

最高法院民事判決

112年度台上字第769號

上訴人 臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年
段一小段136地號等4筆土地更新單元都市更新會

法定代理人 吳天時

訴訟代理人 吳宗華律師

被上訴人 社團法人台灣都市再生學會(下稱再生學會)

台灣金昌國際開發股份有限公司(下稱金昌公司)

兼 共 同

法定代理人 陳金令

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年8月
17日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第346號），提起上
訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：伊於民國102年10月28日就坐落○○市○○區
○○段1小段136、138、139、140地號4筆土地之都市更新案
（下稱都更案），分別與被上訴人再生學會、金昌公司(下
合稱再生學會2人)、陳金令簽訂代辦（下稱代辦契約）、設
計監造契約（下稱設計監造契約，與代辦契約合稱系爭契
約），被上訴人各負責代辦都更業務、建築設計等事項。詎
被上訴人辦理都更案之建築設計及都市更新規劃，竟有原判
決附件所示之疏失，致都更案因補正程序延宕達16個月以
上，伊因而受有遲延取得更新價值利益之損害新臺幣（下
同）9,000萬元。伊業於107年1月15日終止系爭契約，爰為
一部請求，依系爭契約約定及民法第226條、第227條第1
項、第231條、第320條、第544條規定，求為命被上訴人各

01 給付450萬元本息，如任一人為給付，其餘被上訴人於其給
02 付範圍同免責任之判決（依民法第320條、第544條規定之請
03 求，係於原審所追加。其餘未繫屬本院者，不予贅敘）。

04 二、被上訴人則辯以：上訴人提供之同意書不符格式，非再生學
05 會2人之疏失，伊係基於善意而同意給付回饋金，非賠償上
06 訴人之損害。伊就都更案之建築設計及都市更新規劃，均無
07 疏失。況上訴人未證明受有損害，其請求給付，實屬無據等
08 語。

09 三、原審維持第一審所為上訴人上開敗訴部分之判決，駁回其上
10 訴及追加之訴，理由如下：

11 (一)依代辦契約第1條前文約定，可知提供都更案各項同意書為
12 上訴人之義務，被上訴人僅配合辦理相關必要作業及簽署必
13 要文件。而都更案於103年4月29日第1次送件，因同意書有
14 未簽名蓋章、未填具完整日期等缺失，遭臺北市政府駁回申
15 請，嗣於同年10月27日重新送件，復因部分權利關係人未於
16 規定期限內，出具權利變換意願調查表等書面資料，及重複
17 選配卻未辦理抽籤，上訴人乃自退權利變換計畫以避免損害
18 容積率，該所生延宕，均非可歸責於被上訴人。

19 (二)觀諸上訴人與再生學會2人於103年9月18日簽立之補充協議
20 書（下稱系爭協議）及上訴人同年9月29日函，堪認再生學會2
21 人雖表歉意，但係因回應上訴人之來函，為共創雙贏，同意
22 於領得受任酬勞最後1期款之部分作為回饋金，並非賠償損
23 害，無從逕認被上訴人已承認疏失。

24 (三)臺北市建築管理工程處106年1月10日及同年5月9日函，均與
25 都更案無涉；臺北市政府都市發展局（下稱都發局）106年4
26 月7日、110年4月20日函，係請臺北市都市更新處（下稱都
27 更處）再釐清確認都更案之細部計畫，非指被上訴人之車道
28 設計違反建管法規；另110年4月20日函意旨敘明其以106年6
29 月16日函致都更處，非指被上訴人之車道設計違反建管法
30 規，均難據認定被上訴人就車道有設計不良、違反建管法規
31 之情事。

01 (四)系爭契約於107年1月17日終止，上訴人未給付再生學會2人
02 最後1期委任報酬，為兩造所不爭。則再生學會2人無從以受
03 任酬勞最後一期款作為回饋金，難認其對上訴人負有500萬
04 元債務，即無民法第320條所定舊債新償。

05 (五)從而，上訴人依代辦契約第3條第2項、第5條第3項，設計監
06 造契約第6條第3項約定，及民法第226條、第227條第1項、
07 第231條、第320條、第544條規定，請求被上訴人各給付其
08 450萬元本息，如任一人為給付，其餘被上訴人於給付範圍
09 免給付責任，均為無理由，不應准許。

