

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第310號

上訴人 全虹建設股份有限公司

法定代理人 蘇素真

訴訟代理人 莫詒文律師

張智婷律師

被上訴人 吳秉遠

吳郁亭

兼 上二人

法定代理人 黃若蓮

上列當事人間請求違約金損害賠償等事件，上訴人對於中華民國108年2月15日臺灣新北地方法院107年度重訴字第395號第一審判決，提起上訴，並為訴之追加，本院於110年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審含追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人上訴後，法定代理人變更為蘇素真，有公司變更登記表可稽（見本院卷五第255頁），並具狀聲明承受訴訟（見本院卷五第247頁），核無不合，先予敘明。

二、當事人於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定甚明。上訴人於本院追加聲明：被上訴人應就本院卷三第186至196頁所示「變更新北市○○區○○段00地號等36筆土地都市更新事業計畫案同意書」、「土地合併同意書」（以下合稱系爭同意書）為同意之意思表示後，將上開同意書交付上訴人（見本院卷三第172至173頁），與原訴均係基於被上訴人就上訴人實施之都

市更新事業計畫案有無出具上開同意書之義務及未交付是否應負遲延責任之同一基礎事實，其追加合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為「擬定新北市○○區○○段00地號等31筆土地都市更新事業計畫」案（下稱系爭都更案）之實施者，於民國100年10月30日與原審被告鮑桂英（已於本院成立訴訟上和解）簽訂合建契約承諾書，約定由鮑桂英提供包含重測前新北市○○區○○○段○○○段000000○000000○000000○000000○000000地號土地（重測後為新北市○○區○○段00○00○00○00○00地號土地，以下同段均以地號稱之）為住宅區建地進行協議合建。嗣鮑桂英將00、00、00、00、00地號土地應有部分各25922/876240轉讓其子吳文程（吳文程死亡後由配偶被上訴人黃若蓮及子女被上訴人吳秉遠、吳郁亭繼承，應有部分均12961/0000000），鮑桂英與吳文程另委託鮑桂英之女即訴外人吳文涵（現更名為吳晏涵，下稱吳文涵）於101年12月21日與伊簽訂合建分屋契約書（下稱系爭契約）。伊取得系爭都更案基地全體所有人同意後，向新北市政府都市更新處（下稱都更處）以協議合建方式申請實施系爭都更案，業經新北市政府於103年12月25日核定，並發布自103年12月31日實施。然因新北市三重地政事務所（下稱三重地政事務所）前於101年11月23日將00、00、00、00、00地號土地分別分割出00-1、00-1、00-1、00-1、00-1地號土地（以下合稱系爭土地），並將系爭土地劃歸為道路用地，而無法納入系爭都更案之更新單元範圍。新北市政府嗣於103年9月28日公告將系爭土地變更為住宅區用地，致系爭都更案之建築線未相連接，應將系爭土地納入系爭都更案範圍以取得建築執照，而須全體合建地主出具同意書。惟被上訴人拒絕提出系爭同意書，延宕系爭都更案，屬可歸責於被上訴人之給付遲延，致伊受有損害，以預計可取得容積比例40%之面積

01 4,799.144 平方公尺【計算式： $11,997.86 \times 40\% =$
02 4,799.144】、實價登錄資料所載每月每平方公尺租金新臺
03 幣（下同）477元及自104年11月20日至107年3月19日共計遲
04 延28個月計算，損害數額共計2,402萬9,367元【計算式：
05 $477 \times 4,799.144 \times 28 = 24,029,367$ ，元以下四捨五入】，伊一
06 部請求800萬元，被上訴人應負連帶賠償責任等情。爰依民
07 法第229條第2項、第231條、第1184條前段、第1153條第1項
08 規定、系爭契約第14條約定，求為命被上訴人連帶給付上訴
09 人800萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判
10 決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，其提起上訴；其餘
11 未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴聲明：(一)原判決關於駁
12 回上訴人下列第(二)項之訴及其假執行之聲請部分廢棄；(二)被
13 上訴人應連帶給付上訴人800萬元，及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保
15 請准宣告假執行。另於本院主張：系爭土地係自64至68地號
16 土地分割而來，為系爭契約允諾提供合建之土地範圍，伊申
17 請將系爭土地納入系爭都更案之更新單元範圍，而變更系爭
18 都更案之事業計畫，被上訴人有出具系爭同意書之義務等
19 情。爰依系爭契約第7條第2項約定，提起追加之訴。追加聲
20 明：被上訴人應就系爭同意書為同意之意思表示後，將上開
21 同意書交付上訴人。

22 二、被上訴人則以：伊未曾參與任何系爭都更案之會議，不知其
23 內容，上訴人故意隱匿系爭土地變更為住宅區用地之事，偽
24 （變）造鮑桂英及訴外人林燈丙拆屋同意書向新北市政府詐
25 領拆屋核准函，並逼迫伊簽訂不平等契約，致伊身心備受煎
26 熬。另依修正前都市更新條例（下稱都更條例）第19條第1
27 項、第22條第1項（修正後分別為第32條第1項、第37條第1
28 項）規定及相關函文，均未規範都市更新事業計畫於土地再
29 行納入合建範圍以取得建築執照時，伊有出具系爭同意書之
30 義務。伊自無給付遲延，不負違約之損害賠償責任等語，資
31 為抗辯。

