

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第216號

上訴人 巧洋實業股份有限公司

法定代理人 張敏雄

訴訟代理人 許獻進律師

李仲翔律師

周宛萱律師

黃郁叡律師

被上訴人 陳友倫

訴訟代理人 陳榮哲律師

複代理人 高紫棠律師

上列當事人間請求確認合建契約關係存在事件，上訴人對於中華民國112年9月27日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第51號第一審判決提起上訴，本院於113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確認兩造間就附件四補充協議書之第1條第2項約款之法律關係存在外廢棄。

前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由上訴人負擔百分之二十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國（下同）93年7月23日就伊所有臺北市○○區○○段○○段00地號土地權利範圍全部（下稱系爭土地），簽訂合建契約書（即附件1契約書，下稱附件1契約），嗣基於附件1契約，先後簽訂附件2至5契約書（下各別稱該附件編號契約），因上訴人未依附件4契約第1條第1項，於98年3月23日以前完成工地開工，伊於110年4月29日以存證信函對上訴人申明相關契約權利，但未為解除契約之意思表示，退步言，附件4契約第1條第2項約定「雙方同意得解除契約」，即須兩造合意解約，伊於上開存證信函頂多提出合意解

01 約之「要約引誘」，上訴人嗣後未提出要約，兩造自未合意解
02 除契約，又上訴人違約，其於113年3月18日以存證信函為解約
03 之意思表示，於法不合等語，聲明求為判決：確認兩造間就附
04 件1至5契約內容之法律關係存在【原起訴聲明請求確認兩造就
05 系爭土地之93年7月23日合建契約法律關係（契約文件為原判
06 決附表編號1至5契約，即本判決附件1至5契約）存在，於第二
07 審更正，經上訴人同意，且不涉及訴之變更、追加，爰予准
08 許，見本院卷第247頁】。

09 二上訴人則以：兩造間之附件1至5契約，業因被上訴人於110年4
10 月29日依附件4契約第1條第2項行使約定解除權而合法解除，
11 故各該契約之法律關係均不存在等語，資為抗辯。

12 三原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明求
13 為判決：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上
14 訴人則答辯聲明求為判決：上訴駁回。

15 四得心證之理由：

16 (一)兩造就被上訴人所有系爭土地，先後簽訂附件1至5契約，有被
17 上訴人提出之契約書影本（原審卷第21至34、83至97頁），及
18 上訴人提出之土地登記謄本（本院卷第183頁）為憑，並為兩
19 造所不爭執，堪予認定。又被上訴人主張兩造間就附件1至5契
20 約內容之法律關係存在，為上訴人否認，是被上訴人提起本件
21 確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。

22 (二)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之
23 文字，民法第98條固定有明文，但契約文字業已表示當事人真
24 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。如契
25 約文字未能適足表示當事人真意，則應通觀契約全文，並斟酌
26 立約當時之事實及其他一切證據資料為判斷該真意之標準，不
27 能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。又按解
28 除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，民法第258條
29 第1項定有明文。

