

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第749號

原告 毅聯建設股份有限公司

法定代理人 陳啟育

訴訟代理人 林俊儀律師

王瑜玲律師

施羽宸律師

被告 徐良玉

上列當事人間請求確認契約關係存在等事件，本院於中華民國114年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告就其繼承被繼承人徐榮星原有如附表編號2、4、6所示不動產，與原告有依照附件一「台北市內湖區碧湖段合建契約書」所載約定條款之合建契約關係存在。

確認被告就其繼承被繼承人徐賓所遺如附表編號1、3、5所示不動產，與原告有依照附件二「台北市內湖區碧湖段合建契約書」所載約定條款之合建契約關係存在。

被告應就被繼承人徐賓所有如附表編號1、3、5所示不動產辦理繼承登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明：(一)確認被告就其繼承被繼承人徐榮星原有如附表編號2、4、6所示不動產，與原告有依照附件一「台北市內湖區碧湖段合建契約書」所載約定條款之合建契約關係存在；(二)確認被告就其繼承被繼承

01 人徐賓所繼承如附表編號1、3、5所示不動產，與原告有依
02 照附件二「台北市內湖區碧湖段合建契約書」所載約定條款
03 之合建契約關係存在；(三)被告應就被繼承人徐賓所有如附表
04 編號1、3、5所示不動產辦理繼承登記，如被告怠於辦理，
05 得由原告代位申請之；(四)被告應出具附件三「都市更新事業
06 計畫同意書」（如本院卷第71頁）、附件四「代刻印章授權
07 書」及其國民身分證正、反面影本。嗣變更聲明第三項（本
08 院卷第155至156頁、第167頁）；再變更聲明所列附件三之
09 同意書內容如後附件三所示，及補充該項聲明文字，最後聲
10 明如後貳之□(一)至(四)所示（本院卷第172、177、183頁）。
11 經核原告變更前後主張之事實，仍以被告應否依附件一、二
12 之合建契約第9條第2項、第3項約定，出具如附件三所示同
13 意書等情為據，變更前後主要爭點有其共同性，各請求利益
14 之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據
15 資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於
16 變更後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開
17 變更前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進
18 而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之變
19 更。

20 二、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到
21 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
22 請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張：被告之父即訴外人徐榮星於民國110年9月27日就
25 其所有如附表「徐榮星原有不動產及簽約狀況」欄所示土
26 地、建物（土地部分各稱207地號土地、207-2地號土地，與
27 建物以下合稱系爭不動產），與原告簽訂附件一「台北市內
28 湖區碧湖段合建契約書」（下稱附件一契約），約定共同參
29 與土地開發事宜。嗣徐榮星於111年2月18日死亡，被告及其
30 弟即訴外人徐賓為全體繼承人，自應由被告及徐賓繼承取得
31 系爭不動產所有權，並繼受附件一契約之契約地位及所約定

01 之各項權利義務關係；被告及徐賓已就系爭不動產辦畢繼承
02 登記，分別取得系爭不動產所有權應有部分各二分之一（如
03 附表「徐榮星死亡後之繼承及簽約狀況」欄所示），徐賓並
04 於111年9月7日就其繼承系爭不動產之部分（即附表編號1、
05 3、5所示）與原告簽訂附件二「台北市內湖區碧湖段合建契
06 約書」（下稱附件二契約）。其後，徐賓於112年9月2日死
07 亡，其繼承人僅被告一人，是被告自應繼承徐賓自徐榮星繼
08 承所得如附表編號1、3、5所示部分之系爭不動產所有權，
09 並繼承附件一、二契約關係。然被告迄今均未就系爭不動產
10 如附表編號1、3、5所示部分辦理繼承登記，且遲未出面配
11 合履行附件一、二契約所約定之各項義務，致原告就兩造間
12 是否存在附件一、二所示契約關係一事處於不安之狀態。為
13 此本於繼承之法律關係即民法第1138條、第1147條、第1148
14 條規定，及附件一、二契約第22條第1項約定，求為判決確
15 認兩造間附件一、二契約關係存在，及依民法第242條規定
16 請求被告就系爭不動產關於附表編號1、3、5所示部分辦理
17 繼承登記；另依附件一、二契約第9條第2項、第3項約定請
18 求被告出具如附件三所示之之同意書；暨依附件一、二契約
19 第9條第4項、第13條第2項約定，請求被告出具如附件四所
20 示授權書及提出其國民身分證正、反面影本等語。而聲明求
21 為判決：

