

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1360號

上訴人 吉澤建設開發股份有限公司

法定代理人 劉高育

訴訟代理人 廖修譽律師

複代理人 劉嘉瑜律師

被上訴人 陳水月

鍾春美

高香蘭

共同

訴訟代理人 童兆祥律師

陳柏光律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年8月24日臺灣新北地方法院106年度訴字第536號第一審判決，提起上訴，並為訴之擴張，本院於109年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、擴張之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審含擴張之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、當事人於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定甚明。上訴人於原審請求被上訴人給付債務不履行損害賠償新臺幣（下同）300萬0,488元本息並負不真正連帶責任（見原審卷三第94至95頁），嗣於本院依同一法律關係請求被上訴人高香蘭另賠償遲延損害7萬3,060元本息（見本院卷三第381頁），係擴張應受判決事項之聲明，核與前揭法條規定相符，自應准許。

二、上訴人主張：伊以新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為都市更新單元，辦理系爭土地及其上建物之都

市更新（包含「擬訂系爭土地都市更新事業計畫案」、「擬訂系爭土地權利變換計畫案」，下稱系爭都更案），於民國101年10月9日、同年月21日、102年10月間，分別與被上訴人陳水月、鍾春美、高香蘭簽訂「都市更新單元土地所有權人參與分配契約書」（下稱系爭都更契約）。依該契約第3條第3項、第5條第3項約定，被上訴人不得損及伊權益或影響都市更新計畫進行，如造成伊延誤計畫，被上訴人應就遲延損害及增加之費用負賠償責任。詎陳水月、鍾春美（下稱陳水月等2人）提出系爭都更契約之附件「都市更新事業概要同意書」、「都市更新事業計畫同意書」（下稱系爭同意書）後，仍依108年1月30日修正公布前之都市更新條例（下稱修正前都更條例）第22條第3項規定，於103年12月3日撤銷同意，算至伊於同年月30日向新北市政府都市更新處（下稱都更處）補正同意比例為止，系爭都更案進度共計遲延28日。高香蘭簽訂系爭都更契約後，竟以核對契約為由取回2份契約正本，迄未交還，亦未提出系爭同意書，致系爭都更案進度延宕。被上訴人共同造成系爭都更案進度遲延28日，致伊額外支出管理費202萬3,968元及風險管理費分配之利息損失97萬6,520元，共計300萬0,488元【計算式：2,023,968 + 976,520 = 3,000,488】，被上訴人應負不真正連帶賠償責任等情。爰依系爭都更契約第3條第3項、第5條第3項約定，求為命被上訴人各給付300萬0,488元及均自訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息並負不真正連帶責任之判決等情（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。另於本院主張：高香蘭於102年10月間簽訂系爭都更契約後，未交還契約正本及系爭同意書，其於102年11月12日傳真「更新後分配位置申請書」（下稱系爭申請書），要求參與選配程序，雖未提出正本，伊仍於103年5月30日為其辦理公開抽籤等程序，可見系爭都更契約確實成立，但其迄今未配合履約，算至103年11月底，至少造成系爭都更案進度延宕13個月，伊另受有遲延損害7萬3,060元，應由高香蘭負賠償責任等情。爰依同一

01 法律關係，求為命高香蘭另給付7萬3,060元及自訴狀繕本送
02 達翌日起算法定遲延利息之判決。上訴及擴張聲明：(一)原判
03 決廢棄；(二)陳水月應給付上訴人300萬0,488元，及自起訴狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
05 (三)鍾春美應給付上訴人300萬0,488元，及自起訴狀繕本送達
06 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)高香蘭
07 應給付上訴人307萬3,548元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(五)前3項給付於300
09 萬0,488元範圍內，其一被上訴人已為給付，其餘被上訴人
10 於該給付範圍內免為給付；(六)願供擔保請准宣告假執行。

