臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1403號

原　　告　連雲建設股份有限公司
法定代理人　薛慧琴
訴訟代理人　何芸欣
　　黃永琛律師
複　代理人　孫誠偉律師
被　　告　劉東鑫
　　紀金順
共　　同
訴訟代理人　林懿君律師
複　代理人　陳柏瑋律師

上列當事人間確認合建契約關係不存在事件，本院於民國109 年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告與被告劉東鑫間就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍：萬分之四一四）及其上同段二一一九二建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○○號二樓；權利範圍：全部）於民國一○三年十一月二十日簽訂都市更新單元土地合作興建房屋契約書暨民國一○四年七月二十日簽訂增補契約書之合建契約關係不存在。

確認原告與被告紀金順間就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍：萬分之三二八）及其上同段二一二○七建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○路○○○號四樓；權利範圍：全部）於民國一○三年十一月三十日簽訂都市更新單元土地合作興建房屋契約書暨民國一○四年七月十九日簽訂增補契約書之合建契約關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告就就坐落臺北市○○區○○段○○段000 地號土地上建物之都市更新案，於民國103 年11月20日、同年月30日分別與被告劉東鑫、紀金順簽訂都市更新單元土地合

作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），復分別於104 年7 月20日、同年月19日簽訂增補契約。惟被告劉東鑫、紀金順未依系爭合建契約之約定，與原告指定之臺北富邦銀行簽署信託契約，經原告分別於106 年11月28日、同年11月7 日以存證信函，催告被告劉東鑫、紀金順各於同年12月5 日上午10時、同年11月13日上午10時，與臺北富邦銀行簽署信託契約，惟被告劉東鑫、紀金順未依指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約，原告復於同年12月18日以存證信函，催告被告劉東鑫、紀金順應於同年12月25日上午10時與臺北富邦銀行簽署信託契約，惟被告劉東鑫、紀金順仍未依指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約，嗣原告於107 年1 月5 日依系爭契約第15條第1 項第1 款及民法第254 條規定，以存證信函向被告劉東鑫、紀金順為解除合建契約暨系爭增補契約之意思表示，經被告劉東鑫、紀金順各於107 年1 月9 日、同年1 月8 日收受；則系爭合建契約既係解除，兩造間就系爭合建契約及增補契約之法律關係，即不存在。然被告劉東鑫、紀金順仍執詞否認，迄今持續要求原告履行系爭合建契約及增補契約，足認兩造間合建契約關係存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除去，故原告提起本件確認之訴，自有確認利益等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：原告曾於103 年8 月18日提出都更改建條件確認表（下稱系爭確認表），為原告對被告合建之要約，經被告同意後，系爭合建契約，即已成立生效；然依系爭確認表之約定，原告應指定公股銀行為信託契約之受託人，而原告指定之臺北富邦銀行非屬公股銀行，已違反系爭合建契約約定所為之指定，並不生指定之效力，被告未於指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約並未違約；且依系爭合建契約第20條第3 項之規定，系爭確認表屬於雙方之書面約定事項或附件，為系爭合建契約之一部分，而原告未依系爭確認表指定公營金融機構為信託契約之受託人，已違反系爭合建契約之約

定，自不生指定之效力，被告得拒絕與原告指定之臺北富邦銀行簽署信託契約，而無違約之情事。故原告無從依系爭合建契約第15條第1項第1款、民法第254條之規定解除系爭合建契約等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證理由：

㈠、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限。民事訴訟法第247條第1項、第2項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。原告主張其與被告間之合建契約已合法解除，然被告迄今仍否認之，並持續要求原告履行系爭合建契約及增補契約。是兩造間合建契約關係存否不明確，已使原告之權益有不安之狀態，而此不安狀態得以提起本件確認訴訟除去，是原告提起本件確認訴訟，自有確認利益，先予敘明。

