

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4444號

原告 陳漢宗
訴訟代理人 林易徵律師
複代理人 張育瑄律師
被告 富升建設股份有限公司

法定代理人 邱忠賢
訴訟代理人 文聞律師
陳曉雯律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年5月15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

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項分別定有明文。查被告原法定代理人為邱榮雄，嗣於民國112年1月19日變更為邱忠賢等情，有被告公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第469至471頁），並由邱忠賢以被告名義委任訴訟代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第463至467頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定並無不合，應予准許。

二、又按訴狀送達後，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、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、第3款定有明文。

01 另按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明文。查原告
03 起訴原聲明：(一)被告應將坐落新北市淡水區（改制前為臺北
04 縣○○鎮○○○段000○000○000○0○000○0地號土地（下
05 合稱系爭土地）上富升關渡大廈（下稱富升大廈）1樓編號
06 第5營業單位（下稱系爭營業單位）施作完工後交付原告、
07 (二)被告應將坐落系爭土地上富升大廈地下2層編號第27號之
08 平面車位（下稱系爭停車位）施作完工後交付原告（見本院
09 卷第9頁），嗣將前開聲明列為先位聲明，並更正為：(一)被
10 告應將如附圖所示坐落系爭土地上之系爭營業單位施作完工
11 後交付原告、(二)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號
12 土地，面積2,336.8平方公尺，權利範圍2758/100000之土地
13 所有權，暨門牌號碼新北市○○區○○路000號建物，面積6
14 54.32平方公尺（即新北市○○區○○段0000○號），權利
15 範圍1278/100000，移轉登記予原告、(三)被告應給付原告新
16 臺幣（下同）51萬8,181元，及自86年8月19日起至清償日
17 止，按週年利率百分之5計算之利息，又增列備位聲明：(一)
18 被告應給付原告440萬元，及其中152萬元自86年8月19日
19 起、其餘288萬元自111年12月26日民事追加訴之聲明狀送達
20 翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、
21 (二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第187至188、351至3
22 52頁），前開先位聲明(一)係補充事實上之陳述，非屬訴之變
23 更。至於原告有關先位聲明(二)、(三)及追加之備位聲明，核屬
24 請求之基礎事實同一，依據前開規定，原告所為訴之追加自
25 應予准許。

26 貳、實體部分

27 一、原告主張：兩造於83年8月16日簽訂房屋土地預定買賣合約
28 書（下稱系爭營業單位契約），約定原告向被告承購系爭營
29 業單位及所坐落土地之持分，價金為290萬元。兩造另依系
30 爭營業單位契約第5條第3項後段約定於同日簽訂汽車停車位
31 預定買賣契約書（下稱系爭停車位契約），約定原告向被告

