

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1065號

原告 德謙建設股份有限公司

法定代理人 洪輝堅

訴訟代理人 姚文勝律師

複代理人 陳姵妤律師

被告 安正鐵工廠股份有限公司

法定代理人 陳惠味

訴訟代理人 廖年盛律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國108年5月9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

壹、程序部分：

按「當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。」民事訴訟法第24條定有明文。查依兩造簽訂之新北市○○區○○段○○○○號等9筆土地都市更新合作開發契約書（下稱系爭契約）第十九條，約定以本院為第一審管轄法院，有系爭契約可稽（本院卷第65頁），揆諸首揭規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於民國104年間委託原告就被告所有坐落新北市○○區○○段757、758、759、760、761、762、763、764地號等8筆土地（下稱系爭土地）以及同段765地號國有土地辦理都市更新開發案，兩造並已於104年11月16日簽訂合作備忘錄，約定由被告提供系爭土地及地上全部建物、定著物，並出具都市更新事業計畫同意書，即由被告委託原告擔任實施者以都市更新程序而為合作開發系爭土地（下稱系爭都更案）。嗣原告業於104年12月16日向新北市政府掛件

申請，於105年2月26日兩造簽訂系爭契約，系爭都更案於105年5月2日至31日間、105年5月19日已分別辦畢公開展覽及公聽會，原即得依法進行後續相關都市更新審議程序。詎被告竟無由突於105年6月3日向新北市政府都市更新處提出陳情書，撤銷同意而終止系爭都更案之進行。原告多次與被告協調未果，而於106年1月10日寄發存證信函催告被告依系爭契約履行，被告於106年1月23日委託聯信聯合律師事務所發函表示係因原告長期未能依系爭契約約定協助被告找到適合之工業區土地，被告因此無法配合續行系爭都更案云云。嗣原告陸續於106年3月22日及106年8月11日以存證信函及律師函澄清原告並無任何違約情事，請被告配合提出如附件所示同意書並配合系爭都更案之進行。然被告除於106年8月30日以存證信函表示無法續行配合系爭都更案，並陸續於107年1月及同年4月提出不參與系爭都更案之書面意見至系爭都更案之相關協調諮詢會議及聯審會議，被告之行為已使系爭都更案之審議過程一再延滯，並實質影響程序進行。被告無由撤回參與系爭都更案之同意書，並多次向主管機關表示不參與系爭都更案，已違反系爭契約第十五條第二項第（一）款、第（三）款而為重大違約，造成原告鉅額損失，是原告自得依系爭契約第十五條第二項第（一）款、第（四）款約定，請求被告於附件用印後，交付原告用以向新北市政府辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙原告辦理系爭都更案申請之行為；並依系爭契約第十五條第二項第（四）款約定，請求被告給付自105年6月3日（被告提出陳情書而違反系爭契約之日）起至107年4月30日止共697日，每日以新臺幣（下同）5萬元計算合計3485萬元之懲罰性違約金，併計付法定遲延利息。此外，原告投入系爭都更案之都更顧問、鑑價、規劃、設計、測量、審查等成本費用更持續增加，倘被告拒不配合辦理系爭都更案，則原告亦得依約向被告請求損害賠償，爰先以3485萬元向被告為一部請求，並保留其餘權利等語。並聲明：

01 (一) 被告應在如附件所示之都市更新事業計畫案同意書上
02 立同意書人欄內用印後，交付原告用以向新北市政府
03 辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同
04 意或為任何妨礙原告辦理都市更新計畫申請之行為。