㈡、原告於103年11月20日、同年月30日分別與被告劉東鑫、紀金順簽訂系爭合建契約，復分別於104年7月20日、同年月19日簽訂增補契約，惟被告未依系爭合建契約之約定，與原告指定之臺北富邦銀行簽署信託契約，經原告於106年11月28日以存證信函催告被告劉東鑫於106年12月5日上午10時與臺北富邦銀行簽署信託契約，惟被告劉東鑫未依指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約，原告復於106年12月18日以存證信函催告被告劉東鑫應於106年12月25日上午10時與臺北富邦銀行簽署信託契約，惟被告劉東鑫仍未依指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約，嗣原告於107年1月5日依系爭合建契約第15條第1項第1款及民法第254條規定，以存

證信函向被告劉東鑫為解除系爭合建契約暨增補契約之意思表示，經被告劉東鑫於107年1月9日收受；原告於106年11月7日以信證信函催告被告紀金順應於106年11月13日上午10時與與臺北富邦銀行簽署信託契約，惟被告紀金順未依指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約，原告復於106年12月18日以存證信函催告被告紀金順應於106年12月25日上午10時與臺北富邦銀行簽署信託契約，惟被告紀金順仍未依指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約，嗣原告於107年1月5日依系爭合建契約第15條第1項第1款及民法第254條規定，以存證信函向被告紀金順為解除系爭合建契約暨增補契約之意思表示，經被告紀金順於107年1月8日收受等情，業據原告提出兩造簽署之系爭合建契約、增補契約，存證信函及收件回執為證（本院卷第26至73、84至86、90至96、100至104、108至115頁），而被告對於曾簽署系爭合建契約、增補契約，並收受前開存證信函一事不爭執，是堪認原告前開主張為真實。復按為確保本工程之順利完工並保障各方權益，甲、乙雙方同意由乙方指定金融機構（以金控公司為限）或建築經理公司為信託契約之受託人（以下簡稱受託人），並辦理建築基地不動產所有權信託；甲、乙雙方應於簽訂本契約後，於乙方指定之時間，與受託人共同簽署不動產信託契約，並將辦理產權信託登記之相關證件及用印後之登記文件交付受託人保管，並於甲方點交本約房地後，於乙方指定期間內完成本建築基地不動產信託登記，甲方並應無條件配合受託人辦理土地所有權信託、合併、複丈及其他保存或建築管理行為之業務；甲、乙任一方有違反本約應履行之條款者，即視為違約，雙方同意倘甲方有違約情事，經乙方限期催告仍不履行者，乙方得終止或解除本合約之一部或全部，系爭合建契約第4條第1項、第2項，第15條第1項第1款分別定有明文。是本件被告未依約履行與原告指定之臺北富邦銀行簽署信託契約，經原告催告後仍未履行，依系爭合建契約第15條第1項第1款之約定，原告自得解除系爭

合建及增補契約。

㈢、被告辯稱：系爭確認表為原告對被告合建之要約，經被告同意後，系爭合建契約，即已成立生效，然依系爭確認表之約定，原告應指定公股銀行為信託契約之受託人，而原告指定之臺北富邦銀行非屬公股銀行，則原告違反合建契約約定所為之指定，並不生指定之效力，被告未於指定時間與臺北富邦銀行簽署信託契約並未違約，原告自無從依系爭合建契約第15條第1項第1款、民法第254條之規定解除系爭合建契約云云。按要約者，以訂立契約為目的所為之意思表示，要約的作用在於徵求相對人的承諾，而要約之引誘，仍在使他人向自己為要約，是契約的準備行為，並不發生法律上效果，如意思表示之內容已經具體表示契約的內容，使相對人得據以承諾者，是為要約，如意思表示並未具體表示契約的內容，即為要約之引誘。查被告陳稱：系爭都更確認表，係地主各自去找有興趣參與改建的建商，各建商提出都更確認表，由住戶集體投票決定，由哪個建商擔任實施者，最後票選出原告，後由住戶與原告簽訂合建契約；簽訂契約的過程，原告先提了一個契約草案，不記得有沒有開會，有請大家提出意見，原告會考慮要不要改，有沒有修改不記得了，原告在定稿正式要簽約的時候有做說明，至於草案到定稿中間，有無再跟大家說明對於草案大家提出之意見公司的回應，我不記得了。定稿簽約前有召集大家跟大家說明大概之契約內容，定稿契約是不是事前有給住戶先行閱覽這點我不記得了等語(本院卷第343頁)。復觀系爭確認表記載之內容(本院卷第354頁)，僅係1紙表格，粗略記載建商可提供之改建條件。是依被告所承系爭確認表係在使住戶投票徵選都更實施者，嗣再商議契約內容之過程，且系爭確認表，並無具體的合建契約的詳細內容(契約當事人間之具體權利及義務)，顯見兩造均認知，原告提出之系爭確認表，並非作為建商與地主間合建契約之要約之意思，僅係要約之引誘，為締約契約前之準備行為。是被告辯稱，原告以系爭確認表為要約，經被

