

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第207號

原告 林義盛

林陳味妙

前列二人共同

訴訟代理人 梁繼澤律師

複代理人 童行律師

訴訟代理人 賴其均律師

被告 合強開發股份有限公司

法定代理人 李偉城

訴訟代理人 粘舜權律師

被告 元馥建設股份有限公司

法定代理人 林冠之

訴訟代理人 江燕偉律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，經本院於民國112年1月3日言詞辯論終結，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、程序上理由

一、本件原告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，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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。原告與被告合強公司簽定之合建契約書（下稱系爭契約）第11條約定：「甲、乙雙方因本合約履行涉訟時，以台灣板橋地方法院為第一審管轄法院」（見臺北

01 地方法院110年度重訴字1044號卷第15~28頁，下稱北院
02 卷)，本院有管轄權。

03 貳、實體上理由

04 一、原告起訴主張：緣原告等與被告合強開發股份有限公司（下
05 稱合強公司）於民國（下同）102年5月11日簽定系爭契約，
06 約定由原告提供坐落於新北市三重區大同南段111、112、11
07 3、114、115、129、129-1地號土地共7筆，土地面積共209.
08 97平方公尺，權利範圍1分之1及地上建物：「新北市○○區
09 ○○路0段000巷0號」、「新北市○○區○○路0段000號」
10 （下稱系爭房地），由被告合強公司辦理建造執照申請、動
11 工興建，並於取得使用執照後六個月內完工交屋，原告於10
12 4年2月16日依系爭契約第10條之約定將系爭房地辦理信託登
13 記予被告合強公司指定之陽信商業銀行並簽署信託契約（下
14 稱系爭信託契約），被告合強公司並委請被告元馥建設股份
15 有限公司（下稱元馥公司）共同擔任系爭信託契約之乙方，
16 且系爭信託契約中記載「緣甲、乙雙方為使合作興建新北市
17 三重區大同南段住宅大樓案（以下簡稱本專案）工程能順利
18 興建至完工交屋…」等語，被告元馥公司曾於107年12月25
19 日向新北市政府申請都市計畫土地使用分區證明書，內容包
20 含系爭土地中111至115地號土地之都市計畫案名等資料，足
21 徵被告元馥公司確有參與並協助被告合強公司履行系爭契約
22 之主觀意思及外觀，核屬系爭契約之投資興建人無誤，依系
23 爭契約第2條第7項第1款之約定，被告等應於簽訂合建及信
24 託契約後申請建造執照，並於領得建造執照後依法定期限動
25 工興建，被告等於104年2月間取得新北市政府工務局核發之
26 拆除執照後，已於同年3月間將系爭房屋拆除完畢。惟自系
27 爭房屋拆除完畢至今被告等仍未依系爭契約之約定向主管機
28 關取得建造執照，原告等遂於109年8月10日委請梁繼澤律師
29 向被告等發送律師函，催告被告合強公司應於函到後30日內
30 取得建造執照，然被告等遲至同年11月間仍未取得建造執
31 照，顯已逾上開期限且無法於系爭土地動工興建，原告於11

01 0年6月18日寄發原證6之存證信函，終止與系爭合建契約及
02 03年12月4日補充協議書，依據民法第216條、第226條第1
03 項、229條第2項、最高法院94年度台上字第1963號、95年度
04 台上字第2010號判決、臺灣高等法院108年度上更三字第24
05 號民事判決參照意旨，系爭契約第1條第5項第3款以下之約
06 定，甲方即原告等於合建契約履行完畢後得分配之面積約計
07 390坪（含主建物、附屬建物及共同使用部分，含機車停車
08 空間），以及另依原告等於103年12月4日與建方代表簽訂之
09 補充協議所示，被告合強公司因設計之失誤導致原告等得分
10 配之店鋪面寬減少，爰與原告等另行協議以提供A10店鋪、
11 店鋪獨立門牌及出入口、提高補償費等條件作為設計失誤之
12 補償。又被告等明知若未取得全體參與本合建案之住戶出具
13 之拆除同意書，即有可能造成本合建案無法取得建築執照並
14 動工興建，然被告等竟於未取得訴外人王美玲出具之拆除同
15 意書之際，即拆除原告等之房屋，嗣本合建案因被告等無法
16 即時取得訴外人王美玲之拆除同意書致新北市政府工務局於
17 107年6月6日發函通知被告等駁回本件合建申請案，被告於
18 當時並無不能取得王美玲之建物拆除同意書而重新申請建造
19 執照之情事，且建造執照之申請遭駁回，並非不得重新申
20 請，足見，本件契約可歸責於被告之事由，致不能履行，爰
21 依民法第227條第1項、第226條第1項及第216條之規定，提
22 起本訴，並聲明：被告等應連帶給付原告新台幣（下同）10
23 00萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
24 之五計算之利息。

