

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4746號

原告 達永建設股份有限公司

法定代理人 莊政儒

訴訟代理人 陳信嘉

連元龍律師

陳瓊苓律師

張日昌律師

被告 林楊秀娥

林仕峯

上列二人共同

訴訟代理人 張家聲律師

被告 陳素玉

楊文豪

楊文佑

楊文婷

楊晴智

賴楊木

黃振南

上列七人共同

訴訟代理人 鄭藝懷律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應簽訂如附件所示信託契約書，並將如附表所示之土地所有權信託登記予兆豐國際商業銀行股份有限公司。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年11月23日簽訂合建契約書、協議書（以下合稱系爭契約），由被告提供其名下坐落台北市信義區祥和段三小段40、41、48、49、50、53、54、55、56、57、58、130-6、327、328、328-1、329、329-1、330-2、330-3、343地號共20筆土地（應有部分詳如附表所示，見卷一第37頁，下合稱系爭土地）作為合建基地之一部分，由原告負責規劃設計興建大樓，依合建契約書第2條第3項約定，雙方應於原告通知之20日內，共同與信託銀行簽署完成信託契約並將系爭土地及地上建物之產權登記與信託銀行，原告於112年12月1日函通知被告依約簽訂信託契約書及辦理信託登記，然被告均拒不履行。

(二)依合建契約書第1條約定，兩造已擇定基地範圍為系爭土地，該條第7項則約定原告有擴大或縮小基地範圍之權利，第22條第3項約定自簽訂日起滿1年半，如開發未能達第1條第7項約定之確認本基地範圍，契約即自動解除，如1年半期滿且開發範圍達第1條第7項經確認，再展延6個月做為擴大本基地範圍之開發期限，展延期滿即不得再展延。惟因被告認為上述整合期及擴大開發期限過長，兩造乃於協議書第6條另約定：「合建契約第22條第3項之全部文字，變更為：『本契約自簽訂日起6個月，乙方（即原告）開發未能達本基地範圍事業計畫申請（報核）門檻者，甲（即被告）乙雙方得協商展延或甲方得有權解約。如達前述開發門檻者，得再增加3個月開發期間擴大整合本基地範圍，逾期不再展延。』」其文義已明定適用範圍為「本基地」，而依協議書第15條約定本協議書視為合建契約之一部分，可見「本基地」係指系爭土地，而非原告最終整合完成送請報核之共計46筆土地。又系爭土地位於公劃區域內，依都市更新條例第37條規定報核門檻為3/4（即75%），依私有土地登記總面積3,465平方公尺、土地所有權總人數137人，私有建物所有權

01 總人數92人、建物登記總面積6,436.73平方公尺計算，簽約
02 當時仍有5位土地所有權人（訴外人林麗玲、周永桐、王麗
03 雲、徐治華、周于玲）未與原告簽訂合建契約，尚未達都市
04 更新條例第37條所定門檻，亦可知協議書第6條所定本基地
05 為系爭土地，無從推論為原告最終整合完成之46筆土地。再
06 原告應自簽訂日起6個月完成開發達都市更新事業計畫申請
07 門檻75%，係指同意參與整合地主達申請門檻，而非應於期
08 限內將都市更新事業計畫報請主管機關審核，原告享有之擴
09 大基地範圍權利則有3個月限制，未能於3個月內擴大範圍，
10 則按系爭土地範圍辦理都更。

11 (三)原告至112年5月23日前，就系爭土地完成簽訂合建契約共77
12 份，地主同時交付相關同意書，授權原告在各階段送審前填
13 寫日期，原告已整合完成土地面積89.19%及所有權人
14 76.64%，建物面積80.99%及所有權人79.35%，已達都市更新
15 事業計畫申請門檻75%，已履行協議書第6條之開發義務。原
16 告除系爭土地外，另整合完成信義區祥和段三小段32地號等
17 26筆土地，共計整合46筆土地，除被告外其餘合建地主及建
18 物所有權人均依約履行，原告並已於114年5月14日檢送40份
19 地主出具同意書、都市更新事業計畫及權利變換計畫書申請
20 主管機關報核。被告辯稱上述締約地主與原告間之40份合建
21 契約已解除云云，惟被告既非契約之當事人，依債之相對
22 性，無從解除他人之合建契約法律關係，況被告亦未舉證原
23 告違反上述合建契約第22條第3項所定開發達該契約第1條第
24 7項基地範圍之前提要件，未舉證其餘地主已向原告主張契
25 約解除，其所辯並無理由。

