

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第566號

原告 蘇柏光
張莉莉
張謙鈞
張謙勝
張玲玲
劉怡萱
郝士榮
邵劍城

陳麗華

趙志昌

李秀枝
林俞宏

共同

訴訟代理人 林明忠律師
林泓均律師

被告 立偕建設股份有限公司

法定代理人 謝明昌

訴訟代理人 陳建勳律師
林靜怡律師
陳靖欣律師

上列當事人間確認合建契約不存在事件，本院於中華民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認附表編號1至13「現權利人」欄所示原告與被告各就附表編號1至13「房屋門牌號」與「土地地號」欄所示房地之合建契約

01 關係不存在。

02 訴訟費用由被告負擔。

03 事實及理由

04 一、原告主張：原告及其前手於民國96年6月10日至101年11月23
05 日間各就所有如附表編號1至13「房屋門牌號」與「土地地
06 號」欄所示房地，分別與被告簽訂合建契約（下合稱系爭合
07 建契約），約定由原告或其前手提供土地，被告依據都市更
08 新相關法令設計興建大樓（下稱系爭大樓）。系爭大樓之興
09 建，既是依據都市更新相關法令而為，須先取得都市更新主
10 管機關核准系爭大樓之「都市更新事業計畫」及「都市更新
11 權利變換計畫」。系爭合建契約簽訂迄今已逾12年，被告就
12 「都市更新事業計畫」、「都市更新權利變換計畫」之申請
13 未有進展，亦未告知無法合建的原因，因系爭合建契約未就
14 前揭「都市更新事業計畫」及「都市更新權利變換計畫」之
15 核准約定被告應履行之期限，為敦促被告履行，原告委請律
16 師於112年6月12日發函催告被告於2個月期限完成系爭大樓
17 「都市更新事業計畫」及「都市更新權利變換計畫」之申
18 請，被告於112年6月13日收受後未有任何回應，亦未有任何
19 申請行為。原告於112年9月6日委請律師發函再限被告於2個
20 月期限內完成前揭2項申請，並表明逾期將解除系爭合建契
21 約之意思表示，被告已於112年9月7日收受，所訂2個月期間
22 屆至後，原告復於112年12月1日寄出律師函解除系爭合建契
23 約，並於112年12月4日送達被告。若認原告所訂2個月期限
24 非屬相當，原告亦以本件起訴狀繕本送達被告為解除系爭合
25 建契約之意思表示。原告與被告間就系爭合建契約關係已合
26 法解除，爰訴請確認，並聲明：（一）確認原告蘇柏光與被
27 告就附表編號1所示房地之合建契約不存在。（二）確認原
28 告張莉莉與被告就附表編號2所示房地之合建契約不存在。
29 （三）確認原告張謙鈞與被告就附表編號3所示房地之合建
30 契約不存在。（四）確認原告張莉莉、張謙鈞、張謙勝、張
31 玲玲與被告就附表編號4所示房地之合建契約不存在。

（五）確認原告劉怡萱與被告就附表編號5所示房地之合建契約不存在。（六）確認原告郝士榮與被告就附表編號6所示房地之合建契約不存在。（七）確認原告張莉莉、張謙鈞、張謙勝、張玲玲與被告就附表編號7所示房地之合建契約不存在。（八）確認原告邵劍城與被告就附表編號8所示房地之合建契約不存在。（九）確認原告陳麗華與被告就附表編號9所示房地之合建契約不存在。（十）確認原告趙志昌與被告就附表編號10所示房地之合建契約不存在。（十一）確認原告李秀枝與被告就附表編號11所示房地之合建契約不存在。（十二）確認原告林俞宏與被告就附表編號12所示房地之合建契約不存在。（十三）確認原告張謙勝與被告就附表編號13所示房地之合建契約不存在等語。

二、被告則以：被告雖有全權出面申辦都市更新及建築相關設計規劃之義務，然需地主協力配合，且都市更新事業計畫依據都市更新條例第32條、第33條規定，需辦理公聽會、公開展覽等程序之後由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布，實施都市更新事業權利變換計畫依據都市更新條例第48條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依同法第32條及第33條規定程序辦理，無於2個月內完成都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫流程之可能性，被告並無原告所稱於收受函文後2個月內向臺北市政府完成合建基地之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之契約義務存在，原告以此作為給付遲延之前提非屬適當。倘原告仍主張被告有給付遲延之情事，依據系爭合建契約，無條件配合辦理都市更新所需程序包括提出申辦都市更新所需都市更新概要事業同意書、都市更新事業計畫同意書為地主方應負之契約義務之一，然本件原告12人中僅7人曾提出前開2文件、原告陳麗華僅交付都市更新事業計畫同意書，餘4人即原告張謙鈞、張玲玲、郝士榮、邵劍城並未交付任何文件，已明確違反系爭合建契約第三條第一項之約定，嚴重損及都

市更新之推動及被告推動履行都市更新之權益與公共利益，且系爭合建契約第十四條第三項明確揭示若合建基地任一土地所有人未履約或違約，致被告對原告遲延或違約，不視為被告遲延或違約，故於原告全數依據系爭合建契約第三條第一項提出申辦都市更新所需都市更新概要事業同意書、都市更新事業計畫同意書予被告前，被告主張同時履行抗辯，不負系爭合建契約給付遲延之責任等詞，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項前段、第3項及第254條分別定有明文。