25 二、被告元馥公司則以：

26 （一）原告與被告合強公司簽定系爭契約，被告元馥公司因加入系
27 爭契約負責營造之部分，故與被告合強公司、陽信銀行、橋
28 馥建築經理公司，成立信託契約，基於契約相對性原則，被
29 告元馥公司並非系爭契約之當事人，任何人均得取得土地使
30 用分區證明書，並非有參與或協助合強公司履行契約之意
31 思。

01 (二)新北市政府工務局駁回建照之申請，係因訴外人王美玲拒絕
02 簽署拆除同意書，並非可歸責於被告元馥公司。

03 三、被告合強公司則以：

04 (一)新北市政府工務局駁回建照之申請，係因訴外人王美玲拒絕
05 簽署拆除同意書，並非可歸責於被告合強公司，此為另案臺
06 灣新北地方法院108年度訴字第2214號民事判決認定在案。
07 該案判決理由係以：依據系爭合建契約第1條第2項約定，被
08 告合強公司擬出資規劃與土地所有權人合建之基地範圍，包
09 含新北市三重區大同南段113、115、117、118、119、121、
10 122、124、126、127、128、129、130、131、131之2、13
11 2、133、134、135、135-1、136、136之1、137、138、13
12 9、140、141、142、143、144、147、148、149、150、15
13 3、154、175、176、177、178、179、180、181、182、18
14 3、184、185、186、187、188、189、190等地號共52筆土
15 地。被告合強公司嗣雖與系爭合建基地之其他土地所有權人
16 均簽訂合建契約，惟就系爭合建案申請核發建築執照，經新
17 北市政府工務局於107年6月6日以被告合強公司未能提供合
18 建基地之拆除同意書而駁回其申請，被告合強公司不服提起
19 訴願，新北市政府認原處分機關處分並無違誤，於107年9月
20 7日以新北市政府工務局107年6月6日新北工建字第10710309
21 59號函、新北市政府107年9月7日新北府訴決字第107150401
22 5號函暨所附0000000000號訴願決定書駁回訴願確定，系爭
23 合建案遲未能取得建築執照，係因土地所有權人之一即訴外
24 人王美玲違約拒絕簽署拆除同意書，故系爭合建案其中15名
25 土地所有權人不願再無限期等待，書面表明不再參與系爭合
26 建案而要求解約，部分土地所有權人更陸續與被告合強公司
27 協議解除雙方間簽訂之合建契約，此亦有提出通知書、協議
28 書、臺灣高等法院109年度上移調字97號調解筆錄、臺灣新
29 北地方法院106年訴字第1792號民事判決等件足證，則系爭
30 合建案確因被告嗣自107年7月間起陸續與系爭合建案之基地
31 諸多所有權人（包含同地段121、122、124、127、130、13

01 1、131之2、132、133、134、135、135-1、136、136之1、1
02 37、138、139、140、142、143、144、147、148、176、18
03 0、182、184、189、190等地號土地所有權人）合意解除雙
04 方間合建契約而無法繼續進行，系爭合建案之目的無法達
05 成。

06 (二)上開案件經上訴二審，依據臺灣高等法院109年度上字第992
07 號民事判決，亦認定系爭建案件建造執照之申請被駁回係非
08 可歸責於被告合強公司，判決理由除上開一審判決理由外，
09 亦認為王美玲係系爭合建案土地所有權人之一，惟拒絕簽署
10 拆除同意書，而元馥公司訴請王美玲交付建物拆除同意書，
11 固經原法院106年度訴字第1792號判決王美玲應於判決附件
12 「拆除同意書」為同意之意思表示後，將上開同意書交付元
13 馥公司，然王美玲不服提起上訴，經臺灣高等法院107年度
14 重上字第339號案件廢棄發回後，由原法院107年度訴更一字
15 第13號事件受理，元馥公司於107年9月21日具狀撤回起訴，
16 而新北市政府工務局、新北市政府已依序於107年6月6日、1
17 07年9月7日駁回合強公司核發建造執照之申請及訴願確定，
18 則被告元馥公司於確定不能取得系爭合建案之建造執照後撤
19 回對王美玲之起訴，亦難認可歸責。

