

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2942號

原告 明緯建設股份有限公司

法定代理人 魯鳳雲

訴訟代理人 葉大殷律師

謝佳穎律師

謝騏安律師

江如蓉律師

被告 三圓建設股份有限公司

法定代理人 王光祥

訴訟代理人 童兆祥律師

邱亮儒律師

上列當事人間債務不履行損害賠償事件，本院於民國111年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時，依民法第226條第1項、第227條第1項、第232條、第254條、第256條及第260條等規定，請求被告負債務不履行之損害賠償責任（見本院卷一第16頁），嗣以民事準備暨爭點整理(二)狀追加民法第184條第1項前段為請求權基礎（見本院卷一第568頁至第569頁），就原告追加之請求權基礎部分，均係基於兩造合作之建案開發之同一原因事實，在社會生活上具有共通性或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎

事實同一，揆諸前揭規定，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告於民國94年至96年間開發「活力Double建案」時，為擴大社區公共設施之規劃，就社區內兩棟建築物間之8米計畫道路即新北市○○區○○段0000地號道路用地（下稱系爭道路用地），進行違法二次施工，開挖深達地下三層樓之違建空間，作為社區停車場、游泳池與兒童遊戲區使用（下稱系爭違建情形）。嗣於103年間，原告欲參與系爭道路用地後方「未來樹」建案（下稱「系爭建案」）之開發，考量該社區需透過系爭道路用地連接社區對外聯繫之主要幹道，即向系爭道路用地當時之所有權人即被告洽談。然被告未據實告知系爭違建情形，反主動表示系爭道路用地可辦理容積移轉，並提出參與系爭建案之共同開發之要求，致原告誤以為系爭道路用地具有容積移轉之開發價值，遂同意雙方就系爭道路用地以合建方式進行合作（下稱系爭合作案），且就系爭建案預計開發範圍內「新北市汐止區水源段1076-1、1083、1084-1、1094、1098地號土地」（以下合稱C區土地）約定共同投資興建等事宜，而於104年9月15日簽訂共同投資興建協議書（下稱9月15日協議書）、共同投資興建補充協議書（下稱9月15日補充協議書），再於同年11月10日簽訂共同投資興建補充協議書（下稱11月10日補充協議書），嗣為符合新北市政府都市計畫容積移轉許可審查規定，又於同年12月24日簽訂協議書（下稱12月24日協議書；與上述各協議書合稱系爭共同興建協議）。並就系爭道路用地約定略以：兩造就系爭道路用地以合建方式進行合作，由被告以系爭道路用地（面積為44.06m²）為擔保品，作為系爭合作案之履約保證，待完成容積移轉捐贈後，視為原告已返還被告本擔保品，原告並應於被告履行合約義務後，返還被告依約定比例應取得之容積移轉合建分配。原告基此進行開發興建工程，並經新北市政府養護工程處（下稱新北市政府養工處）同意

01 原告受贈系爭道路用地，系爭道路用地亦於108年3月21日完
02 成所有權移轉登記，再於同年4月24日經新北市政府准許系
03 爭道路用地之容積移轉，原告進而於同年月領得C區土地之
04 建築執照。