26 (四)協議書第6條未約定原告負有於112年5月23日前為任何報告
27 之義務。關於契約第3條之建物分配方案一或二，因被告必
28 定是方案一所定系爭土地範圍，並不存在方案二之可能，原
29 告就此無任何報告義務。原告事實上已於112年之信託契約
30 書範本第4條第1項第1款載明整合共46筆土地，復於112年12
31 月23日召開建案規劃公開說明會，對全體地主提供標示都更

01 基地範圍及位置之書面資料及報告說明。然被告以112年12
02 月25日台北世貿郵局第298號存證信函指原告未如期完成協
03 議書第6條，原告回函表示已如期完成，被告可於113年1月
04 15日檢核原告與地主簽訂之合建契約及同意書等正本，惟被
05 告當日到場後不願檢核，更以113年1月18日台北世貿郵局第
06 334號存證信函稱113年1月15日已確認原告未如期完成都市
07 更新事業計畫書及取得報核立案編號，雙方解約不再展延云
08 云。原告再以113年1月29日律師函重申已依約完成開發，請
09 被告完成信託作業，又以113年3月1日律師函附上財團法人
10 都市更新研究發展基金會統計達都市更新門檻表。兩造於
11 113年4月17日再進行第2次都市更新門檻檢核，然被告以原
12 告遮隱契約正本之當事人資訊無法識別真偽為由，未能完成
13 檢核，復以113年5月17日台北世貿郵局第397號存證信函拒
14 絕辦理信託，原告以113年6月4日函覆已達申請門檻，於113
15 年7月5日再收受被告陳素玉委託律師來函，要求報告履約情
16 節，原告已向其律師報告，並於113年7月19日回函報告辦理
17 都更、召開公開說明會等履約情節，無違反報告義務之情。
18 系爭合建契約屬委任及互易之混合契約，關於委任及互易之
19 約定相互依存，各給付具經濟上一體性，不應割裂，不容被
20 告任意、隨時依民法第549條第1項規定終止合建契約。

21 (五)爰依合建契約書第2條第3項約定，請求被告簽訂如附件所示
22 信託契約書（見卷二第99-116頁），並將如附表（見卷一第
23 37頁）所示之土地所有權信託登記予兆豐國際商業銀行股份
24 有限公司（下稱兆豐銀行）等語。並聲明：被告應簽訂如附
25 件所示信託契約書（見卷二第99-116頁），並將如附表（見
26 卷一第37頁）所示之土地所有權信託登記予兆豐銀行。

27 二、被告答辯略以：

28 (一)被告林楊秀娥、林仕峯（下稱林楊秀娥等2人）部分：

29 1.合建契約書第1條第1項約定基地為系爭土地，第7項約定
30 原告有權就本基地範圍做適當調整，於確認本基地範圍
31 後，應告知被告，並就確認之範圍開始辦理都市更新單元