- 22 (一) 確認被告就其繼承被繼承人徐榮星原有如附表編號2、4、6
23 所示不動產，與原告有依照附件一「台北市內湖區碧湖段合
24 建契約書」所載約定條款之合建契約關係存在。
- 25 (二) 確認被告就其繼承被繼承人徐賓所遺如附表編號1、3、5所
26 示不動產，與原告有依照附件二「台北市內湖區碧湖段合建
27 契約書」所載約定條款之合建契約關係存在。
- 28 (三) 被告應就被繼承人徐賓所有如附表編號1、3、5所示不動產
29 辦理繼承登記。
- 30 (四) 被告應出具如附件三所示之「都市更新事業計畫同意書」、
31 如附件四所示之「代刻印章授權書」及其國民身分證正、反

01 面影本。

02 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
03 述。

04 三、原告主張徐榮星於110年9月27日提供其所有之系爭不動
05 產，與原告簽訂附件一契約，嗣徐榮星於111年2月18日死
06 亡，被告及徐賓為全體繼承人，已於111年5月30日就系爭不
07 動產辦畢繼承登記，分別取得系爭不動產所有權應有部分各
08 二分之一（如附表「徐榮星死亡後之繼承及簽約狀況」欄所
09 示），徐賓並於111年9月7日就其繼承系爭不動產之部分
10 （即附表編號1、3、5所示）與原告簽訂附件二契約；其
11 後，徐賓於112年9月2日死亡，其繼承人僅被告一人之事
12 實，業據其提出附件一、二之台北市內湖區碧湖段合建契約
13 書、土地及建物登記謄本、戶籍謄本、繼承系統表為證（本
14 院卷第25至69頁、第75至85頁、第127至137頁）；另有臺北
15 市中山地政事務所114年7月21日北市中地籍字第1147011764
16 號函及所附繼承登記資料足參（本院卷第111至124頁）；又
17 被告並未拋棄繼承，亦有臺灣士林地方法院114年8月4日士
18 院鳴家家114年度查繼807字第1149022494號函可稽（本院卷
19 第139頁）；被告經於相當時期受合法之通知，而於言詞辯
20 論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第
21 280條第3項準用第1項規定，視同對原告主張之前述事實為
22 自認，此部分事實堪以認定。又附件一、二契約第1條第2
23 項、第3條約定之開發標的物，關於土地部分固僅載207地號
24 土地（本院卷第27、54頁）；然207地號土地於112年9月22
25 日因分割增加207-2地號土地，有土地登記謄本足稽（本院
26 卷第75、79頁），故原告與徐榮星、徐賓各依附件一、二契
27 約所約定由徐榮星、徐賓提供參與土地合作開發之土地，確
28 有包括207-2地號土地，亦堪認定。

29 四、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
30 提起之，民事訴訟法第247條定有明文。又所謂即受確認判
31 決法律上利益，係指該法律關係之存否不明確，致原告在私

01 法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對被告之確認
02 判決除去之者而言。原告主張與被告間存有附件一、二契約
03 之法律關係；但被告迄未就系爭不動產如附表編號1、3、5
04 所示部分辦理繼承登記，亦未出面履行契約義務。足徵，附
05 件一、二契約法律關係之存否，於兩造間確有爭執，原告求
06 為判決確認如其聲明(一)、(二)所示之訴部分，自有確認利益。
07 又被告對於兩造間有附件一、二契約關係存在，及其尚未就
08 被繼承人徐賓所有如附表編號1、3、5所示不動產辦理繼承
09 登記等事實，經於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期
10 日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條
11 第3項準用第1項規定，視同對原告主張之前述事實為自認，
12 自堪信原告主張為真實。是以，原告請求確認如其聲明(一)、
13 (二)所示之訴，及請求被告就被繼承人徐賓所有如附表編號
14 1、3、5所示不動產辦理繼承登記部分，為有理由，應予准
15 許。