01 承購系爭停車位及所坐落土地之持分，價金為150萬元。嗣
02 原告按時給付買賣價金共計152萬元，惟被告取得價金後遲
03 未於富升大廈1樓內部進行裝潢、興建必要設施或接通水
04 電，竟無故於87年10月31日寄發存證信函（下稱87年10月31
05 日存證信函）表示因商機零落、無法營業，故解除系爭營業
06 單位契約及系爭停車位契約，經原告函覆拒絕後，被告仍未
07 依約興建系爭營業單位至完工可交付狀態，且未通知原告交
08 屋，直至原告於110年間發現被告將系爭營業單位原預定坐
09 落之富升大廈1樓房屋（即新北市○○區○○段0000○號建
10 物，下稱系爭1樓房屋）出租予全聯福利中心，始知被告無
11 意願履約。另系爭停車位已由被告出售予第三人並於103年2
12 月24日完成移轉登記，故原告以111年12月26日民事追加訴
13 之聲明狀之送達為解除系爭營業單位契約及系爭停車位契約
14 之意思表示，請求被告返還已付之買賣價金152萬元，原告
15 並受有就系爭營業單位所坐落土地無法取得增值利益之損失
16 383萬8,579元（本件僅一部請求288萬元）。爰先位依系爭
17 營業單位契約、系爭停車位契約之法律關係、民法第348
18 條、第256條、第259條第2款規定；備位依民法第256條、第
19 226條第1項、第254條、第259條第1款、第2款、第179條規
20 定，提起本件訴訟等語。並先位聲明：(一)被告應將如附圖所
21 示坐落系爭土地上之系爭營業單位施作完工後交付原告、(二)
22 被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地，面積2,33
23 6.8平方公尺，權利範圍2758/100000之土地所有權，暨門牌
24 號碼新北市○○區○○路000號建物，面積654.32平方公尺
25 （即新北市○○區○○段0000○號），權利範圍1278/10000
26 0，移轉登記予原告、(三)被告應給付原告51萬8,181元，及自
27 86年8月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
28 息。備位聲明：(一)被告應給付原告440萬元，及其中152萬元
29 自86年8月19日起、其餘288萬元自111年12月26日民事追加
30 訴之聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之
31 5計算之利息、(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：富升大廈所在區域於86年間整體經濟狀態不佳、
02 人潮稀少，系爭1樓房屋原規劃有45個攤位，亦僅售出24
03 個，因原告以外之攤位買受人意識到商機及人潮均不如預期，
04 至87年3月止已全部與被告解除契約，被告遂以87年10
05 月31日存證信函，依系爭營業單位契約第18條第3項約定及
06 民法第227條之2規定合法解除系爭營業單位契約及系爭停車
07 位契約。又富升大廈於86年12月3日即取得使用執照而竣工，
08 原告遲至111年9月13日方提出本件訴訟，已逾15年之請
09 求權時效，且原告另有購入富升大廈19樓之建物，該建物亦
10 於00年00月間順利交屋，原告對於富升大廈何時竣工清楚明
11 瞭，則原告於長時間不行使權利後，再為本件主張，已違反
12 誠信原則，應屬權利失效而不得行使。此外，原告就系爭營
13 業單位尚未繳清全部價金，則依系爭營業單位契約第16條約
14 定，未經被告同意，原告既不得將系爭營業單位轉售他人，
15 自無受有土地增值利益之損失，況土地縱有增值，亦係因市
16 場交易價值浮動所致，與被告上開解除契約行為無涉，且原
17 告亦未有提出出售計畫之證明，其自不得請求被告賠償土地
18 增值利益等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
19 聲請均駁回、(二)願供擔保請准宣告免於假執行。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷第416至418頁）：

21 (一)、兩造於83年8月16日簽訂系爭營業單位契約，約定被告於系
22 爭土地上興建富升大廈（地面20層、地下4層），被告出賣
23 系爭營業單位（持分面積合計為5.46坪，分別係營業單位面
24 積2.53坪、富升大廈1樓當層公共持分面積2.40坪、富升大
25 廈公共設施持分面積0.53坪）及所坐落系爭土地之持分（契
26 約約定依系爭營業單位坪數按比例持分，下稱系爭土地有關
27 系爭營業單位之持分，與系爭營業單位合稱系爭營業單位及
28 土地持分）予原告，原告合計應給付價金290萬元予被告
29 （系爭土地有關係爭營業單位之持分之價金為189萬元、系
30 爭營業單位之價金為101萬元）。

31 (二)、兩造於83年8月16日簽訂系爭停車位契約，約定被告出賣系

01 爭停車位（尺寸為250公分乘以600公分，嗣經登記為本院卷
02 第173頁新北市○○區○○段0000○號建物之謄本所示主建
03 物資料為關渡段3692建號建物，停車位編號115，權利範圍1
04 0000分之59之停車位）及所坐落系爭土地之持分（契約並未
05 明訂土地持分應如何計算，但有約定土地之價款，下稱系爭
06 土地有關係爭停車位之持分，與系爭停車位合稱系爭停車位
07 及土地持分）予原告，原告合計應給付價金150萬元予被告
08 （系爭土地有關係爭停車位之持分之價金為98萬元、系爭停
09 車位之價金為52萬元）。

10 (三)、原告於86年8月19日前已依系爭營業單位契約、系爭停車位
11 契約給付價金合計152萬元予被告，尚有288萬元未給付。

12 (四)、富升大廈於86年12月3日經臺北縣政府（現改制為新北市政
13 府）核發86淡使字第1256號使用執照，使用執照所載竣工日
14 為86年5月20日。

15 (五)、系爭營業單位原預定坐落之系爭1樓房屋，現為門牌號碼新
16 北市○○區○○路000號房屋（地政門牌為新北市○○區○
17 ○段0000○號），於87年2月3日即登記為被告所有至今，系
18 爭1樓房屋現由被告出租予全聯福利中心作為販售商品使
19 用。

20 (六)、系爭停車位已由被告出售予第三人，並已交付及辦理所有權
21 移轉登記予第三人完畢。

22 (七)、位處富升大廈之門牌號碼新北市○○區○○路0巷00號19樓
23 房屋（地政門牌為新北市○○區○○段0000○號）及坐落土
24 地之應有部分於87年12月1日登記予原告所有。