20 (三)鈞院109年度建字第48號民事判決，亦係因系爭建案所生之
21 訴訟，該件判決理由亦認定依據元馥公司與王美玲間之訴訟
22 時程，足認系爭建案建造執照申請被駁回係非可歸責於被告
23 合強公司，此亦請酌參。

24 (四)並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假
25 執行。

26 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第187~188頁、111年7月26日
27 筆錄）：

28 (一)原告與被告合強合強公司於102年5月11日，就原告所有系爭
29 房地，與被告簽署系爭契約，由被告合強公司辦理建築執照
30 申請，動工興建，並於取得建築執照後6個月完工交屋，有
31 原告提出原證1契約可按（見本院卷第15~28頁）。

01 (二)原告於104年2月16日與被告合強公司、元馥公司將系爭房地
02 辦理信託登記於被告合強公司所指定之陽信商業銀行，有原
03 告提出原證2之信託契約可按（見本院卷第30頁）。

04 (三)新北市政府工務局以合強公司並未提出土地之所有權人之一
05 王美玲拒絕簽署拆除同意書，而駁回合強公司建築執照之聲
06 請，有被告提出之被證2新北市政府工務局107年6月6日新北
07 工建字第107130959號函可按（見本院卷第47頁，以下簡稱
08 工務局函文）。

09 (四)另一合建之土地所有權人連淑貞請求被告合強公司；元馥公
10 司給付租金補貼等事件，經法院駁回其訴確定，有被告提出
11 之本院108年度訴字第2214號判決、台灣高等法院109年度上
12 字第992號判決可按（見本院卷第49~66頁）。

13 (五)另一合建之土地所有權人之妻陳月美請求因被告合強公司未
14 繼續進行合建，致其因此減少租金收入，訴請賠償事件，亦
15 經法院駁回其訴，有本院109年度建字第48號判決可按（見
16 本院卷第67~79頁）。

17 (六)被告合強公司訴請王美玲應交付拆除同意書等事件，經法院
18 為被告元馥公司勝訴之判決，經台灣高等法院廢棄發回審
19 理，元馥公司於107年9月21日具狀撤回其訴，有本院106年
20 度訴字第1792號判決、台灣高等法院107年度重上字第339號
21 判決可按。

22 五、本件爭點應為：(一)原告依據債務不履行之規定，請求被告
23 賠償如訴之聲明，是否有理由？（本件是否可歸責於被告之
24 事由致給付不能？），茲分述如下：

25 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
26 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
27 訴訟法277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者
28 ，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
29 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或
30 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年
31 上字第917號民事判決意旨參照）。

01 (二)原告主張元馥公司確已加入系爭合建案，自應與合強公司就
02 合建案共同負起一切責任，係以被告元馥公司另案訴請地主
03 林家賢返還保證金事件中，主張其包括與地主協商契約內
04 容，支付保證金、催告地主房屋分配及擔任與地主於履約過
05 程中之合建實質內容進行協議工作，元馥公司並主張於系爭
06 案件中主張經王美玲及被告合強公司同意加入系爭合建案而
07 成為契約當事人，並依據合建契約請求王美玲為同意拆除之
08 意思表示，被告元馥公司並非僅有營造發包，建築管理，營
09 建資金籌措等部分，尚有取得房屋、地主整合、協議補償之
10 行為，自為系爭契約之當事人云云。然查，本件原告係與合
11 強公司簽訂系爭契約後，復與合強公司及元馥公司簽訂信託
12 契約書而已，並未再與元馥公司簽訂合建契約書或其他表示
13 元馥公司加入成為系爭合建契約當事人之書面契約，自難遽
14 認元馥公司亦為系爭合建契約之當事人。被告元馥公司於另
15 案地主林家賢案件，被告元馥公司願意承擔合強公司對該地
16 主之合建權利義務，並另行與該地主簽定第二次補充協議
17 書，同意由被告元馥公司加入成為契約當事人，被告元馥公
18 司當然承受林家賢與合強公司之合建契約，有被告提出被證
19 1之補充協議書為證（見本院卷第227~233頁），然本件基礎
20 事實與該案件不同，自難引用而為有利於原告之認定。