16 五、次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
17 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
18 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。原告固主張兩造於
19 附件一、二契約第1條第3項約定以「重建及協議合建方式」
20 實施都市更新，及第3條第1項亦約定採都市更新處理方式、
21 同意權利價值比率或分配比率等，故被告依附件一、二契約
22 第9條第2項、第3項約定，應出具如附件三所示之「都市更
23 新事業計畫同意書」，及依第9條第4項、第13條第2項約
24 定，出具如附件四所示授權書及提出其國民身分證正、反面
25 影本，以履行參與都市更新案件之相關義務等語（本院卷第
26 173至174頁）。惟：

27 (一)參據附件一、二契約前言約定：「茲為甲、乙雙方為合作興
28 建房屋，並參與台北市○○區○○段○○段000地號等5筆土
29 地合作開發事宜〈以下簡稱本案〉；約定由甲方提供土地，
30 乙方提供資金並辦理都市更新或採危老重建整體申請、規
31 劃、設計、施工、管理等興建事宜，經甲、乙雙方合意訂定

01 條款契約〈以下簡稱本約〉如下，以資共同遵守…」，及第
02 1條第3項約定：「本案依據『都市更新條例』暨相關子法規
03 定辦理都市更新或採『都市危險及老舊建築物加速重建條
04 例』暨相關子法規規定辦理重建，以『都市更新條例』或採
05 『都市危險及老舊建築物加速重建條例』所載之重建以及協
06 議合建方式實施。」等語（本院卷第26、54頁），足見，兩
07 造於附件一、二契約就土地合作開發一案，究應採取辦理都
08 市更新或採危老重建整體申請之方式，並未予以明確約定。

09 (二)再參以附件一、二契約之附件，均將如附件三所示依都市更
10 新條例所需出具之「都市更新事業計畫同意書」、及依都市
11 危險及老舊建築物加速重建條例所需出具之「危老重建申請
12 同意書」並列（本院卷第47至48頁、第66至67頁），益徵，
13 各該契約均尚未就應採取之開發方式予以特定。顯見，徐榮
14 星、徐賓及被告均尚未同意依都市更新條例之程序，與原告
15 進行合建。

16 (三)抑且，上開附件一、二契約所附之附件三所示同意書下方注
17 意事項亦載明：「本人（按：即立同意書人，於本件應指被
18 告）已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於
19 『擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市0區○○○段
20 ○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案』使用」
21 等語，則被告在出具各該同意書時，原告應先提供都市更新
22 事業計畫案之內容予被告，且經被告知悉瞭解該計畫後，被
23 告始負有出具如後附件三同意書之義務，至為灼然。惟經本
24 院闡明命原告就207地號、207-2地號土地之開發一案，所擬
25 定之都市更新事業計畫案及最新進度一節，予以表明並為舉
26 證後（本院卷第148、168頁），原告迄未能提出（本院卷第
27 175至176頁）。

28 (四)則附件一、二契約第9條第3項雖約定：「乙方（即原告）辦
29 理都市更新或採危老重建以及各種執照之申請、變更，如
30 屬本約必要行為需甲方（即被告）協助用印或交付相關文件
31 時，甲方應予配合。」及第4項約定：「甲方為就本案順利

01 進行，同意簽訂『委託代刻印章同意書』（…按：即後附件
02 四），甲、乙雙方並同意應依此同意書之內容切實遵守。」

03 （本院卷第32、57頁），惟如前述，兩造既尚未合意確定採
04 取都市更新之方式開發，且原告尚未提出都市更新事業計畫
05 具體內容，被告自不負有先行出具如後附件三、四所示同意
06 書、授權書及提出國民身分證正、反面影本之義務。