05 (二)嗣於108年6月間之工作會議時，經被告告知，原告始知悉系
06 爭道路用地下方遭開挖之事實，惟因被告刻意隱匿系爭違建
07 情形係其所為，原告誤以為係社區居民擅自施作之小規模之
08 違建，遂交由被告逕行處理。被告復於108年11月間，表示
09 因資金困難，而無法繼續合作，原告為使系爭合作案得以繼
10 續進行，遂與被告於108年11月29日簽訂終止共同投資興建
11 意向書（下稱系爭終止意向書），改由原告承接系爭合作案
12 之規劃設計、營建施工及房地銷售等事務，就被告原提供作
13 為系爭合作案履約保證之系爭道路土地，則由雙方另以合建
14 方式進行合作，並約明不得再向他方就本合作案有關之爭議
15 為任何請求、要求或權利主張。惟新北市政府養工處於108
16 年11月25日卻表示，因有系爭違建情形，須將該情形排除並
17 經確認後，系爭建案預計開發範圍內另一區土地之建築執照
18 方能再送請續辦，否則原告將須提出調整送出基地變更作
19 業，原告因此去函請求被告於文到後二個月內排除系爭道路
20 用之違規情形，被告則於109年5月22日向原告出具承諾書
21 （下稱系爭承諾書），承諾負責系爭道路用地下方回填回復
22 道路原狀、處理完善，否則願負損害賠償之責，然被告遲未
23 於催告期間內完成系爭道路用地回填。原告遲至109年6月
24 間，經新聞媒體報導及相關地主通知，方知悉被告隱匿其違
25 法將系爭道路用地擅自挖掘使用之情事。原告並收受新北
26 市政府通知系爭道路用地因不符合都市計畫容積移轉實施辦法
27 第17條第1項第2款規定，將該筆土地捐贈部分予以撤銷；新
28 北市政府工務局復於109年7月8日來函通知原告，表示系爭
29 道路用地捐贈部分業經撤銷，C區土地之建築執照須辦理容
30 積變更。為此，原告不得不依上開指示辦理C區土地建築執
31 照之變更設計，並於109年11月5日獲新北市政府准予因容積

01 移轉量減少之變更設計。

02 (二)依上述情形，原告得請求被告負擔侵權行為及債務不履行責
03 任如下：

- 04 1.系爭道路用地能否提供通行使用，為系爭建案能否完成開發
05 最重要關鍵因素，是兩造簽訂共同投資興建協議時，被告刻
06 意隱匿該道路用地有系爭違規情形此重要資訊，致原告陷於
07 錯誤，同意被告得以其作為系爭合作案之擔保品，實已侵害
08 原告之意思決定自由權，原告自得依民法第184條第1項前段
09 規定，請求被告賠償原告因此所受之新臺幣（下同）2,901,
10 513元之損害。
- 11 2.被告至108年11月間仍刻意隱匿其為系爭違規情形之行為
12 人，卻以其資金周轉不靈為藉口主動要求退出系爭合作案，
13 致原告陷於錯誤，而同意簽訂系爭終止意向書，亦係侵害原
14 告之意思決定自由權，原告除得依民法第92條第1項規定，
15 撤銷因被詐欺而與被告簽訂終止意向書之意思表示外，並得
16 依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償因此所受460,
17 320元之損害。
- 18 3.系爭建案C區土地因系爭道路用地容積移轉捐贈遭撤銷，致
19 基地容積率異動並已完成建築執照之變更設計，被告已不能
20 履行系爭共同興建協議中「完成系爭道路用地容積移轉捐
21 贈」之契約義務，屬於給付不能，且係可歸責於被告之事由
22 所致，被告應依民法第226條第1項規定負給付不能之損害賠
23 償責任，並賠償原告因此所受之2,441,193元損害。
- 24 4.退步言之，如認被告僅有「提供系爭道路用地辦理容積移轉
25 捐贈」之契約義務，但被告惡意提供不符合債之本旨之系爭
26 道路用地，屬於不完全給付，且係可歸責於被告之事由所
27 致；又該瑕疵給付雖可能補正，但因該遲延後之給付對於原
28 告已無利益，被告即應依民法第232項規定負債務不履行之
29 損害賠償責任，並賠償原告因此所受之2,441,193元損害。
- 30 5.再者，被告遲至110年4月16日始完成系爭道路土地之回填改
31 善工程，原告因此受有須辦理變更設計及工程進度延宕相關