05 (二) 被告應給付原告3485萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
06 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 (三) 願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造簽訂系爭契約之性質係屬委任契約，依民法
09 第549條第1項規定得隨時由一方終止系爭契約，且委任契約
10 縱有不得撤銷之特約，亦不得排除民法第549條第1項之適用
11 。系爭契約第十五條第二項第(一)款雖約定被告不得撤回
12 已簽署之都市事業計畫同意書或要求退出系爭都更案，被告
13 違反本約定時，視為重大違約等語，該約定並不能拘束被告
14 ；且該約定係要求被告拋棄民法第549條第1項所規定得隨時
15 終止委任契約之自由權利，違反民法第17條第1項所定自由
16 不得拋棄之規定，依民法第71條規定，該約定為無效；又原
17 告以該約定限制被告行使系爭契約之終止權，對於被告有重
18 大不利益，其情形顯失公平，依民法第247條之1第2、3、4
19 款規定，該約定亦屬無效。故原告僅得就因系爭契約之委任
20 關係所支出之費用請求賠償，不得另行向被告請求違約金，
21 是原告依系爭契約第十五條第二項第(四)款約定請求之自
22 違約發生日105年6月3日起至107年4月30日止，按每日5萬元
23 計算之懲罰性違約金計3485萬元，並無理由；退步言之，即
24 令前揭約定有效，前揭約定之懲罰性違約金亦屬過高，應酌
25 減至零等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之
26 聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行
27 。

28 三、兩造不爭執事項(本院卷第295至299頁、第317頁，並酌作
29 文字修正)：

30 (一) 兩造於104年11月16日簽訂系爭都更案之合作備忘錄(本
31 院卷第33至39頁)及於105年2月26日簽訂系爭契約(本院

卷第41至67頁)。

(二) 系爭都更案已於105年5月2日起公開展覽30日至同年5月31日止，並於同年5月19日舉行公辦公聽會(本院卷第69至81頁)。

(三) 被告於105年5月19日公辦公聽會上表示知悉系爭都更案更新後規劃設計之樓高不符合被告公司作業之需求，未來將考量遷廠，更新後分配之房地僅能出租或出售(本院卷第69頁)。

(四) 被告於105年6月3日以「更新後工廠高度、地面柱距皆無法生產被告公司業務產品」、「遷廠所耗費用龐大，被告公司無此資本支出計劃」、「遷廠問調員工無意願跟隨」等為由，退出系爭都更案(本院卷第87、101、337頁)。

(五) 系爭都更案之都市更新暨都市設計聯審專案小組委員於105年6月8日第1次小組會議指示原告應再與被告溝通，並重新取得被告同意參與系爭都更案之證明文件(本院卷第101、103頁)。

(六) 原告以106年1月10日臺北安和郵局第000037號存證信函催告被告依系爭契約履行，撤回異議並重新出具同意書，否則原告將依系爭契約求償等語(本院卷第105至111頁)。

(七) 被告委託聯信聯合律師事務所於106年1月23日106德律字第0000000-00號律師函，表示因原告未依系爭契約協助被告公司遷廠，故無法配合系爭都更案之進行(本院卷第113至115頁)。

(八) 原告以106年3月22日臺北安和郵局第000606號存證信函向被告說明系爭契約未約定新廠址之選定時點，且新廠址之選擇前已多次與被告法定代理人討論，並再次催告被告履行系爭契約(本院卷第117至125頁)。

(九) 原告以106年8月11日(106)六合姚律字第000000000號律師函再次限期通知被告提出系爭都更案之都市更新事業計劃案同意書(本院卷第127至137頁)。

(十) 被告以106年8月30日臺北北門郵局第003171號存證信函再

次表明拒絕履行系爭契約（本院卷第139至145頁）。

（十一）新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組委員於107年1月31日協調諮詢會議說明，仍請原告須再與被告溝通協調（本院卷第147至第151頁）。

（十二）系爭都更案之都市更新暨都市設計聯審專案小組委員於107年4月25日第2次小組會議指示原告應持續與被告溝通協調，俾利系爭都更案之後續進程（本院卷第167至169頁）。