25 (八)、被告有寄送87年10月31日存證信函予原告，原告於同年11月
26 2日收受。被告嗣分別於87年12月7日、88年4月17日寄送如
27 本院卷第89至91頁之律師函、本院卷第93至96頁之律師函予
28 原告，原告分別於87年11月4日、88年4月23日寄送本院卷第
29 155頁之存證信函、本院卷第157頁之存證信函予被告。

30 (九)、原告111年12月26日民事追加訴之聲明狀係於111年12月27日
31 送達予被告。

01 四、本院得心證之理由：

02 (一)、按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
03 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
04 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
05 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，
06 因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇
07 變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘
08 所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情
09 事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範
10 圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院10
11 4年台上字第2413號民事判決意旨參照）。又參之系爭營業
12 單位契約第18條第3項約定：「如因天災、地變、政府法令
13 或其他不可歸責於乙方（按指被告，下同）之事由，致本約
14 標的物不能興建或無法交付時，雙方同意解約，解約時乙方
15 應將所收價款加計利息（年息8.5%）返還甲方（按指原
16 告）。」等內容（見本院卷第28頁）。被告固抗辯富升大廈
17 所在區域於86年間整體經濟狀態不佳，原告以外之攤位買受
18 人意識到商機及人潮均不如預期，至87年3月止已全部與被
19 告解除契約，被告以87年10月31日存證信函，依系爭營業單
20 位契約第18條第3項約定及民法第227條之2規定合法解除系
21 爭營業單位契約及系爭停車位契約等語，惟被告並無提出證
22 據證明其寄送87年10月31日存證信函時，富升大廈有發生天
23 災、地變、政府法令或其他不可歸責於被告之事由，致不能
24 興建或無法交付之情事，顯與系爭營業單位契約第18條第3
25 項約定不符，又系爭營業單位契約、系爭停車位契約既經雙
26 方於83年8月16日簽訂而合法生效，不動產之市場行情隨政
27 府政策更動、經濟景氣好壞、商業活動進行、週遭交通建
28 設、鄰近環境改變等因素波動實屬常態，被告並非全然不可
29 預期，再基於債之相對性，原告以外之買受人與被告之履約
30 狀況實與原告無關，自不影響系爭營業單位契約及系爭停車
31 位契約之有效性，且被告並未提出相關事證，本院亦無從判

01 斷富升大廈所在區域於86年間是否確實有整體經濟狀態不佳
02 之情形，實難認定依原有給付已顯失公平，則依據前開說明，
03 綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，
04 尚難逕認有民法第227條之2規定所稱顯失公平而情事變
05 更之情形。因此，被告抗辯得依系爭營業單位契約第18條第
06 3項約定及民法第227條之2規定，以87年10月31日存證信函
07 合法解除系爭營業單位契約及系爭停車位契約，難認可採。

08 (二)、次按請求權，因十五年間不行使而消滅；消滅時效，自請求
09 權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起
10 算；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第125條前段、
11 第128條、第144條第1項分別定有明文。又按所謂請求權可
12 行使時，乃指請求權人行使其請求權，客觀上無法律上之障
13 礙而言（最高法院112年度台上字第858號民事判決意旨參
14 照）。經查：

- 15 1. 參之系爭營業單位契約、系爭停車位契約之全文內容（見本
16 院卷第17至41頁），可知兩造係以系爭營業單位及土地持
17 分、系爭停車位及土地持分作為買賣之標的，原告給付買賣
18 價金予被告，並得請求被告交付前開買賣標的及辦理所有權
19 移轉登記。又建物需經地方政府工務主管機關核發使用執
20 照，始得合法使用，而建物所在土地雖與建物分屬不同之不
21 動產可各自處分，然建物需依憑土地始能興建，土地亦因建
22 物建築於其上而發揮效用，是於建設公司以新建建物與所坐
23 落土地同時作為買賣標的時，考量買受人係以取得建物所有
24 權而得享有使用、收益或處分等權能為主要目的，並衡以使用
25 執照之核發彰顯該建物已得依使用執照所規範之用途加以
26 利用，且建物登記資料所載建築完成日期亦係以使用執照核
27 發日為準，則以該建物之使用執照核發日作為買受人客觀上
28 得請求交付及移轉所有權之時效起算時點應屬適當。查富升
29 大廈於86年12月3日經臺北縣政府（現改制為新北市政府）
30 核發86淡使字第1256號使用執照（見兩造不爭執事項(四)），
31 堪認原告至遲自86年12月3日起即得依系爭營業單位契約、

