

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第836號

上訴人 瑾霖建設股份有限公司

法定代理人 林合盛

訴訟代理人 蔡思玫律師

被上訴人 德喬建設股份有限公司

法定代理人 黃敦修

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110年5月14日臺灣臺北地方法院109年度訴字第19號第一審判決提起上訴，本院於110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人為坐落臺北市大安區大安段三小段265、266、267-1、267-3、267-5、267-7地號土地（下合稱系爭土地）之所有權人，於整合系爭土地與鄰地後，向臺北市府政府都市更新處申請「變更臺北市○○區○○段○○段000地號等15筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」（下稱系爭都更計畫案）。兩造旋於民國（下同）108年7月11日簽訂合建及合作契約書（下稱系爭契約），第5條約定上訴人應於系爭都更計畫案核可函核發後15日內送件申請變更實施者。嗣系爭都更計畫案於108年7月23日經臺北市政府發函核准，並以上訴人為實施者；但上訴人迄未申請變更實施者為伊。爰依系爭契約第5條之約定，訴請：上訴人應向臺北市政府申請將系爭都更計畫案之實施者名義變更為伊等

01 語。

02 二、上訴人則以：伊為推動系爭都更計畫案，前於107年7月將系
03 爭土地信託登記予訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司
04 （下稱新光銀行）。嗣於108年7月4日，伊與訴外人中租迪
05 和股份有限公司（下稱中租迪和公司）簽定不動產信託受益
06 權轉讓契約（下稱系爭受益權轉讓契約），將系爭都更計畫
07 案完成所得利益及信託土地受益權轉讓予中租迪和公司，做
08 為融資5.75億元之對價；依信託法第3條規定，辦理系爭都
09 更計畫案實施者之變更，必須取得受益人中租迪和公司之同
10 意。迨兩造於108年7月11日簽定系爭契約，依第4條第1項第
11 1款約定，被上訴人應承受系爭受益權轉讓契約，惟其遲未
12 與中租迪和公司簽定補充契約以完成承受作業，致該公司並
13 未同意變更實施者，實非伊遲誤辦理變更作業。再其次，系
14 爭土地業於110年11月10日由中租迪和公司拍定，依都市更
15 新條例第37條第1項第2款第2目規定，應取得四分之三之所
16 有權人數及所有權面積之同意，始得變更實施者；然上訴人
17 不符合前開要件，自不得歸責伊遲未履約。否則，被上訴人
18 應於伊申請變更實施者之同時，履行系爭契約第4條第1項簽
19 定補充契約之義務等語，資為抗辯。

20 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人提起上訴並聲明：

21 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答
22 辯聲明：上訴駁回。

23 四、兩造不爭執事項：（見本院卷第77頁）

24 (一)系爭土地本為上訴人所有，於107年7月5日信託登記在新光
25 銀行名下（見原審卷第15-26頁謄本）。

26 (二)兩造於108年7月11日簽訂系爭契約、合建補充協議書。系爭
27 契約第2條約定：「甲方（指上訴人）同意配合乙方（指被
28 上訴人），於本更新案取得都更核可函後3日內向主管機關
29 辦理實施者名義變更為乙方，將本更新案之實施者權利轉讓
30 予乙方，…」、第5條約定：「有關本都更案之實施者由甲
31 方變更為乙方之行政程序及相關手續，應由甲方於都更核可

01 函核發日後15日內送件實施者變更申請；辦理變更過程中有
02 需乙方配合提供相關文件或用印時，乙方應積極配合甲方辦
03 理之；本都更案實施者變更為乙方後7日內，甲方應辦理信
04 託委託人變更為乙方」（見原審卷第27-43、69-79頁）。

05 (三)系爭都更計畫案已於108年7月23日經臺北市政府以府都新字
06 第10830101793號函准予核定實施在案(見原審卷第131-135
07 頁)。