四、得心證之理由：

（一）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條定有明文。次按「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」民法第398條復有明文，因該條所在節名為「互易」，故此為民法有關互易契約之定義。又混合契約，係由典型契約構成分子與其他構成分子混合而成之單一契約，當事人所訂立之契約，係由委任之構成分子與互易之構成分子混合而成，且各具有一定之分量時，其既同時兼有「事務處理」與「移轉金錢以外之財產權」之特質，即不能再將之視為純粹之委任或互易契約，而應歸入非典型契約中之混合契約，而成為一種法律所未規定之無名契約（司法院院字第2287號解釋、最高法院103年度台上字第560號判決參照）。又契約之性質，究係委任，抑屬互易，自以依當事人之意思而為解釋，以資定之，如當事人之意思，重在委託他方處理事務，而他方允為處理，適用委任之規定；側重於互相移轉金錢以外之財產權者，適用互易並準用買賣之規定；兩者無所偏重或輕重不分時，則認為委任與互易之混合契約，關於委託他方處理事務，適用委任之規定，關於互相移轉金錢以外之財產權，即適用互易並準用買賣之規定。再「經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單

元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。」都市更新條例第22條第1項亦有明定。

（二）查系爭契約就被告負責事項部分，第二條第一項約定：「一、開發方式：本案甲（即被告）乙（即原告）雙方以『協議分配』方式約定更新後建物（以下簡稱新大樓）甲方之分配坪數及車位，惟本案（即系爭都更案）為配合甲方所有土地能享有土地增值稅等相關稅費減免優惠及因本案更新單元範圍內包含國有土地，乙方同意須以『都市更新權利變換』（以下簡稱權變）方式申請辦理都市更新事業，雙方知悉並同意權變結果不影響『協議分配』甲方應分配面積、樓層、車位數。」（本院卷第43頁）；第二條第五項第（六）款約定：「市府核定本案都市更新權利變換計畫並取得建造執照後，經乙方通知日起九十日內甲方須將參與本案土地及地上建物、定著物騰空點交予乙方進行整地拆除（視同土地點交），否則視同違約，土地點交後原留置於土地上之一切動產或不動產等物品皆視為廢棄物，任由乙方處理，甲方不得向乙方要求賠償或主張其他權利。」（本院卷第45頁）；第一條第三項約定：「甲方提供其所有坐落於本案更新單元範圍內之土地及建物標示如下：系爭土地，面積：5473.16平方公尺（約1655.63坪）之乙種工業區（再）建築用地，所有權全部，佔本案更新單元範圍96.97%○○○區○○段359、360、361、362、363、364、365建號等7棟建物（下稱系爭建物），面積：1453.55平方公尺，門牌編號：新北市○○區○○路0段000號及地上全部建物、定著物，所有權全部。」（本院卷第41頁）；第二條第五項第（三）款約定：「甲方簽約（即系爭契約）時需一併簽署以乙方為實施者之法定制式版本『都市更新事業計畫同意書』、建造執照申請前經乙

01 方通知七日內配合簽署『建築物拆除同意書』、『土地使用
02 用同意書』，否則視為甲方違約。」（本院卷第45頁）綜
03 此，被告依系爭契約前揭約定，有以提供系爭土地、系爭
04 建物及簽署都市更新事業計畫同意書方式，委任原告擔任
05 系爭都更案之實施者為被告處理系爭都更案都市更新事務
06 之意思。

07 （三）次查，系爭契約就原告負責事項部分，第二條第六項第（
08 一）款：「擔任本案實施者、起造人。」、第（二）款約
09 定：「依本約相關約定，拆除上述甲方地上全部建物及定
10 著物（即系爭建物）。」、第（三）款約定：「依都市計
11 畫法、都市更新條例及其相關子法、更新審議委員會會議
12 決議事項及建築相關法令規劃、設計、興建立體化工業廠
13 辦大樓。」、第（四）款約定：「除上述甲方應負擔之容
14 積移轉相關成本外，乙方負擔本案『都更重建』所需經費
15 ，包括所有都更程序作業、國有地所需容移成本、工程管
16 理責任、工程安全保險、鄰房損害賠償、全部工程造價費
17 用、風險管理費...等。」（本院卷第45頁）綜此，原告
18 依系爭契約前揭約定，有允諾為被告擔任系爭都更案之實
19 施者，處理系爭都更案都市更新程序之進行、地上建物之
20 起造事務之意思。