30 (三)兩造於93年7月23日簽訂附件1契約，於第1條第1至3項約定：
31 被上訴人提供所有系爭土地，由上訴人以系爭土地及其他地主

01 所有同小段86、86-3、87、88、89、89-1、91、92、96、97-2
02 地號土地為基地，在其上興建大樓；第3條第1項約定：被上訴
03 人於簽約同時，就系爭土地出具「申請都市更新事業計畫同意
04 書」、「都市更新事業概要同意書」、「申請都市更新委託
05 書」予上訴人；第8條第1項約定：「雙方簽訂本協議書後，乙
06 方（即上訴人，下同）應於1年8個月內協調整合合建基地，以
07 便辦理都市更新。若於該期限內，乙方無法取得全部合建基地
08 土地及地上物所有權人之同意，雙方同意解約，乙方並退回預
09 收之證件予甲方（即被上訴人，下同）。唯若乙方已取得土地
10 及合法建物產權達3分之2以上同意合作興建房屋，得依更新條
11 例規定以權利變換方式或其他規定方式繼續完成開發興建時，
12 則雙方同意展延本協議書1年內取得建照。並於建照取得後6個
13 月內開工，2年5個月內依建築圖完成施工並交屋。若逾期未開
14 工，甲方得自開工期限到期之日起開始計算工期。」；第13條
15 約定：「除因不可歸責於乙方之事由外，本合建建物乙方未依
16 第8條第1項之規定…期限內完成所定事項，每逾1日應交付新
17 台幣3千元整作為違約金。惟至遲不得再遲延60日，否則以違
18 約論處。」；第14條第2項前段約定：「如乙方有違約情事，
19 經甲方定期催告後乙方仍未改善者，甲方得解除本契約。」
20 （原審卷第21至31頁）。被上訴人主張第8條第1項所謂「雙方
21 同意解約」，真意係兩造另行互為解約之意思表示合致云云，
22 上訴人則抗辯真意為兩造各自之約定解除權等語，爰依前開
23 (二)，解釋兩造真意：

- 24 1. 第8條第1項明白表示上訴人負有於立約後1年8個月內完成整合
25 第1條第1項建築基地及其地上物全部之所有權人同意參與實施
26 都市更新事業之義務。上訴人屆期未完全履行該義務者，綜觀
27 前揭各約款內容，兩造應係約定視上訴人履程度、有無可歸
28 責事由，區別權利義務如下：(1)上訴人於立約後1年8個月內已
29 整合取得第1條第1項建築基地及其上合法建築物之所有權人3
30 分之2以上之同意者，因得以權利變換等法定方式進行開發興
31 建，故兩造繼續合建關係，上訴人負有於立約後1年8個月屆滿

01 時起1年內，以所整合完成之土地為建築基地，申領建築執
02 照，並於建築執照核發後6個月內開工，及於開工後2年5個月
03 內興建完成及交屋。因可歸責於上訴人，遲延申領建築執照
04 者，上訴人應按日給付違約金3,000元，上訴人遲延達60日
05 者，被上訴人得於定期催告無效果後，解除附件1契約。因可
06 歸責於上訴人，遲延開工者，上訴人仍應於原定開工期限起算
07 2年5個月內完成施工並交屋，如遲延完工交屋，上訴人應按日
08 給付違約金3,000元，上訴人遲延達60日者，被上訴人得於定
09 期催告無效果後，解除附件1契約。(2)因可歸責於上訴人，未
10 於立約後1年8個月內整合取得第1條第1項建築基地及其上合法
11 建築物之所有權人3分之2以上之同意者，上訴人應按日給付違
12 約金3,000元，上訴人遲延達60日者，被上訴人得於定期催告
13 無效果後，解除附件1契約。(3)非可歸責於上訴人，未於立約
14 後1年8個月內整合取得第1條第1項建築基地及其上合法建築物
15 之所有權人3分之2以上之同意者，「雙方同意解約」，被上訴
16 人得請求上訴人返還前依第3條第1項所交付之文件。

17 2.前項(2)情形，從契約文字足以判斷兩造真意係賦予被上訴人之
18 約定解除權，無須別事探求，被上訴人主張真意為由兩造另行
19 合意解除契約，顯然曲解契約文義。

20 3.前開 1.之(3)情形，因上訴人不構成違約，尚無第13條、第14條
21 第2項前段約定解除權，及民法關於因債務不履行所生解除權
22 規定之適用，本僅能經由合意，始能解除契約，無特別約定必
23 要，是所謂「雙方同意解約」，真意應非指合意解約。又斟酌
24 因存在不可歸責於被上訴人之事由，致被上訴人能否及何時整
25 合取得第1條第1項建築基地及其上合法建築物之所有權人3分
26 之2以上之同意，陷於不確定狀態，都市更新及合建等事務之
27 推展停滯，兩造在附件1契約之拘束下，不得自行以所有土地
28 作其他利用，均將蒙受經濟上之損失，且因時間推移而擴大損
29 失，故應解為所謂「雙方同意解約」，係賦予兩造各自考量繼
30 續合建關係之利弊得失，得單方決定要否解除附件1契約之權
31 利，即兩造各自享有約定解除權，非須待對造合意，始能解

