臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第192號

原　　告　首泰建設股份有限公司
法定代理人　羅李阿昭
訴訟代理人　郭瓔滿律師
　　洪瑋彤律師
被　　告　張幸一
　　林素梅
　　張幸二
　　楊貴華
上　四　人
訴訟代理人　王有民律師
複　代理人　曾澤宏律師
被　　告　林進花
　　張鈞翔
　　張桓耀
上　三　人
訴訟代理人　林銘龍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年5月19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

甲、程序方面：

壹、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，民事訴訟法第24條第1 項定有明文。本件被告分別與原告簽訂之「天母段一小段300地號等土地合建契約-A+C區」第20條、「天母段一小段302-2地號等土地合建契約-B區」第20條，合意約定以本院為第一審管轄法院，是本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3 款定有明文。次按聲明於請求金錢賠償損害之訴，原告得在民事訴訟法第244 條第1 項第2 款之原因事實範圍內，僅表明其全部請求之最低金額，而於第一審言詞辯論終結前補充其聲明，同法第244 條第4 項亦有明文。查原告起訴時，主張因被告等人就兩造間合建契約有給付不能之債務不履行情事，致原告受有積極損害（即所受損害）、消極損害（即所失利益），被告應負不真正連帶之損害賠償責任，原告就所受損害部分請求各被告賠償新台幣（下同）4,461萬9,446元，就所失利益部分暫予保留，故起訴時聲明第1 至7 項請求被告各給付之本金部分為4,461萬9,446元；嗣於審理中，減縮其請求所受損害之金額為2,708萬5,106元，嗣於言詞辯論終結前補充其請求之所失利益金額為7,291萬4,894元（見本院卷㈢第327頁），核與前揭規定並無不合，應予准許。

乙、實體部分：

壹、原告起訴主張：

一、緣被告張幸一、林素梅（按係張幸一之配偶）、張幸二、楊貴華（按係張幸二之配偶）、林進花（按係已歿之張幸三之配偶）、張鈞翔（按係張幸三與林進花之子女）、張桓耀（按係張幸三與林進花之子女）分別與原告首泰建設股份有限公司(下稱首泰公司)於民國103年10、11月間簽訂「天母段一小段300地號等土地合建契約－A+C區」、「天母段一小段302-2地號等土地合建契約－B區」(下合稱兩造合建契約)，約定由被告等人分別提供其所有坐落於臺北市士林區天母段一小段300、300-1、300-5、300-6、302、302-1、302-2、302-3、302-5、302-6、303、303-1、303-2、303-3、303-4、304、304-1、304-2、304-3、304-4地號等建築用地(下合稱系爭合建土地)，並由原告提供興建資金依據都市更新程序進行開發建築。原告已於106年5月22日申請報核程序

時，即整合並取得（都市更新單元內）土地面積部分99.5%、合法建物面積部分100%之同意比例。詎被告等人於109年12月28日將其所有之前開土地及建物出售予訴外人阿曼開發股份有限公司(下稱阿曼公司)，並於110年3月25日完成移轉登記，此後阿曼公司又於同年3月29日將前揭土地及建物以信託為原因移轉登記予華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）。本件被告等人將系爭合建土地移轉於他人，顯已不能履行提供合建土地之契約義務，致合建行為無從完成，構成嗣後給付不能，原告依合建契約第16條第1項約定、民法第226條第1項規定，向被告等人請求損害賠償，包括：所受損害2,708萬5,106元（含設計監造等費用共計為2,203萬元、其他雜支費用共計26萬7,666元、合建保證金478萬7,440元）、所失利益7,291萬4,894元（即原告因本合建案可獲之利益，經計算後原為3億5,213萬2,052元，原告僅請求此所失利益總金額之20.71％即7,291萬4,894元）；以上合計1億元。被告等人所負損害賠償責任雖非連帶，然其等將合建土地出賣予阿曼公司之行為同為造成損害之共同原因，責任無從區分，應構成不真正連帶債務關係。至於被告等人辯稱得依兩造合建契約第17條第2項解除契約云云，並不可採，被告等人與另合建地主張琬琳（按係張幸三與訴外人之子女）分別與原告簽訂之合建契約，有民法第258條第2項解除權行使不可分原則之適用，且該解除約定須符合「以書面通知表達解約之意」之要式約定、「歸還全數保證金」之要物約定，而另名合建地主張琬琳未以書面通知原告表達解約之意，亦未將保證金全數歸還原告，又原告於106年5月22日將都市更新事業計畫案向臺北市政府掛號，堪認已於兩造合建契約後3年內履行報核義務，再被告等人以原告拒絕提供匯款帳戶而有受領遲延為由所為清償提存，屬不依債務本旨之提存，不生清償效力，況於被告等人買賣及移轉合建土地時點，被告林素梅、張幸二、楊貴華尚有合建保證金未歸還，自不發生解除契約之效力。