01 範圍變更、設計規劃、都市更新送審等作業，且為督促原
02 告履行確認基地範圍義務，合建契約書第22條第3項約定
03 自簽訂日起滿1年半，如開發未能達第1條第7項約定之確
04 認本基地範圍，契約即自動解除，如1年半期滿且開發範
05 圍達第1條第7項經確認，再展延6個月做為擴大本基地範
06 圍之開發期限，展延期滿即不得再展延。兩造另簽署協議
07 書第6條變更合建契約書第22條第3項為：「本契約自簽訂
08 日起6個月，乙方（即原告）開發未能達本基地範圍事業
09 計畫申請（報核）門檻者，甲（即被告）乙雙方得協商展
10 延或甲方得有權解約。如達前述門檻者，得再增加3個月
11 開發期間擴大整合本基地範圍，逾期不再展延。」即原告
12 應在契約簽訂日111年11月23日起6個月內，即112年5月23
13 日前確認基地範圍，並取得足數之都市更新事業計畫同意
14 書達成事業計畫申請報核門檻，開始辦理都市更新單元範
15 圍變更、設計規劃、都市更新送審等作業。關於基地之範
16 圍，原告雖主張僅系爭土地，然參照原告提出之檢核表
17 （見卷二第129-131頁）記載，其在111年11月23日已達成
18 系爭土地之事業計畫申請（報核）門檻（僅有編號47地主
19 未簽約），則依合建契約書第1條第7項，原告應在簽約時
20 即告知確認基地範圍為系爭土地，並開始相關作業，但原
21 告在簽約時未告知，足見協議書第6條應取得確認基地範
22 圍係擴大之46筆土地。

- 23 2.原告遲至112年12月始發函通知被告林楊秀娥等2人參加信
24 託說明會及建築規劃說明會，並於函文主旨表示基地範圍
25 從系爭土地擴大為46筆土地，足見原告未履行簽約後6個
26 月內即112年5月23日前確認基地範圍，並取得足數之都市
27 更新事業計畫同意書，及開始辦理都市更新單元範圍變
28 更、設計規劃、都市更新送審等作業之義務，被告林楊秀
29 娥等2人以民事答辯狀通知原告解除兩造間合建法律關
30 係，於113年12月5日送達原告，原告無從依解除而溯及失
31 效之合建契約書請求被告簽訂信託契約書，及將所有之土

01 地應有部分辦理信託登記。退步言之，由合建契約書第2
02 條第1項約定被告辦理土地信託登記後，在契約存續期間
03 內，不得單方終止或撤銷信託，嚴格限制被告之所有權能
04 觀之，兩造就信託登記時期之真意應係預期在原告推展都
05 市更新事業計畫達成相當程度後（例如都市更新事業計畫
06 報核後或建築執照核准後），方開始發動執行，而原告至
07 今未確認基地範圍，未將確認基地範圍告知被告林楊秀娥
08 等2人，被告無法就基地範圍之變動實行權利，原告又未
09 達成基地範圍事業計畫申請報核門檻，未製作事業計畫申
10 請報核，被告林楊秀娥等2人亦未向原告收取任何履行合
11 建之擔保款項，可見現階段依合建目的無辦理信託登記之
12 必要，原告請求被告林楊秀娥等2人簽訂未載明基地範圍
13 之信託契約書，並將土地信託登記予兆豐銀行，對被告利
14 益乃重大公平失衡，請求有悖於誠實信用，在原告確認基
15 地範圍，並取得基地範圍都市更新事業計畫申請報核門檻
16 同意書，送請台北市政府都市發展局核准都市更新事業計
17 畫前，不得請求被告林楊秀娥等2人辦理土地信託登記等
18 語。

19 (二)被告陳素玉、楊文豪、楊文佑、楊文婷、楊晴智、賴楊木、
20 黃振南（下稱陳素玉等7人）部分：

21 1.依合建契約書第1條第2項、第4項、第7項、第6條第5項約
22 定可知，此為互易與委任契約之混合契約，關於都市更新
23 程序實施之約定屬委任契約，關於新大樓興建完成後房地
24 分配之約定屬互易契約，是原告依民法第540條有主動向
25 被告報告都市更新事務進行狀況之義務，包含提供必要文
26 件供被告查核整合進度暨經營事務狀況之義務。又合建契
27 約書第1條「本基地」雖指系爭土地，惟第3條對於「本基
28 地」之整合範圍有方案一及二不同更新範圍，原告依第1
29 條第7項後段約定，於確認本基地範圍後，應通知被告，
30 並就確認之範圍開始都市更新單元範圍變更、設計規劃、
31 都市更新送審等作業程序。再依協議書第6條約定，原告