11 三、被上訴人則以：上訴人於101年間座談會承諾土地所有權人
12 之房地分配比例為65.6%，然於103年11月19日公聽會時變
13 更分配比例為37.73%。陳水月等2人於都市更新事業計畫之
14 公開展覽期滿前，依修正前都更條例第22條第3項規定撤銷
15 同意，屬合法行使權利，並無違約，自不負損害賠償責任。
16 縱認系爭契約第3條第3項約定排除適用上開規定，亦為上訴
17 人單方擬定、預定供其與系爭都更案之全體住戶簽約之用而
18 屬定型化契約，除文義不明應為有利於陳水月等2人之解釋
19 外，係不當限制法律賦予撤銷同意之自由，顯有重大之不利
20 益而顯失公平，依民法第247條之1第3款、第4款規定應屬無
21 效。高香蘭簽署系爭都更契約時，要求優先選擇面向操場之
22 房屋，並手寫加註於該契約附件「參與都市更新不動產明細
23 表及更新後房地分配表」（下稱系爭分配表）第7點，惟遭
24 上訴人片面刪除修改，系爭都更契約因必要之點未合致而不
25 成立，且上訴人於102年11月29日向都更處申請報核系爭都
26 更案時，亦自始未將高香蘭計入同意比例。況上訴人辦理系
27 爭都更案之設計、規劃及權利變換過程有缺失，經審議委員
28 會指正而展延實施進度時程，足見系爭都更案之遲延損害與
29 伊無關等語，資為抗辯。

30 四、上訴人為系爭都更案之實施者，與被上訴人分別簽訂系爭都
31 更契約（含附件，原審卷一第19至79頁、第111至142頁），

業於102年11月29日向都更處申請自行劃定系爭土地為都市更新單元，並於同日將系爭都更案送請都更處審定（原審卷一第91頁、原審卷二第163、165頁），但未提出高香蘭之系爭同意書送審；上訴人嗣將系爭都更案之公開展覽期間訂為103年11月4日至同年12月3日，並於同年11月19日召開公聽會，於現場發送簡報資料（本院卷一第101至130頁）；陳水月等2人於同年12月3日分別寄送台塑郵局第1094號、台北北門郵局營收股第4213號存證信函予上訴人並副知都更處，表示撤銷同意之意思（原審卷一第83至84頁）；都更處以103年12月26日新北更事字第1033423107號函通知上訴人，系爭都更案於公開展覽期滿前來函撤銷同意者，計有陳水月等2人在內共9人，同意比例未達修正前都更條例第22條規定，命上訴人於文到翌日起算90日內補正，逾期即駁回申請（原審卷一第85至86頁）；上訴人嗣於103年12月30日以吉建字第103123001號函補正訴外人張清蓮等9名土地所有人之「土地及合法建築物所有權人都市更新事業計劃同意書」（原審卷一第87頁），已符合修正前都更條例第22條規定之同意比例；系爭都更案迄今尚未經新北市政府核定公告等事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第106至110頁），堪信屬實。上訴人請求給付債務不履行損害賠償，為被上訴人以前詞所拒。茲就爭點論述如下：

(一)陳水月等2人均於103年12月3日撤銷同意，並未構成違約，不負債務不履行損害賠償責任：

1.系爭都更契約第3條第3項、第5條第3項固分別約定：「簽訂本約後，非經乙方（即上訴人，下同）書面同意，甲方（即陳水月等2人，下同）不得再與第三人有出售、設定抵押權等擔保物權、合建及為其他任何損及乙方權益或影響都市更新相關計畫進行等情事，否則視為甲方違約」、「如因可歸責一方之因素，致乙方無法依相關計畫執行或造成延誤，則無法執行與遲延等之損害及增加之相關費用，由該遲延之一方負責」等詞（見原審卷一第20、22、50、52頁）。然更新

單元範圍內私有土地及私有合法建築所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限，此觀修正前都更條例第22條第3項後段規定甚明。此係考量更新案件操作實務，所有權人於簽訂更新同意書後，始由實施者擬定都市更新事業計畫報核，並由主管機關辦理公開展覽，所有權人於公開展覽期間對於計畫內容如認為有影響其權益，應有撤銷原簽訂同意書之權利（立法理由參照）。是如所有權人出具同意書時之都市更新事業計畫權利義務，與實施者報核時之權利義務不同，自得依上開規定撤銷同意，且因系爭都更契約並未排除上開規定之適用，所有權人依法撤銷同意自不構成違約，不負前揭約定條款之債務不履行損害賠償責任。

