臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第942號

上　訴　人　丁瑞雲
訴訟代理人　許坤立律師
複代理人　張思瀚律師
被上訴人　忠泰建設股份有限公司
法定代理人　李忠義
訴訟代理人　許献進律師
　　廖培穎律師

上列當事人間請求確認合建契約關係不存在事件，上訴人對於中華民國106年10月20日臺灣臺北地方法院105年度訴字第3156號第一審判決提起上訴，本院於107年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第247條定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。上訴人主張被上訴人於民國100年6月1日前，未依兩造所簽合建契約書（下稱系爭契約）第16條第2項約定，取得一定簽署比例以上之都市更新事業計畫同意書（下稱計畫同意書），其依約通知被上訴人協商延長整合期限後，被上訴人不予理會，其已解除契約，故兩造間已無合建契約關係存在等語，為被上訴人所否認，則兩造間合建契約關係存否不明確，致上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被上訴人之確認判決除去之，應認上訴人提起本件確認之訴有確認之利益。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於99年6月2日簽立系爭契約，約定由伊以坐落臺北市○○區○○段0○段000地號、應有部分為4分之1之土地（下稱系爭土地），與被上訴人整合開發之其他43筆土地（土地地號詳見附表一編號1所載，並與系爭土地合稱「系爭44筆土地」），併同合建，由被上訴人提供資金技術興建RC高級大樓，且委由被上訴人實施都市更新事業（下稱系爭都更案）。兩造以同約第16條第2項約定，被上訴人如未於簽約日起1年內取得系爭44筆土地及其上合法建物所有權人持分面積之加總各達所有權總面積3/4以上，暨土地及合法建物所有權人數之加總各達所有權總人數2/3以上之計畫同意書者，雙方同意就已整合部分且達開發經濟規模逕行開發，或得協商延長整合期限，協商不成，雙方均得無條件解除契約。因被上訴人未於簽約日起1年內（即100年6月1日前）取得合於前開簽署比例之計畫同意書，伊於104年3月17日通知被上訴人與伊協商是否延長整合期限，被上訴人未予理會，伊已於同年月30日以臺北迪化街郵局第197號存證信函（下稱197存證信函）寄予被上訴人解除契約，系爭契約已歸於消滅。為此，提起本件訴訟，請求確認兩造間系爭契約關係不存在等語。

二、被上訴人抗辯：伊已於100年6月1日前取得超過前開約定簽署比例之計畫同意書，惟因事後整合開發之範圍擴大至如附表一編號3所示83筆土地（含逕為分割後新增之11筆土地在內，下稱系爭83筆土地），乃於102年起就系爭都更案開發範圍內之土地及私有合法建物所有權人，重新簽署新版計畫同意書，舊版同意書因無留存必要而銷毀，於100年6月1日前曾簽立舊版同意書之房地所有人或繼承人已出具證明書為證，上訴人空言指稱其違反系爭契約第16條第2項約定云云，並無可取。退步言之，縱認伊有上訴人所指違約情事，兩造亦已同意由伊逕行開發，蓋伊已委託訴外人弘傑不動產事業股份有限公司（下稱弘傑公司）於101年12月22日向臺北市政府申請劃定系爭都更案之更新單元後，經該府於102年2

月23日以府都新字第10132602100號函核准開發單元為附表一編號2所示土地（含逕行分割後之11筆土地在內則為同表編號3所示系爭83筆土地），其已進行相當經濟規模之都更開發工作；上訴人不僅未曾於前述1年整合期限屆滿時，隨即通知伊協商是否延長整合期限，復於102年5月3日出具「都市更新事業概要同意書」（下稱概要同意書）予伊，同意由伊代表以系爭83筆土地為開發範圍而申請臺北市政府核准事業概要，使伊信賴上訴人斯時已同意伊就已整合且達開發經濟規模之部分逕行開發；且伊已於102年7月1日向臺北市政府都市更新管理處（下稱北市都更處）提送「擬定臺北市○○區○○段○○段○○○○○○號等83筆土地都市更新事業概要案」（下稱系爭事業概要案）之申請，經該處於103年4月24日以府都新字第10231270702號核准系爭事業概要案後，即開始整合取得土地及私有合法建物所有權人所出具計畫同意書，準備提送「事業計畫及權利變換計畫案」予臺北市政府審核之際，上訴人竟突於104年3月17日通知伊協商是否延長整合期限，經伊於同年月20日通知上訴人辦理選屋抽籤事宜後，上訴人仍執意於同年月30日發函解除契約，再提起本件訴訟，顯然違反誠信原則，其行使權利係以損害伊之權利為目的，為權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造於99年6月2日所簽合建契約關係不存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

(一)兩造於99年6月2日簽立系爭契約，約定由上訴人將其所有之系爭土地，與同區段455至466、498至503、508至511、513至534地號等44筆土地，併同由被上訴人整合開發，提供建築資金，興建RC高級大樓。

(二)被上訴人委託弘傑公司於101年12月22日以弘業（更）字第101122201號函申請劃定系爭83筆土地為都市更新單元，經臺北市政府以102年2月23日府都新字第10132602100號函核准