01 應於111年11月23日締約後6個月內即112年5月23日，達到
02 以方案一或方案二為更新範圍之事業計畫送件門檻，嗣原
03 告擴大整合開發範圍為46筆土地，依協議書第6條後段，
04 原告應於112年5月23日後3個月內即112年8月23日，達到
05 以46筆土地為更新範圍之事業計畫送件門檻，換言之，原
06 告應於前述二期限內分別達成送件門檻，並主動向被告報
07 告。

08 2.本都更案採部分協議部分權利變換，參被證8原告113年12
09 月23日公聽會簡報第16頁，依都市更新條例第44條、第37
10 條第1項等規定，私有土地與建物之總樓地板面積同意比
11 例應超過4/5（大於80%），私有土地與建物之所有權人數
12 同意比例應超過3/4（大於75%），故原告報告時應提出合
13 建契約及報核時所需都市更新事業計畫同意書正本。再參
14 酌原告提出信託契約書第1頁前言所載：「依據合建契約
15 之約定及都市更新事業計畫核定內容…委託人共同委請丙
16 方擔任受託人，辦理不動產、興建資金信託等相關事
17 宜…」，即信託契約係依都市更新事業計畫核定內容為信
18 託範圍，故協議書第6條之「達事業計畫申請（報核）門
19 檻」應解釋為原告已具體製成事業計畫書，以進行後續都
20 市更新事業計畫報核，根據台北市政府公布之111年版事
21 業計畫書範本目錄與附錄，事業計畫書內應含有確定都市
22 更新地區範圍、建物規劃設計、重建區段之土地使用計
23 畫、合建契約相關財務規劃及更新單元土地權屬清冊等資
24 訊。然原告歷次通知均僅以系爭土地當作事業計畫報核同
25 意比例之檢核範圍，違反協議書第6條後段約定，通知不
26 合法。原告雖於被告112年12月25日台北世貿郵局第298號
27 存證信函催告後，同意於113年1月15日進行第1次檢核，
28 然仍主張檢核範圍為系爭土地，仍未確認採用方案一或二
29 之基地範圍，被告要求檢視未經遮掩個人資訊之地主合建
30 契約與同意書正本，核實是否達報核門檻，此攸關都更案
31 之群體利益，且符合其他地主授權原告利用個人資訊之目

01 的，又未有抄錄、複印或拍照等洩漏個人資料之行為，符
02 合比例原則，原告卻拒不提供，致被告無法核實，嗣於
03 113年4月17日第2次檢視會議亦拒不提供，可見原告未善
04 盡契約之受任人報告義務。又原告提出之地主簽約檢核表
05 （見卷二第129-131頁），其中超過半數地主為110年5月
06 20日前簽署合建契約，惟依其等間合建契約第22條第3
07 項，自簽訂日起滿1年半，即至遲於111年11月20日未完成
08 本基地之整合開發範圍確認，解除條件成就，無待契約當
09 事人為解除之意思表示，契約即解約，而兩造之合建契約
10 書第3條第1項仍有方案一、二不同整合範圍存在，可見原
11 告於該約簽約日111年11月23日尚未確認範圍，故原告與
12 共計40份合建契約地主間契約已因條件成就解除（檢核表
13 編號1-5、7-9、11-14、16-18、20、24、26-27、30-31、
14 33、37-38、40-43、45-46、50-52、54-57、61、63、
15 66），不得計入原、被告所約定整合期限112年5月23日前
16 已完成報核門檻比例，另112年5月23日後始送審之都市更
17 新事業計畫同意書亦不應計入，可見原告並未於112年5月
18 23日達成協議書第6條之約定。

19 3.被告陳素玉等7人已於113年1月18日以台北世貿郵局第334
20 號存證信函為解除合建契約書之意思表示，復以民事答辯
21 (二)狀為解約之意思表示，故合建契約書及協議均已失效。
22 再於合建契約書之互易契約階段前，依民法第549條第1項
23 規定，以言詞辯論意旨狀為終止契約之意思表示，故被告
24 陳素玉等7人無依合建契約書第2條第3項簽署信託契約書
25 之義務等語。

