

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第358號

原告 吳榮清

范競元

共同

訴訟代理人 陳德峯律師

朱正聲律師

被告 唐屋科技開發有限公司

法定代理人 洪志宏

訴訟代理人 蕭維德律師

單鴻均律師

上列當事人間塗銷土地所有權移轉登記等事件，本院於民國111年6月10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

一、原告主張：兩造與訴外人道教陽明靖廬（代表人為訴外人江吉清）於民國100年2月21日簽署土地合作開發合約書（以下簡稱系爭契約），約明原告吳榮清則將坐落新北市○○區○○段○○○○段000號土地，原告范競元將同區段112-1、199-1地號土地（以下簡稱系爭112地號土地、系爭112-1地號土地、系爭199-1地號土地，合稱系爭土地）移轉登記予被告，被告應於取得建造執照起100天內，於同區段199地號土地，完成合法農舍結構體建築（以下簡稱系爭農舍）。系爭農舍之建造執照已於101年1月12日核發（下稱原始建照執照），並遷移電桿，迄今卻未如期興建完成，已嚴重遲延。原告委請律師於109年10月29日發函催告被告履約，被告於

同年11月5日收受後仍置之不理，遂於110年3月30日發函通知被告解除系爭契約，系爭契約既經解除，被告無法律上原因受有利益，被告應負回復原狀義務並返還系爭土地登記之不當得利，為此，爰依民法第259條第1項第1款、第179條之規定，提起本訴等情。並聲明：被告應將系爭土地於100年4月29日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並將系爭112地號土地回復登記予原告吳榮清，系爭112-1、199-1地號土地回復登記予原告范競元。

二、被告則以：

（一）本案與臺灣新北地方法院101年度訴字第2653號民事案件（下稱前案）乃同一事件，當事人、訴訟標的及訴之聲明均同，應裁定駁回原告之訴。前案原告係以系爭契約為定期給付，以民法第255條規定無庸催告即得解除契約，並依民法第259條規定，請求回復登記。本案固依民法第254條規定，定期催告被告履行，並增加以民法第179條規定請求，然此均為前案得提出而未提出之攻擊防禦方法，亦為前案既判力所及。次就被告本案所憑解約事由與前案中相同，亦即被告於取得原始建照執照後，未於100天內完成系爭農舍，此一攻擊防禦方法，亦已為前案既判力所及。

（二）原告與道教陽明靖廬均認為原始建照執照與原始圖說不符，並非系爭農舍擬興建之內容，且因兩造與道教陽明靖廬協商未果，遂致原始建照執照已於前案訴訟審理中101年12月28日到期失效。原告范競元為上開同區段199地號土地所有權人，為唯一有權申請建照執照並為起造人，其應依據新條件、新內容申請建照執照，被告始有依合約興建系爭農舍義務，是以起造工程期並未起算。原告復於前案一審判決後，於前案二審審理中102年7月30日發函要求被告興建系爭農舍，被告並發函要求重新辦理建照執照申請，然經原告於前案二審主張被告應先辦理撤銷農舍建照執照套繪，並出具地上權拋棄同意書，原告始得重新申請

01 建照執照，經前案二審函詢新北市工務局，該局函覆如建
02 照執照失其效力，可免辦理撤銷套繪，惟起造人應為坐落
03 土地之所有權人且為自然人，建照與被告無任何關係等
04 語，顯見原告方為系爭農舍建照執照申請權人。

05 (三) 又原告縱係具法定解除事由而解除系爭契約，依民法第25
06 9條規定，原告及江吉清亦應負回復原狀之責，即應返還
07 被告所支出代墊費用共計220萬787元。如原告未給付上開
08 代墊費用，被告得依民法第264條規定為同時履行之抗
09 辯。系爭契約於解除後，兩造基於同一解除之契約而發生
10 互負返還義務，依民法第179條、第181條規定，原告及江
11 吉清應返還所受利益220萬787元予被告，原告及江吉清若
12 不返還220萬787元，亦得類推適用民法第264條規定，拒
13 絕為系爭土地之返還登記等語，資為抗辯。並聲明：原告
14 之訴駁回。