2.陳水月等2人抗辯：上訴人於公開展覽期間之公聽會提出之所有權人房地分配比例，與其邀集住戶之座談會說明時之承諾比例不符，伊依修正前都更條例第22條第3項規定撤銷同意自屬合法等語，固為上訴人所否認。然實施者以權利變換方式辦理都市更新者，需先行支付都市更新相關成本費用（即共同負擔費用），並於都市更新事業計畫實施完成後，按其共同負擔費用占更新後房地總值之比例分配房地，故實施者之分配房地比例即相當於共同負擔費用比例，此參照修正前都更條例第3條第5款、第30條、第31條規定及都更處「都市更新Q & A」之說明（見原審卷二第85頁）即明。上訴人於101年10月前某月舉辦「新北市土城區樂利段都市更新座談會」並於會議中提出簡報資料（見原審卷一第208至230頁）之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第106頁）。觀之該簡報資料內容可知，上訴人於座談會中曾承諾都市更新後所有權人之房地分配比例為65.6%（見原審卷一第221頁）。然上訴人於系爭都更案公開展覽期間之103年11月19日召開公聽會，依該日現場公開展覽之權利變換資料顯示，上訴人計算共同負擔費用比例為62.27%（見本院卷二第369

至371頁），揆諸前揭說明，上訴人可取得房地分配比例即為共同負擔費用比例62.27%，故所有權人之房地分配比例已變更為37.73%【計算式： $1-62.27\%=37.73\%$ 】。是就實施者與所有權人房地分配比例之重要事項，陳水月等2人於簽訂系爭都更契約出具同意書時與上訴人報核時之都市更新事業計畫權利義務，自有顯著不同。

3.上訴人雖主張：座談會之計算方式僅為試算，且未包含容積移轉額度，所有權人實際分配比例之權利義務前後並無不同云云。然共同負擔費用比例為共同負擔費用除以更新後土地與建築物總權利價值之比例（見原審卷二第317頁、本院卷二第371頁），系爭都更案取得容積移轉後，整體樓地板面積增加，故更新後之土地及建築物總權利價值亦應增加（即計算分配比例之分母會增加），何以上訴人共同負擔比例反而從座談會（未計入容積移轉，見原審卷一第221頁簡報資料載有「未含容積移轉30—40%」等文字）之34.4%【計算式： $1-65.6\%=34.4\%$ 】暴增至公聽會（依上訴人上開所稱已計入容積移轉）之62.27%，未見其就共同負擔費用如何計算及房地分配比例前後如何變更為具體說明及舉證，其上開主張自無可取。

4.準此，陳水月等2人既已依修正前都更條例第22條第3項規定合法撤銷同意，自非屬違約情事。故上訴人依系爭都更契約第3條第3項、第5條第3項約定，請求陳水月等2人各賠償遲延損害300萬0,488元本息，自屬無據。

(二)高香蘭為與上訴人合意成立系爭都更契約之法律關係，不負債務不履行損害賠償責任：

1.當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，此觀民法第153條規定甚明。是如高香蘭與上訴人就系爭都更契約之必要之點，未互相表示意思一致，自不能認為系爭都

更契約已成立。又系爭都更契約屬無名契約，其必要之點為何，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，從契約所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。

2. 細繹高香蘭與上訴人曾簽署之系爭都更契約及上訴人歷次提出之座談會、公聽會簡報資料，可知系爭都更案係以權利變換方式實施。再依修正前都更條例第3條第5款規定，所謂「權利變換」者，係指「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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金」；都市更新權利變換實施辦法第5條第2款亦規定，實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人對於更新後土地及建築物分配位置之意願進行調查；而系爭都更契約第6條「房地分配及其找補辦法」共計訂有約2頁篇幅多達10款約定，詳細載明所有權人分配土地、房屋、停車位之選配程序與原則及其找補辦法（見原審卷一第115至117頁）等情以觀，自可認都市更新完成後，所有權人分配取得更新後房地之位置（含樓層、方位、格局等）、面積、停車位等，應屬系爭都更契約之重要事項，尤為所有權人於同意參與都市更新前迫切想要明瞭，且高香蘭亦在系爭分配表上手寫註記其欲分配取得之房地條件（見原審卷一第128頁），且提出分配取得房地條件之要約，益徵高香蘭主觀上對於其日後分配取得之房地條件甚為在意，自可認高香蘭與上訴人間系爭都更契約之必要之點，應包含「高香蘭於都市更新後分配取得房地符合高香蘭手寫註記之條件」，依民法第153條第1項規定，如未就此必要之點互相表示意思一致，

