

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2945號

原告 白天鵝建設股份有限公司

法定代理人 詹希達

訴訟代理人 葉大殷律師

江如蓉律師

謝佳穎律師

謝騏安律師

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

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國111年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、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，前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。依兩造於民國104年9月15日簽立之同投資興建協議書（下稱0915協議）第12條約定，兩造合意以本院為契約涉訟時之第一審管轄法院，是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，合先敘明。

二、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、及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2款定有明文。本件原告起訴時係以民法第226條第1項、第227條第1項、第232條、

01 第254條、第256條、第260條及被告於109年5月22日向原告
02 出具之承諾書（下稱系爭承諾書）為請求權基礎，另再於11
03 0年11月1日以準備(二)狀追加以民法第184條第1項前段為請求
04 權基礎（見本院卷(一)第434頁），均係本於原告主張被告未
05 依0915協議及其後協議書之內容完成就新北市○○區○○段
06 0000地號道路用地（下稱系爭道路用地）之捐贈及容積移
07 轉，並係遭被告詐欺始無從查知系爭道路用地下方遭被告於
08 簽約前已為違法大型開挖，乃本於該遭詐欺之意思表示與被
09 告簽立各協議書及108年11月29日之終止意向書（下稱系爭
10 終止意向書），遂請求被告支付因該容積移轉經撤銷後導致
11 原告原始建案需變更設計所衍生之費用等節為起訴之同一基
12 礎事實而來，揆諸前開規定，原告所為訴之變更，應予准
13 許。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：

16 (一)緣被告為新北市汐止區「活力Double建案」之開發商，該建
17 案於94年間開始銷售、並於96年間完工，社區內共興建三棟
18 建築物，其中兩棟建築物被8米計畫道路即新北市○○區○○
19 ○段0000地號道路用地（即系爭道路用地）區隔。嗣於103
20 年間，原告欲參與系爭道路用地後方另一建案「未來樹」之
21 開發，考量未來樹社區將以系爭道路用地所連接之新台五路
22 作為對外聯繫之主要幹道，且未來樹社區內之計畫道路與囊
23 底路，亦均須透過系爭道路用地方能與新台五線連接通行，
24 原告遂與系爭道路用地當時之土地所有權人即被告洽談投資
25 合作計畫，就未來樹建案預計開發範圍內之新北市汐止區水
26 源段1063、1068、1072-1、1073、1077-1、1078、1079 地
27 號等7筆土地（以下合稱A區土地）約定共同投資興建房屋出
28 售等相關事宜（下稱系爭合作案）。

29 (二)兩造於104年9月15日就A區土地簽訂共同投資興建協議書
30 （即0915協議書）、104年11月10日簽訂共同投資興建補充
31 協議書（下稱1110補充協議書），兩造為符合新北市政府都

01 市計畫容積移轉許可審查規定，再於104年12月24日簽訂協
02 議書（下稱1224協議書，以上三協議書合稱系爭合作案相關
03 協議書），就系爭道路用地部分約定略以：兩造就系爭道路
04 用地以合建方式進行合作，由被告以系爭道路用地為擔保
05 品，作為系爭合作案之履約保證，待完成容積移轉捐贈後，
06 視為原告已返還被告本擔保品，原告並應於被告履行合約約
07 定之全部義務後，返還被告依約定比例應取得之容積移轉合
08 建分配。兩造陸續簽訂系爭合作案相關協議書後，原告旋即
09 著手進行系爭合作案開發興建工程之各項準備作業。新北市
10 政府養護工程處於108年2月22日以新北養勞字第1084298484
11 號函同意受贈系爭道路用地，系爭道路用地於同年3月21日
12 完成所有權贈與移轉登記後，新北市政府亦於同年4月23日
13 以新北府城開字第1080672751號函准予系爭道路用地之容積
14 移轉，原告進而於同年4月30日領得A區土地之建築執照（10
15 8汐建字第108號），並申報開工。

16 (三)兩造另於108年6月間之工作會議為確認8米計畫道路開通之
17 進度，經被告告知系爭道路用地下方曾遭開挖之事實，但被
18 告並未告知系爭道路用地乃被告違法開挖達地下3層樓之大
19 規模違建。嗣於108年11月間，被告向原告表達其因資金調
20 度困難、無法繼續系爭合作案之興建工程，要求終止兩造共
21 同投資興建合作，原告為使系爭合作案得以繼續進行，遂同
22 意與被告於108年11月29日簽訂終止共同投資興建意向書
23 （下稱終止意向書），改由原告承接系爭合作案之規劃設
24 計、營建施工及房地銷售等事務，就被告原提供作為系爭合
25 作案履約保證之系爭道路土地，則由雙方另以合建方式進
26 行合作，兩造並約明不得再向他方就本合作案有關之爭議為
27 任何請求、要求或權利主張。惟於同一時間，新北市政府養
28 護工程處於108年11月25日以新北城開字第1082157147號
29 函，表示就原告申請未來樹建案預計開發範圍內另一區範圍
30 土地即新北市○○區○○段0000地號等12筆土地之建築執
31 照，所涉及系爭道路用地土地容積移轉一案應暫緩辦理，理