01 衍生費用之損害，按系爭承諾書之約定，被告亦應負損害賠
02 償責任，並賠償原告因此所受之2,441,193元損害等語。

03 (三)並聲明：(1)被告應給付原告2,901,513元，暨自起訴狀繕本
04 送達翌日起至清償日止。按年息百分之計算之利息。(2)願供
05 擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)原告及訴外人白天鵝建設股份有限公司（下稱白天鵝公司）
08 就系爭建案之開發，因並未完整取得開發基地中之新北市○
09 ○區○○段0000地號土地，而須透過被告之人脈、關係及資
10 力共同進行，兩造遂簽訂系爭共同興建協議，並約定以原為
11 被告名下之系爭道路用地作為系爭合作案之擔保品，將系爭
12 道路用地容積移轉捐贈新北市政府後，以容積移轉方式將容
13 積移入系爭建案，惟當時已約明系爭道路用地容積移轉准許
14 與否、能否移入系爭投資案，仍取決於是否符合新北市政府
15 都市計畫容積移轉許可審查規定，被告亦於105間依約將系
16 爭道路用地應有部分移轉至原告名下，由原告向新北市政府
17 辦理道路用地贈與及容積移轉相關事宜，經新北市養工處同
18 意受贈，新北市政府亦於108年4月25日函准容積移轉。惟因
19 活力DOUBLE社區住戶於108年間向新北市政府陳情系爭道路
20 用地下方有挖掘、使用之系爭違建情形，被告便持續與原
21 告、白天鵝公司進行溝通，討論系爭道路用地結構加強與回
22 填問題，以及前開容積移轉事宜之替代方案，經溝通後，兩
23 造於108年11月29日簽署系爭終止意向書，終止9月15日補充
24 協議書、11月10日補充協議書效力，復因預見被告所為系爭
25 道路用地下方開挖一事可能影響容積移轉、系爭道路用容積
26 移轉可能遭撤銷等情，故系爭終止意向書第5條約定將系爭
27 道路用地及其他等6筆土地抽出，另以合建方式進行合作，
28 並議定由被告出資8,622,841元，以原告、白天鵝公司名義
29 購買新北市○○區○○段00000地號、新北市○○區○○段0
30 00○00000地號等土地，用以代替系爭道路用地辦理容積移
31 轉事宜。

01 (二)兩造已就「被告於系爭道路用地下方挖掘，可能導致容積移
02 轉遭撤銷」乙節協商出替代方案，故於系爭終止意向書第7
03 條約定兩造不得再向他方就系爭投資案有關之爭議為任何請
04 求、要求或權利主張，且原告於簽訂系爭終止意向書時已清
05 楚知悉系爭違建情形為被告所為，則系爭共同興建協議約定
06 業經兩造合意終止，系爭道路用地亦已非屬系爭合作案之履
07 約保證標的，原告主張被告違反系爭合作案之契約義務而應
08 負給付不能、不完全給付之損害賠償責任，實屬無據。再
09 者，系爭道路用地既非系爭建案之開發基地，即非屬共同興
10 建協議之主要契約標的，是不論系爭道路用地申請容積移轉
11 捐贈是否經新北市政府准許，實際上並不影響系爭投資案之
12 開發及成敗。又被告業於109年底依新北市政府工務局指
13 示，取得活力DOUBLE公寓大廈管理委員會許可，開始進行系
14 爭道路用地下方空間回填作業改善工程，現早已施工完成等
15 語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁
16 回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免免為假執行。

17 三、兩造不爭執之事項：

18 (一)兩造與白天鵝公司、久郡建設股份有限公司（下稱久郡公
19 司）於104年間就新北市汐止區水源段1063、1068、1072-
20 1、1073、1077-1、1078、1079、1076-1、1083、1084-1、1
21 094、1098等地號土地共同投資開發興建房屋，進行系爭建
22 案之開發。

23 (二)兩造於104年9月15日簽立系爭9月15日協議書、9月15日補充
24 協議書、104年11月10日簽立11月10日協議書、104年12月24
25 日簽立12月24日協議書（見本院卷一第79頁至92頁、第95頁
26 至第98頁、第103頁）。

27 (三)被告原所有之系爭道路用地於105年1月6日移轉登記部分應
28 有部分（面積約44.06 m^2 ）至原告名下，其餘應有部分（面
29 積約380.73 m^2 ）則於同日移轉登記至白天鵝公司指定之第三
30 人陳清堯名下，俾辦理容積移轉（見本院卷一第257頁、第5
31 59頁）。