。

(三)上訴人於102年5月3日出具概要同意書予被上訴人。

(四)依原審向北市都更處調取系爭都更概要案同意參與該事業概要之私有土地所有人清冊，未見上訴人列為清冊上同意事業概要土地所有權人之記載。

(五)被上訴人於102年7月1日申請系爭事業概要案，獲北市都更處核准後，被上訴人於104年7月6日就其擔任實施者所擬具之事業計畫及權利變換計畫案，提送申請書及計畫報告書、公聽會紀錄、私有土地及私有合法建物所有權3分之2以上，及其土地總面積及合法建物總樓地板面積4分之3以上之事業計畫同意書及其他相關證明文件予北市都更處，目前由臺北市政府審查中。

(六)上訴人於104年3月17日發函通知被上訴人，要求被上訴人派員與伊辦理系爭契約協商事宜，被上訴人有收到該通知。

(七)上訴人分別以「197存證信函」、「526存證信函」向被上訴人表示解除契約，被上訴人有收到該兩份存證信函。

(八)上訴人於104年4月15日將合建保證金新臺幣38萬5800元之台灣銀行本行支票1紙寄還被上訴人。

(九)被上訴人分別以104年4月23日臺北信維郵局第4502號存證信函、104年12月4日臺北信維郵局第5068號存證信函，說明上訴人要於期限內至被上訴人處領回其自行退還之合建保證金支票，上訴人分別於104年4月27日、104年12月7日收受前開存證信函。

(十)依北市都更處檢附系爭都更案之「同意參與更新事業計畫──私有土地所有權人清冊」所載，加總共192人中有165人同意，同意比例是85.95%；土地持分面積加總共6392.29平方公尺，當中有5772.06平方公尺同意，同意比例90.3%；及依「同意參與更新事業計畫──私有合法建物所有權人清冊」所載，加總共190人中有166人同意，同意比例87.37%；合法建物持分面積加總共2萬225.71平方公尺，當中有1萬8458.41平方公尺同意，同意比例91.13%，已超過土地及建物所

有權人持分面積之加總各達所有權總面積4分之3以上、暨土地及合法建物所有權人數之加總各達所有權總人數3分之2以上之門檻。

五、兩造之爭點如下：

(一)上訴人主張被上訴人未於100年6月1日前，依系爭契約第16條第2項約定，取得系爭都更案合建土地內土地及合法建物所有權人持分面積之加總各達所有權總面積3/4以上，暨土地及合法建物所有權人之加總各達所有權總人數2/3以上之計畫同意書，是否有據？

(二)上訴人主張系爭契約經其解除後，兩造間合建契約關係已不存在，有無理由？

六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)被上訴人所舉證據無法證明其於100年6月1日前取得之土地及私有建物同意總人數比例，已超過前開約定之簽署比例以上；是上訴人主張被上訴人有違反前開約定之情，應有理由。

1.按未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依都市更新條例第10條規定，應舉辦公聽會，擬具事業概要，並經該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1/10，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/10之同意，以所擬具事業概要連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體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；其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。又按，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，…其屬依第11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2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超

過3/4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4/5同意者，其所有權人數不予計算。前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第12條之規定。又擬定實施都市更新事業計畫，依都市更新條例（下稱都更條例）第10條第2項或第22條第1項規定取得之同意，向主管機關申請核准時，依同條例施行細則第15條第1項第2款規定，應檢附私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書；且於必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。都更條例第10條、第11條、第22條第1、2項及第29條第1項但書分別定有明文。是以，如被上訴人所取得之同意都更比例已達都更條例第22條第1項規定之比例以上者，被上訴人得逕行擬具事業計畫、在指定場所公開展覽30日、召開公聽會後，檢具申請書及事業計畫、公聽會紀錄，送請臺北市政府審核該事業計畫，一但經臺北市政府核定發布實施後，被上訴人應開始執行其事業計畫，並就更新範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之，及依權利變換計畫申請建築執照、拆除遷移權利變換範圍內之土地改良物、終止租賃契約、變更或塗銷登記暨換發權利書狀，或就未於期限內換領權利書狀者，由該管登記機關公告註銷等程序。末按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限。民事訴訟法第357條定有明文。惟當事人提出之私文書，縱屬真正，亦僅有形式之證據力，至其實質證據力之有無，則應由法院調查審認之。

2.經查：

⑴觀之系爭契約，可知兩造係以第16條第1項約定：「雙方約定於都市更新事業計畫核定前由乙方（按即被上訴人，下同）決定合建土地採用合建方式或都市更新方式進行開發，都市更新事業計畫核定後雙方同意依第14條第2項辦理。」、第14條第2項第9款約定：「簽立本約時，甲方（按即上訴人，下同）應出具土地所有權狀影本、建物所有權狀影本、國民身分證影本及『都市更新事業計畫同意書』以辦理都市更

