

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第102號

反 訴 原 告 全虹建設股份有限公司

法定代理人 蘇素真

訴訟代理人 黃天佑

鄭凱威律師

蔡順雄律師

反訴 被告 汪金珠

訴訟代理人 涂惠民律師

上列當事人間請求回復房屋原狀等事件，反訴原告對於中華民國106年10月24日臺灣新北地方法院105年度訴字第2205號判決，提起上訴，並於本院提起反訴，經最高法院就反訴部分發回更審，反訴原告並為訴之追加，本院於111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

反訴原告之訴及追加之訴均駁回。

第二審（含發回前第三審）關於反訴部分訴訟費用（除確定部分外），由反訴原告負擔。

事實及理由

一、按第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但有因請求之基礎事實同一之情形不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件反訴原告提起反訴時，係依兩造間合建房屋契約書（下稱系爭合建契約）第3條約定為請求。嗣在本審審理期間，於民國111年3月14日追加依民法第227條之2規定請求。因該追加部分與原訴部分之基礎事實相同，揆諸前開規定，反訴原告訴之追加，於法並無不合，應予准許。

二、反訴原告主張：反訴被告因同意與伊依都市更新條例之規定合建，兩造於101年6月19日簽訂系爭合建契約及都市更新合建同意書，反訴被告願將所有原判決附表一「重測前地號」

欄所示24筆，面積共2,046平方公尺（應有部分面積108.83平方公尺即32.92坪）之土地，提供與伊合建。且反訴被告為配合伊在同土地上申請實施「擬訂新北市○○區○○段00地號等31筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更計畫案），依系爭合建契約第3條之約定，須備齊土地使用權同意書、容積移轉分配協議書、建物拆除同意書、其他主管機關要求之同意書及有關證件，蓋印交付伊辦理該興建案及申請建照。嗣因上開土地經新北市三重地政事務所（下稱地政事務所）於同年9月19日辦理地籍重測，將同附表「重測前地號」欄24筆土地變更地號，編為「重測後地號」24筆土地，且將同附表編號2、3、4、5、6地號土地，另分割增加原判決附表二之土地地號（下稱系爭土地），並將系爭土地之使用分區編為道路用地，爰未納入系爭都更計畫案。惟新北市政府於103年9月28日發布實施「變更三重都市計畫主要計畫」，復將系爭土地變更為住宅區，致都市計畫變更前後建築線不重合，有將系爭土地納入更新單元範圍，並依同條例第19條規定，變更系爭都更計畫案必要。伊為變更計畫，再行擬具「變更新北市○○區○○段00地號等36筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭變更計畫案），且在獲同市府都市更新處對系爭變更計畫案之核定前，須先徵得辦理都更土地所有權人全體同意。詎反訴被告拒絕再為同意，屢經催請，均置之不理，自負有在更前判決附件一、二同意書（下分稱系爭附件一或二同意書，合稱系爭同意書）為同意之意思表示並交付伊之義務等情。爰依系爭合建契約第3條、民法第227條之2規定，求為命反訴被告在系爭同意書為同意之意思表示後，交付伊該等同意書之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

三、反訴被告則以：伊業於104年11月20日合法解除系爭合建契約，自不負為同意之意思表示義務。又系爭土地於101年11月25日分割登記時，其使用分區即為道路用地，系爭都更計畫案更新單元範圍之土地，原不包括系爭土地。且地政事務

01 所辦理地籍重測後，原判決附表一編號2、3、4、5、6「重
02 測後地號」土地面積均較「重測前地號」土地增加，界址並
03 均向東挪移，益見系爭土地非系爭合建契約原合建土地。再
04 者，新北市政府工務局指示修正、釐清事項中，並未命反訴
05 原告須提供地主同意都更事業計畫變更之同意書或土地使用
06 權同意書，反訴原告要伊在系爭同意書上表示同意，於法無
07 據。另依都更條例第22條第1項至第25條之1等規定，變更都
08 市事業計畫無需土地所有權人及合法建築物所有權人全體同
09 意，僅須私有地主、屋主人數超過2/3及其土地、建物面積
10 超過3/4之同意即可，對於不願參與合建，尚得以權利變
11 換、議價購置或主管機關徵收出售等方式處理，反訴原告既
12 自承僅有伊及其他地主2、3人未出具同意書，其他地主大多
13 已出具同意書，自無訴請伊出具系爭同意書之必要等語，資
14 為抗辯，答辯聲明：駁回反訴及追加之訴。