21 （四）再查，系爭契約第四條約定系爭都更案地上建物建造完成
22 後之兩造所得之房地分配比例（本院卷第47至49頁）；第
23 七條第三項並約定：「甲乙雙方互易之房地為甲方之土地
24 與乙方之房屋互易，依稅法規定如需甲乙雙方互開收據或
25 發票以為互換之憑證，前述憑證之營業稅由甲方負擔、印
26 花稅由乙方負擔。」（本院卷第55頁）綜此，依系爭契約
27 前揭約定，足認兩造就系爭都更案建築完成之地上建物，
28 係由被告以其原所有之系爭土地與原告於系爭都更案負責
29 建築完成之地上建物互相移轉所有權而為交換，兩造就此
30 房地互易部分，有移轉金錢以外財產權之意思表示合致。

31 （五）綜上，揆諸前揭規定及說明，系爭契約為委任、互易之混

01 合契約，且就系爭都更案都市更新程序之實施、系爭都更
02 案地上建物之起造，應適用委任之規定；關於地上建物興
03 建完成後之房地分配，即適用互易之規定。

04 (六) 又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549
05 條第1項定有明文。惟終止契約不失為當事人之權利，雖
06 非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約
07 ，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴
08 關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契
09 約成立之基本宗旨。因此委任契約縱有不得終止之特約，
10 亦不排除民法第549條第1項之適用。且終止權之預先拋棄
11 ，反於委任契約之性質，該特約應為無效。查就系爭都更
12 案都市更新程序之進行，兩造於系爭契約第十五條第二項
13 第一款約定：「甲方於本約簽訂後...不得撤回已簽署之
14 都市更新事業計畫同意書或要求退出本都更案（即系爭都
15 更案），甲方違反本項約定時視為重大違約。」揆諸前揭
16 規定及說明，此一約定係就系爭契約委任部分終止權之預
17 先拋棄，該約定係屬無效，被告仍得依民法第549條第1項
18 規定終止系爭契約，此際，被告終止系爭契約自不構成系
19 爭契約第十五條第二項第（一）款、第（三）款約定之違
20 約行為。而被告已於105年6月3日為終止系爭契約之意思
21 表示，為兩造所不爭執（本院卷第515頁），依上開說明
22 ，應生終止系爭契約之效力，則原告依系爭契約第十五條
23 第二項第（一）款、第（四）款約定，請求被告在如附件
24 所示之都市更新事業計畫案同意書上立同意書人欄內用印
25 後，交付原告用以向新北市政府辦理都市更新事業計畫申
26 請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙原告辦理都市
27 更新計畫申請之行為，自屬無據。又被告終止系爭契約既
28 不構成違約，業如前述，則原告依系爭契約第十五條第二
29 項第（四）款約定請求被告給付懲罰性違約金部分，自與
30 該條約定要件不合，不應准許。

31 五、從而，原告依系爭契約第十五條第二項第（一）款、第（四

01)款約定，請求被告在如附件所示之都市更新事業計畫案同
02 意書上立同意書人欄內用印後，交付原告用以向新北市政府
03 辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同意或為
04 任何妨礙原告辦理都市更新計畫申請之行為，及依系爭契約
05 第十五條第二項第(四)款約定，請求被告給付懲罰性違約
06 金3485萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
07 息5%計算之法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。又原告
08 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

09 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
10 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
11 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

12 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 108 年 6 月 20 日
15 民事第二庭 審判長法官 賴錦華
16 法官 林維斌
17 法官 許峻彬

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 6 月 21 日
22 書記官 李真萍