26 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執之事項：

28 (一)兩造於111年11月23日簽訂系爭契約，約定由被告提供其名
29 下坐落台北市信義區祥和段三小段40、41、48、49、50、
30 53、54、55、56、57、58、130-6、327、328、328-1、
31 329、329-1、330-2、330-3、343地號共20筆土地作為合建

01 基地，由原告負責規劃設計興建大樓。被告所有土地地號、
02 面積、應有部分權利範圍如附表所示。

03 (二)原告有寄發112年12月1日達永(112)字第046號函(卷一第
04 205-206頁)予被告。

05 (三)被告陳素玉等7人以112年12月25日台北世貿郵局第298號存
06 證信函向原告表示「…貴方對於協議書中第6條有關事業計
07 畫約定應辦事項並未如期完成，故我方謹在此向貴方鄭重聲
08 明依協議書第6條約定如上述屬實，則不再展延並解約作
09 廢」(見卷一第207-208頁)，以113年1月18日台北世貿郵
10 局第334號存證信函表示「…乙方(即原告)已當場向我方
11 確認尚未依契約第6條如期完成『都市更新事業計畫書』等
12 及取得報核立案編號，故甲方(即被告陳素玉等7人)依據
13 111年11月23日簽訂之協議書第6條之約定，雙方原約定業已
14 失效，並解約不再展延。」(見卷一第213-215頁)。

15 四、原告主張依系爭契約第2條第3項約定，請求被告簽訂如附件
16 所示信託契約書並將系爭土地所有權信託登記予兆豐銀行，
17 被告則答辯協議書第6條所稱之確認基地範圍應包括擴大之
18 46筆土地，原告逾6個月期間未依協議書約定確認基地範圍
19 並取得足額之都市更新事業計畫同意書，林楊秀娥等2人已
20 以本件民事答辯狀為解除契約之意思表示，陳素玉等7人於
21 113年1月18日以存證信函為解除契約之意思表示。是本件之
22 爭點厥為合建契約書第22條第3項、協議書第6條所稱之「本
23 基地」究係系爭土地抑或係擴大基地範圍後之46筆土地？茲
24 論述如下：

25 (一)合建契約書第22條第3項約定：「本契約自簽訂日起滿1年
26 半，如乙方開發未能達第1條第7項約定之確認本基地範圍
27 者，本契約即自動解除，甲、乙一方均不得以任何理由要求
28 對方補償(貼)。如前述1年半期滿且開發範圍達第1條第7
29 項經確認者，甲、乙方同意再展延6個月做為擴大本基地範
30 圍之開發期限，且為避免後續都更作業等程序延宕，展延期
31 滿即不得再展延。」(參卷一第53頁、第81頁)，協議書第

01 6條約定：「合建契約第22條第3項之全部文字，變更為：

02 『本契約自簽訂日起6個月，乙方開發未能達本基地範圍事
03 業計畫申請（報核）門檻者，甲乙雙方得協商展延或甲方得
04 有權解約。如達前述門檻者，得再增加3個月開發期間擴大
05 整合本基地範圍，逾期不再展延。』。」（參卷一第184
06 條、第188頁），是依兩造契約約定，合建契約書第22條第3
07 項已全部為協議書第6條所取代。即自系爭契約簽訂日111年
08 11月23日起6個月，原告應達本基地範圍事業計畫申請門
09 檻，如達前開門檻者，得再增加3個月開發期間擴大整合本
10 基地範圍。惟無論原告有無擴大整合本基地範圍，只須原告
11 開發已達本基地範圍事業計畫申請門檻，地主即被告即不得
12 以協議書第6條約定為解約事由，縱使原告有擴大整合基地
13 範圍，被告亦無理由以其擴大整合基地範圍之申請門檻比例
14 解除契約。被告答辯稱原告未提出擴大基地之同意書交予被
15 告檢核，被告有權解約一節，洵無可採。