15 四、查，新北市政府於103年9月26日以北府城都字第1031771835
16 1號公告內政部核定「變更三重都市計畫主要計畫（第二次
17 通盤檢討【第一階段】）」案，並自103年9月28日實施。其
18 內容將系爭土地之使用分區由道路用地變更為住宅區，致本
19 件建築基地與建築線未連接，系爭都更計畫案經同市政府於
20 103年12月25日以北府城更字第1033422895號函核定，並自
21 同年月31日發布實施，有該函件及同市府103年9月20日北府
22 城都字第10317718351號公告可資佐據（見原審卷一第94至9
23 7、101至103頁），兩造並不爭執（見本院卷一第345頁），
24 堪認為真實。

25 五、反訴原告主張反訴被告負有在系爭同意書為同意之意思表示
26 並交付伊之義務等節，為反訴被告否認，並以前詞為辯，經
27 查：

28 （一）反訴原告自陳系爭附件二同意書係「土地合併同意書」，
29 是為申請建造執照使用，但因系爭變更計畫案未經核定，
30 尚未達申請建造執照階段等語（見本院卷二第7頁）。核
31 與新北市政府曾以系爭都更計畫案因涉及都市變更內容、

更新事業計畫核定內容，在未釐清確認前，無法核發建造執照情節一致，有同市府工務局104年1月6日新北二建字第1032479189號函在卷（見更前卷一第229頁）。且細繹系爭合建契約第3條約定，反訴被告應於反訴原告實際需要之期限內，始有備齊主管機關要求之同意書，供反訴原告申請建造執照之用等語（見原審卷一第37頁），益認反訴被告在反訴原告系爭變更計畫案未經核定前，尚無提供系爭附件二之同意書之必要，反訴原告主張反訴被告須提供該同意書云云，自有未合。

（二）反訴被告前願署名並交付反訴原告「都市更新合建同意書」，係因雙方曾於93年元月30日簽訂「合建房屋契約書」後，重新簽訂系爭合建契約，同時由雙方另紙以「都市更新合建同意書」約明均同意依都市更新條例合建，且就反訴被告能分得建物權狀登記坪數（含公共設施）詳細記載：「甲方（即反訴被告）分得建物如下（全虹建設股份有限公司所提供的建築藍圖即合建房屋契約書的附件：規劃平面圖）：（依聽証版為店舖6）（F棟一樓店面，屋內含廚具設備），F棟二樓及E棟七樓，和地下二層平面停車位：編號110及109共兩位，機械停車位一位；及三位機車停車位（未來機車位編號及位置由管委會分配管理）」（另以手寫方式在旁註明：改新圖後平面停車位：編號B2-107、B2-108，機械停車位改為B2-96，共3位。其後又註明：車位位子不變，號碼變更，原來位子、編號B2-107、B2-108、B2-96號，現改為B2-103、B2-104、B2-92共3位，103年10月22日變更登記）等語（見原審卷一第42頁）。可見反訴被告僅就「都市更新合建同意書」之簽立與反訴原告締有約定，就反訴原告所擬系爭變更計畫案而須出具系爭附件一之同意書部分，並不在雙方合意範圍內。

（三）雖反訴原告主張：系爭土地於101年11月間經分割地號，另編道路用地，未納入系爭都更計畫案。然新北市政府於

01 103年9月28日變更都市計畫，復將系爭土地變更為住宅
02 區，致都市計畫變更前後建築線未重合，有將系爭土地納
03 入系爭都更計畫更新單元範圍，另提系爭變更計畫案必
04 要，因系爭土地原在兩造之系爭合建契約合意範圍，依系
05 爭合建契約第3條約定，反訴被告有依其他主管機關要求
06 出具系爭附件一同意書之義務云云。惟查，反訴原告就系
07 爭合建契約第3條第1項之「其他主管機關要求之同意書」
08 之「主管機關」一語，指稱係「新北市政府工務局」等語
09 （見本院卷一第84頁）。惟該局僅於104年7月13日駁回反
10 訴原告之建造執照申請案時，要求反訴原告確認涉及都市
11 計畫變更內容，並未要求反訴原告提出何同意書（見更前
12 卷三第93至97頁），反訴原告之請求依據已有欠缺。又反
13 訴被告與反訴原告訂定系爭合建契約，係約定由反訴被告
14 以其所有坐落新北市○○區○○○段○○○段0000000地
15 號（實際為原判決附表一之24筆土地），應有部分面積10
16 8.83平方公尺即32.92坪提供反訴原告合建，反訴原告則
17 負責出資建築鋼筋混凝土等建材，興建地上15層、地下3
18 層集合式大樓，有系爭合建契約、都市更新合建同意書可
19 參（見原審卷一第37、42頁）。然雙方完成締約後不久，
20 系爭土地即經實施地籍重測，有地政事務所辦理重測權利
21 書狀換發(加註)通知書可稽（見原審卷一第53頁）。反訴
22 被告在上開土地應有部分面積，如附表所示，增加為109.
23 53平方公尺即33.15坪，有系爭都更計畫案足按（見原審
24 卷三第357至373頁），倘再加上反訴被告在系爭土地之應
25 有部分面積，顯已逾雙方訂定系爭合建契約應提供土地面
26 積。因此，上開土地經重測後，面積已然變更，兩造間原
27 合建之合意基礎已變動。再者，反訴原告因系爭土地加入
28 更新單元，有重新擬定系爭變更計畫案通過核定，始得申
29 請建造執照，但建案設計亦隨之變更，原本在系爭都更計
30 畫案之基準容積為6,138平方公尺，於系爭變更計畫案擬
31 擴張至6,196.05平方公尺；建築量體由1幢2棟地上15層、