01 約。

02 (四)附件1契約第1條第1項約定辦理都市更新之建築基地，除兩造
03 私有土地外，均為公有土地，依92年1月29日、94年6月22日修
04 正都市更新條例，於第27條第1項均規定都市更新事業計畫範
05 圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新
06 事業計畫處理之。且上訴人於94年7月7日與坐落基地上之台北
07 市○○區○○路00巷0000號房屋所有人即訴外人陳偉倫簽訂更
08 新協議書，約定陳偉倫提供該房屋參與都市更新，並出具「申
09 請都市更新建物使用同意書」予上訴人，有上訴人提出該契約
10 書影本（原審卷第105至110頁）可稽。是上訴人業已履行附件
11 1契約第8條第1項前段給付義務，自不生「雙方同意解約」問
12 題，兩造亦未曾主張行使此一約定解除權。

13 (五)兩造於96年3月23日簽訂附件4契約，前言表示就附件1契約為
14 修訂補充，於第1條第1項約定：「原合建契約書第8-1條其中
15 『雙方簽訂本協議書後，乙方應於1年8個月內協調整合合建基
16 地，以便辦理都市更新。』修改為『雙方簽訂本協議書後，乙
17 方（即上訴人，下同）應於中華民國98年3月23日（含）以前
18 完成工地開工，2年5個月內依建築圖完成施工並交屋。若逾期
19 未開工，甲方（即被上訴人，下同）得自開工期限到期之日開
20 始計算工期。」、第2項約定：「如乙方未於本條期限完成工
21 地開工，雙方同意得解除契約，甲方得沒收乙方已支付之保證
22 金及租屋補償款，並得以乙方已支出之購地成本（含乙方已墊
23 付之租、購地款無權佔用使用補償金及市有地租金）無息購回
24 台北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱87-2地號土
25 地）。」、第3項約定：「除原合建契約書第15之8共其中125
26 萬元整租屋補償款外，乙方同意增加租屋補償款40萬元予甲
27 方，並於支付第二期保證金同時支付。」、第5條約定：「原
28 合建契約書內容與本補充協議書有衝突者，以本補充協議書內
29 容為準，其餘規定仍依原合建契約書內容辦理。」（原審卷第
30 33、34頁）。再於96年4月3日簽訂附件5契約，於第3條約定，
31 附件4契約第1條第1項所謂「2年5個月內」係指100年1月23日

01 (原審卷第95頁)。被上訴人主張附件4契約第1條第2項所謂
02 「雙方同意得解除契約」，真意係兩造另行互為解約之意思表
03 示合致云云，上訴人則抗辯真意為被上訴人之約定解除權等
04 語，爰依前開(二)，解釋兩造真意：

05 1.陳偉倫雖併列為附件4、5契約之甲方，但附件4契約之「立協
06 議書人」欄明示被上訴人、陳偉倫係分別以地主、房屋所有人
07 身分簽訂，其第1條第1、2項係修訂補充附件1契約第8條第1
08 項，此為兩造不爭執（本院卷第357頁），而陳偉倫並非附件1
09 契約之當事人，是附件4契約第1條第1、2項係規範兩造之權利
10 義務，與陳偉倫無涉。陳偉倫前對上訴人提起原法院112年度
11 訴字第181號民事訴訟，主張：伊依附件4契約第2條第1項但書
12 關於「於乙方支付第二期保證金時，甲方得主張以乙方購買土
13 地成本（含乙方已墊付之租、購地款無權佔用使用補償金及市
14 有地租金）加年息2%之價格向乙方購買前述14m²土地，並以地
15 主70%建方30%之分配條件加入合建契約中。」之約定，為買回
16 之意思表示，爰依約請求上訴人移轉87-2地號土地所有權予伊
17 等語，原法院於112年4月28日判決駁回陳偉倫之訴，於理由亦
18 論斷附件4契約第1條所指甲方，不包括陳偉倫，陳偉倫對該判
19 決提起上訴，因未繳納裁判費，經原法院於112年7月13日以同
20 案號之裁定駁回其上訴，而告確定，此有被上訴人提出之判決
21 書影本（原審卷第161至167頁），及本院調取之裁定書影本
22 （本院卷第149、151頁）可稽。準此，陳偉倫既未享有附件4
23 契約第1條第2項之解約權，其亦未曾為對上訴人為解約之意思
24 表示，被上訴人解除與上訴人間之契約關係，與陳偉倫無關，
25 是被上訴人以上訴人在該事件未抗辯契約解除，主張上訴人不
26 否認兩造間仍存在附件1至5契約關係，委無可取。