01 三、鮑桂英於101年3月15日將00、00、00、00、00地號土地應有
02 部分均25922/876240移轉登記予吳文程，並由該2人委託吳
03 文涵於101年12月21日與上訴人簽訂系爭契約；新北市政府
04 業於103年12月25日核定上訴人申請之系爭都更案（不含系
05 爭土地），並發布自103年12月31日實施；惟三重地政事務
06 所於101年9月間辦理土地重測，並於101年11月23日將重測
07 後之00、00、00、00、00地號土地各自分割出00-1、00-1、
08 00-1、00-1、00-1地號土地（即系爭土地），且劃歸為道路
09 用地；新北市政府嗣於103年9月28日公告將系爭土地之使用
10 分區由道路用地變更為住宅區用地，致系爭都更案之建築基
11 地與主管機關指定之建築線未重合等事實，為兩造所不爭執
12 （見本院卷五第93至96頁），堪信屬實。上訴人請求被上訴
13 人交付系爭同意書及賠償給付遲延之違約損害，為被上訴人
14 以前詞所拒。茲就爭點論述如下：

15 (一)被上訴人並無出具系爭同意書之義務：

16 1.上訴人擔任實施者之系爭都更案，更新單元之範圍原僅包含
17 00地號等31筆土地，未包含系爭土地，因新北市政府將系爭
18 土地之使用分區由道路用地變更為住宅區用地，系爭都更案
19 之建築基地與主管機關指定之建築線未重合等事實，為兩造
20 所不爭執，業如前述。又上訴人為使系爭都更案之建築基地
21 與指定建築線相連接，欲增加系爭土地為更新單元之範圍，
22 而變更系爭都更案之事業計畫，曾就變更程序函詢都更處，
23 並經該處以105年1月8日新北更事字第1043443073號函覆略
24 以：「將前開5筆土地（即系爭土地）納入旨案（即系爭都
25 更案）更新單元範圍部分，本處重申仍應依（修正前）都市
26 更新條例第19條所定程序辦理變更都市更新事業計畫。另查
27 本案係採協議合建方式實施，故於變更事業計畫核定前需取
28 得全體土地及合法建築物所有權人同意」等語（見原審卷一
29 第59頁），嗣經本院函詢該處亦以同旨回覆，有該處109年8
30 月20日新北更事字第1094709268號函為憑（見本院卷四第
31 369至370頁）。另上訴人以其需重新辦理系爭都更案之都市

01 更新事業計畫程序為由，向新北市政府工務局（下稱工務
02 局）申請展延00地號等31筆土地之建造執照申請案之復審期
03 限，業經該局以104年7月13日新北工建字第1041239805號函
04 覆原則同意（見本院卷一第73至75頁）。

05 2.上訴人雖主張：都更處及工務局均指示上訴人應辦理都市更
06 新事業計畫變更，是依系爭契約第7條第2項約定，被上訴人
07 有義務簽署系爭同意書交與伊云云。然細繹系爭契約第7條
08 之標題為「建造執照之申請及分屋及交屋」；該條第1項、
09 第2項約定：「乙方（即上訴人，下同）於鄰地整合簽約後
10 兩個月內完成設計規劃，對於設計圖樣，甲方（即鮑桂英、
11 吳文程，下同）應於全部整合之地主簽約後參個月內簽認同
12 意，倘地主間有不同意見，經乙方逕行溝通協調不成，以地
13 主持有基地合計面積逾貳分之壹同意圖案為準。」、「建造
14 執照由乙方名義統一於全部合建地主依前項約定，簽認後陸
15 個月內提出申請，雙方併應遵照工務局等管理機關、建築
16 師，修整、審核、復查、修改、指示、規定及程序辦理。領
17 得建造執照壹個月內，乙方通知甲方分屋，於甲方分屋決定
18 後壹個月內，乙方得將甲方取得之房屋提出辦理起造人變更
19 為信託機構名義，嗣後乙方並得將本大樓作立面、外觀、用
20 途、增減戶數等設計。」等詞（見原審卷一第39頁）；參以
21 系爭契約之前言已載明契約目的為「甲方提供建築用地，乙
22 方提供建築資金，合作興建大樓事宜」（見原審卷一第35
23 頁）；且綜觀系爭契約全文，均在規範兩造辦理合建分屋之
24 權利義務關係。足見系爭契約第7條第2項所稱「雙方併應遵
25 照工務局等管理機關、建築師，修整、審核、復查、修改、
26 指示、規定及程序辦理」，應僅侷限於該條標題所指合建之
27 建造執照申請事宜，被上訴人方有依工務局等主管機關之指
28 示配合辦理之義務。至於更新單元範圍增列系爭土地，核屬
29 都市更新事業計畫之變更，與建造執照之申請分屬二事，自
30 非系爭契約第7條約定所規範被上訴人應配合辦理之事項。
31 然上訴人訴請被上訴人簽署及交付之系爭同意書（見本院卷