01 由係因新北市政府養護工程處發現系爭道路用地下方遭擅自
02 挖掘作為地下室使用，須將該等情形排除並經其確認後，方
03 能再送請新北市政府城鄉發展局續辦，否則將須提出調整送
04 出基地變更作業。原告雖有接獲上開函文，然當時尚不知悉
05 系爭道路用地下方遭挖空之違法情事係被告所為，因被告遲
06 未遵循主管機關之要求，完成系爭道路用地下方遭挖空部份
07 之回填作業，業已嚴重影響原告就未來樹建案之建造執照申
08 請及整體工程進度，原告乃委任寰瀛法律事務所於109年4月
09 22日以寰字第143號函，請求被告於文到後2個月內排除系爭
10 道路用地下方遭擅自挖掘作為地下室使用之情事，而被告於
11 接獲上開函文後，於109年5月22日向原告出具承諾書（下稱
12 系爭承諾書），承諾將負責系爭道路用地下方回填回復道路
13 原狀，並依新北市工務局之指示施工，後續如尚有因系爭道
14 路用地相關問題，其依然承諾負責處理完善，否則願負損害
15 賠償之責。原告直至109年6月間經新聞媒體大幅報導及相關
16 地主通知，始知悉被告作為活力Double社區之開發商，自始
17 即刻意隱匿其違法將系爭道路用地擅自挖掘使用之情事，其
18 後原告並收受新北市政府109年6月29日新北府城開字第1091
19 175280號函，通知因系爭道路用地不符合都市計畫容積移轉
20 實施辦法第17條第1項第2款規定，將該筆土地捐贈部分予以
21 撤銷；新北市政府工務局復於109年7月8日以新北工建字第1
22 091215374號函通知原告，表示系爭道路用地捐贈部分業經
23 撤銷，致A區土地之建築執照須辦理容積變更，爰請原告依
24 據建築法第39條規定，於放樣勘驗前完成建築執照之變更設
25 計，原告至此方確認系爭道路土地根本無法辦理容積移轉捐
26 贈之事實。被告所隱匿之上開違法事實，實係原告願與被告
27 簽訂終止意向書之意思表示形成過程中重要而有因果關係之
28 事實，原告因誤信被告之說詞，致陷於錯誤而與被告簽訂終
29 止意向書，顯係受被告詐欺下所為之意思表示。

30 (四)因此，原告委託寰瀛法律事務所於109年11月5日以寰字第26
31 4號函，向被告主張撤銷因受詐欺而與被告簽訂終止意向書

之意思表示，並於同日另以寰字第263號函，再次催告被告應於文到1個月排除系爭道路用地下方遭擅自挖掘作為地下室使用之情事，以符雙方所簽訂系爭合作案相關協議書，約定就系爭道路用地被告應辦理容積移轉捐贈移入系爭合作案之契約意旨。然被告逾前述催告所定1個月之期限，仍未完成系爭道路土地下方遭挖空部分之回填作業，自己陷於給付遲延，因原告所受之損害日益加劇，原告遂委託寰瀛法律事務所於109年12月10日以寰字276號函，再次催告被告應於文到1個月內排除系爭道路用地下方遭擅自挖掘作為地下室使用之情事，否則將依法解除兩造間就系爭合作案所簽訂之相關協議書，惟被告屆期仍未履行上開催告事項，原告乃委託寰瀛法律事務所於110年1月21日以寰字40號函，向被告主張解除兩造就系爭合作案所簽訂之104年9月15日協議書、104年11月10日補充協議書及104年12月24日協議書。

(五)原告因系爭道路用地遭被告違法擅自挖掘使用，遭新北市政府撤銷系爭道路用地之捐贈，且被告後續未能排除上開違法情事，並履行其捐贈系爭道路用地以換取合作案容積獎勵之契約義務，造成本合作案原得申請之容積移轉面積變更，建築執照亦須另行辦理設計變更，原告遂於109年8月14日向新北市政府提出第1次變更設計之掛號申請，經新北市政府於109年11月9日核准在案，上情並嚴重影響工程進度，故截至109年9月30日為止，原告因之受有變更起造人規費、變更設計費、變更設計審查規費、展延信託管理費、新建工程水保監造服務費、廣告製作之遞延推銷費用，共計新臺幣（下同）366萬3,970元之損害，上開損害乃被告以前開詐欺方法，嚴重影響原告簽約之意願，且惡意隱瞞系爭道路用地因違法開挖乃無從獲得新北市政府核准容積移轉之事實，侵害原告意思自主權，自應由被告依民法第184條第1項前段負損害賠償責任。又縱以被告係於簽立系爭終止意向書時藉口資金周轉不靈要求退出系爭合作案，致原告陷於錯誤而簽署系爭意向書，原告之意思自主權亦因之遭受侵害，亦應由被告

01 賠償此部分衍生之上述費用之部分損失，即變更起造人規
02 費、審查費、信託契約主體變更所生專案信託管理費、建築
03 執照內容變更需重新辦理系爭建案A區土地水土保持計畫審
04 核相關費用、公共室內空間舊約設計費用，合計為123萬8,6
05 20元。

06 (六)又兩造間之終止意向書亦係因遭被告以前開方式詐欺，乃由
07 被告藉由簽立終止意向書脫免其履約責任，且縱終止意向書
08 非屬原告受詐欺所為而無從撤銷，因終止意向書係被告表示
09 其資金周轉不良，原告為使合作案繼續進行方同意簽署，與
10 系爭道路用地是否經開挖一事無關，故終止意向書並未就系
11 爭道路用地容積移轉遭主管機關撤銷捐贈後所衍生之爭議為
12 解決之合意，自不能因原告未保留其權利，認該權利已因簽
13 訂終止意向書視為拋棄消滅。

14 (七)又原告並未依104年9月15日協議書、104年11月10日補充協
15 議書之約定完成系爭道路用地容積移轉捐贈之義務，致原告
16 需如前述變更設計，故於原告完成變更設計後，被告就上開
17 義務已屬給付不能，並屬可歸責被告之事宜所致，原告因而
18 額外支出變更設計費、信託契約內容變更所生信託管理費、
19 變更設計審查規費、變更設計所致廣告製作費合計328萬3,3
20 50元，自屬被告因給付不能應依民法第226條第1項對原告負
21 損害賠償責任。