01 即不能認為系爭都更契約已成立。

02 3.將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約
03 而為新要約，民法第160條第2項亦有明文。高香蘭簽署系爭
04 都更契約時，在系爭分配表手寫註記5至7點後交與上訴人，
05 然上訴人將高香蘭所書寫之第7點「選屋優先擇面向操場」
06 畫線刪除，並加註「在原層原分之原則下，除相同位置外，
07 甲方（即高香蘭）可優先選擇分配面海山高工並與其相近坪
08 數之單位」等文字，自係就高香蘭所為選配房地條件之要約
09 予以限制或變更，依民法第160條第2項規定，應視為上訴人
10 拒絕原要約而為新要約。然高香蘭否認同意上訴人變更後之
11 新要約，上訴人亦自承高香蘭將系爭都更契約正本（含系爭
12 分配表）2份均取回而未交還（見原審卷一第13頁），且未
13 證明高香蘭對於其刪除加註之新要約已為承諾，足見高香蘭
14 與上訴人對於選配房地條件之必要之點未達互相表示意思一
15 致，揆諸前揭說明，自不能認為雙方已成立系爭都更契約。

16 4.上訴人雖主張：伊已依高香蘭之要求，另為其辦理選屋抽籤
17 等程序，並將抽籤結果通知高香蘭，可見系爭都更契約已成
18 立云云，並提出系爭都更案公開抽籤紀錄表、上訴人103年5
19 月12日吉建字第103021201號函、103年6月11日吉建字第
20 103061101號函為證（見原審卷二第27至31頁）。惟高香蘭
21 係於102年11月12日傳真系爭申請表予上訴人，並未提出該
22 申請表正本，上訴人遂於103年5月12日函知高香蘭應於同年
23 月29日前提出系爭申請書正本或表達選配意見，逾期將於同
24 年月30日辦理公開抽籤，高香蘭於同年月14日收受該函，上
25 訴人嗣於同年月30日在臺北市○○區○○路0段000號12樓之
26 1舉行公開抽籤，並製作公開抽籤紀錄表，復於同年6月11日
27 以吉建字第103061101號函檢送該紀錄表予高香蘭，高香蘭
28 於同年月12日收受該函等事實，為兩造所不爭執（見本院卷
29 二第107至108頁）。觀之上開103年5月12日函內容可知，上
30 訴人係因僅收受系爭申請書之傳真影本，並多次聯繫高香蘭
31 提出正本未果，基於維護高香蘭權益之考量，方辦理公開抽

籤，並非係因高香蘭另行申請選配而辦理，且高香蘭既已取回系爭都更契約正本2份，對於上訴人通知提出系爭申請書正本及表達選配意見之來函均置之不理，益徵其並無與上訴人成立系爭都更契約之意思，上訴人上開主張自無可取，不能認為雙方已合意成立系爭都更契約。

5.準此，高香蘭與上訴人既未合意成立系爭都更契約，則上訴人依系爭都更契約第3條第3項、第5條第3項約定，請求高香蘭賠償遲延損害307萬3,548元本息，自屬無據。

五、綜上所述，上訴人依系爭都更契約第3條第3項、第5條第3項約定，請求被上訴人各給付300萬0,488元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其一被上訴人已為給付，其餘被上訴人於該給付範圍內免為給付，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，非有理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院依同一法律關係，請求高香蘭給付7萬3,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦無理由，應併予駁回擴張之訴及其假執行之聲請。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 23 日
民事第十八庭

審判長法 官 黃明發

法 官 周美雲

法 官 賴彥魁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 110 年 3 月 25 日
書記官 高瑞君