臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第395號

原　　告　全虹建設股份有限公司
法定代理人　李豐松
訴訟代理人　余政勳律師
被　　告　鮑桂英
訴訟代理人　涂惠民律師
被　　告　吳秉遠
　　吳郁亭
兼　上二人
法定代理人　黃若蓮

上列當事人間請求違約金損害賠償等事件，本院於民國108 年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國100年10月30日與被告丁○○簽訂「合建契約承諾書」，約定由被告丁○○提供坐落新北市○○區○○○段○○○段000地號等28筆土地（重測後為新北市○○區○○段○○○號等36筆土地，下稱系爭土地）持分，參與協議合建都市更新案；嗣被告丁○○私下將系爭土地持分中約5坪持分，轉讓給訴外人吳文程（吳文程死亡後，由被告丙○○、甲○○及乙○○繼承），並提出「合建分屋契約書」要求原告重新簽約，方同意繼續進行本件協議合建都更新案，原告迫於情勢只能再次同意，故被告丁○○及被告丙○○、甲○○、乙○○之被繼承人吳文程於101年12月21日，與原告簽立合建分屋契約書(下稱系爭契約)。

(二)原告取得土地全體權利人同意參與合建都更後，向主管機關以協議合建方式申請辦理系爭土地都更案，103年12月25日新北市政府核定「擬訂新北市○○區○○段○○○號等31筆土

地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更計畫案），原告隨即辦理系爭都更案建照掛件申請，經主管機關通知方知，因合建基地中之菜寮段64-1、65-1、66-1、67-1及68-1等五筆地號（下稱系爭五筆地號土地），在系爭都更計畫案送交審議前，因遭認屬「道路用地」致無法納入系爭都市更新計畫案範圍內；103年9月28日新北市政府將系爭五筆地號土地變更為「住宅區用地」，致系爭都市更新計畫案與變更後之建築線不能重合，必須將系爭五筆地號土地再行納入合建都市更新案範圍以取得建造執照，而辦理變更都市更新事業計畫，即需全體合建地主出具同意書面，完成變更後方得請領建照執照。詎被告一再杯葛，不願出具親簽用印之「變更新北市○○區○○段○○○號等31筆土地都市更新事業計畫案同意書」(下稱系爭同意書)以供辦理本件合建都更案，故意不出具「土地同意書」以申請建造執照，凡此均為可歸責被告之事由，造成無法如期取得建照執照，完成系爭合建都更案之原因。

(三)依系爭契約第7條2項及依修正前都市更新條例第19條1項、第22條1項(前開規定已於108年1月30日修正，其中都市更新條例第19條1項移列為第32條第1項、第22條1項移列為第37條第1項)及都市更新條例施行細則第15條1項規定，應負有出具系爭同意書契約義務，按民法第229條第2項、第231條、第254條、第216條、第1148條前段、第1153條第1項規定，及系爭合建契約第7條、第14條約定，被告拒絕出具系爭合建案件所需同意書面，杯葛合建案進度，即應共同負擔遲延及違約損害賠償責任，除應退還前向原告所收取之保證金新臺幣(下同)100萬元外，應賠償因被告遲延所生一切損失，並就損失金額之三倍計算違約賠償金，包括原告另支出變更都市更新規劃費用至少379萬元，及其他投入本案相關成本費用。

(四)本件合建基地總面積為2,046平方公尺，原告可受分配之土地為全部合建基地之100分之57，即1166.22平方公尺（計算

式：2,046× 57%），今因被告違約遲延，致原告應受分配土地為使用收益之時間短少，請審酌一切情況，定本件損害賠償金額；另土地收益遭妨礙而受損害金額之計算，應類推土地遭無權占有，妨害所有權人使用收益之相當於租金損害之方式，計算原告因被告違約所受損害金額。按土地法第97條第1項、土地法施行法第25條規定，原告因被告違約遲延，導致無法如期就應受分配土地為使用收益，逾期遲延致短少收益期間內，受有相當於租金之損害，該土地租金數額之計算，應以該地之當年度法定地價年息百分之十為計算依據。又依土地法第148條規定，系爭土地之現申報地價為每平方公尺3萬0,400元，故被告應共同給付自104年11月20日起計算至107年3月19日止（計28個月），原告已因被告遲延致減少使用收益原應受分配土地之時間，而依法定地價年息百分之十計算，每月受有相當於租金數額之損害賠償金額29萬5,442元（計算式：30,400元x 1166.22平方公尺x 10 %÷ 12月），28個月之損害金額為827萬2,376元。