21 (三)原告主張被告合強公司委請被告元馥公司共同擔任系爭信託
22 契約之乙方，被告元馥公司向新北市政府工務局申請使用分
23 區證明書，確實有參與並協助被告合強公司履行系爭契約之
24 主觀意思及外觀，自屬系爭契約之投資興建人，被告二人彼
25 此為使用人，負擔彼此之故意或過失云云，被告元馥公司則
26 以並未擔任系爭信託契約之乙方，因被告元馥公司同為信託
27 契約之乙方，系因合建案之地主眾多，各地主信任之建商未
28 必同一，各建商各依據其合建契約對地主負責，與銀行簽訂
29 信託契約，當然必須同列為信託契約之當事人，因被告元馥
30 公司有與部分地主簽訂合建契約，故同列為信託契約之當事
31 人，並非受被告強公司之委託，被告元馥公司既未與原告簽

01 定合建契約，自不受原告與被告合強公司所簽定之系爭契約
02 之拘束等語置辯，經查，原告既未舉證原告與被告元馥公司
03 有另行簽定合建契約，或被告合強公司委託被告元馥公司興
04 建系爭合建案等事實，自難為有利於原告之認定。

05 (三)原告復主張被告於107年間告知原告合建案因其中地主王美
06 玲違約，拒不交付拆除同意書，致遭新北市工務局駁回，惟
07 被告早於106年間即已對王美玲提起訴訟，請求王美玲交付
08 拆除同意書，並於107年3月27日獲一審勝訴判決，顯無不能
09 取得王美玲拆除同意書而重新申請建造執照之情事，然被告
10 卻於該案勝訴後，函知新北市政府工務局以：因王美玲拒絕
11 簽署拆除同意書，並已提出上訴，解約，其他所有權人因此
12 要求解約，已無完成合建契約之可能，被告元馥公司於新北
13 市政府工務局於107年6月6日駁回後，隨即於107年6月21日
14 向王美玲發函解除合建契約，於同年9月21日撤回起訴，致
15 無法取得王美玲之拆除同意書，重新取得建照，已違反系爭
16 契約所定整合基地供興建大樓之義務，自可歸責於被告之事
17 由致給付不能云云。然查，被告早於103年2月27日提出申請
18 建照，有建照執照申請書可按（見本院卷第45頁），因王美
19 玲拒不交付拆除同意書，此觀本院觀諸被告元馥公司與王美
20 玲間訴訟時程：

21 ①107年3月27日本院為被告元馥公司勝訴之判決：「被告應於
22 附件『拆除同意書』為同意之意思表示後，將上開同意書交
23 付原告」，有本院106年度訴字第1792號判決可按（以下簡稱
24 1792號判決）。

25 ②107年6月6日新北市政府工務局新北工建字第1071030959號
26 函撤照，有被告提出被證2函為可按（見本院卷第47~8
27 頁）。

28 ③107年6月28日因台灣高等法院復廢棄1792號判決發回原審法
29 院，有台灣高等法院107年度重上字第339號判決可按。

30 ④107年9月7日訴願駁回。

31 ⑤107年9月19日被告元馥公司撤回1792號案件之起訴等說明事

實。

再參以台灣高等法院109年度上字第992號判決認定系爭合建案無法履行，不可歸責於被告之原因如下：

①本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之，建築法第11條定有明文。查合強公司就系爭合建案之基地範圍於103年3月4日起多次向新北市政府工務局申請建造執照，因其上仍有地上物存在，如未申請拆除執照將原有執照併案作廢，原建築基地之法定空地無從變更其性質，系爭合建案之申請基地將生法定空地重複使用之問題，而地上建物拆除同意書係屬申請建造執照及拆除執照之必要文件，合強公司因未能取得王美玲之拆除同意書，遭新北市政府駁回建造執照申請確定，有新北市政府訴願決定書可稽，則在系爭合建案基地範圍未變更，且系爭合建案之土地所有權人陸續表明不願繼續參與合建，元馥公司始於109年9月21日撤回系爭案件，被告自無從再依系爭合建案之基地範圍申請建造執照，自屬不可歸責（見本院卷第55~65頁）。