07 (五)至於附件一、二契約第9條第2項係約定：「本約採都市更新
08 或採危老重建方式進行，甲方（即被告）有義務配合簽署土
09 地使用權同意書）如附件）以及相關因辦理重建所需之法定
10 文件…」，該項約定所指之土地使用權同意書（本院卷第
11 46、65頁），實非「都市更新事業計畫同意書」、「代刻印
12 章授權書」，原告執此約定請求，並非有據。

13 (六)原告固另主張：被告依附件一、二契約第13條第2項約定，
14 亦負有出具附件四授權書及配合提出國民身分證正、反面影
15 本之義務等語。然細閱該條項約定，被告亦須至合建大樓興
16 建至地下室頂版完成時，始有配合辦理相關程序之義務（本
17 院卷第34、58頁）。既原告尚未開始興建合建大樓，亦未舉
18 證其已興建至地下室頂版完成之階段等事實，則被告依上開
19 約定，尚無須出具附件四授權書及提出國民身分證正、反面
20 影本予原告。

21 (七)綜此，原告請求被告出具附件三、四所示之「都市更新事業
22 計畫同意書」、附件四所示之「代刻印章授權書」及提出國
23 民身分證正、反面影本予原告，均屬無據，不應准許。

24 六、從而，原告本於繼承之法律關係即民法第1138條、第1147
25 條、第1148條規定，及附件一、二契約第22條第1項約定，
26 求為判決確認兩造間附件一、二契約關係存在，及依民法第
27 242條規定請求被告就系爭不動產關於附表編號1、3、5所示
28 部分辦理繼承登記部分，為有理由，應予准許；其餘部分之
29 請求，為無理由，應予駁回。

30 七、本件為判決之基礎已臻明確，原告其餘之陳述及所提其他證
31 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案

01 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。
 02 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
 03 事訴訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
 05 民事第七庭 法 官 賴錦華

06 以上正本係照原本作成。
 07 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
 08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
 10 書記官 周筱祺

11

| 附表 | | | | |
|----|--|----|--|---|
| 編號 | 徐榮星原有不動產及簽約狀況 | | | 徐榮星死亡後之繼承及簽約狀況 |
| 1 | 徐榮星於110年9月27日與原告簽訂「台北市內湖區碧湖段合建契約書」（即附件一契約） | 土地 | 臺北市○○區○○段○○段000地號 | 徐賓繼承所有權應有部分272分之11 ★已辦理繼承登記 ★徐賓已於111年9月7日再與原告簽訂「台北市內湖區碧湖段合建契約書」（即附件二契約） |
| 2 | | | | 徐良玉繼承所有權應有部分272分之11 ★已辦理繼承登記 ★應由徐良玉繼承附件一契約（如訴之聲明第一項） |
| 3 | | | 臺北市○○區○○段○○段000地號 | 徐賓繼承所有權應有部分272分之11 ★已辦理繼承登記 ★徐賓已於111年9月7日再與原告簽訂「台北市內湖區碧湖段合建契約書」（即附件二契約） |
| 4 | | | 徐良玉繼承所有權應有部分272分之11 ★已辦理繼承登記 ★應由徐良玉繼承附件一契約（如訴之聲明第一項） | |
| 5 | | 建物 | 臺北市○○區○○段○○段0000號即門牌號碼臺北市○○區○○路○○段00巷0弄0號3樓 | 徐賓繼承所有權應有部分2分之1 ★已辦理繼承登記 ★徐賓已於111年9月7日再與原告簽訂「台北市內湖區碧湖段合建契約書」（即附件二契約） |
| 6 | | | | 徐良玉繼承所有權應有部分2分 |

(續上頁)

01

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | 之1 ★已辦理繼承登記 ★應由徐良玉繼受附件一契約 (如訴之聲明第一項) |
|--|--|--|--|--|---|