(五)綜上，被告因其違約行為，除應退還保證金100萬元外，應賠償原告所受損失3,618萬7,128元，二者合計3,718萬7,128元，並由丁○○及丙○○、甲○○及乙○○三人平均分擔之（丁○○應分擔二分之一、其餘由丙○○、甲○○及乙○○三人共同負擔）；另丙○○、甲○○及乙○○三人就應共同分擔部分，基於繼承法律關係負起連帶賠償責任。為此，爰依民法第229條第2項、第231條、第254條、第216條、第1148條前段、第1153條第1項規定，及系爭合建契約第7條、第14條約定為請求，並聲明：1、被告丁○○應給付原告800萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五之利息。2、被告丙○○、甲○○及乙○○三人應連帶給付原告800萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五之利息。3、前二項聲明原告願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被告則以：

(一)丁○○部分：

1、101年9月間新北市政府地政機關辦理新北市○○區○○○段菜寮小段之地籍圖重測，重測前原地號三重埔段菜寮小段439-31、439-32、439-33、439-34、439-35等五筆土地，重測後變更為菜寮段64、65、66、67、68等地號，不僅面積增加，界址東挪移至三重中正南路道路用地；三重地政事務所更於101年11月23日將道路用地部分，逕行分割，增加同地段64-1、65-1、66-1、67-1、68-1等五筆土地，80年間新北市政府發布實施「變更三重都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）」之道路用地，並未劃入於系爭都市更新事業計畫，亦非兩造合建建築基地範圍；103年9月26日新北市政府將系爭五筆地號土地之使用分區，變更為住宅區，並於103年9月30日發布實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」。

2、原告103年9、10月間即預見系爭五筆地號土地使用分區改劃為住宅區，如不將之納入都更事業計畫範圍內，建築線無法重合，進而影響建造執照請領，卻仍未於103年11月7日召開聽證會前，告知都市計畫變更影響都更計畫及建築大樓情事，使被告無法對此變更所生問題表示意見，原告亦未立即溝通、協商，以取得地主、屋主同意修改都市更新事業計畫，致新北市政府仍依原擬定都市更新事業計畫審議，原告顯有遲延履行合建契約義務。原告103年12月27日申請合建建築基地之建造執照，遭以多項事項須補正，發函退請原告改正，並於六個月內申請復審，原告改正完竣後申請復審，至今尚未經核准發給合建建築基地建造執照，俱見乃可歸責於原告所致，與被告無關。又原告違反合建分屋契約第6條第3項及第9條第2項約定，與建築物拆除同意書約定，將被告所有中正南路17號建物拆除，掩飾遲延進行合建事務責任。是以，原告先違約造成被告損害，自無權指被告違約，被告有權不同意簽署都更事業變更同意書。

3、依合建分屋契約第7條第2項前段約定，被告無出具變更都市

更新事業計畫同意書之義務，原告將申請建造執照規定，引為被告須出具同意書之依據，自屬無據；新北市政府工務局104年7月13日函，指示原告應補正辦理事項，係釐清確認建造執照申請之法令適用時間、有無涉及都市更新事業計畫核定內容、是否涉及都市更新計畫內容、依土地使用分區管制規定逐條檢討說明等，並無指示原告應提出土地所有權人同意變更都市更新事業計畫之同意書。

4、變更合建分屋契約之合建條件，須得被告同意始生變更效力，被告既未同意變更合建契約條件、變更都市更新事業計畫，即無配合出具同意書之義務。合建分屋契約第7條第2項並無被告出具變更都市更新事業計畫同意書之義務，且新北市政府工務局予以退件之指示補正事項，亦無系爭五筆地號土地所有權人應出具變更都市更新計畫同意書之要求，遑論都市更新事業計畫未經地主同意，根本不生變更效力。