01 系爭停車位契約之法律關係，對被告為交付系爭營業單位及
02 土地持分、系爭停車位及土地持分及辦理所有權移轉登記之
03 請求，然原告於逾15年後之111年9月13日始提起本件訴訟
04 （見本院卷第9頁），顯已罹於時效，則被告據此依民法第1
05 44條第1項規定拒絕給付，自屬有據。

06 2. 原告固主張系爭營業單位契約第10條第2項、第19條第1項約
07 定被告應通知原告進行交屋，且系爭營業單位尚未完工，時
08 效尚未起算，如以使用執照核發日即86年12月3日作為起算
09 日，應以主觀基準說調和而以原告知悉其得行使權利時作為
10 起算時點等語。惟觀諸系爭營業單位契約第7條本文、第10
11 條第2項、第19條第1項約定之內容（見本院卷第22、24
12 頁），可知兩造業已約定完工係以取得使用執照日為準，且
13 系爭營業單位契約課予被告通知原告之義務係為使產權登
14 記、貸款、抵押權設定等手續順利進行，並釐清兩造間有無
15 滯納金、變更工程款、遲延違約金等金錢債務以利清算，足
16 見被告通知原告交屋並非原告此部分請求之停止條件，即無
17 礙於前開時效起算日之認定。又查，位處富升大廈之門牌號
18 碼新北市○○區○○路0巷00號19樓房屋（地政門牌為新北
19 市○○區○○段0000○號）及坐落土地之應有部分於87年12
20 月1日登記予原告所有（見兩造不爭執事項(七)），可知原告
21 於87年12月1日時已得知富升大廈之各建物業經完工、辦理
22 第一次登記，足見原告至遲於該時即知悉其得依系爭營業單
23 位契約行使權利，且被告亦無顯然違反誠信原則之情事，自
24 無以主觀基準說調和之必要，則原告此部分主張均不可採。

25 3. 從而，原告就交付系爭營業單位及土地持分、系爭停車位及
26 土地持分及辦理所有權移轉登記之請求權於86年12月3日即
27 屬得行使之狀態，惟其遲至111年9月13日始提起本件訴訟，
28 又其並未舉證證明有何時效中斷、未完成之事由，故其請求
29 權確實已罹於15年之時效，則原告依系爭營業單位契約、系
30 爭停車位契約之法律關係、民法第348條規定，先位請求被
31 告應將如附圖所示坐落系爭土地上之系爭營業單位施作完工

01 後交付原告、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土
02 地，面積2336.8平方公尺，權利範圍2758/100000之土地所
03 有權，暨門牌號碼新北市○○區○○路000號建物，面積65
04 4.32平方公尺（即新北市○○區○○段0000○號），權利範
05 圍1278/100000，移轉登記予原告，難認有據。

06 (三)、再按民法第256條規定之契約解除權雖非如同請求權屬消滅
07 時效之客體，惟既係以債務不履行為解除契約之原因，應以
08 債務人仍有履行契約之給付義務為前提，如債務人因時效消
09 滅已無履行契約之給付義務，解除權亦應隨同消滅，債權人
10 即不得再行使契約解除權。經查：

11 1. 觀諸新北市○○區○○段0000○號建物登記謄本之內容（見
12 本院卷第389頁），雖可知系爭停車位於103年2月24日登記
13 為第三人所有而有陷入給付不能之情形，然原告就交付系爭
14 停車位及土地持分及辦理所有權移轉登記之請求權於86年12
15 月3日即屬得行使之狀態，並自該日起算15年之時效，而在
16 前開被告將系爭停車位之所有權移轉予第三人即103年2月24
17 日時，被告已因時效消滅而無對原告履行契約之給付義務，
18 是原告就系爭停車位契約之解除權亦隨同消滅，故其自不得
19 再依民法第226條第1項、第256條規定，以前開給付不能之
20 事由解除系爭停車位買賣契約，則原告依第259條第2款規
21 定，先位請求被告返還51萬8,181元，難認有據。