22 (八)另系爭道路用地需符合新北市都市計畫容積移轉送出基地土
23 地改良物之認定及處理原則之規定，始可能由新北市政府同
24 意受贈，然因系爭道路用地遭被告違法開挖，被告卻仍以系
25 爭道路用地為捐贈，自屬有瑕疵之給付，該給付雖可補正，
26 然因新北市政府工務局直至110年4月16日始同意被告辦理系
27 爭道路用地回填改善工程竣工之備查，原告已在此之前為變
28 更設計，故縱被告斯時已瑕疵補正，該遲延之給付對原告以
29 無利益，且被告既曾以系爭承諾書承諾負責處理系爭道路用
30 地事宜之完善，否則願負損害賠償責任，故原告自得依民法
31 第232條之規定，拒絕被告給付，並依民法第227條第1項、

第232條之規定請求不履行之損害賠償，即賠償上述合計328萬3,350元。

(九)爰依民法第184條第1項前段、第226條第1項、第227條第1項、第232條、第254條、第256條及第260條之規定及系爭承諾書之約定提起本件訴訟，請求被告負損害賠償責任等語。

(十)並聲明：

1. 被告應給付原告366萬3,970元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告與原告及訴外人明緯建設股份有限公司（下稱明緯公司）、久郡建設股份有限公司（下稱久郡公司）於104年間陸續簽立共同投資興建協議書、共同投資興建補充協議書等文件，就A區土地約定共同投資興建房屋，參與未來樹建案之開發，兩造於1110補充協議書即已約明系爭道路用地容積移轉准許與否、能否移入系爭合作案，乃取決於是否能符合新北市政府都市計劃容積移轉許可審查規定，嗣被告依約於105年間將系爭路用地部分應有部分移轉至原告指定之訴外人陳清堯名下，並由原告向新北市政府辦理系爭道路用地贈與及容積移轉等相關事宜，而新北市政府養護工程處則於108年2月22日昌以新北養勞字第1084298484號函同意受贈系爭道路用地，新北市政府復於同年4月23日以新北府城開字第1080672751號函准予容積移轉。因108年間發生活力DOUBLE社區住戶向新北市政府陳情系爭道路用地下方有挖掘、使用之情事，使原先以系爭道路用地申請容積移轉之系爭合作案遭新北市政府相關單位關切後，被告便持續與原告、明緯公司、久郡公司進行溝通，討論系爭道路用地結構加強與回填問題，以及前開容積移轉事宜之替代方案，由被告公司開發部經理即訴外人陳嘉斌108年6月27日寄送予原告公司協理即訴外人宋志明、明緯公司協理即訴外人陳鏡文、久郡公司經理即訴外人陳永興之電子郵件可知，兩造早於108年6月25日會

01 議即已討論系爭道路用地下方空間回填及結構加強事宜，並
02 證原告清楚知悉系爭道路用地下方有挖掘、使用且為被告所
03 為之情事。幾經溝通後，原告、明緯公司與被告於108年11
04 月29日簽訂系爭終止意向書，終止前開約定將系爭道路用地
05 做為容積移轉捐贈之「104年9月15日協議書」、「104年11
06 月10日補充協議書」等相關文件之效力，並同意將系爭道路
07 用地及1083、1083-1、1086、1105-1、1128-1等6筆土地抽
08 出，另以合建方式進行合作，具體合作條件仍待雙方商議另
09 行簽署契約約定之。為處理原規畫以系爭道路用地辦理容積
10 移轉事宜，兩造更議定由被告出資862萬2,841元分別以原
11 告、明緯公司名義購買新北市○○區○○段00000地號、新
12 北市○○區○○段000○○00000地號等土地，用以代替系爭道
13 路用地辦理容積移轉事宜，而原告及明緯公司確實於108年1
14 2月間分別取得該等土地之所有權，因此，原告及明緯公司
15 在108年11月29日簽訂系爭終止意向書前即已知悉系爭道路
16 用地下方有挖掘、使用之情事，原告稱因被告隱匿上開情事
17 而受詐欺方簽立系爭終止意向書云云，顯然與事實不符。

18 (二)系爭合作案相關協議書，業經兩造於簽署終止意向書時合意
19 終止，被告自無再違反系爭投資案相關協議約定之契約義務
20 的可能，又被告已於109年底依新北市政府工務局指示，取
21 得活力DOUBLE公寓大廈管理委員會許可，開始進行系爭道路
22 用地下方空間回填作業改善工程，且已施工完成，亦經臺北
23 市土木技師公會、臺北市結構工程工業技師公會出具完工審
24 查意見予新北市政府工務局，故原告主張被告未完成系爭道
25 路用地下方遭挖掘之回填作業云云，並非事實，原告主張被
26 告違反系爭合作案相關協議書約定之契約義務而應負給付不
27 能、不完全給付之損害賠償責任及主張被告未完成系爭道路
28 用地下方遭挖空部分之回填作業應負遲延責任云云，實屬無
29 據。

30 (三)原告早於108年6月25日會議中就已明確知悉系爭道路用地下
31 方有挖掘之情事。且兩造簽立系爭終止意向書係為使系爭合

01 作案不受影響，於系爭終止意向書第5條約定將系爭道路用
02 地移出系爭合作案，並有前述被告另行出資862萬2,841元，
03 分別以原告及明緯公司名義購置新北市○○區○○段00000
04 地號、新北市○○區○○段000○○00000地號等土地，用以代
05 替系爭道路用地辦理容積移轉事宜，故原告早於簽署系爭終
06 止意向書前就已清楚知悉系爭道路用地下方遭挖掘、使用之
07 情事，始特別就系爭道路用地於系爭終止意向書第5條另外
08 約定合作方式，並議定另外購地作為容積移轉之替代方案。
09 況兩造早於108年間多次協商系爭道路用地結構加強及回填
10 問通，則原告豈有不知系爭道路用地下方挖掘、使用之情事
11 與被告有關。