新事業及建築執照之申請…」，及第16條第2項約定：「乙方如未能自本約簽訂之日起1年內取得合建土地內土地及合法建物所有權人持分面積之加總各達所有權總面積3/4以上，暨土地及合法建物所有權人數之加總各達總人數2/3以上之事業計畫同意書，甲乙雙方同意就已整合部分且達開發經濟規模逕行開發，或得協商延長整合期限，協商不成，甲乙雙方均得無條件解除本約，甲方應於解約日起5日內無息返還合建保證金予乙方。」（見原審卷㈠第10頁反面至第12頁），對照前開法律規定，可知上訴人已授權由被上訴人於系爭都更案事業計畫核定前，決定要採合建方式或都更方式進行開發，且以第16條第2項約定被上訴人需於訂約後1年內整合開發單元內之土地及合法建物所有權人意見，並取得事業計畫同意書；是以，兩造所約定計畫同意書簽署比例，即為被上訴人憑以判斷係採合建抑或都更方式開發之重要依據。倘被上訴人於前開「1年」期限內取得之同意書簽署比例，已達都更條例第22條規定之比例以上時，其無庸進行擬具事業概要提送主管機關審核之程序，而可逕依同法第16條及第19條規定擬具事業計畫後，循公開展覽事業計畫書、召開公聽會、檢送事業計畫及公聽會紀錄向主管機關申請核准執行之程序辦理，足認系爭契約係兼具上訴人同意以其房地與被上訴人合建，及同意參與都更事業之合意在內。如被上訴人決定採合建方式開發，其選屋找補方式依第6條約定進行，如被上訴人選擇依都更方式開發，且經主管機關核定被上訴人提送之都更事業計畫者，停止條件成就，上訴人即改依同約第14條第2項約定之權利變換方式，作為辦理其於系爭都更案可配回房地之方式。

⑵又兩造就被上訴人未於前開「1年」期限內取得約定簽署比例以上之計畫同意書時，系爭契約應如何繼續履行乙事，以契約第16條第2項後段約明其法律效果為：①兩造得同意由被上訴人就已整合部分且達開發經濟規模部分逕行開發，②兩造得經協商延長整合期限後，繼續進行整合作業，及③兩

造經協商不成時，均得無條件解除契約三者（見原審卷第12頁），顯係兩造基於不願坐視被上訴人於簽約後1年期間內為整合系爭都更案開發範圍內土地及私有建物所有權人同意數所為之開發成果付諸東流，而透過由被上訴人逕行開發或經兩造協商延長整合期限之方式，來延續其過往之努力成果。則上訴人主張契約第16條第2項約定應解釋為被上訴人未於100年6月1日前取得約定比例以上之計畫同意書時即自動解除云云（見本院卷㈠第54頁），應無可取。

⑶依兩造締約時以第1條第2項約定被上訴人以系爭44筆土地及其上私有建物（所有權及房地資料詳見附表二所示）併同開發（見原審卷㈠第6頁），而被上訴人於99年6月19日與訴外人黃苡景（原名黃淑娟）成立合建契約時，其欲併同開發之土地已達73筆，後於99年11月24日與訴外人吳建樺、吳俐瑩、林玟秀（下合稱吳建樺等3人）成立合建契約時，其欲併同開發之土地則較黃苡景所簽契約內容少了同區段517、518地號土地而為71筆，惟其他關於合作方式、建物及土地分配原則、營建規劃、選屋找補方式、關於採用都更時之權利變換計畫內容（除每人受分配之基準容積不同外）及增加約定條款、第16條第2項之約定解除權等約定均相同等情，有系爭契約及被上訴人與黃苡景、吳建樺等3人之合建契約書可參（見原審卷㈠第7至16頁；本院卷㈡第29至54頁）；可徵被上訴人抗辯其於99年間，尚與不同土地或建物所有權人間進行整合，有因土地開發範圍未確定，而使不同合建契約書約定之開發土地範圍存有差異等語，應為可取。依債之相對性原則，兩造間權利義務概依系爭契約進行，其他人與被上訴人間合建契約之約定如何，對兩造並無拘束力，故本件在計算被上訴人有無於前開「1年」期限內取得符合兩造約定簽署比例以上之同意書數量時，應以兩造所約定系爭44筆土地為準。至上訴人主張應以系爭83筆土地為計算本件計畫同意書是否超過約定簽署比例之基準云云，應無可取。

⑷上訴人雖曾於本院主張被上訴人所提43份證明書（下稱系爭

證明書），不能證明是由出具證明書之人自行蓋章用印等語（見本院卷㈠第115頁），顯係爭執系爭證明書之形式真正；惟其事後已於107年7月2日準備程序期日以言詞表示不再爭執系爭證明書之形式真正，但否認其實質證明力（見本院卷㈠第320頁），另抗辯：因部分出具證明書之人（即被上訴人〈就其買受黃苡景之土地部分〉、吳建樺、吳俐瑩、王淑華、謝銘倫、謝純雅於100年6月1日前均非土地所有人，無從在該日之前出具計畫同意書，被上訴人所提系爭證明書經扣除前開6人所出具者，只剩38份；且劉陳淑芬之繼承人劉文進等5人於100年6月1日前尚非土地所有權人，其等出具之證明書5紙不可列入計算，被上訴人以43份證明書說明在100年6月1日有經43人同意，並非可採，應再扣除4人，而認為僅34人同意，其同意人數各未達土地及建物所有權總人數之2/3以上等語（見本院卷㈠第325至326頁），應認其僅對系爭證明書之「內容」是否足以證明待證之事實乙節尚有爭執，依前開說明，此部分應由兩造為適當完全之辯論後由本院審認之。

