臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴更一字第7號

原　　告　台北日記股份有限公司
法定代理人　徐豪雄
訴訟代理人　劉祥墩律師
　　劉宇倢律師
　　張雅喻律師
被　　告　新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新委員會
法定代理人　曹玉花

上列當事人間請求履行契約事件，經臺灣高等法院發回，於中華民國108年4月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）508萬3千元，及自民國105年3月8日起至清償之日止，按年息百分之五計算之利息。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）新北市○○區○○段○○○號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處（下稱「10筆土地都更會籌備處」）委任原告擔任都市更新計畫案之代理實施者，且與被告具一體性，被告應承接10筆土地更新會籌備處之權利義務關係。

1、被告雖辯稱其與10筆土地都更會籌備處非同一更新會，然於106年度重訴字第648號案件審理中，鈞院曾函查新北市政府都市更新處，依該單位107年1月30日新北更事字第10

73530516號函覆鈞院資料之第四、五點以觀，「10筆土地都更會籌備處」確實於106年1月17日曾以林金振為法定代表人提出立案之申請，且檢附委託書（函覆資料第21頁）表明林金振為曹玉花之代理人，且有會議記錄內容，可知被告因不閣法律規定，原選任林金振為理事長，經新北市政府都市更新處則於同年2月23日以新北更事字第1063531289號函文回覆林金振非土地建物所有權人，依法不得為都市更新團體會員後，「10筆土地都更會籌備處」方於同年3月15日補正，改由林金振之妻即建物所有權人曹玉花擔任理事長，並提出修改後會議記錄以通過立案審查。

2、訴外人呂浩禎於106年度重訴字第648號案件審理中，以106年8月31日陳述書狀第三點說明所載，被告除正式登記之7筆土地外，原亦欲整合安樂段地號0033等三筆土地共12戶，後因條件談不攏而未成，可知「10筆土地都更會籌備處」原名安樂段26地號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處，後改為7筆土地，正式立案時並以7筆土地為登記，並非如被告所置辯之土地劃定範圍不同云云。

3、訴外人蔡美玉等八人於106年度重訴字第648號案件審理中，於106年9月20日提出民事答辯狀（一）所附被證2，顯見「10筆土地都更會籌備處」曾多次以理事長林金振之名義發函，並於函文內自稱「新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新會」。

4、「10筆土地都更會籌備處」法定代表人林金振於106年度重訴字第648號案件審理中，106年11月14日開庭陳述自認「10筆土地都更會籌備處」已於106年3月28日成立並選任曹玉花為主任委員。

5、本件證人周淑婷於108年1月15日開庭證述「104年是我服務的時候，那時有的文件，是蔡美玉要簽署的，理事長就是林金振，如果有事情的話，我就是跟二位連絡」、（問：上面的三個團體是否同一）「我覺得是同一個案子，地號人員幾乎都是一樣……」可知○○○區○○段○○○號等

土地之都市更新案自始即是由林金振、蔡美玉的住戶發起籌備，且林金振本擔任籌備處理事長，並欲擔任更新會理事長，經新北市政府函覆，始發現與法不合，而改由其妻即土地建物所有權人曹玉花擔任之，故證人周淑烽任職期間從未見過曹玉花，不足為奇。

6、綜上，依上開卷證資料及證人證述，均可證明原告主張新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新會（法定代表人曹玉花）與新北市○○區○○段○○○號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處（法定代表人林金振）具有一體性，原告之主張並非無據。被告雖辯稱二者並非同一，然豈有同一土地建物，夫妻分別籌組不同更新會、住民同時加入二更新會籌備事宜之理？被告之答辯實大違常情及都市更新法令規定，顯為規避責任而置辯，實不足採。

（二）本件兩造關係應屬委任契約，由被告委任原告擔任都市更新案之代理實施者。

1、按「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約」民法第528條明定。委任契約之性質，重在允諾為一定事務之處理。另委任契約並無書面、要式之規定，契約雙方就必要之點達成意思合致時則契約成立，併此敘明。