12 (四)被告並無違反系爭合作案相關協議約定之契約義務：

13 1. 依1110補充協議書第3條、1224協議書第1條之約定可知，被
14 告僅有提供系爭道路用地為系爭合作案擔保品予原告辦理容
15 積移轉之義務，但系爭道路用地最終能否以容積移轉方式移
16 入系爭合作案，仍須視是否符合新北市政府都市計畫容積移
17 轉許可審查規定而定，被告亦無可能將非屬被告可處分之新
18 北市政府審查結果約定為契約義務，被告確實已於105年將
19 系爭道路用地之所有權移轉予原告指定之第三人完成履約，
20 自非債務不履行。。

21 2. 退步言之，姑不論被告究竟有無使系爭道路用地符合新北
22 市政府都市計畫容積移轉許可審查規定、使新北市政府准許
23 容積移轉之契約義務，系爭道路用地實際上亦已經新北市政
24 府養護工程處於108年2月22日以新北養勞字第1084298484
25 號函同意受贈系爭道路用地、新北市政府於同年4月23日以
26 新北府城開字第1080672751號函准予容積移轉在案，此等事
27 實亦為原告所不爭執。因此，縱使系爭道路用地容積移轉後
28 續遭新北市政府撤銷，亦不影響被告已履行契約義務之事
29 實。

30 (五)被告於109年5月22日出具之系爭承諾書，係向原告承諾會負
31 責將系爭道路用地下方回填，並依新北市政府工務局指示施

01 工，而被告已於109年底依新北市政府工務局指示，取得活
02 力DOUBLE公寓大廈管理委員會許可，進行系爭道路用地下方
03 空間回填作業改善工程，現已施工完成，並經臺北市土木技
04 師公會、臺北市結構工程工業技師公會出具完工審查意見予
05 新北市政府工務局，原告自無可能因該地下空間未回填一事
06 受有須辦理變更設計及工程進度延宕衍生費用之損害。

07 (六)原告就主張之變更起造人規費、變更設計審查規費、展延信
08 託管理費、新建工程水保監造服務費、廣告製作之遞延推銷
09 費用等共計366萬3,970元之損害內容均未舉證證明與其主張
10 被告債務不履行情事有相當因果關係，亦未就之逐筆金額提
11 出相關事證予以說明。

12 (七)聲明：

13 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、查下列事項堪信為真實：

16 (一)系爭道路用地係由被告於97年1月2日以塗銷信託為原因，於
17 97年1月9日登記為所有權人，並曾於於105年1月6日曾以買
18 賣為原因由被告將該筆土地出賣給明緯公司、陳清堯，並由
19 該公司登記為所有權人，再於108年3月21日以贈與為原因移
20 轉登記給新北市等情，有系爭道路用地土地登記謄本、地籍
21 圖謄本、異動索引在卷可稽（見本院卷(一)第75至79、103、2
22 55至257頁）。

23 (二)兩造曾於104年9月15日簽立0915協議書，其中第8條第5項約
24 定「乙方（即被告）以名下之系爭道路用地為擔保品，作為
25 本案之履約保證，但於系爭道路用地完成容積移轉捐贈後，
26 視為甲方（即原告）返還乙方本擔保品，甲方應於乙方履行
27 本約全部義務後，依本協議書第12條約定，返還乙方本比容
28 積移轉合建分配」，及第12條約定「乙方名下系爭道路用
29 地、面積424.79平方公尺道路地以容積移轉方式將容積移入
30 本案，但須符合新北市計畫容積移轉許可審查規定，乙方與
31 甲方以合建方式進行合作，其可移入興建之樓地板面積暨應

01 設置之法定停車位，合建部分乙方分配取得48%，但因此筆
02 容積移轉所產生全部賦稅及相關費用由乙方負擔，並依此筆
03 容積移轉可移入樓地板面積計算本案總樓地板面積比例分攤
04 本約第2條費用，如信託費、山坡地回饋金、水電瓦斯外管
05 線、土增稅、地價稅、總登記相關稅費、房屋稅等相關費
06 用」等情，有0915協議書附卷為證（見本院卷(一)第81至89
07 頁）。

08 (三)兩造與明緯公司、久郡公司於1110補充協議書，並於第3條
09 約定「乙方所提供1049號土地、面積424.79平方公尺道路地
10 以容積移轉方式將容積移入本案，但須符合新北市計畫容積
11 移轉許可審查規定，乙方與甲方以合建方式進行合作，其可
12 移入興建之樓地板面積暨應設置之法定停車位，合建部分乙
13 方分配取得48%，但因此筆容積移轉所產生全部賦稅及相關
14 費用由乙方負擔，並依此筆容積移轉可移入樓地板面積計算
15 本案總樓地板面積分攤費用，包括但不限於土增稅、地價
16 稅、營業稅、營所稅、代書費、容積移入相關費用、坡地保
17 證金、信託費、外管線等等及其他費用、銷售相關費用由乙
18 方自行負擔」等情，有1110補充協議書附卷可參（見本院卷
19 (一)第91至97頁）。

20 (四)又兩造所簽立之1224協議書，其上記載「茲就104年9月15日
21 雙方所簽訂共同投資興建協議書，第8條第5項、第12條第1
22 項約定，為符合新北市政府都市計畫容積移轉許可審查規
23 定，甲（即原告）、乙（即被告）雙方再協議如下：一、
24 甲、乙雙方同意乙方所提供之擔保品：1049號土地，甲方指
25 定名義人為陳清堯先生。二、甲、乙雙方同意乙方所提供之
26 擔保品面積修正為380.73平方公尺，此部分乙方與甲方以合
27 建方式進行合作，其可移入興建之樓地板面積暨應設置之法
28 定停車位，乙方分配取得48%，完成容積移轉捐贈後，則視
29 為甲方已返還乙方本擔保品」等節，亦有1224協議書存卷為
30 憑（見本院卷(一)第99頁）。