二、聲明：

㈠、被告張幸一應給付原告1 億元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈡、被告林素梅應給付原告1 億元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈢、被告張幸二應給付原告1 億元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈣、被告楊貴華應給付原告1 億元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈤、被告林進花應給付原告1 億元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈥、被告張鈞翔應給付原告1 億元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈦、被告張桓耀應給付原告1 億元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈧、第㈠項至第㈦項請求中被告任1人對原告為給付時，其餘被告就該給付範圍內免除給付義務。

㈨、第㈠項至第㈦項如受有利判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

貳、被告林進花、張鈞翔、張桓耀之辯稱：

一、兩造合建契約原告早因可歸責事由而違約在先，於伊等解約之前歷經快十年仍未完成應完成之合建都更程序，合建都更案早已於107年間即經主管機關駁回及失效，伊等亦早已依約解除與原告間所有合建契約：㈠原告雖曾於106年5月22日向主管機關報核，惟報核時所檢附之部分事業計劃同意書所載產權與立同意書人報核時權屬資料不一致，依規定屬不得補正事實，其同意書應予扣除，不計入同意比例計算，經重新核算同意比例未達都市更新條例規定之法定門檻，故早經主管機關於106年6月16日予以駁回，嗣原告雖又於106年8月23日重新辦理更新單元併同事業計畫報核，惟再經主管機關於107年9月6日、107年10月8日（斯時均已超過兩造簽約後3

年期限）要求原告補正，惟逾補正期限原告仍未提送補正資料，終遭主管機關駁回合建都更計劃案之申請而失效，嗣後原告即無任何作為，顯見原告方面早因可歸責於原告之事由而致違約，且就該合建都更案根本未完成任何報核程序，更早經主管機關駁回而失效；又伊等亦早依合建契約第17條第2項約定，於110年2月22日（原告於隔日23日收受）寄發存證信函向原告解除所有兩造間合建契約，並請原告於函到後三日內提供匯款帳戶，以利匯款歸還合建保證金，惟原告故意不提供匯款帳戶，故伊等再於110年3月17日（原告於隔日18日收受）寄存證信函予原告，重申解約等上情，不料原告仍故意置之不理而拒絕受領合建保證金，故伊等已於110年3月23日至法院完成提存程序，是伊等早已合法解除契約。再原告辯稱其報核不通過之原因之一，乃係可歸責於被告張幸一、林素梅等人，除原告亦確實未符合整合之要件，退步言之，不論是否歸責於他人，亦均與伊等無涉，原告未能完成報核義務，自屬違約在先。再原告自承本件都更計畫之其他土地所有人已與原告合意解除契約，故本件合建案早已無法履行，且屬可歸責於原告之事由所致；另原告請求之損害賠償計算，均不可採，原告請求伊等賠償，並無理由。

二、聲明：

㈠、原告之訴駁回。

㈡、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、被告張幸一、林素梅、張幸二、楊貴華辯稱：

一、原告未能履行合建契約所定之契約義務，伊等亦已解除合建契約，並無債務不履行責任：原告擔任合建土地都市計畫專案之實施者，被告張幸一、林素梅於106年3月15日即已出具都市更新計畫同意書予原告，原告委託訴外人弘傑公司辦理都市更新專案計畫，卻延遲2個月時間，至106年5月22日始提出都市更新事業計畫案報告書於臺北市都市更新處（即第一次送件），原告於送件前未詳加以確認立同意書人與土地最新謄本所載之所有權人及應有部分比例是否正確，未盡其