⑸承上，本院認定被上訴人所提系爭證明書中以附表二編號2至35號所載部分為可採，其餘部分則為本院所不採，茲查：

①黃苡景於99年6月19日與被上訴人成立合建契約後，已於101年4月27日將其名下如附表二編號1所示房地，以買賣為原因移轉登記予被上訴人乙節，有土地及建物登記第二類謄本及臺北市土地建物異動清冊可按（見本院卷㈠第351頁；卷㈡第135至137頁）；並經證人黃苡景於本院審理中具結證稱：伊曾以前開房地參加系爭都更案，請律師確認該合建契約書內容沒有問題後才簽約，同意以前開房地與被上訴人合建；時間已久，伊忘記當時被上訴人要以多少筆土地進行都更事業計畫，伊經由丈夫與被上訴人的人員詳細談過，同意參加都更；之後伊因為工廠需要資金，就把前開房地所有權都賣給被上訴人，並均辦理所有權移轉登記；伊有請律師確認過都更事業計畫同意書內容沒有問題後，才簽同意書，簽完後

交給被上訴人，伊所簽內容是同意合建，詳細內容伊現在記不起來，因為已經賣掉房地等語明確（見本院卷㈡第212至215頁），足認黃苡景確有於100年6月1日前簽署計畫同意書予被上訴人。上訴人主張：被上訴人未證明黃苡景有簽計畫同意書云云，應無可取。另被上訴人於105年12月1日出具之證明書，其內容未指明其曾於100年6月1日前就黃苡景名下之房地出具計畫同意書之意（見原審卷㈠第216頁反面），上訴人遽指該證明書內容不實云云，應屬無據。

②吳建樺等3人早於96年6月20日以買賣為原因，分別自訴外人吳柏亮處受移轉取得如附表二編號8至10號所示房地應有部分後，於99年11月24日與被上訴人成立合建契約，其後吳建樺等3人相互間及與吳柏亮間，因先後於104年10月30日、11月13日及23日、105年1月5日等日期，互為買賣、贈與而相互移轉所有權後，致其等應有部分發生變動，遲至105年1月14日為所有權移轉登記時，吳建樺之應有部分變更為6923/19540、吳俐瑩部分變更為4937/19540、林玟秀部分則變更為7680/19540（3人合計應有部分共計1/1）等情，此經勾稽比對建號57建物之登記謄本及臺北市土地建物異動清冊之內容即明（見本院卷㈠第353至355頁；卷㈡第139至164頁），足認吳俐瑩、吳建樺並非於105年1月14日始取得前開房地所有權。則上訴人主張：吳俐瑩、吳建樺於100年6月1日前並非房地所有權人，無權出具證明書云云，亦無可採。

③承上，包括吳建樺、吳俐瑩、被上訴人在內之如附表二編號2至35號所示系爭44筆土地及其上合法建物之所有權人，均同意提供土地及合法建物與被上訴人合建及參與系爭都更案之44筆土地及其上合法建物所有權人之一，其等均已出具證明書表明有於100年6月1日前簽署計畫同意書予被上訴人，並於系爭都更案開發單元確定為系爭83筆土地後，重新簽立載有系爭83筆土地字樣之計畫同意書予被上訴人等情，有其等出具之證明書（卷證頁數詳如附表二編號3至35號所示）、同意參與系爭都更事業計畫之「土地所有權人清冊」、「

私有合法建物所有權人清冊」及計畫同意書可憑（原審卷㈡第118至224頁）。審酌吳建樺等人對於系爭都更案能否順利進行事業計畫審核及執行等階段、能否盡快完成都更事業，衡情應具相當程度之期許及督促力量，則被上訴人是否始終本於其專業及誠信實施系爭都更案，對其等而言至關重要，倘非確有其事，吳建樺等人應無可能於各該證明書內均為翔實說明之理，其等亦無僅因兩造間合建契約關係存否涉訟情事，即刻意書立不實證明書以附和被上訴人辯詞之必要。準此，被上訴人所提出如附表二編號2至35號所示證明書，既均為真正之私文書，上訴人復未舉證說明前開證明書內容確屬不實，依前開證明書內容，已可證明各該出具證明書之人確有於100年6月1日前簽署計畫同意書予被上訴人之情。是上訴人主張：被上訴人所提出前開吳建樺等人出具之證明書內容不實云云，應屬無據。