16 (二)兩造間協議書並未約定「本基地範圍」為何，依協議書第15
17 條約定：「合建契約除本協議書變更部分外，其餘條款內容
18 皆未改變。本協議書一式二份，由甲乙雙方各執一份，並視
19 為合建契約之一部份。」，有協議書在卷可參（見卷一第
20 185頁、第189頁）。而合建契約書第1條第1項約定：「合作
21 興建基地標示：本合建基地範圍為台北市信義區祥和段三小
22 段40、41、48、49、50、53、54、55、56、57、58、103-
23 6、327、328、328-1、329、329-1、330-2、330-3、343等
24 20筆地號土地（下稱本基地），面積共計3,708平方公尺，
25 約1,121.67坪。」（見卷一第39頁、第67頁），堪認協議書
26 第6條所指之本基地係系爭土地。

27 (三)被告答辯稱依合建契約第1條第7項約定，原告應在簽約時告
28 知確認基地範圍為系爭土地，並開始相關作業，惟原告並未
29 告知，足見協議書第6條所指之基地係擴大後之46筆土地云
30 云。惟合建契約書第1條第7項約定：「為有利於本案之開發
31 整合，乙方（即原告）有權就本基地範圍做適當之調整。如

01 有本基地範圍外之其他所有權人同意參與本基地共同興建
02 者，經乙方及都市更新顧問公司評估可行者（例如：基地地
03 形連接完整度、可否合併其他都市更新單元…等事宜），乙
04 方可採擴大本基地範圍之方式辦理；如有本基地內之部分所
05 有權人不願意參與，且本基地開發整合之剩餘同意合建範圍
06 經乙方及都市更新顧問公司評估可行者，乙方可採縮小本基
07 地範圍之方式辦理，然經評估本基地縮小範圍（即：未達第
08 3條第1項之各方案）不符合開發之經濟規模或設計規劃不合
09 理者，甲、乙方均得解除本契約。乙方於確認本基地範圍
10 後，應告知甲方，並就確認之範圍開始依本契約辦理都市更
11 新單元變更、設計規劃、都市更新送審…等作業。」（見卷
12 一第40頁、第68頁），是原告得就本件都更調整其基地範
13 圍，於原告確認本基地範圍後應告知簽約之地主，並就確認
14 之範圍依系爭契約辦理都市更新單元變更、設計規劃、都市
15 更新送審等作業，並未變更協議書第6條之約定。協議書第6
16 條固約定原告開發達本基地範圍事業計畫申請門檻者，得再
17 增加3個月開發期間擴大整合本基地範圍，逾期不再展延，
18 惟並未約定擴大整合本基地範圍後原告應達該擴大整合基地
19 之門檻為何、簽約之地主就未達門檻者，是否得解約，足見
20 原告擴大整合基地部分是否達於門檻，並非簽約之地主得持
21 以解約之事由。被告陳素玉等7人答辯主張依都市更新條例
22 第44條、第37條等規定，私有土地與建物之總樓地板面積同
23 意比例應超過4/5，私有土地與建物之所有權人數同意比例
24 應超過3/4，故原告報告時應提出合建契約及報核時所需都
25 市更新計畫同意書正本云云，與前開約定內容不符，為無可
26 採。被告林楊秀娥等2人答辯主張原告未履行簽約後6個月內
27 確認基地範圍，並取得足數之都市更新事業計畫同意書、開
28 始辦理都市更新單元範圍變更、設計規劃等義務，被告林楊
29 秀娥等2人以民事答辯狀通知原告解除系爭契約云云，被告
30 陳素玉等7人答辯主張原告應於112年8月23日達到以46筆土
31 地為更新範圍之事業計畫送件門檻云云，均為無理由。被告