01 地下3層，亦擬變更為1 幢2棟地上15層、地下4層，有新
02 北市都市更新審議委員會於103年5月27日第34次會議議程
03 議案所附「擬訂『新北市○○區○○段00地號等31筆土地
04 都市更新事業計畫案(原擬訂新北市○○區○○○段○○
05 ○○段0000000地號等31筆土地都市更新事業計畫案)』」之
06 「本案設計大要對照表」、反訴原告說明會開會通知可參
07 (見原審卷四第429頁；更前卷二第221頁)。反訴原告主
08 動將原約定分配與反訴被告1 樓店面之店舖6，改編變更
09 為店舖7，有前後對照說明圖附卷(見更前卷二第225
10 頁)，反訴原告亦不爭執(見更前卷一第163頁)。益見
11 系爭都更計畫案增加系爭土地為建築基地後，將變更原規
12 劃之建築圖樣，並變更系爭合建契約原合建條件。反訴原
13 告主張反訴被告應受系爭合建契約原約款之拘束，亦有誤
14 會。至反訴原告以系爭土地原屬系爭合建契約約定範圍內
15 之土地，僅因重測後以都市計畫區劃為道路用地，嗣又因
16 新北市政府變更都市計畫成為住宅用地，並可併入系爭都
17 更計畫案更新單元，反訴被告仍應受系爭合建契約拘束云
18 云，然反訴被告參與系爭合建契約之基礎及受分配之條件
19 均有變動如上述，系爭變更計畫案已非反訴被告同意範
20 圍。反訴原告僅以系爭土地地號分割自反訴被告共有之土
21 地，即謂反訴被告負有簽署系爭附件一同意書並交付反訴
22 原告之義務云云，要未可取。

23 (四) 反訴原告另主張：兩造於101年6月19日簽訂系爭合建契約
24 後，原判決附表一之土地於同年9月19日進行地籍重測，
25 同年11月25日系爭土地自原判決附表一編號2至6之土地分
26 割地號而產生，且使用分區編為道路用地，致未納入系爭
27 都更計畫案之更新單元範圍。然至103年9月26日，系爭土
28 地之使用分區變更為住宅區，致本件部分合建土地建築線
29 無法重合，其因簽訂系爭合建契約時，無從預見嗣後將發
30 生地籍重測，遭逕為分割、使用分區變更等情事，仍須反
31 訴被告配合提出系爭同意書，以獲系爭變更計畫之核定，

並申取建造執照，始符公平云云。惟按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是法律關係發生後，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之劇變，如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，法院始得依情事變更原則加以公平裁量而為增減給付或變更其他原有之效果。而是否發生非當初所得預料之劇變，應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷。本件反訴被告提供合建之土地面積於重測後，較重測前增加；且反訴原告有任意變更原合建條件情事，均如前述。反訴被告提供系爭同意書，將遂行反訴原告任意變更合建條件意圖，對反訴被告致生不公平之結果，故應無再行增加反訴被告給付義務之必要，反訴原告此部分主張，應為無據。

六、綜上所述，反訴原告依系爭合建契約第3條、民法第227條之2規定，請求反訴被告應在系爭同意書為同意之意思表示後，交付其該等同意書，為無理由，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件反訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 24 日
民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 游悅晨

法 官 古振暉

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

01 （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
02 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
03 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
04 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

05 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日

06 書記官 廖逸柔