④如附表二編號36號所示之劉陳淑芬已於103年11月23日死亡，有其除戶戶籍謄本可參（見本院卷㈠第235頁），則被上訴人於104年7月1日申請審核事業計畫及權利變換計畫時，向北市都更處提送之劉陳淑芬於104年4月28日所簽計畫同意書1紙（見原審卷㈡第203頁反面），自不可能為劉陳淑芬本人出具，故關於地主劉陳淑芬部分，已難認被上訴人所陳：地主曾於100年6月1日前出具舊版計畫同意書予其，惟因都更單元擴大為系爭83筆土地，故其有請地主重簽新版同意書，舊版同意書即無留存必要等語屬實；另劉陳淑芬繼承人劉文進等5人出具之證明書上，記載「…本人知悉被繼承人曾於100年6月1日之前，簽署並出具『都市更新事業計畫同意書』予忠泰建設股份有限公司…」字句（見原審卷㈠第226至230頁），並無其他證據為佐，應不足採。準此，前開劉陳淑芬於104年4月28日所簽計畫同意書、其繼承人劉文進等5人出具之證明書，均無從作為對被上訴人有利之認定依據，本院自無從遽認劉陳淑芬曾於100年6月1日前簽署計畫同意書予被上訴人之事實。

⑤如附表二編號37號所示房地原共有人劉福生之繼承人劉鎮璿、同表編號38號所示房地原共有人葉永茂之妻王淑華，固均出具證明書，分別說明其等知悉劉福生、葉永茂有於100年6月1日前簽署計畫同意書予被上訴人等語（見原審卷㈠第217、246頁）。惟查，其等並非劉福生、葉永茂本人，所出具之證明書僅為傳聞證據，尚須其他補強證據為佐證，然被上訴人就此部分並未提出其他證據以實其說，應認其此部分舉證不足，本院亦無從認定劉福生、葉永茂均曾於100年6月1日前簽署計畫同意書予被上訴人。

⑥訴外人謝銘倫（於100年7月22日向訴外人謝雪梅購買如附表二編號39號所示房地）、謝純雅（於102年8月30日向訴外人葉永和購買如附表二編號40號所示房地），固均出具證明書，表示其『本人』均有於100年6月1日前簽署計畫同意書予被上訴人，同意被上訴人開發等語（見原審卷㈠第250、252頁）。惟謝銘倫、謝純雅於100年6月1日之前均非各該房地所有權人，其等出具之證明書內容與事實不符，應無可取。至被上訴人於本院審理中提出之謝雪梅、葉永和所簽署「都市更新事業計畫案同意書」內，各僅有立同意書人謝雪梅、葉永和之署名及填寫身分證字號、地址、電話等手寫內容，其餘則為被上訴人繕打製作之內容，除標題欄未明確填入系爭都更案之參與合建地號及土地筆數外，亦未簽署日期，其同意書內容復僅記載「本人…同意下列持有之土地及合法建築物參與忠泰建設股份有限公司擬具之臺北市○○區○○段○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」（前開○處均未填寫內容），核與系爭契約第16條所約定被上訴人應取得之計畫同意書，其性質及效力均不同，二者不得相提並論，故謝雪梅、葉永和簽署之同意書均不能作為對被上訴人有利之認定依據。

⑦末按，揆諸都更條例第10條、第11條及第22條規定之立法目的，可知立法者係考量在都更事業計畫範圍內之公有土地及建物應一律參加都更（都更條例第27條第2項），無同意與

否之問題，惟私人土地及私有合法建物則需經取得相當比例之同意後，始得開始進行都更案，故立法要求實施者於擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請主管機關核准其實施都更事業前，所需取得私有土地及私有合法建物所有權人數，並其土地總面積及合法建築物總樓地板面積之同意比例均為1/10，顯較同法第22條關於事業計畫土地及建物同意人數比例各為2/3以上、土地面積及建物總樓地板面積之同意比例各為3/4以上之規定寬鬆，第22條規定之事業計畫同意比例則較嚴格，以減少其辦理都更之爭議，惟仍無庸徵得全體所有權人同意，避免遭極少數所有權人阻撓都市更新工作；惟如實施者一開始取得之同意比例已逾前開第22條規定之較嚴格同意比例以上者，為使都更程序較為簡便，乃規定此種情形下實施者得免擬具事業概要，而逕行擬具事業計畫辦理都更。從而，自前開法律立法目的及體系解釋結果，不能推論得出都更條例有要求出具計畫同意書之人，必定會先出具概要同意書予實施者之結論。準此，上訴人主張：有包括邱梅芬在內之26人未同時在102年5月間簽署概要同意書，焉有於100年6月1日前簽署計畫同意書之理，故其出具之證明書內容不實云云（見本院卷㈠第327頁；卷㈡第307至308頁），即非可取。

⑹綜上，上訴人主張：劉鎮璿、王淑華、謝銘倫、謝純雅及劉陳淑芬之繼承人劉文進等5人所出具之證明書應不可採，故在100年6月1日前已出具同意書之人數應扣除劉陳淑芬、劉福生、葉永茂、謝雪梅、葉永和5人等語，應有理由。至其主張：被上訴人、吳建樺、吳俐瑩出具之證明書均不可採，黃苡景及邱梅芬等26人均未在100年6月1日前出具計畫同意書，應予剔除云云，則屬無據。