2、又所謂都市更新計畫案之實施者，係指負責都市更新計畫執行之機關或團體，目前實務上多分為建設公司主導、依都市更新條例第52條規定而由開發商與地主合組新公司、地主依都市更新條例第15條規定自組更新會、利用社區原有組織組織重建委員會等，於本件情形，顯屬地主依都市更新條例第15條規定自組更新會；因都市更新計畫案包含層面甚廣，包含更新前地主意願調查、所有權人整合、更新計畫報核後相關計畫審議及修改、權利變換發佈實施後產權移轉及權利配回等等，亦涉及各專業領域間之相互配合，因地主缺乏相關經驗及知識，故委託建設經紀公司或不動產整合開發公司為代理實施者，本件原告即屬此類。

綜上，本件原告台北日記股份有限公司為受任人，「10筆土地都更會籌備處」為委任人，雙方就新北市○○區○○段○○○號等7筆土地自辦都市更新之代理實施成立委任契約。

3、由被告新北市○○區○○段○○○號等7筆土地自辦都市更新委員會籌備處地主等人所簽署之不動產信託契約書(原證3)、都市更新計畫案同意書(原證5，以蔡美玉簽署之同意書為代表)等文件觀之，可知地主方確有委任原告台北日記股份有限公司代為辦理都市更新之意思，且原告亦已應允，並著手進行地主意願調查、土地整合、與建築師及測量師接洽等事務，亦多次派公司人員吳竺政、周淑婷等參與都更會理監事會議。

4、而被告與「10筆土地都更會籌備處」具一體性，已於前述，茲不重複，故原告與「10筆土地都更會籌備處」間之權利義務關係，自應由被告承受。

（三）既本件委任契約業已成立，嗣後因可歸責於被告之原因不能履行，被告依委任關係之相關法律規定應償還原告及受任人必要費用共5,083,000元。

1、原告前於106年度重訴字第648號所提起訴狀，並附原證1至原證5，「10筆土地都更會籌備處」理事長林金振所簽署之簽收單、不動產信託契約書、章程草案、都市更新事業計劃案同意書等，均為辦理都市更新計畫案所需備之文件，且依被告委員會議會議紀錄所載，被告委員會之成員均以「代理實施者」稱呼原告，並邀請原告職員為代表列席會議（原證1）。

2、另依證人周淑婷之證述（問：你是否知悉台北日記公司○○○區○○段26等7筆土地都市更新案中扮演什麼角色？）「投資人，因為原告公司出錢，來聘我們做這些事情，永和案的相關費用都是原告公司之附，另還有代理實施者，就是承辦這個案子有關都市更新的事情，就是服務地主相關事宜」亦足證兩造間確實存在委任契約，約定由原告

擔任被告都市更新案之代理實施者。

3、惟因「10筆土地都更會籌備處」拒絕原告繼續派員參與都更理監事會議，並中止與原告間一切聯繫，此由證人周淑烽證述「沒繼續合作，這個不是很愉快的結束，總幹事後來離開這個案子，因為他是中間橋樑，後續我們跟永和案的地主陸續失聯……」，故本件契約實質上已不能履行，且其不能履行原因應歸責於被告及其成員拒絕繼續和原告承辦人員聯繫。

4、按「受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息」民法第546條第1項訂有明文，本件原告為受被告之委任擔任都市更新代理實施者，而支付建築師、律師、測量師之費用，業以報告予被告代表人，並經被告代表人確認無訛，故原告即委任人依前開法條規定，請求被告即受任人償還已支出之費用，於法有據。

5、原告為受委任事務而於下開日期先後支出下列必要費用，共5,083,000元：

(1)原告因本件都更案委任何慶祥建築師事務所辦理相關業務，暫訂總服務酬金為22,665,000元，原告已於105年2月23日先行支付4,533,000元(原證2第2頁)。