善良管理人注意義務，臺北市都市更新處因而於106年6月駁回其核備，嗣原告於106年8月23日重新送件後（即第二次送件），已無立同意書人與土地謄本所載內容不一致之情形，然106年11月22日因合建土地之其他共有人張幸進（按係張幸一、張幸二、張幸三之弟）、張翰中（按係張幸進之子）向臺北市都市更新處合法撤回都市更新事業計畫同意書，以致合建土地之都市計畫更新案未達都市更新條例所定比例之同意，經臺北市都市更新處函請原告定期補正，原告均未能於補正期間內提送其他共有人之同意書，臺北市政府於107年10月31日駁回原告第二次送件，原告該次送件核備遭駁回，純係合建土地之其他共有人所致，概與張幸一等人無關，顯見原告未盡契約義務而違約在先；又被告等人與另合建地主張琬琳分別與原告簽訂合建契約，無解除權行使不可分原則之適用，且依合建契約第17條第2 項約定，被告等合建地主得單方向原告通知解約，此時即發生解約效力，該約定後段雖有「並於歸還全數合建保證金予乙方」等文字，旨在強調合建契約解除後之法律效果，並非將「返還合建保證金」列為解除合建契約之構成要件，況伊等已將所收受之合建保證金全數返還原告在案，已合法解除契約。另原告請求賠償亦無理由，合建保證金業經被告等人辦理清償提存已無損害外，其餘支出均屬信賴利益，並非債務不履行損害賠償之範圍，至於所失利益，原告均無提出證據以實其說。

二、聲明：

㈠、原告之訴駁回。

㈡、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

肆、兩造不爭執事項（見本院卷㈢第14至17、102至104頁）：

一、原告於103年10月24日、11月24日及105年3月10日分別與被告7人及另共有人張琬琳等8人就坐落臺北市士林區天母段一小段300、300-6、302、302-5、303、303-3、304、304-3地號土地(即A區土地)、300-1、300-5、302-1、302-3、302-6、303-1、303-4、304-1、304-4地號土地(即C區土地)簽

訂「天母段一小段300地號等土地合建契約-A+C區」，以及同小段302-2、303-2、304-2地號土地(即B區土地)簽訂「天母段一小段302-2地號等土地合建契約-B區」(即兩造合建契約)，並交付建築保證金共計478萬7,440元（見本院卷㈠第36至330、449至461頁，卷㈡第220至259頁）。

二、105年11月23日經臺北市政府核准「劃定臺北市○○區○○段○○段00000地號等13筆土地為更新單元」（見本院卷㈡第434至436頁之臺北市政府105年11月23日府都新字第10521287100號函)。

三、106年4月14日舉行「擬訂臺北市○○區○○段○○段00000地號等13筆土地都市更新計畫案」公聽會(見本院卷㈡第438至456頁）。

四、106年4月27日被告張幸一將天母段一小段300、300-6、302、302-5、304、304-3地號土地應有部分(皆1/4)贈與被告林素梅，於106年5月15日辦妥「夫妻贈與」移轉登記(見本院卷㈡第458至469頁）。

五、原告委託弘傑開發事業股份有限公司（下稱弘傑公司）於106年5月22日檢送「擬定臺北市○○區○○段○○段00000地號土地等13筆土地都市更新事業計畫案」報告書、附件冊、不動產估價報告書及事業計畫圖向臺北市都市更新處申請報核；嗣經臺北市政府以：本案實施者報核時檢附之部分事業計畫同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致，依臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第6點規定屬不得補正事項，故依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規定，而於106年6 月16日駁回旨揭計劃案之申請（見本院卷㈡第470頁，及第472至473頁之臺北市政府106年6月16日府都新字第10631132700號函)。

六、原告委託弘傑公司於106年8月23日重新申請都市更新事業計畫報核，經臺北市政府都市更新處於107年9月6日、107年10月8日函請原告補正，臺北市政府於107年10月31日駁回申請（見本院卷㈢第168至169頁之臺北市政府107年10月31日府

都新字第10631947000號函）。

七、109年12月28日被告7人將前開Ａ、Ｂ、Ｃ區土地出賣予第三人阿曼公司，並於110年3月25日完成移轉登記；嗣阿曼公司於同年3月29日以信託為原因移轉登記予華泰銀行(見本院卷㈠第355至396頁)。

八、被告7人於110年2月22日、110年3月17日、24日寄發存證信函予原告通知解約、函請提供銀行帳戶退還合建保證金；被告林進花、張鈞翔、張桓耀於110年3月23日將保證金84萬元、72萬元、72萬元提存於本院提存所（本院110年度存字第585、586、587號），被告林素梅於110年3月23日、110年8月5日各將保證金7萬4,980元、6萬4,400元提存於本院提存所（本院110 年度存字第588、1264號），被告林幸二、楊貴華於110年4月1日、110年9 月28日將保證金134萬4,350元、52萬3710元提存於本院提存所(本院110年度存字第648、1456號）（見本院卷㈡第78至94、142至168、480頁）。

