式參與都市更新之都市更新計畫之從給付義務。又被告於113年2月23日向都更處提出系爭都更變更計畫之申請，申請將系爭都更計畫參與都市更新實施方式由「協議合建」變更為「權利變換」乙節，業如兩造不爭執事項(三)所述，此觀系爭都更變更計畫之變更說明書記載：

「本案所有權人順昇建設股份有限公司實施方式變更為權利變換」（見本院卷四第12頁）亦明，被告向都更處申請將系爭不動產參與都市更新之方式自「協議合建」改為「權利變換」，顯有違反系爭契約所衍生之從給付義務，屬債務不履行。原告自得依系爭契約所衍生之從給付請求權，請求被告向都更處申請將系爭不動產以協議合建之方式參與都市更新、不得將系爭不動產參與都市更新之方式變更為權利變換、撤回系爭都更變更計畫。

3.被告雖辯稱：原告已於108年解除系爭契約等語，並提出存證信函為證（見本院卷一第711至718頁），惟查上開存證信函主旨係載：「……謹請貴公司於函到3日內依委建契約書第4條第7項約定辦理。若未於期間內辦理補正掛件號碼000-

0000號建造執照起造人事，本公司將依法解除或終止契約，並請求損害賠償……」（見本院卷一第711頁），可見原告僅係因認被告有債務不履行情事，而督促被告限期履行，並未以上開存證信函為解除契約之意思表示，被告答辯，不足為採。被告另提出原告108年9月2日順字第1080902001號函為證（見本院卷六第79頁），然該函文僅可見原告係針對臺北市政府建築管理工程處（下稱建管處）所核發建造執照，向建管處聲明撤銷土地使用權之同意，尚非解除系爭契約之意思表示，被告所辯，自不足採。

- 4.被告另辯稱：兩造於103年4月11日簽訂系爭契約，但被告直至109年12月21日始與其他地主即訴外人陳榮興、陳麗美等人簽立合建契約，已逾5年，依系爭契約第10條第3項之規定，系爭契約已解除等語，並提出上開合建契約為證（見本院卷六第81至97頁）。惟查，系爭契約第10條第3項規定：「自本約簽訂日起五年內，乙方如無法與本約第1條之其他鄰地地主談妥或本建物之都市更新事業計畫未通過時，雙方同意本約解除，第11條之履約保證金由甲方沒收……」（見本院卷一第34頁），上開所稱「本約第1條之其他鄰地」，依系爭契約第1條第2項之約定，即為系爭26筆土地（見本院卷一第28頁）。而被告已就系爭都更計畫向都更處提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書，並於107年9月6日經都更處核定（見兩造不爭執事項(一)），觀上開計畫更新單元土地清冊，已記載系爭26筆土地參與都市更新（見本院卷一第154至162頁），足認系爭26筆土地都市更新事業計畫於簽訂系爭契約後5年內核定通過。再參以被告自陳榮興、陳麗美所提供之土地，係臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（見本院卷六第147頁），然渠等提供之上開土地於系爭都更計畫即已參與都市更新（見本院卷一第154至162頁），且陳榮興參與之方式為「協議合建」（見本院卷一第292頁），至陳麗美係於109年10月19日始以買賣為原因，自陳榮興取得195、195-1地號土地1萬分之3940之

01 應有部分，有土地建物查詢資料、異動索引在卷可查（見本
02 院卷六第99至104頁），尚難因陳榮興提供之195、195-1地
03 號土地參與都市更新後有所有權變動或再次協議之情，遽認
04 有系爭契約第10條第3項之情事。是以，難認本件有系爭契
05 約第10條第3項約定「無法與本約第1條之其他鄰地地主談
06 妥」之情形，被告所辯，不足為採。

07 5.從而，系爭契約尚屬合法有效，兩造既約定原告以協議合建
08 之方式參與都市更新，被告即不得逕依都市更新條例第43條
09 第1項後段之規定將系爭不動產參與都市更新之方式改為權
10 利變換，是被告確有債務不履行之情事，原告依系爭契約所
11 衍生之從給付請求權，請求被告向都更處申請將系爭不動產
12 以協議合建之方式參與都市更新、不得將系爭不動產參與都
13 市更新之方式變更為權利變換、撤回系爭都更變更計畫，自
14 屬有據。

15 (三)至被告辯稱：本件原告無預為請求之必要等語，惟查系爭契
16 約第13條約定：「本建物完工期限為自建築執照核准日起至
17 完工通知交屋日止，計壹仟參佰個日曆天，乙方不得要求展
18 延。」（見本院卷一第35頁），又系爭都更計畫係於109年1
19 月2日取得建造執照乙節，有臺北市政府都市發展局建造執
20 照存根在卷可查（見本院卷六第129頁），依上開約定，被
21 告就系爭契約所負主給付義務即建物興建義務，已於109年1
22 月2日之1300日後即112年7月25日清償期屆至，則應認從給
23 付義務亦已屆清償期，自非將來給付之訴，被告所辯，自不
24 足採。

25 五、綜上所述，原告依民法不完全給付之規定及被告就系爭契約
26 之從給付義務，請求如主文第一至三項所示，為有理由，應
27 予准許。

28 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
29 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

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 114 年 4 月 30 日

書記官 何嘉倫

附表一：都市更新事業計畫表明事項

編號	99年5月12日修正公布之 都市更新條例第21條	現行都市更新條例第36條第1 項
1	第6款「處理方式及其區 段劃分」	第6款「處理方式及其區段劃 分」
2	第11款「實施方式及有關 費用分擔」	第12款「實施方式及有關費 用分擔」
3	第13款「財務計畫」	第14款「財務計畫」
4	無	第18款「權利變換之分配及 選配原則。其原所有權人分 配之比率可確定者，其分配 比率」
5	第18款「其他應加表明之 事項」	第23款「其他應加表明之事 項」

附表二：權利變換計畫表明事項

編號	103年1月16日修正公布之 都市更新權利變換實施辦 法第 3條第1項	現行都市更新權利變換實施 辦法第3條第1項
1	第2款「實施權利變換地	第2款「實施權利變換地區之

	區之範圍及其總面積」	範圍及其總面積」
2	第5款「土地、建築物及權利金分配清冊」	第5款「土地、建築物及權利金分配清冊」
3	第6款「第十三條第一項第三款至第五款所定費用」	第6款「第十九條第一項第四款至第十款所定費用」
4	第7款「依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金」	第9款「依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金」
5	第10款「不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊」	第12款「不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊」
6	第12款「公開抽籤作業方式」	第14款「申請分配及公開抽籤作業方式」
7	第15款「更新後土地及建築物分配面積及位置對照表」	第17款「更新後土地及建築物分配面積及位置對照表」
8	第16款「地籍整理計畫」	第18款「地籍整理計畫」
9	第18款「其他經各級主管機關規定應表明之事項」	第20款「其他經各級主管機關規定應表明之事項」