31 (五)兩造再於108年11月29日簽立系爭終止意向書，其中第5條約

01 定「就乙方（即被告）原提供系爭道路用地、同區段1083、
02 1083-1、1086、1105-1、1128-1地號等6筆土地作為本合作
03 案之履約保證，甲乙方同意於簽訂本意向書後另以合建方式
04 進行合作，合作條件則由甲乙方另行商議再簽署合建契約約
05 定之」，及第7條約定「除本意向書及各別終止共同投資興
06 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
07 之爭議為任何請求、要求或權利主張」等情，有系爭終止意
08 向書在卷可按（見本院卷(一)第115至117頁）。

09 (六)被告另曾於109年5月22日出具之系爭承諾書，其上記載「緣
10 貴我雙方簽訂1224協議書，由本公司（即被告）提供系爭道
11 路用地為擔保品，辦理容積移轉共同投資興建，但後續本公
12 司得知系爭道路用地土地容積移轉之問題後，除出資購買替
13 換地外（已完成購置），本公司並承諾負責系爭道路用地下
14 方回填回復道路原狀，並依新北市政府工務局之指示：1. 施
15 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
16 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
17 可依計畫施工。後續如尚有因系爭道路用地相關問題，本公
18 司依然承諾負責處理完善，否則，願負損害賠償之責。特立
19 此書承諾」，並由被告蓋用公司大小章於其上等情，有該承
20 諾書附卷可查（見本院卷(一)第127頁）。

21 (七)又新北市政府養護工程處曾以108年2月22日之函文就系爭道
22 路用地等6筆道路用地辦理容積移轉一事同意受贈（見本院
23 卷(一)第101至105頁），並經新北市政府以108年4月23日之函
24 文表示就1049號土地准予容積移轉（見本院卷(一)第105至109
25 頁），又新北市政府城鄉發展局再以108年11月25日之函文
26 表明系爭道路用地擅自作為地下室使用，需將該情形排除或
27 是調整送出基地變更作業等情（見本院卷(一)第119至121
28 頁）；嗣新北市政府另以109年6月18日之函文向原告表明其
29 曾要求以其他土地置換系爭道路用地，經新北市政府否准
30 （見本院卷(一)第385至386頁），新北市政府再以109年6月29
31 日之函文撤銷系爭道路用地之容積移轉（見本院卷(一)第159

01 至160頁），及新北市政府工務局以109年7月8日之函文要求
02 因系爭道路用地土地撤銷容積移轉，故容積變更部分應依建
03 築法第39條於放樣勘驗前完成變更設計等情（見本院卷(一)第
04 161至162頁）；及新北市政府工務局嗣另於110年4月16日以
05 函文函知關於系爭道路用地土地回填部分同意辦理竣工備查
06 等情（見本院卷(一)第389頁），均有上述卷頁之公函可憑。

07 (八)兩造間之系爭合作案曾由原告申請新北市政府工務局核發10
08 8汐建字第108號建造執照，該執照於變更設計前，已按新北
09 市政府108年4月23日之函文得移入接受基地之容積為1,084.
10 12平方公尺，該執照已計入上開面積作為允建容積樓地板面
11 積，嗣因系爭道路用地經新北市政府109年6月29日撤銷系爭
12 道路用地之容積移轉後，得移入接受基地容積為170.36平方
13 公尺，而該建照於109年8月14日掛號申請第1次變更設計之
14 面積計算表所示，該執照僅計入170.36平方公尺作為允建總
15 容積樓地板面積，故已扣除因系爭道路用地經撤銷之部分，
16 該第1次變更設計案經新北市政府工務局於109年11月9日核
17 准等情，有新北市政府工務局111年1月18日之回函及附件在
18 卷可稽（見本院卷(二)第105至119頁）。

19 四、原告主張其係因遭被告故意隱匿系爭道路用地下方遭被告違
20 法大型開挖之事實，以之為手段詐欺侵害其意思表示自主
21 權，乃與被告簽立0915協議書、1110補充協議書、1224協議
22 書、系爭終止意向書，被告自應本於民法第184條第1項前段
23 之侵權行為之規定，就原告因遭被告詐欺乃支出變更起造人
24 規費、變更設計費、變更設計審查規費、展延信託管理費、
25 新建工程水保監造服務費、廣告製作之遞延推銷費用，共計
26 366萬3,970元之損害；又因系爭終止意向書業經原告撤銷遭
27 詐欺之意思表示，故無從依系爭終止意向書免除被告本於上
28 述各協議書之契約責任，且被告之契約責任自應包括完成系
29 爭道路用地之容積移轉並經主管機關核可，故被告亦應負擔
30 其債務不履行之損害賠償責任，就此部分即為應賠償上述損
31 害範圍中之額外支出變更設計費、信託契約內容變更所生信

託管理費、變更設計審查規費、變更設計所致廣告製作費合計328萬3,350元，並本於系爭承諾書負擔各損害賠償之責等語；為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：(一)原告主張0915協議書、1110補充協議書、1224協議書、系爭終止意向書均係遭被告詐欺所簽定，侵害原告意思表示自主權，並經原告撤銷遭詐欺所為系爭終止意向書之意思表示一節，是否屬實？(二)倘被告有按0915協議書、1110補充協議書、1224協議書、系爭承諾書履行契約之義務，其契約義務內容為何？被告是否已陷於給付不能或不完全給付？(三)倘被告需依民法第184條第1項前段、第226條第1項、第227條第1項、第232條、第254條、第256條及第260條之規定及系爭承諾書之約定負損害賠償責任，則其應賠償之項目、數額為何？茲析述如下：