(2)原告因本件都更案委任直諒法律事務所林俊宏律師提供都更案相關諮詢暨爭議處理之法律服務，已於104年12月24日支付450,000元(原證2第3頁)。

(3)原告因本件都更案委任尹晟工程顧問有限公司辦理地圖繪測工作及建築線申請、副本製作等事務，原告已於104年6月29日支付100,000元(原證2第4頁至第6頁)。上開費用，與證人周淑烽之證述「建築師繪製圖說，還有申請更新建築線，還有為了服務地主在二樓成立辦公室，相關的硬體設備建置，還有出了一筆律師費用，大約四十多萬左右」、「金額部分，建築師大約幾百萬，律師費用四十多萬，測量費由我申請的大約十萬初頭，但詳細金額不清楚」等

與相符合，足見真實。

6、且依證人所言，（問：這些支出是否有向都更團體報告？）「報告這些費用的時候林金振、蔡美玉幾乎都是在場」，顯見上開支出均林金振及蔡美玉等籌備會幹部均清楚知悉，且由原證1可知原告更製作報表經林金振確認簽名，足證使用目的及金額均如原告所主張。

二、被告方面：被告經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，據其前到場及所提之準備書狀所為之聲明及陳述略以：

聲明：請求駁回原告之訴。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）原告要求履行契約之對象，並非被告。

被告「新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新委員會」是由「新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新會籌備小組（發起人代表：蔡美玉）」依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定辦理。於104年11月20日向新北市政府都市更新處申請籌組，該處於105年10月17日以新北更事字第1053420158號函核准同意籌組，爾後於106年1月17日檢具會員成立大會紀錄及相關文件等資料向新北市政府都市更新處申請立案，經該處審查後，以106年3月28日新北更事字第1053530458號函核准更新會立案，目前更新會之理事長係為曹玉花，至今尚未向市府提出更新事業計畫申請。原告公司法定代理人徐豪雄主張履行契約之對象為「新北市○○區○○段○○○號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處」，該籌備處並未向新北市政府都市更新處提出更新會籌組申請，是尚未成立的更新會。依據政府主管機關土地劃定範圍不同，非同一個更新會。故顯然原告主張履行契約的對象，並非被告。

（二）被告與原告並無契約關係存在。

被告「新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新委員會」法定代理人曹玉花女士，自106年3月28日更新會核准立案至今，從未與原告公司簽署任何委任契約。被告與

原告並無契約關係存在。

（三）原告所陳述之三項支出，皆與被告無關。

原告為推動都市更新業務，自行委託何慶祥建築師事務所設計，並支出費用453萬3,000元，又逕自委託直諒法律事務所支出費用45萬元和尹晟工程顧問公司測量支出費用10萬元，合計5,083,000元。上述3項支出項目之委任契約簽署者皆為原告公司，與被告無關。

（四）訴外人林金振並非所有權人，其無權行使任何權利。依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」第3條及第6條規定，都市更新會籌組發起人及會員均應為更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人。而訴外人林金振並非新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人，其無權行使任何權利。

（五）原告證人周淑烽於108年1月15日開庭之陳述，證實被告更新會法定代理人曹玉花亦從未曾參與原告主張履行契約的對象「新北市○○區○○段○○○號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處」之任何會議。

（六）綜上所述，原告請求履行契約或返還已給付之金錢，顯然無理由，故請求駁回原告之訴。

參、得心證之理由：

一、原告主張原名「新北市○○區○○段○○○號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處（下稱「10筆土地都更會籌備處」）」委任原告擔任都市更新計畫案之代理實施者，與被告「新北市○○區○○段○○○號等7筆土地自辦都市更新委員會」具有一體性，被告應承接「10筆土地更新會籌備處」之權利義務關係等語；但為被告所否認。經查，被告「新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新委員會」之「籌備小組」係由以蔡美玉為發起人代表，依據都市更新團體設立管理及解散辦法第3條規定，於104年11月20日向新北市政府都市更新處申請籌組，經該處於105年10月17日以新北更事字第1053420158號函核准同意籌組，之後，該「籌備小組」於106