15 三、不爭執事項（見本院卷第142頁）：

16 (一) 兩造與道教陽明靖廬（代表人江吉清）於100年2月21日簽
17 訂系爭契約，並於同日作成公證書

18 (二) 原告吳榮清於100年4月29日將系爭112地號土地移轉登記
19 予被告，原告范競元於同日將系爭112-1、199-1地號土地
20 移轉登記予被告，並由原告吳榮清於同日在系爭土地設定
21 登記擔保債權金額1000萬元之最高限額抵押權。

22 (三) 新北市政府工務局於101年1月12日核發101金建字第32號
23 建造執照（起造人：原告范競元、基地：新北市○○區○
24 ○段○○○○段000地號土地、用途：農舍），被告於101
25 年1月16日領照。

26 (四) 原告前以被告未履行系爭契約第2條約定，解除系爭契
27 約，依民法第259條第1項第1款規定，起訴請求被告塗銷
28 系爭土地所有權登記，並回復登記予原告，經前案駁回原
29 告之訴，上訴後，原告於103年11月18日撤回上訴確定。

30 (五) 原告委任律師於109年10月29日寄發（109）玗律字第1000
31 03號律師函，催告被告於文到後30日內將系爭建物完工，

該函於109年11月5日送達被告，嗣原告委任律師再於110年3月30日以（110）玟律字第03005號律師函解系爭契約，該函110年3月31日送達被告。

四、本院之判斷

（一）按起訴狀應表明訴訟標的及其原因事實，且除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，此觀民事訴訟法第244條第1項第2款、第400條第1項規定即明。故訴訟標的，係指經原告主張並以原因事實予以特定而請求法院審判之權利，凡經特定且法院於兩造攻防後為裁判之權利，始有既判力。至於確定終局判決之事實審言詞辯論終結後所發生之新事實，既非該確定判決之法院審判範圍，自非既判力所及（最高法院98年度台上字第1047號判決意旨參照）。原告前固以被告未履行系爭契約第2條約定解除系爭契約，依民法第259條第1項第1款規定，起訴請求被告塗銷系爭土地所有權登記，並回復登記予原告，經前案駁回原告之訴，經上訴後，原告於103年11月18日撤回上訴確定，有前案判決存卷可查（見本院卷第61至67頁），並經本院調閱前案案卷核閱屬實。然原告於前案言詞辯論終結後，另於109年10月29日寄發（109）玟律字第100003號律師函，催告被告於文到後30日內將系爭建物完工，再於110年3月30日以（110）玟律字第03005號律師函解系爭契約，此核非前案確定判決效力所及之範圍。是本件原告本案起訴之訴訟標的，並不受前案確定判決效力所及，被告抗辯本件因受前案既判力拘束，不得再行起訴，應裁定駁回等語，容非可採，亦先敘明。

（二）系爭契約第2條約定略為：被告同意無償於原告所有位於新北市○○區○○段○○○○段000地號土地，興建甲方所需之合法農舍建築結構體。建照取得後，起造工程期訂定為建照取得算起100天內完成（見本院卷第17頁），固就系爭農舍之興建工程履行期限約定為取得建造執照後起算100天內完成，然原告於109年10月29日以前開律師函催

01 告被告建築系爭農舍時，原始建照執照已過期失效，並無
02 現行有效之建照執照等節，業為兩造所不爭執，則系爭農
03 舍因無建照執照，被告並未依前開催告興建系爭農舍，自
04 非全然無據。