(一)原告主張0915協議書、1110補充協議書、1224協議書、系爭終止意向書均係遭被告詐欺所簽定，侵害原告意思表示自主權，並經原告撤銷遭詐欺所為系爭終止意向書之意思表示一節，是否屬實？

1. 按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟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）。又民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，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96年度台上第1619號判決意旨參照）。另依民法第184條第1項前段規定，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。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定之特殊關係（如當事人間

為不相識之陌生人）之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

2. 原告雖主張倘其知悉系爭道路用地下方遭被告違法大型開挖之事實，則不可能與被告簽署0915協議書、1110補充協議書、1224協議書、系爭終止意向書等節。然查：

(1)原告曾於言詞辯論期日陳稱：在簽署終止意向書很久以前就知道系爭道路用地下方已經被開挖等語（見本院卷(一)第330至331頁），且依93年6月30日發布之都市計畫容積移轉實施辦法第17條第2項已清楚訂定：「直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地逕予核定外，應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係」，現行辦法於同條雖有修正，然就上述第二款限制事項，仍與現行法相同，僅增加但書「但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限」，另依據100年3月16日發布之「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」，就都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之處理原則如下，申請人得擇一辦理：(一)清理土地改良物（修正發布前第3條第1款、同現行法第4條第1款），顯見兩造於最早於104年間簽立0915協議書，及其後之1110補充協議書、1224協議書、系爭終止意向書，就用地容積移轉之審查均需已包括土地所有權人需清理送出基地上之土地改良

01 物之義務，則系爭道路用地既存有下方遭違法開挖之事
02 實，本於前開簽約時已生效力之規定，自將影響基地容積
03 移轉經主管機關之審核，故此部分客觀事實，自係原告於
04 締約時已明知。

05 (2)又依據0915協議書其中第8條第5項約定「乙方（即被告）
06 以名下之系爭道路用地為擔保品，作為本案之履約保證，
07 但於系爭道路用地完成容積移轉捐贈後，視為甲方（即原
08 告）返還乙方本擔保品，甲方應於乙方履行本約全部義務
09 後，依本協議書第12條約定，返還乙方本筆容積移轉合建
10 分配」，及該協議書第12條約定「乙方名下系爭道路用
11 地、面積424.79平方公尺道路地以容積移轉方式將容積移
12 入本案，但須符合新北市計畫容積移轉許可審查規定，乙
13 方與甲方以合建方式進行合作，其可移入興建之樓地板面
14 積暨應設置之法定停車位，合建部分乙方分配取得48%，
15 但因此筆容積移轉所產生全部賦稅及相關費用由乙方負
16 擔，並依此筆容積移轉可移入樓地板面積計算本案總樓地
17 板面積比例分攤本約第2條費用，如信託費、山坡地回饋
18 金、水電瓦斯外管線、土增稅、地價稅、總登記相關稅
19 費、房屋稅等相關費用」等情，有0915協議書附卷為證
20 （見本院卷(一)第81至89頁），故依兩造間之上述約定可
21 知，系爭道路用地乃被告提供作為參與該合建案分配獲利
22 之依據，並同時屬被告出資之擔保品，併上開第12條亦清
23 楚約定，係以系爭道路用地「須符合新北市計畫容積移轉
24 許可審查規定」為前提；且1110補充協議書第3條，亦再
25 度重申「乙方（即被告）所提供系爭道路用地、面積424.
26 79平方公尺道路地以容積移轉方式將容積移入本案，但須
27 符合新北市計畫容積移轉許可審查規定，乙方與甲方以合
28 建方式進行合作，其可移入興建之樓地板面積暨應設置之
29 法定停車位，合建部分乙方分配取得48%，但因此筆容積
30 移轉所產生全部賦稅及相關費用由乙方負擔，並依此筆容
31 積移轉可移入樓地板面積計算本案總樓地板面積分攤費

用，包括但不限於土增稅、地價稅、營業稅、營所稅、代書費、容積移入相關費用、坡地保證金、信託費、外管線等等及其他費用、銷售相關費用由乙方自行負擔」（見本院卷(一)第91至97頁），是兩造於簽立各該協議書時，實已以各該條款作為確保系爭道路用地需能符合容積移轉現行法規時，被告始可依上開協議約定將系爭道路用地透過容積移轉之方式移入該合建案作為出資，顯見原告已藉由該等約款作為倘系爭道路用地無法完成容積移轉時之風險分擔，即以系爭道路用地無法完成容積移轉時，被告無法由其提供系爭道路用地參與合建案作為出資比例之計算，則原告既已考量上情，系爭道路用地是否因土地下方遭開挖致無法依上述容積移轉之相關規定完成容積移轉一節，難認與原告為被告簽訂0915協議書之意思表示形成有何因果關係。

(3)再依兩造所簽立之1224協議書，其上記載「茲就104年9月15日雙方所簽訂共同投資興建協議書（即0915協議書），第8條第5項、第12條第1項約定，為符合新北市政府都市計畫容積移轉許可審查規定，甲（即原告）、乙（即被告）雙方再協議如下：一、甲、乙雙方同意乙方所提供之擔保品：系爭道路用地，甲方指定名義人為陳清堯先生。二、甲、乙雙方同意乙方所提供之擔保品面積修正為380.73平方公尺，此部分乙方與甲方以合建方式進行合作，其可移入興建之樓地板面積暨應設置之法定停車位，乙方分配取得48%，完成容積移轉捐贈後，則視為甲方已返還乙方本擔保品」等節，亦有1224協議書存卷為憑（見本院卷(一)第99頁），故1224協議書中亦一再考量系爭道路用地為容積移轉可能，乃為協議內容之調整，且就系爭道路用地於合建案之意義，同樣係以被告提供該用地作為出資計算比例與擔保品，亦徵兩造於上述3份協議書簽署期間，實已充分考量系爭道路用地無法完成容積移轉之風險，乃有計算出資比例、作為擔保履約、分擔稅捐義務之相關約