年1月17日檢具會員成立大會記錄及相關文件等資料向新北市政府都市更新處申請立案，經該處審查後以106年3月28日新北更事字第1053530458號函核准更新會立案，目前被告更新委員會之理事長為曹玉花，且尚未向市府提出更新事業計畫申請。至於該更新委員會是否為前「新北市○○區○○段○○○號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處，法定代理人林金振」改組成立部分，經查上開法定代理人林金振並非前○○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人，且該「10筆土地都更會籌備處」亦未向新北市政府都市更新處提出更新會籌組申請等情，有新北市政府都市更新處107年1月25日新北更事字第1073530516號函及所附資料影本在卷可參。參照前揭都市更新主管機關新北市政府都市更新處回函所引「都市更新團體設立管理及解散辦法」第3條及第6條規定，都市更新會籌組發起人及會員均應為更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人，而訴外人林金振並非前揭更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人，且以其為代表人之「新北市○○區○○段00地號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處，法定代理人林金振」亦未曾向主管機關申請籌組及申請核准成立；又參照新北市政府都市更新處所檢送之被告前身即「新北市○○區○○段○○○號等7筆土地都市更新會籌備小組」由發起人代表蔡美玉簽署申請書向主管機關申請籌組，並非由林金振所代表之「新北市○○區○○段○○○號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處」改變更新範圍後改組而成等節，當堪以認定；且進行都市更新案於籌備階段，並不限於僅一組織可以籌備，當視土地所有權人間之整合情形而定，故其參與都市更新的土地範圍廣狹於申請核准之前，均處於變動狀態，此由前述安樂段26地號等土地都市更新案於籌備階段有筆數變動之情形可以推知，不能僅以參加都市更新案之土地有重複即遽認其前後組成之更新組織為同一。從而，故被告更新委員會抗辯其與原告所指簽約之對象「新北市○○區○○段00地

號等10筆土地自辦都市更新委員會籌備處，法定代理人林金振」不同等語，當堪以採取。原告此部分主張自非可採。

二、原告又主張兩造間成立委任契約關係，由被告委任原告擔任都市更新案之代理實施者，被告應償還其所支出之費用等語；但為被告所否認。經查，依據原告所提出之不動產信託契約書、新北市○○區○○段○○○號等筆都市更新事業計畫案同意書影本內容觀之（見臺灣臺北地方法院106年度重訴字第546號卷第24至37頁），係由原告與個別土地所有權人簽定之契約，並非與被告更新委員會所簽定，亦非與原告所稱之「10筆土地都更會籌備處」簽定之契約，則原告上開主張有委任契約存在一節，已難以採信。且於一般都市更新案之發起及實施，因並非全部地主均具有相關經驗及知識，故甚多有以不動產整合為業者或建商個別與地主洽商開發條件，爭取地主將都市更新案之進行委由該整合業者籌備及實施，甚至以支付定金方式與地主簽約，其地位猶如競標之人，以得標為條件，於條件成就時，始與參與都市更新案之地主依其意思成立委任、合建等不同之契約關係。於本件中，原告於都市更新案尚未經主管機關核准籌設之前，即與計畫草案內之土地所有權人個別簽約，並已經支付部分款項與地主，此為原告於起訴狀中所自承，可見，原告乃係為爭取地主參與其所主導之都市更新案，並非由地主委託原告代為籌組及實施，原告主張其與被告間有委任契約關係存在一節，自非可採。故而，原告請求被告應償還其因處理委任事務所支出之費用共508萬3千元一節，因原告與被告間並無委任關係存在，自無向被告請求返還因處理委任事務所支出之費用之權利，更況，原告係類似於落選之競標者，而參與競標落選者為參與競標所支出之費用本無向業主求償之權利。故原告此部分請求，乃屬無理由。

三、綜上所述，原告主張依據委任之法律關係，請求被告給付原告508萬3千元及自105年3月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息等節，並無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　11　　日

民事第四庭　法　官　許瑞東

以上正本證明與原本無異。

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　　4　　月　　11　　日

書記官　曾怡婷