22 2. 至於原告依民法第256條、第254條、第259條第1款、第2
23 款，備位請求被告給付152萬元部分，因原告此部分請求係
24 以被告未依系爭營業單位契約、系爭停車位契約履行義務，
25 而分別有給付遲延、給付不能之情形為由，自得依民法第25
26 4條、第256條規定解除前開二契約為前提，然原告就交付系
27 爭營業單位及土地持分、系爭停車位及土地持分及辦理所有
28 權移轉登記之請求權於86年12月3日即屬得行使之狀態，並
29 自該日起算15年之時效，惟原告遲至111年12月26日始以書
30 狀表明被告應負擔給付遲延責任，並解除系爭營業單位契
31 約、系爭停車位契約（見本院卷第192頁），斯時被告已因

01 時效消滅而無對原告履行契約之給付義務，是原告就系爭營
02 業單位契約、系爭停車位契約之解除權亦隨同消滅，故其自
03 不得再依民法第254條、第256條規定，以前開給付遲延、給
04 付不能之事由解除系爭營業單位契約、系爭停車位買賣契
05 約，則原告依第259條第1款、第2款規定，備位請求被告返
06 還152萬元，難認有據。

07 (四)、另按民法第226條第1項損害賠償請求權應以債務人就原來債
08 務之標的仍應為給付為前提，倘原來之債權已罹於消滅時效
09 期間，債務人本得行使時效抗辯，拒絕為給付，自不可能再
10 有給付不能，而發生前開損害賠償請求權及其時效期間重新
11 起算之情事，否則即與時效制度原期確保交易安全，維護社
12 會秩序之目的有違，故債權人原來債權之請求權如已罹於消
13 滅時效期間，經債務人為時效消滅之抗辯，債務人即得拒絕
14 為給付，自不能再發生因其給付不能，而由債權人行使民法
15 第226條第1項損害賠償請求權之餘地。原告主張其得依民法
16 第226條第1項規定，一部請求被告賠償288萬元等語，惟原
17 告就交付系爭營業單位及土地持分、系爭停車位及土地持分
18 及辦理所有權移轉登記之請求權於86年12月3日即屬得行使
19 之狀態，應自該日起算15年之時效，而原告於101年12月3日
20 前未行使前開請求權，復無其他時效中斷、未完成之事由，
21 故前開請求權業已歸於消滅等情，業經本院說明如前，是民
22 法第226條第1項之損害賠償請求權屬原有給付義務之變形，
23 原有給付義務既已因時效完成而消滅，故依據前開說明，原
24 告已無再為行使民法第226條第1項損害賠償請求權之餘地，
25 則原告依民法第226條第1項規定，備位一部請求被告給付28
26 8萬元，應屬無據。

27 (五)、復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
29 第179條定有明文。由前開條文可知，能否請求返還不當得
30 利係以被告無法律上之原因而受有本應歸屬於原告之利益為
31 要件，如原告主張被告所享有之利益具有法律上之原因，即

01 無構成不當得利。查原告於時效完成後始向被告主張解除系
02 爭營業單位契約、系爭停車位契約而屬不合法等情，業經本
03 院說明如前，是系爭營業單位契約、系爭停車位契約迄今仍
04 屬有效，自得作為被告受領原告先前已給付152萬元款項之
05 法律上原因，故難認被告須負擔不當得利返還之責，則原告
06 依民法第179條規定，請求被告應返還152萬元，應屬無
07 據。

08 五、綜上所述，原告先位依系爭營業單位契約、系爭停車位契約
09 之法律關係、民法第348條、第256條、第259條第2款規定，
10 請求被告應將如附圖所示坐落系爭土地上之系爭營業單位施
11 作完工後交付原告、被告應將坐落新北市○○區○○段000
12 地號土地，面積2336.8平方公尺，權利範圍2758/100000之
13 土地所有權，暨門牌號碼新北市○○區○○路000號建物，
14 面積654.32平方公尺（即新北市○○區○○段0000○號），
15 權利範圍1278/100000，移轉登記予原告、被告應給付原告5
16 1萬8,181元，及自86年8月19日起至清償日止，按週年利率
17 百分之5計算之利息；備位依民法第256條、第226條第1項、
18 第254條、第259條第1款、第2款、第179條規定，請求被告
19 應給付原告440萬元，及其中152萬元自86年8月19日起、其
20 餘288萬元自111年12月27日起至清償日止，均至清償日止，
21 按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，應
22 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，
23 應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
25 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

28 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

29 法官 蕭涵勻

30 法官 林承歆

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

04 書記官 何嘉倫

05 附圖：本院卷第357頁之平面圖