01 陳素玉等7人另答辯稱依照原告提出之信託契約書（如附件
02 所示）前言所載：「…依據合建契約之約定及都市更新事業
03 計畫核定內容進行本專案土地及完工後建物（以下合稱『本
04 專案完工後房地』）之分配，委託人共同委請丙方擔任受託
05 人…」，即信託契約係依都市更新事業計畫核定內容為信託
06 範圍，故協議書第6條所稱「達事業計畫申請（報核）門
07 檻」應解釋為原告已具體製成事業計畫書，且該事業計畫書
08 應包括確定都市更新地區範圍、建物規劃設計、重建區段之
09 土地使用計畫、合建契約相關財務規劃及更新單元土地權屬
10 清冊等資訊云云，顯係超越系爭契約上開約定所為之解釋，
11 被告均未簽署信託契約書，以尚未簽署之信託契約書解釋系
12 爭契約之內容，洵屬無稽。

13 (四)再協議書第1條約定：「合建契約第3條第1項第1款『方案
14 一』及第2款『方案二』全部文字，變更為：『雙方協議合
15 建方式，甲乙雙方同意：甲方以84年度453號建照當年度容
16 積率329%之70%計算分配；其餘由乙方分配。』。」（見卷
17 一第183頁、第187頁），是系爭契約已無方案一、方案二可
18 言。被告陳素玉等7人答辯稱系爭契約之本基地整合方案有
19 方案一、方案二不同更新範圍，原告應依合建契約書第1條
20 第7項約定，於確認本基地範圍後通知被告云云，核無可
21 採。原告於112年12月1日以達永（112）第046號函通知被告
22 參與「台北市○○區○○段○○段00地號等46筆土地改建
23 （都市更新）案」之信託說明會、建築規劃說明會，並配合
24 辦理信託，有該函在卷可查（見卷一第205-206頁），堪認
25 原告通知被告確認本基地擴大範圍共計46筆土地，並無被告
26 所稱未於確認基地範圍後告知地主之情事。

27 (五)原告業已提出系爭土地其他地主簽署之合建契約書原本77
28 份，經本院核對原本除有鉛筆記載字樣外，均與原告提出之
29 影本相符，不符部分之影本如本院卷二第211-235頁所示，
30 有本院114年9月4日勘驗筆錄在卷可憑（見卷二第207-209
31 頁），堪認原告確有與系爭土地地主77人簽署合建契約書，

已符合協議書第6條約定之比例即75%。被告林楊秀娥等2人對原告提出之其他地主簽署之合建契約書原本，除契約編號F1外，爭執形式真正，並無法律上理由，為無可採。再協議書第6條約定：「合建契約第22條第3項之全部文字，變更為：『本契約自簽訂日起6個月，乙方開發未能達本基地範圍事業計畫申請（報核）門檻者，甲乙雙方得協商展延或甲方得有權解約。如達前述門檻者，得再增加3個月開發期間擴大整合本基地範圍，逾期不再展延。』。」（參卷一第184頁、第188頁），依其文義，原告自契約簽訂日起6個月須開發達都市計畫申請門檻，當指取得同意參與都市更新之地主達申請門檻，自非包括「開始辦理都市更新單元範圍變更、設計規劃、都市更新送審等作業之義務」。被告答辯稱原告歷次通知僅以系爭土地為本基地事業計畫報核同意書比例之範圍，違反協議書第6條之約定，通知不合法，且未提供地主檢視未經遮掩個人資訊之地主合建契約及同意書正本，違反受任人報告義務云云，核與協議書第6條約定內容不符，無可採信。被告陳素玉等7人另答辯稱原告與檢核表編號1-5、7-9、11-14、16-18、20、24、26-27、30-31、33、37-38、40-43、45-46、50-52、54-57、61、63、66地主間之合建契約書，已因該等合建契約書第22條第3項約定而解除，不得計入原、被告所約定整合期限112年5月23日前已完成報核門檻比例云云，為原告所否認，被告陳素玉等7人未舉證上開地主與原告間有於111年11月20日之前未確認本基地之整合開發範圍而有解除條件成就之情事，空言主張，為無可採。