01 (四)新北市政府養護工程處於108年2月20日以新北養勞字第1084
02 297691號函同意受贈系爭道路用地，系爭道路用地並於108
03 年3月21日辦妥所有權移轉登記至新北市政府名下。而原告
04 向新北市政府申請捐贈系爭道路用地等15筆土地容積移轉一
05 案，經新北市政府於108年4月25日以新北府城開字第108070
06 2534號函准予容積移轉（見本院卷一第105頁、第107頁、第
07 109頁）。

08 (五)兩造於108年11月29日簽訂系爭終止意向書，約定改由原告
09 銜接系爭合作案之規劃設計、營建施工及房地銷售等事務，
10 就被告原提供作為系爭合作案擔保品之系爭道路用地，則由
11 雙方另以合建方式建行合作，兩造並約明不得再向他方就系
12 爭合作案有關之爭議為任何請求、要求或權利主張（見本院
13 卷一第117頁至第119頁）。

14 (六)為解決系爭道路用地捐贈與容積移轉之問題，兩造及白天鵝
15 公司約定由被告出資，分別以原告、白天鵝公司名義購買其
16 他土地，用以代替系爭道路用地辦理容積移轉事宜（見本院
17 卷一第269頁至第291頁）。

18 (七)被告依新北市政府工務局指示施作之系爭道路用地下方空間
19 回填作業改善工程，經台北市土木技師公會及台北市結構工
20 程工業技師公會審查業已完工，新北市政府工務局於110年4
21 月16日以新北工施字第1100733037號函准予被告辦理系爭道
22 路用地回填改善工程竣工備查（見本院卷一第295頁至第297
23 頁、第385頁）。

24 四、得心證之理由：

25 (一)原告主張係因受被告詐欺而簽訂系爭終止意向書，故依民法
26 第92條撤銷其意思表示，並依民法第184條第1項前段規定，
27 請求被告負擔侵權行為損害賠償責任，有無理由：

28 1.原告主張被告刻意隱匿系爭違法狀態由其所為，反假借資金
29 調度困難為理由，而使原告同意簽訂系爭終止意向書等語，
30 經被告辯稱：原告於簽訂前已知悉系爭違建情形係由被告所
31 為，兩造係因考慮將來容積移轉可能生變，故於協商討論後

01 方簽訂系爭終止意向書。查原告於簽訂系爭終止意向書前已
02 知悉系爭道路用地有遭開挖之違建情形，為原告所自陳，堪
03 以認定。至原告雖稱不知悉系爭違建情形係由被告所為云
04 云，惟依兩造間108年6月25日之會議記錄所載略以：「五、
05 8米計畫道路是否已開通？（被告）答：1.目前因管委會要
06 求方式進行：公部門預計108.6.27與該社區（活力Double社
07 區）管委會會勘八米道路下方空間，待公部門會勘完成後發
08 文於社區管委會，三圓建設協助社區施工恢復工程（假設性
09 工程），以回覆公部門結案。2.目前我方和現任管委會均有
10 達成共識，並且雙方互動良好，唯前任管委會主委許志明，
11 開始至今，始終與現任管委會及大多數住戶持反對意見並帶
12 頭起鬨，造成現任及前任管委會都各持己並無共識，目前近
13 期我方會約前任主委許志明商談，以解決八米道路開通事
14 宜。3.目前仍引導現任管委會以結構加強並保持現況使用對
15 社區最好，因地下室回填造成社區住戶影響甚大，三圓也隨
16 時協助引導現任管委會對社區住戶以結構加強為導向維護社
17 區使用的便利性。」等語（見本院卷一第265頁），足見原
18 告至遲於上開會議時已知悉系爭道路用地下方有遭挖空當作
19 地下室使用，且於公部門會勘系爭道路用地下方空間後，需
20 由被告協助活力Double社區施作回復工程，負責協調住戶、
21 與管委會商談，並解決道路開通等事宜。若僅如原告所稱其
22 誤認違規開挖情形僅社區居民所為可輕易排除之小規模違建
23 云云，即無理由由被告負擔上開回復原狀之義務，且被告既
24 為系爭道路用地之原始所有權人，亦為Double社區之開發建
25 商，原告為不動產開發公司，依常理已得認知該違建係被告
26 所為。被告辯稱原告本即知悉系爭違建情形係被告所為，兩
27 造復因預見系爭道路用地之容積移轉可能遭撤銷，方就終止
28 系爭共同興建協議事宜進行討論等節，堪信為真。