27 2.被上訴人主張：附件5契約前言表示「就土地合建事宜」為約
28 定，係將陳偉倫加入成為附件1契約之甲方之一，故附件4契約
29 第1條第1項之「甲方」包括陳偉倫云云，為上訴人否認。查附
30 件4契約成立後，始簽訂附件5契約，尚無從以附件5契約反推
31 附件4契約之當事人真意。且綜觀附件5契約全文，第1條係確

01 認三方前所簽訂之契約內容真正，第2條係約定各契約內容互
02 有衝突時之優劣順序，第3條係補充附件4契約第1條第1項，均
03 無從解為三方有將陳偉倫加入成為附件1契約之甲方之意思，
04 是被上訴人之主張洵非可採。

05 3.附件4契約第1條第2項關於被上訴人得沒收保證金、租屋補償
06 款，及以成本價（不含上訴人之利息支出，下同）買回87-2地
07 號土地，均不利於上訴人，所謂「沒收」亦寓有懲罰或抵充損
08 害賠償之意，足見該條項所謂「如乙方未於本條期限完成工地
09 開工」，限於因可歸責於上訴人之事由而遲延開工情形，則解
10 釋所謂「雙方同意得解除契約」，應係指被上訴人得單方逕行
11 解除契約，即被上訴人享有約定解除權，並非須徵得上訴人同
12 意始能解約。

13 (六)上訴人未於98年3月23日（含）以前開工，違反附件4契約第1
14 條第1項約定，乃兩造不爭執之事實。上訴人表明不抗辯因非
15 可歸責於己之事由，遲延開工等語（本院卷第358頁），則被
16 上訴人依附件4契約第1條第2項約定，即得單方解除契約、沒
17 收上訴人已支付之合建保證金及租屋補償款，並得按上訴人取
18 得之成本為價格，要求上訴人出賣87-2地號土地。查被上訴人
19 於110年4月27日向上訴人寄出台北老松郵局第122號存證信函
20 （下稱第122號信函），內載「二請貴公司依照補充協議第1條
21 第1、2、3項，乙方應於中華民國98年3月23日（含）以前完成
22 開工…，乙方未於期限內開工，雙方同意得解除契約…，甲方
23 得主張無息購回○○區○○段○小段87-2地號土地共14m²，請
24 貴公司依合約協助甲方辦理土地購回、土地若有設定抵押等情
25 事請貴公司一併塗銷等，甲方依合約給付乙方購買土地成本
26 等。三甲方自中華民國110年4月27日起停止先前委託乙方對外
27 辦理之合建契約內土地各項都市更新、權利變換等相關事宜。
28 若乙方執意繼續以甲方名義對外辦理原合建契約內土地之各項
29 都市更新、權利變換等相關事宜，皆屬非法行徑，甲方必追究
30 乙方的法律責任…四請乙方於收到本信函後，於中華民國110
31 年5月15日前，主動聯絡並協助甲方依補充協議內容辦理購

01 回、設定抵押塗銷等程序並完成過戶予甲方等事宜。」有被上
02 訴人提出該信函影本（原審卷第35至37頁）可稽，上訴人於
03 110年4月29日收受該信函（此為兩造不爭執，見本院卷第24
04 7、248頁）。被上訴人既於第122號信函主張上訴人自110年4
05 月27日起不得以其名義繼續合建事務，並行使附件4契約第1條
06 第2項之買回權，足見被上訴人於該函有行使該約定解除權之
07 意思表示，則附件1至5契約內容，除附件4契約第1條第2項係
08 關於解約後所生權利義務關係之約定，不因解約而失效外，其
09 餘約定均於110年4月29日因解除而消滅。