01 定，益證原告實已一再於締約過程考量系爭道路用地無法
02 完成容積移轉捐贈對於合建案之影響。且遍查前開各協議
03 書，均無任何內容提及被告保證系爭道路用地可完成基地
04 捐贈之容積移轉，亦無任何對於系爭道路用地開挖現況之
05 描述，且被告係以其完成系爭道路用地捐贈作為對合建出
06 資比例之計算，乃攸關其自身權益，則其對於上開事項為
07 單純沉默，難認有何對於系爭道路用地開挖事實負有告知
08 義務，甚或本於其不作為而屬詐欺侵害原告意思表示自主
09 權之侵權行為。

10 (4)又兩造另於108年11月29日簽立系爭終止意向書，然於系
11 爭終止意向書簽約前，兩造曾於108年6月25日召開汐止案
12 會議，依據該會議紀錄第五點之「8米計畫道路是否已開
13 通」一節，紀錄內容為「目前因管委會要求方式進行：公
14 部門預計108年6月27日與該社區管委會會勘八米道路下方
15 空間，待公部門會勘完成後發文於社區管委會，三圓建設
16 （即被告）協助社區施作恢復工程（假設性工程），已回
17 覆公部門結案」、「目前仍引導現任管委會以結構加強並
18 現況使用對社區的生活不造成任何影響，目前管委會及大
19 多數住戶也認同結構加強並保持現況使用對社區最好，因
20 地下室回填造成社區住戶影響甚大，三圓也隨時協助引導
21 現任管委會對社區住戶以結構加強為導向維護社區住戶使
22 用的便利性」等節，有該會議紀錄可參（見本院卷(一)第26
23 3頁），足見兩造於該會議中已清楚提及系爭道路用地下
24 方有開挖遂需「地下室回填」、「結構加強」，並需由被
25 告負責處理之事實。且新北市政府城鄉發展局亦曾於系爭
26 終止意向書簽約前，於108年11月25日致函包括原告在內
27 之3人表明系爭道路用地擅自作為地下室使用，需將該情
28 形排除或是調整送出基地變更作業等情（見本院卷(一)第11
29 9至121頁），則原告早於系爭終止意向書簽立前，已清楚
30 知悉系爭道路用地下方有遭開挖形成地下室，且需回填以
31 免影響結構安全之事實，併該事實顯與系爭道路用地按前

揭容積移轉規定辦理基地捐贈之容積移轉事宜攸關，顯見原告斯時早已對於系爭道路用地下方遭開挖，並該開挖需由被告負責一事清楚知悉，且該等事實均係於兩造簽立系爭意向書時已存在，被告自無從就原告已確知之事實為任何影響原告形成意思表示之詐術。又系爭道路用地下方遭開挖需回填始得符合容積移轉之情節，本不限開挖行為人為土地所有權人為必要，故姑不論原告就上述會議已清楚要求被告負責回填一事，應已查悉被告乃系爭道路用地之開挖行為人一節，縱原告不知該行為人為被告，亦不影響系爭道路用地仍須「清理土地改良物」始得為容積移轉之事實，亦無從因開挖行為人是否為被告，影響原告為前開各協議內容、終止意向書之意思自由。

- (5)佐以原告曾委請律師於110年3月22日寄發律師函給被告，表明「查被告因系爭道路用地下方違法開挖使用，造成新北市汐止區水源段新建工程未能辦理送出基地捐贈與容積移轉之問題，曾以原告、明緯公司名義購買新北市○○區○○段00000○○○段0000000000地號土地，作為容積移轉替代土地」等內容，有該律師函在卷可稽（見本院卷(一)第291頁），又明緯公司、原告確實曾於108年12月19日、108年12月26日向訴外人林碧蕙、江素霞、王文宏購買前開移轉替代土地等情，有各該不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷(一)第269至289頁），並經兩造確認無誤（見本院卷(二)第27頁），顯見原告於確知系爭道路用地遭違法開挖後，已與被告協商由被告與明緯公司價購作為基地捐贈換取容積移轉之其他土地為置換，顯見原告係本於其前開認知，仍與被告協議以上述替代方案作為與被告合建建案之被告捐贈基地標的與出資方式，是倘原告所主張如知悉被告為系爭道路用地違法開挖之行為人，斷不會與被告簽立各該協議書、意向書，則何以原告仍同意被告以該替代捐贈土地之方式履行被告義務，而非斷然拒絕被告參與合建建案。

01 (6)綜上，原告於0915協議書、1110補充協議書、1224協議書
02 簽立時，本即以系爭道路用地是否可作為被告出資之計算
03 「須符合新北市計畫容積移轉許可審查規定」為其約款，
04 並於被告無法符合該規定完成容積移轉時，被告無從按各
05 該協議書之約定以系爭道路用地作為出資比例計算基礎，
06 兩造既已將系爭道路用地可能無法完成容積移轉之情節審
07 酌形成約款內容為權利義務之風險分配，自難認原告於簽
08 立各該協議書時有何受被告不告知系爭道路用地下方遭被
09 告違法開挖之不作為詐欺影響其意思表示自主權之情形；
10 另系爭終止意向書更係本於系爭道路用地捐贈後經主管機
11 關要求排除違法開挖情節之際，並經兩造於簽立系爭終止
12 意向書前已召開會議討論就該開挖回填情形，則原告本此
13 事實認知，自難認被告有何再就原告已知事實為隱匿而不
14 作為詐欺之可能，也被告是否為系爭道路用地之行為人，
15 亦與系爭道路用地是否可完成基地捐贈取得容積移轉一節
16 毫無關係，亦無從與原告各該意思之形成過程有何因果關
17 係可言。是原告此部分主張，均不足採。