②王美玲就系爭案件原法院判決其敗訴後，不服提起上訴，且系爭合建案之基地範圍土地所有權人宋月桂、張月嬌、林致雄、黃玉玲、王柔樺、王柔鐸、王惠民、蔡美秀、李政諺、蔡朝光、蔡承蒼、賴寶川、林琮原、林琮琪分別於107年5月16日至同年6月18日期間內發文新北市政府及合強公司表明不願參與系爭合建案之意思（見原審卷一105至123頁），系爭合建案之建造執照申請於107年6月6日經新北市政府工務局駁回，則合強公司在建造執照申請經駁回後，排除王美玲之建物所在土地，與部分地主重新議定契約，並就無意願參

與變更後合建案之地主，簽定協議書及調解筆錄合意解除契約（見原審卷一401至519頁），乃係因應外在合建條件之變化，所為變更合建範圍之行為，難認有可歸責之事由。

③於王美玲拒絕交付拆除同意書，系爭合建案部分土地所有權人表明無意願參與合建，且系爭合建案之建造執照申請案經駁回，致基地範圍及建築規劃變異之情形下，合強公司發函通知地主修正系爭合建契約，地主既未為回覆，可認無意因應外在合建條件之變化而為變更修正之磋商，難認系爭合建案無法履行可歸責於被告。

綜上各情，被告公司早在103年2月27日即已積極申請系爭契約建照，因地主王美玲拒絕交付拆除同意書，雖經提起訴訟，新北市政府工務局於107年6月6日撤照後，被告元馥公司與王美玲間訴訟仍尚未確定，陸續有其他地主陸續提出解約，不願意再進行合建，被告元馥公司之訴願亦遭駁回，因此，被告已無進行系爭契約之合建案之實益，被告元馥公司撤回起訴與王美玲間之訴訟，從而，被告雖函知新北市政府工務局告知本件合建案已無法繼續，系因系爭合建案未獲得全部所有權人之同意，亦無法取得拆除執照，無法完成合建，因涉及土地所有權人甚多，故無法撤件，請求新北市政府工務局依法處理等語，僅係說明系爭合建案之進行情形，自難認被告合強公司自認有可歸責之事由。

（四）原告復主張被告未能順利取得王美玲之拆除同意書，仍可依據系爭契約第10條第3項之約定，原告既已授權被告全權規劃處理鄰地合建之事宜，並以新基地重新申請建照，卻無作為，亦未重新規劃，致使原告受有拆除房屋之損失，自有可歸責之事由，縱使有不可歸責於被告之事由，亦應返還被告放任原告拆除房屋受有房屋價值及未能使用之重大經濟上損失之對待給付云云。經查，原告之土地與其他同意重新新建之地主並不相連，無法一起合建，且被告元馥公司建議原告與被告合強公司解約，重新與被告元馥公司簽約，被告元馥公司同意為原告獨立新建屋，亦為原告所不同意，況原告已

01 受領拆遷補償費2116萬5000元，保證金1000萬元等情，有被
02 告提出之被證4之之支付明細可按（見本院卷第277頁）。原
03 告拆除房屋顯已受領相當補償，原告並未舉證尚受有何項損
04 失，原告雖請求鑑定損失，但經本院於111年11月22日言詞
05 辯論期日曉諭原告於3日內提出鑑定內容之書狀，但延滯112
06 年1月3日言詞辯論期日，原告仍未具狀說明鑑定內容，自難
07 為有利於原告之認定。

08 (五)系爭合建案之其他地主連淑貞、陳月美訴請被告合強公司、
09 元馥公司給付租金補貼等事件，均為法院為敗訴判決確定，
10 有本院108年度訴字第2214號判決、台灣高等法院109年度上
11 字第992號判決、109年度建字第48號判決可按，且為兩造所
12 不爭，均一致認定系爭合建案給付不能並非可歸責於被告之
13 事由，附此敘明。

14 (六)綜上所述，本件原告就其主張元馥公司應受系爭合建契約拘
15 束，及系爭合建契約因可歸責於被告而陷於給付不能，原告
16 所受損害1000萬元之有利於己事實，均未舉證以實其說，自
17 難信為真實。

18 六、綜上述，原告依據依民法第227條第1項、第226條第1項及第
19 216條之規定，請求被告應連帶給付原告1000萬元及自起訴
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
21 息，並無理由，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
23 與判決結果無涉，爰不一一論述。

24 八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前
25 段、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
27 民事第三庭 法 官 徐玉玲

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日