伍、得心證之理由：

一、原告主張被告等人於109年12月28日將合建土地出賣予訴外人阿曼公司，並於110年3月25日完成移轉登記，被告等人已不能履行提供合建土地之契約義務，致合建行為無從完成，構成嗣後給付不能，且屬可歸責於被告等人之事由，而依兩造合建契約第16條第1項約定及民法第226條第1項規定，提起本件訴訟，向被告等人請求損害賠償等情。被告則辯稱：兩造合建契約原告因可歸責事由而違約在先，合建都更案早已於107年間經主管機關駁回及失效，被告等人亦早已依約解除與原告間所有合建契約，原告請求損害賠償，並無理由等語。本件兩造之爭點為：原告主張被告等人將合建土地出賣予阿曼公司，依兩造合建契約第16條第1項約定及民法第226條第1項規定，向被告等人請求損害賠償，有無理由？被告等人抗辯已依兩造合建契約第17條第2項約定解除契約，故不構成給付不能之債務不履行，有無理由？原告是否受有損害、損害金額為何？原告主張被告等人間具有不真正連帶

債務關係，有無理由？

二、經查：

㈠、按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院98年度台上字第673號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。再按兩造合建契約第16條第1 項約定，倘簽署合建契約之地主有違約情事，原告得依民法相關規定請求損害賠償（見卷㈠第44頁）；又民法第226條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償。

㈡、本件原告固主張被告等人於109 年1月28日將合建土地出賣予訴外人阿曼公司，於101 年3 月25日完成移轉登記，致合建行為無從完成而給付不能，原告因而受有積極損害（即所受損害）2,708萬5,106元、消極損害（即所失利益）7,291萬4,894元等情，惟查：

１、原告於103年10月24日、103年11月24日、105年3月10日分別與被告7人及另共有人張琬琳等8人就坐落臺北市士林區天母段一小段300、300-6、302、302-5、303、303-3、304、304-3地號土地(即Ａ區)、300-1、300-5、302-1、302-3、302-6、303-1、303-4、304-1、304-4地號土地(即Ｃ區)，及同小段302-2、303-2、304-2地號土地(即Ｂ區)簽訂合建契約（103 年間合建土地之所有權人另有張幸進、105 年間合建土地所有權人並另有張瀚中，原告未與其等簽訂合建契約），有原告與被告等人及張琬琳之合建契約書（見本院卷㈠第36至330頁、卷㈡第220至259頁）可稽。

２、臺北市政府於105年11月23日核准「劃定臺北市○○區○○

段○○段00000地號等13筆土地為更新單元」，經核准之自劃都市更新單元範圍除兩造合建土地外，尚包含訴外人施士源所有之同小段211-4地號等土地（原告未與該等土地所有權人簽訂合建契約），有臺北市政府105年11月23日府都新字第10521287100號函、原告委託弘傑公司及李文傑建築師事務所等製作之「擬訂臺北市○○區○○段○○段00000地號等13筆土地都市更新計畫案」報告書內之更新單元土地權屬清冊表（見本院卷㈡第280至282、434至436頁）可稽。

3、原告委託弘傑公司於106年5月22日檢送「擬定臺北市○○區○○段○○段00000地號土地等13筆土地都市更新事業計畫案」報告書、附件冊、不動產估價報告書及事業計畫圖，向臺北市都市更新處申請報核，嗣經臺北市政府以本案報核時檢附之部分事業計畫同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致（即被告張幸一將300、300-6、302、302-5、304、304-3地號土地應有部分皆1/4於106 年4 月27日贈與被告林素梅，並於106年5月15日完成「夫妻贈與」移轉登記，與其二人於106 年3 月25日簽立之都市更新事業計畫同意書之土地權屬內容不一致），依臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第6點規定屬不得補正事項，其同意書應予扣除，不計入同意比例計算，經重新核算同意比例未達都市更新條例規定之法定門檻，故依都市更新條例施行細則第9條之1規定，於106年6 月16日駁回申請等情，有臺北市政府106年6月16日府都新字第10631132700號函、臺北市政府110 年4 月14日北市都新事字第1106003242號函，及被告張幸一及林素梅於106 年3 月25日簽立之都市更新事業計畫同意書、106年5月22日列印之上開地號土地登記謄本（見本院卷㈠第76至77頁、卷㈡第458至473頁、卷㈢第92至96頁）可稽。

4、被告張幸一、林素梅間上開異動之土地應有部分，於106 年7 月27日由被告林素梅贈回被告張幸一，於106年8月22日完成「夫妻贈與」移轉登記後，原告再委託弘傑公司於106年8

