

裁判字號：最高法院 98 年台上字第 78 號民事判決

裁判日期：民國 98 年 01 月 15 日

裁判案由：損害賠償

最高法院民事判決 九十八年度台上字第七八號

上訴人 恆鉅開發股份有限公司

法定代理人 甲○○

訴訟代理人 常照倫律師

被上訴人 財政部國有財產局台灣中區辦事處

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國九十七年八月二十七日台灣高等法院台中分院第二審更審判決（九十七年度重上更(一)字第第六號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件上訴人主張：兩造於民國九十二年十一月十八日簽訂國有非公用財產委託經營契約（下稱系爭契約），被上訴人將其管理之台中縣太平市○○路一九之一九四地號土地（下稱系爭土地）委由伊經營，伊已依約繳付訂約權利金、履約保證金及經營權利金，合計新台幣（下同）二百四十三萬四千二百三十八元。嗣伊以系爭土地向台中縣政府申請臨時建築執照，竟以未檢附台中縣太平市公所出具五年內「不開發證明」為由而遭退件，始查知被上訴人早於九十一年九月十日將系爭土地無償撥與訴外人台中縣消防局使用，致台中縣太平市公所無法出具「不開發證明」。被上訴人未盡提供申請建築執照所需一切文件之附隨義務，雖經催告後仍未履行，伊業於九十三年五月十九日解除契約。被上訴人於同年六月二日文中亦表示同意終止契約，兩造已合意解除契約。被上訴人除應返還伊上開所繳款項外，尚需賠償伊所受損害三百八十六萬三千七百元，及加倍返還押標金二十萬九千八百三十四元。又縱伊解約不合法，然被上訴人隱匿已將系爭土地撥與他人使用之事實，致伊受騙而簽訂系爭契約，依民法第九十二條規定，伊亦得撤銷訂約之意思表示。且被上訴人明知系爭土地無法取得建築執照，仍委託伊經營，係以不能之給付為標的，依民法第二百四十六條規定，契約應屬無效等情。爰依民法第一百八十四條、第二百二十七條、第二百四十七條第一項、第二百四十九條第三款及第二百五十九條規定，求為命被上訴人給付伊六百五十萬七千七百七十二元，及其中二百四十三萬四千二百三十八元自九十三年一月三十一日起，餘四百零七萬三千五百三十四元自九十四年一月六日起算之法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：伊雖曾同意將系爭土地撥與台中縣消防局供作興建辦公廳舍之用，惟嗣因無經費預算，且未經核定發布實施，並未完成撥用程序，該土地仍屬公共設施保留地，上訴人自得依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法申請建築執照。縱系爭土地無法興建臨時建物，上訴人尚得以其他利用方式從事經營，系爭契約並非不能履行，上訴人無權解除契約。又伊九十二年六月二日函中表示同意終止契約係附有除保證金外，其餘款項不退還之條件，因上訴人不同意，兩造自未合意終止契約。再者，伊從未隱瞞台中縣消防局申請撥用土地之事，並無詐欺情事，上訴人撤銷簽約之意思表示，亦不合法等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴判決，駁回其上訴，無非以：依系爭契約第六條第三項前段約定，上訴人在系爭土地上為增加設施，應依「建築管理相關法令」申請建築執照，因此，上訴人向台中縣政府申請系爭土地之臨時建築執照時，台中縣政府認應提出「土地不開發證明」即「近期無開發計劃」證明，始可核發建築執照。又依台中縣政府函示，是否核發本件五年內不開發證明為社區性機關之系爭土地所在台中縣太平市公所。而該公所以系爭土地為台中縣消防局遷建用地辦理土地撥用中，而未依法核發之行為，與被上訴人無關，尚難認為係被上訴人之義務或其附隨義務。上訴人主張解除系爭契約，並請求回復原狀及損害賠償云云，自屬無據。次查系爭土地於兩造簽訂系爭契約前，既尚未完成撥用手續，自難僅憑台中縣消防局已申請撥用之單方意思，遽認被上訴人有詐欺之故意，上訴人主張撤銷訂立系爭契約，並請求因之所受之損害，亦屬無據。另系爭委託經營之土地並無不得興建建物之法令限制，上訴人主張其係以不能之給付為標的，契約應屬無效，及其得依民法第二百四十九條第三款規定請求加倍返還押標金，亦非有據。且兩造自始就合意終止委託經營契約並無意思表示之合致，復未曾發生終止契約之效力，上訴人主張兩造契約已合意解除，並不足取。再者，兩造簽約時，並無顯失公平或違背誠信原則。上訴人就系爭土地又無不得使用之情形，或舉證證明被上訴人有違約情事，其請求退還其所繳納之訂約權利金、經營權利金及履約保證金，顯乏依據。從而，上訴人依民法第一百八十四條、第二百二十七條、第二百四十七條第一項、第二百四十九條第三款及第二百五十九條之規定，請求被上訴人給付六百五十萬七千七百七十二元本息，均有未合，應予駁回等詞，為其論據。

按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第二百二十七條不完全給付之規定行使其權利。又解釋契約應通觀全文，參酌一切資料於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面，致失立約之真意。依系爭契約第六條第三項約定：「乙方（

指上訴人)增加前項設施,應依建築管理相關法令申請建築執照」,可知被上訴人所交付之系爭土地,必係能申請建築執照以興建建物之土地,始能符合系爭契約委託上訴人經營之目的,被上訴人依誠信原則或契約的補充解釋(契約漏洞之填補)自負有協助上訴人申請取得該建造執照之義務,以履行實現系爭契約訂約之經濟目的。本件台中縣太平市公所因被上訴人將系爭土地無償撥與訴外人台中縣消防局使用,而不予出具「不開發證明」,致上訴人嗣以系爭土地向台中縣政府申請臨時建築執照,遭該局以未檢附五年內「不開發證明」為由退件,乃原審所認定之事實,並為被上訴人所不爭執。則被上訴人因其未盡協力使上訴人取得建造執照之義務,以實現訂立系爭契約之目的,能否謂被上訴人未違反系爭契約附隨之義務,上訴人是否不得依民法第二百二十七條不完全給付之規定主張權利,即非無再事研酌之餘地。原審未遑詳察,遽以前揭理由為上訴人不利之論斷,尚嫌率斷。上訴論旨,指摘原判決不當,求予廢棄,非無理由。

據上論結,本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項,判決如主文。

中 華 民 國 九 十 八 年 一 月 十 五 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 朱 建 男

法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 沈 方 維

法官 陳 碧 玉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 八 年 二 月 三 日

v