10 四、本院之判斷：

11 (一)解釋契約，須探求當事人立約時之真意，除契約文字已表示
12 當事人真意，無須別事探求外，應通觀契約全文，斟酌訂立
13 契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資
14 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
15 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

16 (二)系爭協議記載：「為回應來函及『表歉意』，…乙方（即再
17 生學會2人）同意於領得『受任酬勞』金額的最後一期
18 （『交屋日』）款之部分，請信託銀行開本票240張（合新
19 臺幣伍佰萬元整）作為乙方回饋之用…」等語（見一審卷第
20 23頁），似見再生學會2人為表歉意而同意給付500萬元。又
21 關於系爭協議之簽訂經過，上訴人主張係因再生學會2人未
22 檢視同意書格式是否符合規定，導致都更案遭駁回，伊原擬
23 予罰鍰1,000萬元，經兩造協商，始減為500萬元，而簽訂系
24 爭協議等語（見原審卷(二)245至246頁），並提出再生學會2
25 人總經理李嘉明於其103年7月17日理、監事聯席會議紀錄提
26 案討論案由一說明記載：「然侷限於時間、人力之不足仍有
27 部分缺失未能及時發現修正導遭駁回，而因這次的疏失所造
28 成大家困擾，首先在此先向各理監事致上十二萬分的歉意，
29 ……」等詞為證（見原審卷(二)225頁）。則兩造是否有倘再生
30 學會2人無法領得最後一期受任酬勞，即無庸給付500萬元之
31 合意？已非無疑。究竟上訴人與再生學會2人訂立系爭協議

01 之緣由及所欲達成之目的為何？再生學會2人取得最後一期
02 報酬，與其依系爭協議所負給付500萬元債務間，有何法律
03 關聯？倘認其未取得最後一期受任報酬，即不負給付500萬
04 元債務，是否符合系爭協議之立約目的？攸關上訴人依系爭
05 協議請求再生學會2人給付，是否有據，非無再予斟酌之必
06 要。原審未詳加研求，復未說明上開會議紀錄內容不可採之
07 理由，徒以上訴人未給付再生學會2人最後一期委任報酬，
08 即認再生學會2人不負給付500萬元債務，除不當解釋契約
09 外，並有判決不備理由之違法。

10 (三)法院認定事實應憑證據，而證據之證明力固由法院依其自由
11 心證斷定之，惟其認定須合於論理法則與經驗法則，如與卷
12 內資料不符者，其事實之認定即屬違背法令，當事人自得以
13 其採證、認事不當，據為第三審上訴之理由。

14 (四)都發局106年6月16日復再生學會函第2頁另有記載：「……
15 本局復於105年7月22日召開『南機場13號整宅』更新案基地
16 道路系統及建築管理相關疑義』研商會議決議(略以)：
17 『……136地號更新單元3，車道出入口劃設於基地後方，車
18 輛通行係使用基地外他人土地，應變更更新單元範圍，將車
19 行所經私設通路納入單元範圍。』……惟查本案之既有巷道
20 及都市更新範圍問題仍未釐清，期間本局曾因道路系統、車
21 道出入口與建築線指示問題請貴學會修正，並於106年2月24
22 日再提送都市計畫書圖過局，唯仍未解決上開問題，……」
23 等語（見原審卷一615至617頁），似已指出136地號更新單元
24 3，車道出入口劃設於基地後方，車輛通行係使用基地外之
25 他人土地，應變更更新單元範圍，請再生學會修正。倘若如
26 此，則被上訴人就該變更設計是否無車道有設計不良等情
27 事，即應再予究明。原審疏未斟酌該函文之完整內容，僅摭
28 拾其第1頁之片段記載，即謂被上訴人無車道設計錯誤之情
29 形，並有認定事實不憑卷內所存資料之違法。

30 (五)本件事實未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷。上訴論
31 旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

01 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項
02 、第478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

04 最高法院民事第九庭

05 審判長法官 鍾 任 賜

06 法官 邱 瑞 祥

07 法官 游 文 科

08 法官 管 靜 怡

09 法官 陳 麗 玲

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 郭 金 勝

12 中 華 民 國 113 年 4 月 8 日