5、原告尚未將大樓建造完成，有何無法使用建造完成房地、不能使用收益之損害？原告自104年7月起拆除土地上所有建物，獨自占用工地全部2,046平方公尺土地，放置其機具設備、搭建競選廣告看板，其所稱不能使用收益土地，實不知所云。是以，原告稱有支出變更都更計畫規劃費用379萬元，受有104年11月28日起至107年3月19日期間28個月無法使用土地損害827萬2,376元云云，均非事實，自無權請求被告賠償800萬元之理。

6、綜上，原告起訴請求均無理由，應予駁回。答辯聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

(二)丙○○、甲○○、乙○○部分：

1、被告對都更內容完全不知情，原告亦從未提供任何資訊給被告，且故意隱匿系爭五筆地號土地早經變更為住宅區且列入此都更範圍之事實；又偽造、變造丁○○的拆屋同意書內容，向新北市政府工務局詐領拆屋核准函，將所有建物拆除成空地。原告於105年1月27日調解，還自承未將系爭五筆土地

納入都更範圍，係因建築師發現的時候太晚，隔日即意圖要逼迫被告簽署不平等契約。被告承受原告此極大的壓力，導致眩暈、胃食道逆流及失眠而就醫，甚而幫兩名未成年預備好靈骨塔，如真有原告所述之債款，被告將追隨亡夫而去。

2、被告前曾提起行政訴訟，行政法院已於106年2月判決被告不用參與此都更案；另吳文程或被告三人，從未自原告處取得與都更有關的任何款項，吳文程或被告三人是獨立的土地所有權人參加都更案，原告依系爭契約第4條第1項應給予吳文程或被告三人100萬元保證金，但原告從未給予任何保證金，故是被告違約在先、違反誠信原則。此外，建造執照尚未核准，原告就將房子拆除成空地，已違反合建分屋契約書第6條第3點約定，故係原告違約在先。

3、綜上，原告之請求顯無理由，應予駁回。答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，被告等願供擔保，請准免予假執行等語。

三、兩造不爭執之事項：

(一)被告丁○○及被告丙○○、甲○○、乙○○之被繼承人吳文程於101年12月21日，與原告簽立合建分屋契約書。

(二)吳文程於103年9月11日死亡，被告丙○○、甲○○、乙○○為全體繼承人。

(三)101年9月間地政機關辦理新北市○○區○○○段菜寮小段地區之地籍圖重測，將重測後之新北市○○區○○段64、65、66、67、68等地號土地，分割新增重測後同段64-1、65-1、66-1、67-1、68-1等5筆土地，新增5筆土地在該區段都市計畫主要計畫○○○區○道路用地。嗣後新北市政府公告自103年9月28日起實施之內政部核定「變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討第一階段)」案，將同段64-1、65-1、66-1、67-1、68-1等5筆系爭土地○○○區○○道路用地變更為住宅區。

(四)新北市政府於103年12月25日核定原告所申請之「擬定新北市○○區○○段○○○號等31筆土地都市更新事業計畫」案，

並發布自103年12月31日實施。上開核定都更事業計畫更新單元範圍內土地，不含前揭64—1、65—1、66—1、67—1、68—1等系爭5筆土地。

(五)二造合建興建大樓建築基地（即前述都更事業計畫更新單元範圍實施重建土地），與主管機關指定建築線未相連接（重合）。

(六)原告於103年11月27日申請建造執照，經新北市政府工務局於104年1月6日、104年7月13日二次退件命原告補正再申請復審，迄今未經建築主管機關核准建照執照。

四、本院得心證之理由：

原告主張被告拒絕出具系爭同意書、土地同意書供辦理本件合建都更案，依系爭合建契約第14條約定請求退還保證金100萬元；併依民法第229條第2項、第231條、第254條、第216條、第1148條前段、第1153條第1項規定，請求被告賠償原告所受損害等情，均為被告所否認，並以前詞為辯，是本件之爭點為:被告是否有提供系爭同意書、土地同意書之義務？原告請求被告返還保證金及賠償損害，有無理由？茲論述如下：