3.從而，兩造間約定併同合建開發之系爭44筆土地，土地及私有合法建物所有權人共56人，扣除前述劉陳淑芬、劉福生、葉永茂、謝雪梅、葉永和等5人，及兩造均不爭執未於100年6月1日前出具計畫同意書之如附表二編號41至56號所示劉民

貞等16人後，可知有於前開期限前出具計畫同意書之人共計35人（換算比例約105/ 168），其土地及私有建物所有權人數之加總，各未達總人數2/3（即112/168）以上之簽署比例（總人數既未達約定簽署比例，自無庸贅論同意事業計畫之土地面積及私有建物樓地板面積加總結果是否各達土地及建物總樓地板面積之3/4以上）。故上訴人主張被上訴人未於100年6月1日前取得符合系爭契約第16條第2項所約定簽署比例以上之計畫同意書等語，應為可取。被上訴人此部分抗辯，則屬無據。

(二)被上訴人已依系爭契約第16條第2項約定經兩造同意逕行開發系爭都更案，上訴人遲至104年3月30日復為解除契約，於法不合。

1.被上訴人未於100年6月1日即兩造約定之「1年」期限屆滿前，取得符合前開約定簽署比例以上之計畫同意書者，其法律效果除可經兩造同意由被上訴人就已整合且達開發經濟規模部分逕行開發外，兩造亦可依約通知被上訴人協商延長整合期間，經協商不成者，兩造均得解除契約，業如前述。亦即，僅於兩造未同意逕行開發或不成立延長整合期限之情形下，契約當事人始得行使契約解除權。而所謂同意，既係意思表示，自不以明示或在同一處表示為限，亦得以默示為之。

2.經查：

⑴被上訴人於100年6月1日以後，因繼續整合開發範圍內之土地及合法建物所有權人參與系爭都更案之意見，並於101年12月22日委託弘傑公司申請自行劃定系爭更新案之更新單元，經臺北市政府於102年2月23日以府都新字第10132602100號函核准以附表一編號2所示72筆土地為更新單元，經同府地政局土地開發總隊於102年4月17日以北市地登控字第10230224690號函通知被上訴人已就更新單元內不同使用分區土地及公共設施用地辦理逕為分割完畢後，確定系爭都更案之更新單元為系爭83筆土地，土地所有權人增至190人，建物所有權人增至192人，開發土地持分面積達6392.29平方公尺

，較上訴人締約時之系爭44筆土地持分面積873.32坪（換算約2887.01平方公尺），其規模約為3倍之廣；其後，被上訴人於102年5月3日起開始收取更新單元範圍內土地及私有建物所有權人所出具概要同意書，上訴人已於102年5月3日簽立概要同意書予被上訴人，同意以其名下房地參與系爭83筆土地之都更案，並由被上訴人實施都更等情，有前開臺北市政府核准更新單元函及臺北市政府地政局土地開發總隊通知已逕為分割函（原審卷㈠第303至304頁）、上訴人所簽概要同意書（原審卷㈠第172頁），及系爭都更案事業概要私有土地所有權人清冊及私有建物所有權人清冊、概要同意書（原審卷㈡第2至116頁）可佐。衡諸經驗法則及論理法則，上訴人於出具前開同意書時，應可知悉被上訴人已決定採取都更方式開發系爭83筆土地，且自100年6月1日以後仍持續整合開發範圍內之其他土地所有權人及建物所有權人意見，迄102年5月3日當時，已辦理至擬具事業概要階段之情，其以出具前開概要同意書予被上訴人之方式，同意被上訴人以系爭83筆土地實施都更事業，未見其就被上訴人於前開近2年間所為關於系爭都更案之整合開發行為表示異議，是以，上訴人所出具前開概要同意書內，雖未言明同意被上訴人就已達開發規模部分繼續開發等語，然由其簽署概要同意書並交付之行為，堪認上訴人已默示同意被上訴人就已整合部分且達開發規模者逕行開發。依前開說明，上訴人即不得再依系爭契約第16條第2項後段通知被上訴人協商延長整合期限。

⑵審酌被上訴人經上訴人默示同意其逕行開發後，隨後已取得逾都更條例第11條所規定同意比例1/10以上之概要同意書，乃於102年5月30日召開事業概要公聽會，及於102年7月1日提送事業概要及公聽會紀錄予臺北市政府，申請核准事業概要案，經臺北市政府將近10個月之審查後，於103年4月24日核准被上訴人實施系爭83筆土地之都更事業；被上訴人即開始整合並取得更新單元內土地及建物所有權人出具之計畫同意書，截至104年3月17日前，至少已取得土地所有權人出具