(六)兩造間合建契約書、協議書並未約定原告有何報告義務，被告援引民法債編委任節第540條規定，主張原告未盡報告義務，被告有權解除契約云云，惟按私法有強制與任意規定，前者於法律規範意義上具有強制實現之作用，非屬意思自由原則之適用範圍，當事人不得以其意願排除適用，後者於法律規範意義上，並無必須強制實現之作用，當事人得以其意

願排除適用，該類法律規定之適用，僅具備位及補充之意義（最高法院107年度台上字第1706號民事裁判要旨參照）。

民法第540條規定：「受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末」，自屬任意規定，當事人未於系爭契約內約定報告義務，並無不可。被告援引上開規定主張原告違背契約義務云云，洵無可採。

(七)承上，被告林楊秀娥等2人以民事答辯狀為解除契約之意思表示，及被告陳素玉等7人以台北世貿郵局第334號存證信函、民事答辯二狀通知原告因原告未依協議書第6條如期完成「都市更新事業計畫書」、取得報核立案編號，系爭契約約定已失效並解約等語，並無理由，被告解除契約均不合法。又系爭契約約定由地主即被告提供土地，由原告提供興建資金，並負責規劃設計、興建施工，各自分配新建大樓之房屋、車位，有合建契約書在卷可憑（見卷一第39頁、第67頁），被告陳素玉等7人主張系爭契約關於都市更新程序實施之約定屬委任契約，關於新大樓興建完成後房地分配之約定屬互易契約，於合建契約書之互易契約階段前，得依民法第549條第1項規定終止契約云云，強行割裂應視為一體之系爭契約，顯無可採，其終止契約並非合法，亦無理由。系爭契約並未經被告合法解除，原告依系爭契約第2條第3項約定，於原告通知之20日內，共同與信託銀行簽署完成如附件所示之信託契約並將如附表所示之土地及地上建物之產權登記予信託銀行，而本案之信託銀行為兆豐銀行，原告請求，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

民事第二庭 法 官 林欣苑

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 12 月 31 日

書記官 林思辰

附件：卷二第99-116頁。

附表：卷一第37頁。

土地 所有權人	台北市信義區 祥和段三小段 地號	各地號土地面積	個人土地持分		個人土地持份面積
		平方公尺	分子	分母	平方公尺
林楊秀娥	328	352.00	2	18	39.11
	328-1	10.00	2	18	1.11
	329	124.00	2	18	13.78
	329-1	1.00	2	18	0.11
	330-2	31.00	2	18	3.44
林仕峯	328	352.00	1	18	19.56
	328-1	10.00	1	18	0.56
	329	124.00	1	18	6.89
	329-1	1.00	1	18	0.06
	330-2	31.00	1	18	1.72
陳素玉	328	352.00	998	10000	35.13
	329	124.00	2	8	31.00
楊文豪	328	352.00	1	18	19.56
	328-1	10.00	1	18	0.56
	329	124.00	1	18	6.89
	329-1	1.00	1	18	0.06
	330-2	31.00	4	24	5.17
楊文佑	328	352.00	1	18	19.56
	328-1	10.00	1	18	0.56
	329	124.00	1	18	6.89
	329-1	1.00	1	18	0.06
楊文婷	328	352.00	1	18	19.56
	328-1	10.00	1	18	0.56
	329	124.00	1	18	6.89
	329-1	1.00	1	18	0.06
楊晴智	328	352.00	751	10000	26.44
	328-1	10.00	1	8	1.25
	329-1	1.00	1	8	0.13
	330-2	31.00	3	24	3.88
賴楊木	328	352.00	751	10000	26.44
	328-1	10.00	1	8	1.25
	329-1	1.00	1	8	0.13
	330-2	31.00	3	24	3.88
黃振南	328	352.00	1	6	58.67
	328-1	10.00	1	6	1.67
	329	124.00	1	6	20.67
	329-1	1.00	1	6	0.17
	330-2	31.00	4	24	5.17