18 3. 又系爭終止意向書既非被告施以詐術使原告受詐欺所簽立，
19 原告自無從撤銷之，且系爭意向書第1條約定兩造簽立之091
20 5協議書、1110補充協議書、1224協議書「自本意向書簽署
21 完成時終止」、第6條約定「甲乙雙方同意於本意向書第2、
22 3、4、5條事項均辦理完成後，另行簽訂各別之終止共同投
23 資興建補充協議書」，及第7條約定「甲乙雙方於本合作案共
24 同投資興建合作契約關係之終止為甲乙雙方合意所為，故於終
25 止共同投資興建補充協議書簽署後，甲乙雙方過去之合作無論
26 大小事項有所紛歧，均已誤會冰釋，除本意向書及個別終止
27 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
28 合作案有關之爭議為任何請求、要求或權利主張」等情，有
29 系爭終止意向書在卷可按（見本院卷(一)第115至117頁），兩
30 造既本於上開約款約定雙方之權利義務係以系爭終止意向書
31 第2、3、4、5條及其後兩造約定簽立之終止共同投資興建補

充協議書為權利義務認定依據，並不得再本於上開契約文件以外為請求、要求或權利主張，則原告自無從再援引系爭終止意向書簽立前，雙方已成立之0915協議書、1110補充協議書、1224協議書要求被告履行協議內容。是被告自無按上開各協議書之內容再為履約之義務。至原告另以系爭終止意向書簽約之原因係因被告表示其資金周轉不良，與系爭道路用地容積移轉遭主管機關撤銷捐贈後衍生之爭議無關，故原告並無拋棄因該爭議所生之相關求償權利等語；然查，系爭終止意向書第1條已清楚記載如上，上開各協議書內容均有涉及系爭道路用地之捐贈等節，已說明如前，並如系爭終止意向書第7條之約定，係針對兩造間之「合作無論大小事項」為內容作為該條所及範圍，是系爭終止意向書之文義既已清楚記載，是縱被告曾因資金周轉不良為兩造簽立系爭終止意向書之成因，亦無從本此成因逸脫系爭終止意向書之文義，遽認原告主張兩造合意事項不包括系爭道路用地之基地捐贈與容積移轉衍生之爭議內在，故原告上開主張，不足採信。

4. 至被告另曾系爭終止意向書簽立後，再於109年5月22日出具承諾書，其上記載「緣貴我雙方簽訂1224協議書，由本公司（即被告）提供系爭道路用地為擔保品，辦理容積移轉共同投資興建，但後續本公司得知系爭道路用地土地容積移轉之問題後，除出資購買替換地外（已完成購置），本公司並承諾負責系爭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，審查核可即可依計畫施工。後續如尚有因系爭道路用地相關問題，本公司依然承諾負責處理完善，否則，願負損害賠償之責。特立此書承諾」，並由被告蓋用公司大小章於其上等情，有該承諾書附卷可查（見本院卷(一)第127頁）。然兩造實已於系爭終止意向書簽立後，上述承諾書簽立前，合意由被告以價購其他土地作為系爭道路用地基地捐贈辦理容積移轉之標的，始以明緯公司與原告名義，由被告

01 出資另購買替代土地等節，業如前述；且原告亦確實曾向新
02 北市政府送出申請書，經該府於109年6月3日收受原告提出
03 申請變更捐贈土地標的，有新北市政府109年6月18日之函文
04 可稽（見本院卷(一)第385至386頁），是系爭道路用地是否可
05 完成容積移轉，及可否併入系爭合作案作為合建之基地容積
06 計算，均已由雙方以被告出資購買替換地變更以系爭道路用
07 地為捐贈標的之義務，並依該承諾書之記載，被告就該承諾
08 書係承諾按照新北市政府工務局之指示，完成系爭道路補
09 強、處理回填計畫及施工，並未包括再度捐贈系爭道路用地
10 辦理容積移轉之情形，則被告承諾負擔之損害賠償責任，自
11 應僅限於未辦理補強、回填所致原告之損害，而非因系爭道
12 路用地無法辦理容積移轉捐贈致原告於本件主張就系爭合作
13 案之合建基地需辦理變更設計所衍生之損害範圍。是原告自
14 無從本於上述承諾書，主張被告應負擔變更起造人規費、變
15 更設計費、變更設計審查規費、展延信託管理費、新建工程
16 水保監造服務費、廣告製作之遞延推銷費用，共計366萬3,9
17 70元之損害賠償責任。

18 (二)兩造既本於系爭終止意向書終止0915協議書、1110補充協議
19 書、1224協議書，被告依系爭承諾書之履約義務亦應限於完
20 成系爭道路補強、處理回填計畫及施工，並未包括再度捐贈
21 系爭道路用地辦理容積移轉之情形，則被告自無原告主張完
22 成系爭道路用地捐贈及辦畢容積移轉並經主管機關核准之義
23 務，自無庸探究被告是否未履行該義務，而有給付不能或給
24 付遲延，甚或是否因之衍生原告主張被告應負擔變更起造人
25 規費、變更設計費、變更設計審查規費、展延信託管理費、
26 新建工程水保監造服務費、廣告製作之遞延推銷費用，共計
27 366萬3,970元之損害賠償責任等節。

28 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第226條第1項、
29 第227條第1項、第232條、第254條、第256條及第260條之規
30 定及系爭承諾書之約定，請求被告給付366萬3,970元，及自
31 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 7 日
民事第七庭 法 官 陳彥君

以上正本係照原本作成。

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 3 月 7 日
書記官 吳昭誼