05 （三）原告雖以系爭契約第2條約定內容已包含由被告負責申請
06 建照執照，因此縱原始建照執照過期，經原告以前開律師
07 函催告興建後，被告仍屬違反系爭契約第2條之申請建照
08 執照、興建系爭農舍義務，於催告時即負遲延責任，並以
09 證人江吉清、劉克玲於前案陳述為佐。惟按解釋契約，應
10 於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
11 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
12 交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信
13 原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟
14 價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全
15 盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
16 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字
17 第1925號判決意旨參照）。經查，系爭契約第2條僅約
18 定：建照取得後，起造工程期訂定為建造取算起100天內
19 完成等語，並未明定建造執照申請應由何人為之。又前案
20 二審審理期間，經臺灣高等法院函詢新北市工務局系爭建
21 照申請義務人，經該局於103年7月24日以北工建字第1031
22 301489號函覆略以：系爭建照執照主要用途為農舍，其起
23 造人及土地所有權人皆為原告范競元，且建造執照業已逾
24 期失其效力，如欲重新申請建照執照時，可免辦理撤銷套
25 繪，惟起造人為該農舍坐落土地之所有權人且為自然人，
26 系爭建照與被告查無任何關係等語（見臺灣高等法院102
27 上字第1008號卷，下稱高院卷，第180頁）。顯見依法得
28 申請建造執照之人為原告范競元，而與被告無涉。原告復
29 以兩造已於系爭契約約定由被告申請建造執照，原告范競元
30 僅需協助提供相關文件即可，無庸親自申請，惟就原告曾
31 提供相應文件供被告申請一節，僅泛謂因被告拒絕辦理，

01 原告也未拒絕提出相關文件云云，而就原告已實際提出相
02 應文件協助建造執照一節，未能提出證據以實其說，已難
03 謂可採。次證人即道教陽明靖廬代表人江吉清於前案二審
04 中證述：建造執照本來由伊在顧問公司擔任老闆的學生提
05 出規劃、申請，簽約後1個月，被告嫌申請動作太慢，要
06 由被告團隊來做，因此伊同意由被告申請，便將整個檔案
07 傳給被告，費用由被告負擔等語（見高院卷第122頁、第1
08 24頁），更見系爭契約原未約定由被告負責建照執照申
09 請，僅被告與道教陽明靖廬代表人於簽署系爭契約後，兩
10 者另合意改由被告申請原始建造執照。則原告主張被告依
11 照系爭契約約定即負有重新申請建照執照義務，難謂可
12 採。其主張兩造事後約定由被告負責重新申請建照執照義
13 務，亦乏證據可佐，均無可採。

14 （四）末按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當
15 期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，
16 民法第254條定有明文。而所謂契約債務給付遲延，係指
17 契約債務屆履行期，雖債務人給付可能，但因可歸責於債
18 務人之事由，致未為給付。性質上，給付遲延係消極不履
19 行債務。即給付遲延之成立須：1. 債務人未為給付2. 債務
20 須屆履行期3. 須可歸責於債務人。而民法第230條規定，
21 因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負
22 遲延責任。此種立法方式，被認為可歸責於債務人並非給
23 付遲延之積極要件，而是債務人。免除遲延責任，須負舉
24 證責任。亦即契約債務人之歸責方式，乃採過失推定主義
25 （最高法院101年度台上字第1497號民事判決要旨參
26 照）。經查，系爭農舍依法應由原告負責申請建照執照，
27 已如前述。原告雖於109年10月29日以（109）玆律字第10
28 0003號律師函發函催告被告於30日內興建系爭農舍，然於
29 催告時因原告未能申請有效之建照執照供被告使用，則被
30 告未能於前開期限內興建系爭農舍，難謂可歸責於被告，
31 被告並不負遲延責任。從而原告以被告遲延給付而於110

01 年3月30日以（110）玆律字第03005號律師函解除系爭契
02 約，亦難謂合法，其以系爭契約解除後，被告應依民法第
03 259條第1項第1款、第179條之規定，負回復原狀、返還不
04 當得利之義務，即無理由。

05 （六）原告雖請求通知證人黃明智以佐被告於原始建照執照申請
06 後未有實際開工行為，被告以代墊費用行同時履行抗辯並
07 無理由，然原告解除系爭契約並非有據，前開證據即無調
08 查之必要，應予駁回。

09 五、綜上所述，原告於110年3月30日以被告違反系爭契約第2條
10 約定解除系爭契約，並非有據。是原告依民法第259條第1項
11 第1款、第179條之規定，請求被告將系爭土地於100年4月29
12 日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並將系爭112
13 地號土地回復登記予原告吳榮清、系爭112-1、199-1地號土
14 地回復登記予原告范競元，均為無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
16 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
17 明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日
20 民事第九庭 法 官 曾育祺

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日
25 書記官 林祐均