之計畫同意書103份，及私有建物所有權人出具之計畫同意書104份，各佔全部計畫同意書之6成等情，有臺北市都市更新審議資料表、系爭都更案進度查詢表（原審卷㈠第25頁、第288至289頁），及同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊及私有建物所有權人清冊（原審卷㈡第117至129頁）及計畫同意書共104紙（詳細卷頁見附表三所示，其中如原審卷㈡第186頁所示建物所有權人陳桃係以建物參與系爭都更案，並無土地，故建物同意人數較土地同意人數多1人），足徵被上訴人確已繼續投入相當之人力、物力辦理系爭都更案，並無刻意拖延或不當稽延之情。

⑶準此，上訴人既默示同意被上訴人逕行開發，已不得再依契約第16條第2項後段約定解除契約，被上訴人亦基於兩造同意逕行開發之合意，繼續辦理系爭都更案整合開發事務，業如前述。上訴人竟於其同意逕行開發後約1年10個月之104年3月17日，通知被上訴人與其協商延長整合期限，隨即於同年4月30日逕以被上訴人未於100年6月1日前取得超過約定簽署比例之計畫同意書為由解除契約，於法自有不合，不應准許。

(三)上訴人既不得解除契約，則兩造間合建契約關係自仍存在，上訴人訴請確認兩造間前開法律關係不存在云云，應無理由。

七、綜上所述，上訴人請求確認兩造於99年6月2日所簽系爭契約之合建法律關係不存在，為無理由，不應准許。原審駁回上訴人之訴，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　胡宏文

法　官　胡芷瑜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　1　　月　　22　　日

書記官　莊智凱

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：系爭都更案土地範圍確定歷程

編號		共同開發之土地筆數	卷證頁數
1	兩造以系爭契約約定之開發範圍	上訴人所有之臺北市○○區○○段2小段502地號土地，及同小段455、456、457、458、459、460、461、462、463、464、465、466、498、499、500、501、502、503、508、509、510、511、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534等44筆土地（即系爭44筆土地）。	原審卷㈠第6頁

（續上頁）

2	臺北市政府102年2月23日核准之開發單元	以系爭44筆土地，加計同區段452-2、467、474、478、479、480、481、482、483、484、484-1、485、486、487、488、489、490、491、491-1、492、493、494、495、495-1、496、497、517、518地號後，共核准72筆土地。	原審卷㈠第264頁
3	臺北市政府地政局逕為分割後確定之開發單元	以編號2所示72筆土地，加計於102年4月17日逕為分割新增之452-3、457-1、458-1、463-1、464-1、467-1、496-2、500-1、502-1、503-1、509-1地號等11筆後，確定開發單元共83筆（即系爭83筆土地）。	原審卷㈠第265頁

附表二（系爭44筆土地及私有建物所有權人明細）

編號	所有權人	地號	土地持分面積：坪	私有建物建號	建物持分面積：坪	卷證頁數
1	黃苡景（即黃淑娟）	455	7.56			證人黃苡景於本院證詞（本院卷㈡第212至215頁）
		456	0.76			
		457、457-1	9.23	914	30.49	
2	被上訴人	498	10.13	923	30.77	原審卷㈠第216頁證明書
3	邱梅芬	456	0.76			原審卷㈠第218頁證明書
		457、457-1	9.23	915	30.49	
4	林慧雯	458、458-1	26.92	370	47.14	原審卷㈠第219頁證明書
		459	2.72			
		460	6.05			
		461	6.35			
		462	2.72			
		463、463-1	27.23	371	47.14	
		464、464-1	27.83	372	48.60	

（續上頁）

		465	3.03			
		466	6.35			
5	林紅芸	510	46.58	350	77.07	原審卷㈠第220頁證明書
		511	9.38			
		523	24.50	367	50.67	
		524	5.14			
		525	5.14	368	50.67	
		526	24.50			
6	黃和平	513	5.14	82	50.67	原審卷㈠第221頁證明書
		514	24.50			
7	簡明彥	515	24.50	226	50.67	原審卷㈠第222頁證明書
		516	514			
8	吳建樺	517	1.05	57	10.37	原審卷㈠第223頁證明書
		518	5.02			
9	吳俐瑩	517	1.05	57	10.37	原審卷㈠第224頁證明書
		518	5.02			
10	林玟秀	517	3.04	57	29.93	原審卷㈠第225頁證明書
		518	14.46			
11	林和堂	527	24.50	369	52.87	原審卷㈠第231頁證明書
		528	5.14			
		529	2.57	373、2758、	78.74	