29 2.再者，原告所稱被告係於108年10月間向其表達因資金調度
30 困難，而主動要求終止兩造共同興建合作云云，亦未提出證
31 據以實其說，是原告主張被告隱匿系爭違建情形係被告所

為，假借資金調度困難為理由，因而使原告陷於錯誤，簽訂放棄自身權益之系爭終止意向書云云，無足採憑。況且，原告既稱其簽訂系爭終止協議係因被告稱其資金調度問題，且原告於簽立系爭終止意向書時，既已知悉系爭違建情形存在，已如前述，則系爭違規狀態是否為被告所為乙節，對原告簽訂系爭終止協議之意思表示形成，亦非重要，原告就此稱其意思形成自由受侵害，即無可採。

3.是以，原告主張依民法第92條規定撤銷原告簽訂系爭終止意向書之意思表示，為無理由，復主張其表意自由權受侵害，而請求被告負擔侵權行為損害賠償責任，亦無可採。

(二)原告主張係因受被告詐欺而簽訂系爭共同興建協議，故依民法第184條第1項前段規定，請求被告負擔侵權行為損害賠償責任，有無理由：

1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。另按民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院56年台上字第3380號判決意旨參照）。至單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本條之詐欺（最高法院84年度台上字第1619號判決意旨參照）。又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判決意旨參照）。本件原告主張被告對其為故意詐欺之侵權行為，則就侵權行為成立要件存在之事實，應由原告負舉證責任。

2.查9月15日協議書內容第貳條第二項，被告就協議應負擔之投資事項、明細及內容略以「1.興建本案大樓營建工程、室

01 內裝修公共設施、開闢道路及公共設施工程費用，……等一
02 切營建事務費用。2.房地銷售建物登記或移轉承購戶。3.請
03 領使用執照時依公寓大廈管理條例規定所需提撥之公共基
04 金。4.本案銜接新台五路之都市道路開闢，應繳付政府主管
05 機關之25年全數維護費用。5.應繳交主管機關之全數山坡地
06 開發保證金。」等語（見本院卷一第80頁至第81頁）；9月1
07 5日補充協議書約定「…其中1083地號為住二土地，其餘4筆
08 為道路地及綠地，該道路及綠地則以容積移轉方式容積移入
09 1083地號土地，以容積移轉上限30%核算尚有不足，甲方
10 （即原告方）同意乙方（即被告方）取其名下系爭道路用地
11 以補足容積移轉額度，即補足容積移轉額度後之1083地號住
12 二土地，為乙方提供予甲方以合建方式合作之土地，而該合
13 作土地之法定容積及獎勵容積或移入之足額容積暨應設置之
14 法定停車位乙方分得60%，此部分之稅賦…。」等語（見本
15 院卷一第90頁）；11月10日補充協議書第3條約定「乙方
16 （即被告）所提供系爭道路用地，面積424.79m²道路地以容
17 積移轉方式將容積移入本案，但須符合新北市政府都市計畫
18 容積移轉許可審查規定，乙方與甲方（原告、白天鵝公司、
19 久郡公司）以合建方式進行合作，其可移入興建之樓地板面
20 積暨應設置之法定停車位，合建部分乙方取得分配48%。但
21 因此筆容積移轉所產生全部稅賦及相關費用由乙方負擔，並
22 依此筆容積移轉可移入之樓地板面積計算本案總樓地板面積
23 比例分擔費用，…」等語（見本院卷一第95頁）；12月24日
24 協議書第1條約定「乙方（即被告）願提供名下系爭道路用
25 地44.06m²為擔保品予甲方，並辦理容積移轉移入本共同投
26 資興建安」，第2條「前一條所述擔保品乙方與甲方以合建
27 方式進行合作，其可移入興建之樓地板面積應設置之法定停
28 車位，則併入共同投資興建協議計算分配，完成容積移轉捐
29 贈後，則視為甲方已返還乙方本擔保品。」等語（見本院卷
30 一第103頁），有上開各協議書各在卷可稽。