月23日申請都市更新事業計畫報核，惟另經臺北市政府都市更新處於107年9月6日、107年10月8日函請原告補正，惟原告逾補正期限仍未提送，故依都市更新條例施行細則第9條之1規定，於107年10月31日駁回申請；且前經臺北市政府核准「劃定臺北市○○區○○段○○段00000地號等13筆土地為更新單元」之自劃都市更新單元已失效等情，有臺北市土地建物異動清冊、臺北市政府107年10月31日府都新字第10631947000號函、臺北市政府110 年4 月14日北市都新事字第1106003242號函（見本院卷㈠第76至77頁、卷㈢第140、168至169頁）可稽。

5、原告雖稱：兩造合建契約第6條第1項及第8條要求參與合建之被告等人負有作為(提供「正確」都市更新事業計畫同意書)及不作為(產權保證)兩項附隨義務，惟被告張幸一及林素梅辦理前述「夫妻贈與」，乃至未即時告知並提供正確都市更新事業計畫同意書予原告，此應歸咎於被告張幸一及林素梅故意違反上述兩項附隨義務，且原告報核時已符合都市更新條例所定同意比例，倘無被告張幸一將合建土地部分持分以夫妻贈與方式移轉登記予被告林素梅，致有「權屬資料不一致」情事，都市更新事業計畫案即進入審議都市更新事業計畫及處理有關爭議階段，換言之，臺北市政府106年6月16日駁回原告報核申請一節，純屬可歸責於被告張幸一、林素梅云云。惟查，原告按兩造合建契約第8 條負責辦理規劃、設計、請照、施工、營造及工程安全責任等都市更新程序，且已委託專業開發公司處理都市更新辦理程序，於送件前本應詳加以確認立同意書人與土地最新謄本所載之所有權人及應有部分比例是否正確，顯見其就106 年5 月22日申請報核都市更新事業計畫遭駁回，亦確有未盡其善良管理人注意義務之情形；況原告嗣後再次於106 年8月23日申請都市更新事業計畫報核時，復因未能補正主管機關要求補正之事項而遭駁回申請，原告並未舉證有何不可歸責於己之事由；則就本件合建都更案經核准之都市更新單元失效之事，原告

當非全無可歸責之事由，原告此節主張，尚無可採。

6、據上所述，於被告等人於110年3 月25日將合建土地買賣移轉登記予第三人阿曼公司前，本件合建都更案經核准之劃定都市更新單元業已失效。而考諸本件原告主張所受之損害，其中積極損害（即所受損害）2,708萬5,106元部分（含委託進行設計監造作業、辦理都市更新單元劃定及公有畸零地合併委託技術服務、進行基地測量及鑑界等作業、進行價格評估作業、承作土地道路開闢工程等共計2,203萬元、其他雜支費用共計26萬7,666元、合建保證金共計478萬7,440元等），均係原劃定之都市更新單元失效前所支出，顯係針對原劃定之都市更新單元所為之規劃、花費（見本院卷㈠第397至469頁、卷㈡第260至432頁、卷㈢第50至90頁）；另主張消極損害（即所失利益）7,291萬4,894元部分，原告陳明係依委外製作之「擬訂臺北市○○區○○段○○段00000地號等13筆土地都市更新計畫案」報告書內之估價報告等資料為計算依據（見本院卷㈡第260至432頁），顯亦係因原劃定之都市更新單元未能繼續而認受有利益損失；堪認本件原告主張其所受損害及所失利益，均與被告等人於110年3 月25日將合建土地買賣移轉登記予第三人阿曼公司乙事無關，則本件原告指訴被告等人給付不能之債務不履行行為，與原告主張之損害間，顯無相當因果關係，原告據而請求被告等人負損害賠償責任，洵屬無據。至原告是否得因其前述所稱被告等人有其他未盡契約履行義務之情事，而請求損害賠償部分，非本件原告之請求權基礎範圍內，尚非本件訴訟所得審究；又本件原告主張對被告等人有給付不能之損害賠償請求權，既不可採，則被告辯稱已解除兩造間合建契約之抗辯是否可採、及原告得請求之損害賠償金額為何、暨被告等人是否為不真正連帶債務關係等爭點，自無庸審究，併為敘明。

三、從而，原告依兩造合建契約第16條第1項、民法第226條第1項規定，提起本件訴訟，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　孫曉青

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後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　　111　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　曾琬真