三第186至196頁），觀其內容係將系爭都更案之更新單元範圍增加系爭土地，而由31筆土地變更為36筆土地，與都市更新事業計畫之變更有關，並非申請建造執照應予配合辦理之事項，揆諸前揭說明，上訴人自無從依系爭契約第7條第2項約定要求被上訴人配合辦理。

- 3.上訴人雖主張：工務局回函載明都市更新事業計畫程序須重新辦理，都更處再要求變更事業計畫核定前，應由全體土地及合法建築物所有權人同意，以便上訴人申請都市更新變更事業計畫核定及申請核發建造執照云云。然觀之工務局104年7月13日新北工建字第1041239805號函之主旨欄所載「有關貴公司申請展延三重區○○段00…地號等31筆土地建造執照申請案…復審期限」等詞（見本院卷一第73頁），可知該函係工務局就上訴人申請展延00地號等31筆土地建造執照申請案之復審期限為回覆；該函說明欄三所載「將該5筆地號（即系爭土地）納入本案（即系爭都更案）基地範圍，共計36筆地號。故本案都市更新事業計畫程序需重新辦理」等詞（見本院卷一第73至74頁），僅係上訴人向工務局申請展延時提出之資料內容，並以其需重新辦理都市更新事業計畫程序為由，申請展延建造執照申請案之復審期限，並非工務局主動要求上訴人必須重新辦理都市更新事業計畫程序。且工務局及都更處之回函，僅係告知上訴人如何適法辦理申請建造執照、變更都市更新事業計畫之相關程序，非謂被上訴人依各該主管機關之回函當然有配合辦理之義務。另更新單元內其餘所有人縱已同意變更，亦為其等各自之決定，不能認為被上訴人應受拘束而有同意義務。至另案本院106年度重上字第963號判決固認該案地主即訴外人汪金珠應出具同意書交付上訴人（見本院卷三第202頁），然上訴人於該案之訴訟標的即其與汪金珠簽訂之合建房屋契約書第3條第1項約定，已明訂汪金珠應依期限備齊主管機關要求之同意書（見本院卷二第257頁、本院卷三第219頁），與本件之訴訟標的即系爭契約第7條第2項約定，僅就申請建造執照部分要求被

01 上訴人遵照主管機關之程序辦理，二者顯然不同，自無比附
02 援引另案判決結果之餘地。

03 4.上訴人雖又主張：系爭都更案係依都更條例第43條（即修正
04 前都更條例第25條）第1項後段規定，採協議合建之方式實
05 施，被上訴人對於都市更新事業計畫之變更，仍有同意之義
06 務云云。然觀之上開條文第1項「都市更新事業計畫範圍內
07 重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或
08 其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施
09 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
10 同意者，得以協議合建或其他方式實施之」之規定，僅係就
11 都市更新事業計畫之實施，明訂有權利變換、協議合建、徵
12 收、區段徵收及市地重劃等方式，且所謂全體土地及合法建
13 築物所有人之同意範圍，應僅及於同意時之都市更新事業計
14 畫，至於後續如有事業計畫之變更，仍應重行取得同意，非
15 謂土地及合法建築物所有人就事業計畫之變更有全盤接受之
16 同意義務，以保障地主參與之權利並適度限制實施者之權
17 力。此參都更條例第34條第1款第3目規定可知，就協議合建
18 方式實施之都市更新事業計畫變更，如得更新單元內全體土
19 地及合法建築物所有人同意，其法律效果僅係採簡化作業程
20 序辦理，反面言之縱未取得全體同意亦非不得辦理事業計畫
21 變更，益徵被上訴人並無同意之義務。

22 5.準此，上訴人以前揭情詞主張被上訴人有同意變更並出具系
23 爭同意書之義務，並無可取。故上訴人依系爭契約第7條第2
24 項約定，請求被上訴人就系爭同意書為同意之意思表示後，
25 將該同意書交付上訴人，自屬無據。

26 (二)被上訴人不負給付遲延之違約責任：

27 被上訴人既無簽署及交付系爭同意書予上訴人之義務，其拒
28 絕簽署及交付系爭同意書，無給付遲延或違約可言。故上訴
29 人請求被上訴人賠償違約損害800萬元本息，亦屬無據。

30 四、綜上所述，上訴人依民法第229條第2項、第231條、第1184
31 條前段、第1153條第1項規定、系爭契約第14條約定，請求

被上訴人連帶給付800萬元，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，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，非有理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加依系爭契約第7條第2項約定，請求被上訴人就系爭同意書為同意之意思表示後，將該同意書交付上訴人，亦無理由，應併予駁回追加之訴。

五、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。

參、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 2 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 3 日
書記官 高瑞君