31 3.原告主張系爭道路用地得否供通行使用為系爭建案開發之重

要因素，惟被告惡意隱匿系爭道路用地下方遭挖空之重要資訊，使原告陷於錯誤，同意被告得以系爭道路用地作為系爭合作建案之擔保品，並就系爭道路用地以合建方式合作，已侵害原告之意思決定自由，故依民法第184條第1項規定請求被告負擔損害賠償責任等語；經被告以系爭建案開發得否完成與系爭道路可否供通行使用無涉等語辯之。查原告雖稱系爭道路用地得否供通行，為建案能否開發完成之關鍵因素，且係其決定與被告合作最重要之點。然系爭道路用地並非建案之開發基地，且簽約時屬被告所有，若原告認系爭道路用地須供作通行使用否則無法成功完成建案開發，原告身為不動產開發公司，而建案開發將投入鉅額資金、時間等成本，依常理應會將此點列入契約約定，然依前列系爭共同協議各條文內容可知，涉及系爭道路用地之約定內容均僅涉及容積移轉及作為擔保品事項，並未就系爭道路用地必須供作開闢道路乙節列入協議條文內容，且於9月15日協議書中所列被告應負擔之事項、明細及內容亦未包含被告應擔保系爭道路用地將來可開闢道路或得供通行使用，亦未見兩造有約定如系爭道路用地將來無法完成道路開闢通行時，被告應負擔何種違約責任等文字，則原告稱其係因系爭道路用地得供通行使用方與被告協議共同開發，而主張系爭道路用地下方遭違法挖空使用之情形，屬系爭共同開發協議重要之點云云，已難採憑。

4.原告再主張被告應提供符合新北市政府都市計畫容積移轉許可審查規定（下稱新北市容積移轉審查規定）之送出基地，方符合兩造約定債之本旨，但被告惡意隱匿系爭道路用地不可能通過新北市容積移轉審查規定之重要資訊，已屬施用詐術侵害原告之意思決定自由權等語，經被告以其僅負擔移轉系爭道路用地之義務，而是否得移轉容積率仍以新北市政府是否核准為據等語辯之。查，本件原告於起訴時係主張受被告詐欺簽署系爭終止意向書，而依民法第92條撤銷簽署系爭終止意向書之意思表示，請求依民法第254條、第256條規定

解除系爭共同興建協議，倘原告確有受詐欺簽署系爭共同興建協議之情，於起訴之初本應為如是主張，而非主張解除系爭共同興建協議，故原告是否確有因被告隱瞞系爭違建而簽署系爭共同興建協議乙節，本屬可疑。再者，縱認原告此部分主張為真實，然兩造既於108年11月29日簽署系爭終止意向書（被告不得撤銷簽署系爭終止意向書之意思表示，已如前述），依系爭終止意向書第7條已明文約定不得再向他方就系爭合作案有關之爭議為任何請求、要求或權利主張（見本院卷一第118 頁），則原告以因受被告詐欺而簽訂系爭共同興建協議，請求被告負擔侵權行為損害賠償責任，自無理由。

(三)原告主張依系爭共同興建協議，被告應負擔給付不能或不完全給付之損害賠償責任，有無理由：

1.按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者；又當事人一方行使終止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有由於當事人以契約終止者，謂之約定終止權。合意終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事人之約定定之；至當事人一方行使法定終止權終止契約後，當事人間權利義務關係，依民法第 263條準用同法第258條及第260條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆（最高法院102年度台上字第1191號民事判決、110年度台上字第136號民事判決意旨參照）。