08 五、被上訴人主張上訴人應向臺北市政府申請將系爭都更計畫案
09 實施者變更為被上訴人。為上訴人所否認。經查：

10 (一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
11 之辭句」，民法第98條定有明文。次按所謂探求真意，應從
12 該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性
13 客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律
14 效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結
15 果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度
16 台上字第38號判決意旨參照）。

17 (二)查系爭契約第5條約定：「有關本都更案之實施者由甲方
18 （指上訴人）變更為乙方（指被上訴人）之行政程序及相關
19 手續，應由甲方於都更核可函核發日後15日內送件實施者變
20 更申請；辦理變更過程中有需乙方配合提供相關文件或用印
21 時，乙方應積極配合甲方辦理之；本都更案實施者變更為乙
22 方後7日內，甲方應辦理信託委託人變更為乙方」（見不爭
23 執事項(二)），依上開條款，上訴人應於都更核可函核發日後
24 15日內，送件申請變更系爭都更計畫案實施者為被上訴人。

25 (三)其次，系爭都更計畫案已於108年7月23日經臺北市政府以府
26 都新字第10830101793號函准予核定實施在案（見不爭執事
27 項(三)），依前開約定，自該件公函日起算，15日期限於108
28 年8月7日屆滿，上訴人應於該日以前向臺北市政府送件申請
29 變更實施者為被上訴人。

30 (四)至於系爭契約第4條第1項第1款固然約定：「有關合建保證
31 金與代墊款之給付時期及方式約定如下：(一)甲方完成下列事

01 項時，乙方一次支付合約所示廠商代墊款、地主代墊款其中
02 金額伍仟捌佰陸拾捌萬肆仟捌佰零貳元整(NT\$58,684,802)
03 之60%，與第2期合建保證金貳仟柒佰伍拾萬元整(NT\$27,50
04 0,000)，共計陸仟貳佰柒拾壹萬捌佰捌拾壹元整(NT\$62,71
05 0,881)予甲方：1.提供本更新案所有已簽訂之合約、支付明
06 細與憑證（影本或副本），並由各該協力廠商與甲、乙方簽
07 訂三方契約書或補充契約書，由乙方承受原合約權利義務」
08 （見原審卷第33頁）。經查：

09 (1)綜觀該條款全文，約定上訴人提供更新案之協力廠商所簽
10 合約等資料，於協力廠商與兩造簽定三方契約或補充契約
11 時，被上訴人即應償付上訴人6271萬0881元代墊款；與本
12 件上訴人依系爭契約第5條所負義務，非立於對待給付關
13 係。則上訴人辯稱被上訴人應與中租迪和公司簽定補充契
14 約以承接系爭受益權轉讓契約，且與系爭契約第5條互為
15 對待給付關係云云（見本院卷第111-113頁）；尚無可
16 取。

17 (2)至於被上訴人是否獲得系爭都更計畫案四分之三之所有權
18 人數及所有權面積之同意（都市更新條例第37條第1項第2
19 款第2目參照）、是否依信託法第3條取得受益人同意等
20 情，為上訴人依系爭契約第5條履行後，行政機關依職權
21 准否之範疇。上訴人既無不能送件申請變更系爭都更計畫
22 案實施者之情形，其執此主張被上訴人請求標的已處於給
23 付不能情形云云（見本院卷第157-161頁）；並無可採。

24 (五)綜上，被上訴人依系爭契約第5條約定，主張上訴人負有送
25 件申請變更系爭都更計畫案實施者為被上訴人之義務，並應
26 於108年8月7日履行此一義務，自屬有據。

27 六、綜上所述，被上訴人依據系爭契約第5條之約定，訴請：「
28 上訴人應向臺北市政府申請將系爭都更計畫案之實施者名義
29 變更為被上訴人」，洵屬正當，應予准許。是則原審為被上
30 訴人全部勝訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決
31 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌
02 後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，
03 併予敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
05 、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 1 月 4 日
07 民事第十一庭

08 審判長法 官 李慈惠

09 法 官 謝永昌

10 法 官 吳燁山

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 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，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 1 月 4 日
20 書記官 莊雅萍