四、經查：

（一）原告主張原告及其前手各就所有如附表編號1至13「房屋門牌號」與「土地地號」欄所示房地，分別與被告簽訂系爭合建契約，約定由原告及其前手提供土地，被告依都市更新相關法令設計興建系爭大樓，為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）原告前揭主張被告遲延履行系爭合建契約約定之義務，惟為被告否認，並以前詞置辯。按系爭合建契約第二條第一項、第二項、第三項分別約定：「雙方同意由乙方（按指被告，下同）委託專業建築師，針對區域環境、市場供需及設計規範，依據都市更新相關法令、獎勵辦法暨主管機關之要求，預定設計興建鋼骨造（S.C）與制震結構之地上約21層以上，地下約4~7層之大樓……。」、「乙方應於權利變換申請前將設計草圖送交甲方（按指附表各編號之立契約書人，下同）審閱，並於送交審閱後十日內召集全體『合建基地』土地所有權人確認圖面，並以土地所有權人數及其所有面積超過半數以上同意之規劃設計作成書

圖送件申請建築執照，雙方並同意以建築主管機關所核發之建造執照為準。甲方如未按通知期日出席者，視為同意並確認乙方提出之設計草圖。」、「雙方同意由乙方全權出面申辦都市更新及建築相關之規劃設計、營造施工、申領建造執照及使用執照、建物第一次總登記、申請公用事業機構接通水、電、瓦斯等作業，雙方同意由乙方擔任都市更新實施者。」。依上開約定，堪認被告擔任系爭合建契約所興建系爭大樓之都市更新實施者，並負有出面申辦都市更新、委託建築師規劃設計、申請建築執照、營造施工、申請使用執照、建物第一次總登記、申請公用事業機構接通水、電、瓦斯等作業之義務。被告否認負有向臺北市政府完成合建基地之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之契約義務，不足採信。兩造就被告所負上開義務，未約定履行期限，原告委任律師於112年6月12日寄發存證信函予被告，催告被告於收受後2個月內向臺北市政府完成系爭合建契約所載合建基地之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之申請，並將申請之證明文件以書面暨雙掛號方式寄送予原告委任之律師，該存證信函已於112年6月13日送達被告，原告嗣委任律師於112年9月6日寄發存證信函予被告，催告被告應於收受後2個月內向臺北市政府完成系爭合建契約所載合建基地之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之申請，如逾期仍不履行，即依民法第254條規定，解除系爭合建契約，該存證信函亦於112年9月7日送達被告，原告復於112年12月1日寄出律師函解除系爭合建契約，並於112年12月4日送達被告等事實，業據原告提出存證信函及所附律師函、中華郵政掛號郵件收件回執等為證，被告收受上開存證信函後均未回函，亦為被告所不爭執，可認原告已就被告所負無確定期限之上開義務，2次定期催告被告履行，被告未舉證證明其自簽訂系爭合建契約之日起至收受原告上開存證信函日止之10餘年間已就所負上開義務曾擔任都市更新實施者出

面申辦都市更新，或曾委託建築師規劃設計、申請建築執照或有何履行之給付行為，揆諸前揭開規定，原告主張被告應負遲延責任，自屬有據。被告雖以前詞辯稱原告應提出都市更新概要事業同意書、都市更新事業計畫同意書，因部分原告仍未交付，不視為被告遲延並為同時履行抗辯云云，原告則主張依系爭合建契約第三條第一項及第四項約定，被告已獲原告之完全授權處理都市更新事宜，原告已盡其協力義務等語。按系爭合建契約第三條第一項、第四項分別約定：「本約簽訂時，甲方應提供：(1)申辦都市更新所需都市更新概要事業同意書、(2)都市更新事業計畫同意書所需相關證件予乙方憑辦。簽約時未備齊或需依主管機關之規定之統一格式，而有需補正證件或其他書類，甲方應於乙方通知後七日內配合乙方辦理。」、「於簽訂本約同時，甲方同意由乙方代刻印章一枚，並交付乙方指定之地政士保管，專供用為包含但不限於申辦本合建有關(1)都市更新、(2)……，而應於書表上用印所需。甲方聲明本條印章之用印委託為不可撤銷，但因乙方違約而遭甲方合法聲明解除契約者，不在此限。乙方則聲明不得將本條代刻印章移作本合建約定範圍以外之用途……，甲方於簽訂本約時乙方所代刻甲方印章之印模如右：

……」。查被告已依上開約定代刻原告印章並將代刻之印章印模蓋用於系爭合建契約第三條第四項之欄位內，自可依約定使用於辦理都市更新之相關書表，被告如認原告應提出而未提出所稱之都市更新概要事業同意書、都市更新事業計畫同意書，亦應通知原告提出，原告依上開約定應於被告通知後7日內配合被告辦理。被告未舉證證明其已依上開約定通知原告提出且原告遲未提出而應負遲延責任，其以此為由辯稱不視為被告遲延而為同時履行抗辯云云，並無理由。

(三) 被告經原告定期催告期滿仍未履行其義務，已如前述，原告解除系爭合建契約，自屬有據。從而，原告訴請確認各

原告與被告各就附表編號1至13「房屋門牌號」與「土地
地號」欄所示房地之合建契約關係不存在，為有理由。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
民事第八庭 法 官 謝宜伶

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 3 月 12 日
書記官 張韶恬