2.依系爭終止意向書，兩造就包含C區土地在內，系爭建案分別簽訂之共同興建協議書、相關合建分受共同投資興建補充書、合建履約保證金補充協議書、相關配合細節補充協議書、相關業務執行補充協議書(二)、相關水土保持保證金協議書等，自系爭終止意向書簽署完成時終止；且被告原提供之包含系爭道路用地在內之六筆土地作為本合作案之履約保

證，兩造同意於簽訂系爭終止意向書後另以合建方式進行合作，合作條件由兩造另行商議再簽署合建契約約定之；並約定於簽署後除系爭終止意向書及個別終止共同投資興建補充協議書之約定事項外，不得再向他方就本合作案有關之爭議再為任何請求、要求或權利主張，為系爭終止意向書前言、第1條、第5條、第7條明文約定（見本院卷一第117頁至第119頁）。原告主張因系爭道路用地容積移轉捐贈遭撤銷，被告已不能履行「完成系爭道路用地容積移轉捐贈之義務」，應負擔給付不能之賠償責任，然被告以系爭道路用地作為兩造履約擔保並辦理容積移轉捐贈之義務，已因兩造簽立系爭終止意向書而終止，且兩造既約明不得再向他方就系爭合作案有關之爭議再為請求，並就系爭道路用地部分合作亦已另行約定合作條件，原告自應受拘束，不得再向被告請求不完全給付。是原告主張被告應依民法第226條第1項或第227條第2項、第232條負債務不履行損害賠償責任，為無理由。

(四)原告主張依系爭承諾書之約定，被告應負擔給付遲延之損害賠償責任，有無理由：

經查，被告於109年5月22日出具系爭承諾書，其中載明「本公司並承諾負責1049地號道路用地下方回填回復道路原狀，並依新北市政府工務局之指示：1.施作及完成道路荷重補強工程，2.於109年5月18日分別向土木及結構二技師公會申請道路回填施工計畫審查，審查核可即依計畫施工，後續如尚有因1049地號相關問題，本公司依然承諾負責處理完善，否則，願負損害賠償之責」等語（見本院卷一第129頁），是依系爭承諾書被告願負擔系爭道路用地之回填作業，固堪認定，惟系爭承諾書並未具體約定被告應完成回填工程之期間，從而，應認屬於未定清償期之債。再審以系爭承諾書之文義及台北市土木技師公會110年3月12日函（見本院卷一第295頁），可認系爭道路用地之回填作業除須依新北市政府工務局之指示外，尚有向土木及結構二技師公會送件審查等程序，顯非短期間所能完成，而系爭道路於110年4月16日已

01 完成回填改善作業並經主管機關准予備查，為兩造所不爭
02 執，本院衡以上情認被告完成履行之期間尚屬適當，難認被
03 告有何給付遲延之情。況縱認被告確有給付遲延之情，然審
04 究原告請求之損害賠償項目，變更設計費發生於109年2月至
05 7月間、信託管理費發生於109年1月17日、廣告費用發生於1
06 09年5月22日（見本院卷第399頁至411頁），部分發生於被
07 告出具系爭承諾書前，部分發生在原告109年11月5日催告
08 （見本院卷一第169至170頁）前，原告並未就前開損害與被
09 告行為間之因果關係，舉證證明之，自難認原告所為上開支
10 出與被告之遲延責任間有因果關係，原告請求被告就此負擔
11 損害賠償責任，即無理由。

12 五、綜上所述，原告主張被告刻意隱匿系爭違建情形，侵害原告
13 之意思形成自由應負擔民法第184條第1項之侵權行為責任；
14 被告應依系爭共同興建協議書負擔民法第226條第1項、第22
15 7條第1項、第232條債務不履行損害賠償；依系爭承諾書負
16 擔損害賠償責任，均無理由，應予駁回。且原告之訴既經駁
17 回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰併予駁回之。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
19 院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
20 駁之必要，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
23 民事第四庭 法 官 陳雯珊

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
28 書記官 周儀婷