(一)原告雖主張被告依系爭契約第7條2項及依修正前都市更新條例第19條1項、第22條1項及都市更新條例施行細則第15條1項規定，負有出具系爭同意書及土地同意書之義務云云。然查系爭契約第7條「建造執照之申請及分屋及交屋」第1項約定「乙方(即原告)於鄰地整合簽約後兩個月內完成設計規劃，對於設計圖樣，甲方應於全部整合之地主簽約後參個月內簽認同意，倘地主間有不同意見，經乙方逕行溝通協調不成，以地主持有基地合計面積逾貳分之壹同意圖案為準。」；第2項約定「建照執照由乙方(即原告)名義統一於全部合建地主依前項約定，簽認後陸個月內提出申請，雙方併應遵照工務局等管理機關、建築師，修整、審核、復查、修改、指示、規定及程序辦理。領得建造執照壹個月內，乙方通知甲方分屋，於甲方(即丁○○、吳文程)分屋決定後壹個月內，

乙方得將甲方取得之房屋提出辦理起造人變更為信託機構名義，嗣後乙方並得將本大樓作立面、外觀、用途、增減戶數等設計變更。」(見本院卷第35頁)，故系爭契約第7條係就原告申請建照執照，而規範原告負有向新北市政府工務局申請原規劃建物之建照執照之義務，及雙方應遵照工務局等管理機關審核、復查、修改、指示、規定及程序辦理，土地所有權人並非因此負有同意變更系爭都更計畫案之義務。況依新北市政府工務局函文，亦無指示地主應出具系爭同意書及土地同意書，有新北市政府工務局104年7月13日新北工建字第1041239805號函(見本院卷一第327頁)足稽，故原告主張被告拒不提供系爭同意書及土地同意書，違反系爭合建契約第7條第2項之約定，應依系爭合建契約第14條之約定返還保證金云云，洵非可取。

(二)再108年1月30日修正前都市更新條例第19條第1項規定:「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。」；修正前同法第22條1項規定：「實施者擬定或都市更新事業計畫報核時，其屬依第10條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第7條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面

積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」，故修正前都市更新條例第19條第1項係規定都市更新事業計畫擬定及變更程序送請審議及實施之流程；修正前同法第22條1項規定擬定或都市更新事業計畫報核時，所需經過私有土地及私有合法建築物所有權人同意之比率，均無規範都市更新事業於土地再行納入合建都市更新案範圍以取得建造執照時，土地所有人需出具系爭同意書、土地使用同意書之義務，原告執前揭規定主張被告須出具系爭同意書、土地同意書，洵無足取。

(三)又都市更新條例施行細則第15條第1項規定:「土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第10條第2項或第22條第1項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：一、土地及合法建築物之權利證明文件：（一）地籍圖謄本或其電子謄本。（二）土地登記謄本或其電子謄本。（三）建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。」，係規範實施者取得同意所應檢附之證明文件，亦土地所有人需出具系爭同意書、土地同意書義務之相關規定，原告以都市更新條例施行細則第15條第1項規定稱被告須出具系爭同意書、土地同意書，亦非可採。況系爭都更計畫案最初實以權利變換方式開始進行，若因情事變更需增加納入系爭五筆土地，卻未能獲全體土地所有權人同意，原告非必須全部採行協議合建之方式，依都市更新條例第43條、第44條(修正前第25條、第25條之1)規定實施，縱系爭五筆土地其餘共有人業已出具變更都更計畫案同意書，被告亦非必須配合一致同意，始能進行變更等後續作業。故原告主張被告依系爭契約第7條2項及依修正前都市更新條例第19條1項、第22條1項及都市更新條例施行細則第15條1項規定，負有出具系爭同意書、土地同意書之義務，洵非可取，則原告依系爭合建契約第14條約定請求被告退還保證金；及依民法第229條第2項、第231條、第254條、第216

條、第1148條前段、第1153條第1項規定請求被告賠償損害，自無理由。

五、從而，被告並無出具系爭同意書、土地同意書之義務，原告依系爭契約第14條、民法第229條第2項、第231條、第254條、第216條、第1148條前段、第1153條第1項規定，請求被告丁○○給付原告800萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五之利息；及請求被告丙○○、甲○○及乙○○連帶給付原告800萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　15　　日

民事第五庭　法　官　黃繼瑜

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　　108　　年　　2　　月　　18　　日

書記官　黃伊嫩