告口頭承諾後，兩造間之合建契約業已成立生效，而原告未依系爭確認表之約定，指定公營金融機構為信託契約之受託人，其指定不生效力，被告並未違約云云，即無可採。

㈣、被告另辯稱：系爭確認表，依系爭合建契約第20條第3項之規定，屬於雙方之書面約定事項或附件，為系爭合建契約之一部分，而原告未依系爭確認表指定公營金融機構為信託契約之受託人，已違反合建契約之約定，自不生指定之效力，被告自得拒絕與原告指定之臺北富邦銀行簽署信託契約，而無違約之情事云云。惟按本約於雙方簽定時成立生效；本約所有條款及有關附件、補充協議之約定對甲、乙雙方法律上權利義務之受讓人、法定代理人、繼受人或繼承人等具有相同之約束力；雙方就書面約定事項或附件，均視為本契約之一部分，惟書面約定以外之任何口頭洽談非雙方之約定內容；本約壹式兩份，由雙方各執乙份為憑，系爭合建契約第20條之契約分存及效力規定定有明文。依前開約定之內容可知，系爭合建契約第20條第3項所謂之附件，應係指合建契約簽署時所附之附件，而系爭確認表非合建契約簽署時所附之附件，依前開規定，自非屬系爭合建契約之部分。則被告主張系爭確認表，係系爭合建契約之一部分，原告應依系爭確認表之內容，指定公營銀行為信託契約之受託人云云，即無可採。復依前揭契約第20條第3項關於書面契約之約定，顯係在於就契約要式性要求的約定，約定兩造間關於系爭合建之約定，應以書面契約約定，以口頭約定，不生效力。而系爭確認表，為系爭合建契約意思表示合致前，原告所為之要約引誘，為契約締約前之準備行為，顯非屬前揭契約第20條第3項所謂之書面契約，是被告依系爭合建契約第20條第3項之約定，主張系爭確認表為系爭合建契約之一部分，原告指定之信託機構非屬公營銀行，違反合建契約之約定，不生指定之效果云云，亦無可採。

㈤、綜上所述，原告依系爭合建契約約定，定期催告被告與指定之臺北富邦銀行簽署信託契約，被告未履行，則原告依系爭

合建契約第15條第1項第1款之約定，解除兩造之系爭合建契約、增補契約，自屬有據。前開契約既已解除，兩造間就系爭合建契約及增補契約之法律關係，即不存在。是原告請求確認兩造間就系爭合建契約及增補契約之法律關係不存在，為有理由。

四、本件事證已臻明確，被告請求調取系爭都更案於都市更新審議會之案卷，惟都市更新審議會之案卷與本件待證事實系爭確認表是否為系爭合建契約之內容一事無涉，並無調取之必要。又兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　15　　日

民事第一庭　法　官　劉逸成

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。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　　1　　月　　15　　日

書記官　康雅婷