10 (七)上訴人未於110年5月15日前聯絡並協助被上訴人辦理買回土地
11 相關事宜，經被上訴人催告後，上訴人之員工卓如峰於110年5
12 月17日回覆「公司希望保持現況，繼續辦理本案都更程序，有
13 關土地購回事宜，盼請暫緩處理，雙方繼續維持合作關係」，
14 再於110年9月27日提出87-2地號土地合建條件分析檔案予被上
15 訴人，有被上訴人提出之簡訊截圖影本（原審卷第39至42頁）
16 為證，並為上訴人所不爭執。而依上訴人於111年8月1日寄給
17 被上訴人之台北三張犁郵局第518號存證信函（下稱第518號信
18 函），內載「臺端前…以臺北老松郵局存證號碼122號通知本
19 公司解除合建關係，本公司經與臺端多次協商後，雙方意見分
20 歧甚大，無法達成共識」（見上訴人提出之存證信函影本，原
21 審卷第43、44頁），及斟酌上訴人抗辯：兩造間之合建關係解
22 除後，但系爭土地仍在伊實施之都市更新事業計畫範圍內等
23 語，核與上訴人提出土地產權清冊、臺北市政府96年12月11日
24 府都新字第09631087102號函等影本（原審卷第175至178
25 頁），顯示臺北市政府於同日准予核定上訴人在包括系爭土地
26 之建築基地範圍內，實施土地更新事業計畫事實相符，且為被
27 上訴人所不爭執，堪認被上訴人以第122號信函解除契約後，
28 兩造曾協商要否按原條件或議定新條件成立合建契約，但最終
29 未合致，故兩造並未成立一新契約以恢復附件1至5契約之全部
30 效力。上訴人於第518號信函將陳偉倫併列為收件人，係因陳
31 偉倫同為附件4、5契約之當事人，至於該信函另記載「本公司

01 同意與臺端合意解除」附件1至5契約，不影響被上訴人前行使
02 附件4契約第1條第2項約定解除權已發生之法律效力。被上訴
03 人又主張：上訴人之負責人張敏雄委託其子張景河與伊協商合
04 建事宜，且上訴人向臺北市中正區調解委員會申請調解，陳述
05 申請事由為「巧洋實業股份有限公司於民國93年7月23日與陳
06 友倫先生簽訂之合建契約書（地號詳如附件），現就上述契約
07 內容雙方欲再討論，故申請調解。」，可見上訴人認為兩造間
08 原合建契約仍然存在云云，並提出張景河於112年5月25日寄予
09 被上訴人之電子郵件、調解通知書等影本（原審卷第197、19
10 9、295至307頁）為證，然觀諸各該書證內容，及上訴人提出
11 張景河於112年5月17日寄予被上訴人之電子郵件影本（原審卷
12 第287頁），係張景河提出上訴人一方之合建條件以為要約，
13 並比較公辦都更與原合建契約之權利變換差異予被上訴人參
14 考，限期通知被上訴人決定是否承諾及出具同意書，嗣因協商
15 未果，上訴人乃申請就兩造間合建內容進行調解，適可佐證兩
16 造間原合建關係已不存在，始協商重新議定合建契約內容。

17 五綜上所述，被上訴人請求確認兩造間就附件4契約第1條第2項
18 之法律關係存在部分，為有理由，應予准許，逾此所為請求，
19 為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗
20 訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
21 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。
22 至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖然不
23 同，但結論並無二致，應予維持，上訴人求予廢棄改判，應為
24 無理由，爰駁回其上訴。

25 六本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
27 一論列，併此敘明。

28 七據上論結，本件上訴為一部有理由、一部應為無理由，依民事
29 訴訟法第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日
31 民事第二十一庭

01 審判長法官 翁昭蓉

02 法官 羅惠雯

03 法官 廖珮伶

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 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
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日

13 書記官 張淑芬