（續上頁）

		530	12.10	2759		
		531	2.12			
		532	11.04			
		533	1.36			
		534	0.61			
12	林錦泓	498	10.13	924	30.77	原審卷㈠第232頁證明書
13	王淑珍	498	10.13	24	27.81	原審卷㈠第233頁證明書
14	顏秀芳	498	5.07	56	15.39	原審卷㈠第234頁證明書
15	顏正福	498	5.07	56	15.39	原審卷㈠第235頁證明書
16	李邱碧珠	499	1.40	910	4.16	原審卷㈠第236頁證明書
17	周玉美	499	8.39	913	22.32	原審卷㈠第237頁證明書
18	黃素月	499	8.39	912	24.96	原審卷㈠第237-1頁證明書
19	蕭賴岑雪	499	8.39	911	24.96	原審卷㈠第238頁證明書
20	陳高麗輝	500、500-1	9.00	985	30.03	原審卷㈠第239頁證明書
21	林鴻廣	500、500-1	9.00	14	30.03	原審卷㈠第240頁證明書
22	林鴻樹	500、500-1	9.00	984	31.55	原審卷㈠第241頁證明書
23	陳俊松	500、500-1	9.00	986	27.76	原審卷㈠第242頁證明書
24	葉敏羚	501	7.87	932	4.61	原審卷㈠第243頁證明書
25	葉蔓葶	501	7.87	931	30.49	原審卷㈠第244頁證明書
26	葉瀅葶	501	7.87	930	33.12	原審卷㈠第245頁證明書
27	葉永祥	501	7.87	928、932	29.27	原審卷㈠第247頁證明書

（續上頁）

		502、502-1	6.43	925	16.09	
28	鍾安榆	502、502-1	12.86	926	32.17	原審卷㈠第248頁證明書
29	蘇美容	502、502-1	12.86	927	32.17	原審卷㈠第249頁證明書
30	王瓊慧	503、503-1	12.18	1028	33.70	原審卷㈠第251頁證明書
31	李郭素英	508	11.50	54	24.76	原審卷㈠第253頁證明書
32	陳世傑	508	11.50	917	24.76	原審卷㈠第254頁證明書
		509、509-1	17.09	920	35.63	
33	李玥禎	509、509-1	17.09	69	35.63	原審卷㈠第255頁證明書
34	周義雄	509、509-1	17.09	922	35.64	原審卷㈠第256頁證明書
35	陳秋絹	509、509-1	17.09	921	35.63	原審卷㈠第257頁證明書
36	劉陳淑芬	521	5.14	366	50.67	103年11月23日死亡，應自同意人數中剔除。
		522	24.50			
37	劉福生	456	0.76			104年8月20日死亡，應自同意人數中剔除。
		457、457-1	9.23	916	30.49	
38	葉永茂	501	7.87	929、932	35.10	101年11月26日贈與其妻王淑華，王淑華出具證明書不能證明葉永茂於100年6月1日前已出具事業計畫同意書，應自同意人數中剔除。
		502、502-1	6.43	925	16.09	
39	謝雪梅	503、503-1	12.18	1029	33.70	100年7月22日出售謝銘倫，謝銘倫出具證明書不能證明謝雪梅於100年6月1日前已出具事業計畫同意書，應自同意人數中剔除。
40	葉永和	501		932	4.61	102年7月30日出售謝純雅，

（續上頁）

						謝純雅出具證明書不能證明葉永和於100年6月1日前已出具事業計畫同意書，應自同意人數中剔除。
		503、503-1	6.09	1027	16.85	
41	林美崙	529	2.57	373、2758、2759	78.73	編號41至56部分，兩造不爭執左列之所有權人未於100年6月1日前出具事業計畫同意書予被上訴人。
		530	12.10			
		532	11.04			
		533	1.36			
		534	0.61			
42	劉民貞	456	0.76	33	30.49	
		457、457-1	9.23			
43	余陳嫦娥	519	24.50	365	50.67	
		520	5.14			
44	林陳澄碧	499	0.70	910	2.08	
45	邱忠源	499	1.40	910	4.16	
46	邱忠義	499	1.40	910	4.16	
47	陳澄秀	499	0.70	910	2.08	
48	陳澄美	499	0.70	910	2.08	
49	陳錦川	499	0.70	910	2.08	
50	陳錦文	499	0.70	910	2.08	
51	陳錦陽	499	0.70	910	2.08	
52	葉永乾	501		932	4.61	
		503、503-1	6.09	1027	16.85	

（續上頁）

53	丁瑞雲	502、502-1	12.86	25	32.17	
54	戴毓志	503、503-1	12.18	1030	33.70	
55	張瓊文	508	11.50	918	24.76	
56	顏淑敏	508	11.50	919	24.76	
	共56人		873.32坪		35.63	本院認定同意人數共35人

附表三：被上訴人於102年5月3日起至104年3月17日前已取得之計畫同意書，其卷證頁數如下：

原審卷㈡第130頁正反面、第131頁反面至第133頁、第134頁正反面、第136至137頁、第139至144頁反面、第143頁、第147頁反面至148頁、第149至150頁、第151頁、第152頁、第153頁、第154頁至第155頁反面、第158頁反面至第160頁反面、第161頁反面、第163頁正反面、第166頁反面、第168頁正反面、第170頁至171頁、第174頁反面至第175頁反面、第176頁反面至第177頁反面、第178頁反面至第179頁、第180頁正反面、第181頁反面至第182頁、第183頁、第184頁至186頁反面、第187頁反面至第190頁反面、第192頁反面至第193頁反面、第194頁反面至第195頁、第196頁正反面、第199頁至第201頁、第202頁、第203頁、第205至207頁反面、第208頁反面、第209頁反面、第211頁反面至第213頁、第214頁、215頁反面、第217頁正反面、第219頁。